



Comune di Reggio Emilia

Servizio Patrimonio e Logistica

OGGETTO: stima del canone di concessione per locali di proprietà comunale, siti in piazza Domenico Secchi (Ca' Reggio).

Vista la richiesta della Direzione Generale del 23/06/2026, si considerano utili ai fini della presente stima l'ubicazione e la consistenza dei locali posti in piazza Domenico Secchi, così come risultano precisamente individuati nelle planimetrie catastale e di progetto, che si allegano. Viene comunicato che l'utilizzo dei locali sarà: *Workshop, atelier e attività per ragazzi presso Cà Reggio, tra cui: servizio di Caffè Repair; Laboratorio di telaio e di cucito; Supporto per l'accesso ai servizi SPID.*

Descrizione e individuazione catastale

Trattasi di struttura costruita nel 2008 dal Comune di R.E., nell'area riqualificata dopo la demolizione dell'autosilo denominato "Il Lucchetto", avente superficie commerciale di mq. 56,00 (compresi mq. 35,00 di veranda chiusa), composta da locale per uso bar, con servizio igienico interno riservato al personale di servizio, veranda esterna chiusa con vetrate, servizio igienico per il pubblico accessibile dall'esterno, utile anche per soggetti disabili. Al Catasto Fabbricati, risulta censito sul Foglio 137 col mappale 204, di categoria C/1 (negozi), superficie mq. 56,00.

Parametri di riferimento

Come riferimento parametrico per la stima richiesta, si assume il canone unitario desunto dalle tabelle dell'Osservatorio OMI (Agenzia delle Entrate), periodo 2° semestre 2025, che riportano per i locali ad uso commerciale in zona C9/Semicentrale/ZONA SAN PIETRO, un canone di locazione minimo di Euro 3,3 al mq/mese ed un canone massimo di Euro 6,5 al mq/mese.

Stima sintetica del canone

Data la collocazione territoriale della struttura in oggetto, ubicata in zona a prevalente destinazione residenziale, caratterizzata negli ultimi anni da problemi e tensioni di ordine sociale, vista la tipologia di attività che vi sarà insediata (pubblico esercizio), si ritiene di poter sinteticamente applicare un valore intermedio di Euro 5,0 al mq/mese, pertanto il canone su base annua sarà di Euro 5,0 x mq. 56,00 x 12 mesi = Euro 3.360,00/anno. Si allega planimetria catastale.

Reggio Emilia, 25/06/2026

Il Funzionario
Geom. Luca Bertolini



LUCA
BERTOLINI
25.06.2026
14:25:08
GMT+02:00

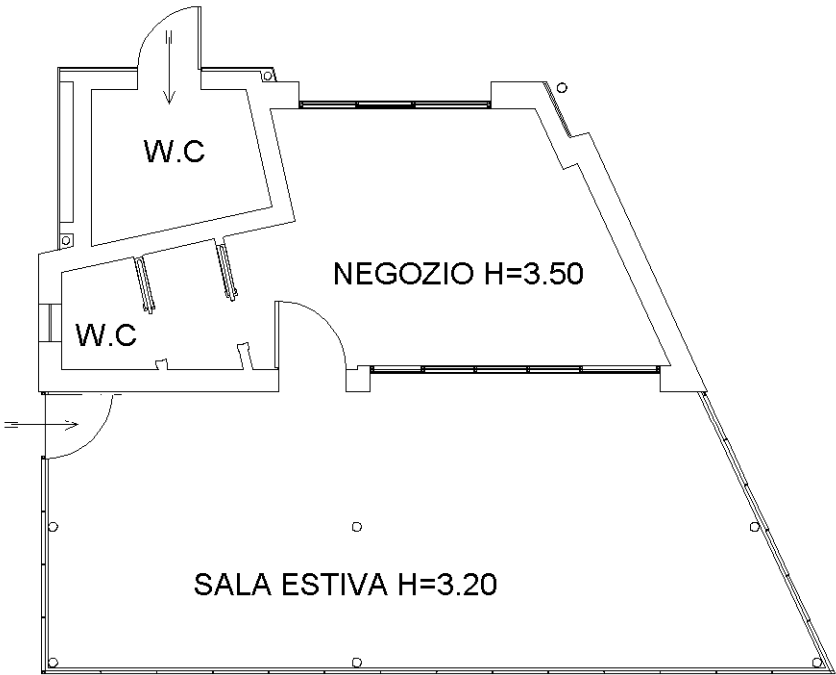
Il Dirigente
Arch. Andrea Illari



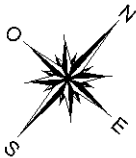
Andrea Illari
25.06.2026
17:33:36
GMT+02:00

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Reggio Nell'emilia	
Via Giuseppe Turri _____ civ. _____	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Boni Primo
Foglio: 137	Iscritto all'albo:
Particella: 204	Geometra Dipendente Pubblico
Subalterno:	Prov. _____ N. _____

Scheda n. 1 Scala 1:100



PIANO TERRA





Comune di Reggio Emilia

Servizio Patrimonio e Logistica

OGGETTO: stima del canone di concessione per locali di proprietà comunale, in via Turri 27/A.

Vista la richiesta della Direzione Generale del 23/06/2026, si considerano utili ai fini della presente stima l'ubicazione e la consistenza dei locali posti in piazza Domenico Secchi, così come risultano precisamente individuati nelle planimetrie catastale e di progetto, che si allegano. Viene comunicato che l'utilizzo dei locali sarà: *Attività di doposcuola di quartiere e momenti di socialità solidali con le famiglie del quartiere presso Civico 20SETTE*;

Descrizione e stato patrimoniale

Trattasi di unità immobiliare attualmente classificata a negozio, sita al piano terra di un complesso condominiale, composta da spazio vendita con annessi retro e servizio igienico.

L'immobile si compone di un vano principale al piano terra con altezza netta interna di mt.3,50 (mt. 2,90 al contro soffitto) definito come spazio di vendita, di un vano accessorio (retro) di altezza netta mt. 2,60 e di un servizio igienico.

I vani accessori diretti sono posti su livello rialzato di circa mt. 1,00 dal piano di calpestio del vano principale, collegati mediante scaletta interna.

I locali sono provvisti di riscaldamento centralizzato, impianto elettrico, impianto idrico e telefonico, tutti funzionanti.

Il Comune ne è proprietario, avendolo acquistato con rogito notaio A.Tieri rep. n°16492/3922 in data 24-12-2014, con la specifica finalità di insediarvi il servizio di mediazione sociale della zona via Turri e stazione FS, che è ancora presente in sito.

Sostanzialmente se ne fa un uso ad ufficio, che è compatibile con le caratteristiche dei locali.

Dati catastali

Il negozio è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia, sul Foglio 137 col mappale 145 sub.5 graffato mappale 146 sub.1, di categoria C/1, superficie catastale mq. 59,00.

Parametri di riferimento

Come riferimento parametrico per la stima richiesta, si assume il canone unitario desunto dalle tabelle dell'Osservatorio OMI (Agenzia delle Entrate), periodo 2° semestre 2025, che riportano per i locali ad uso terziario in zona C9/Semicentrale/ZONA SAN PIETRO, un canone di locazione minimo di Euro 3,1 al mq/mese ed un canone massimo di Euro 5,2 al mq/mese.

Stima sintetica del canone

Data la collocazione territoriale della struttura in oggetto, ubicata in zona a prevalente destinazione residenziale, caratterizzata negli ultimi anni da problemi e tensioni di ordine sociale, vista la tipologia di attività che vi sarà insediata, si ritiene di poter sinteticamente applicare un valore intermedio di Euro 4,15 al mq/mese, pertanto il canone su base annua sarà di Euro 4,15 x mq. 59,00 x 12 mesi = Euro 2.938,20/anno che si arrotondano in Euro 3.000/anno.

Si allega planimetria catastale.

Reggio Emilia, 25/06/2026

Il Funzionario
Geom. Luca Bertolini



LUCA
BERTOLINI
25.06.2026
14:26:11
GMT+02:00

Il Dirigente
Arch. Andrea Illari



Andrea Illari
25.06.2026
17:33:36
GMT+02:00



MINISTERO DELLE FINANZE

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALE

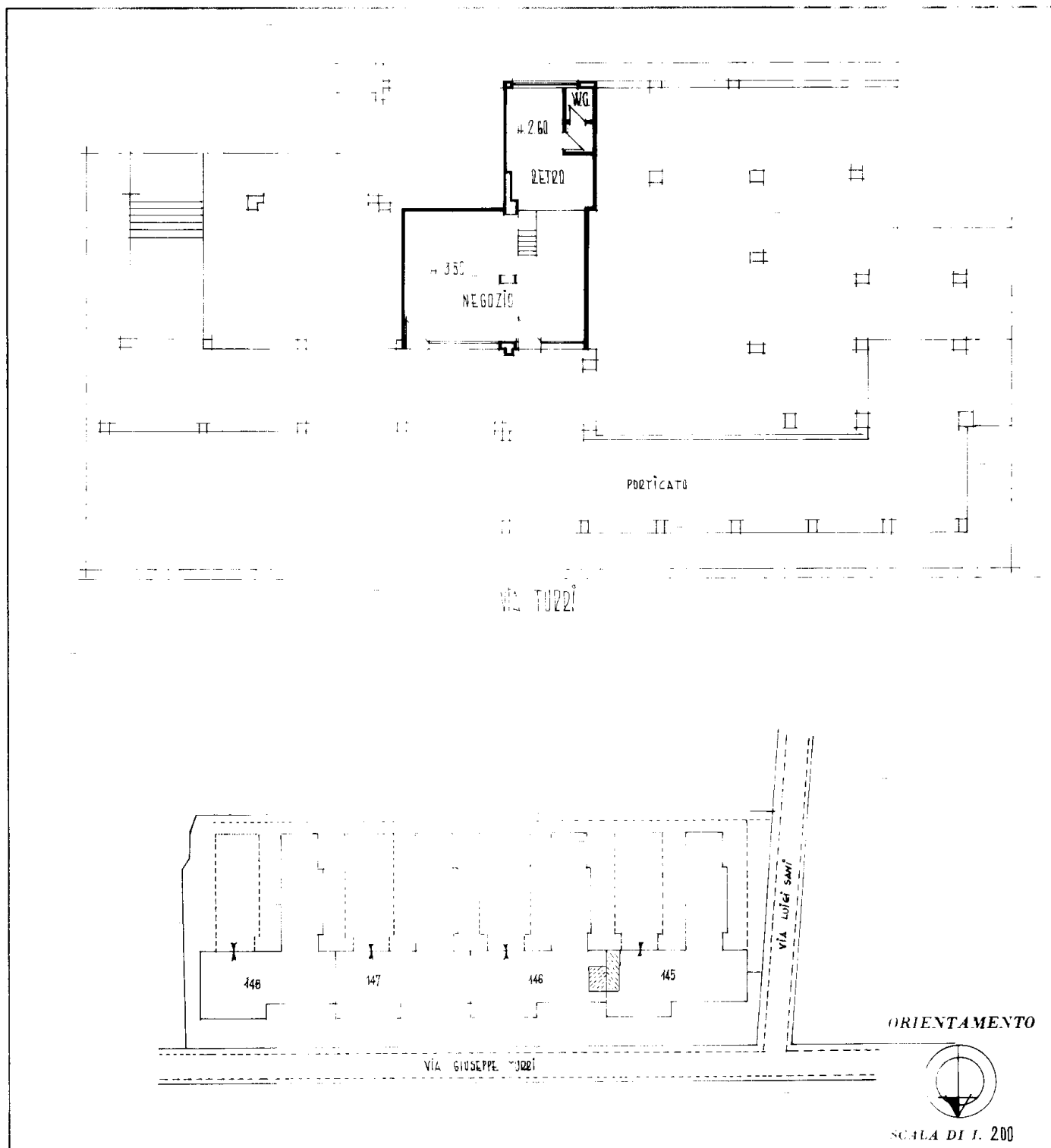
L. 100

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di REGGIO EMILIA

Ditta MAFFEI MAFALDA N. A. ALBINEA AL 29.04.1935 PROPRIETARIA

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di REGGIO EMILIA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI DEL TECNICO

DATA

PROT. N.

Foglio n. 137

map. 445 sub 1
445 sub 5

compilata dal GEOMETRA
GIANCARLO MELLONI
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI AL N° 624
della Provincia di REGGIO EMILIA

DATA 28.01.1987

Firma

[Handwritten signature]



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

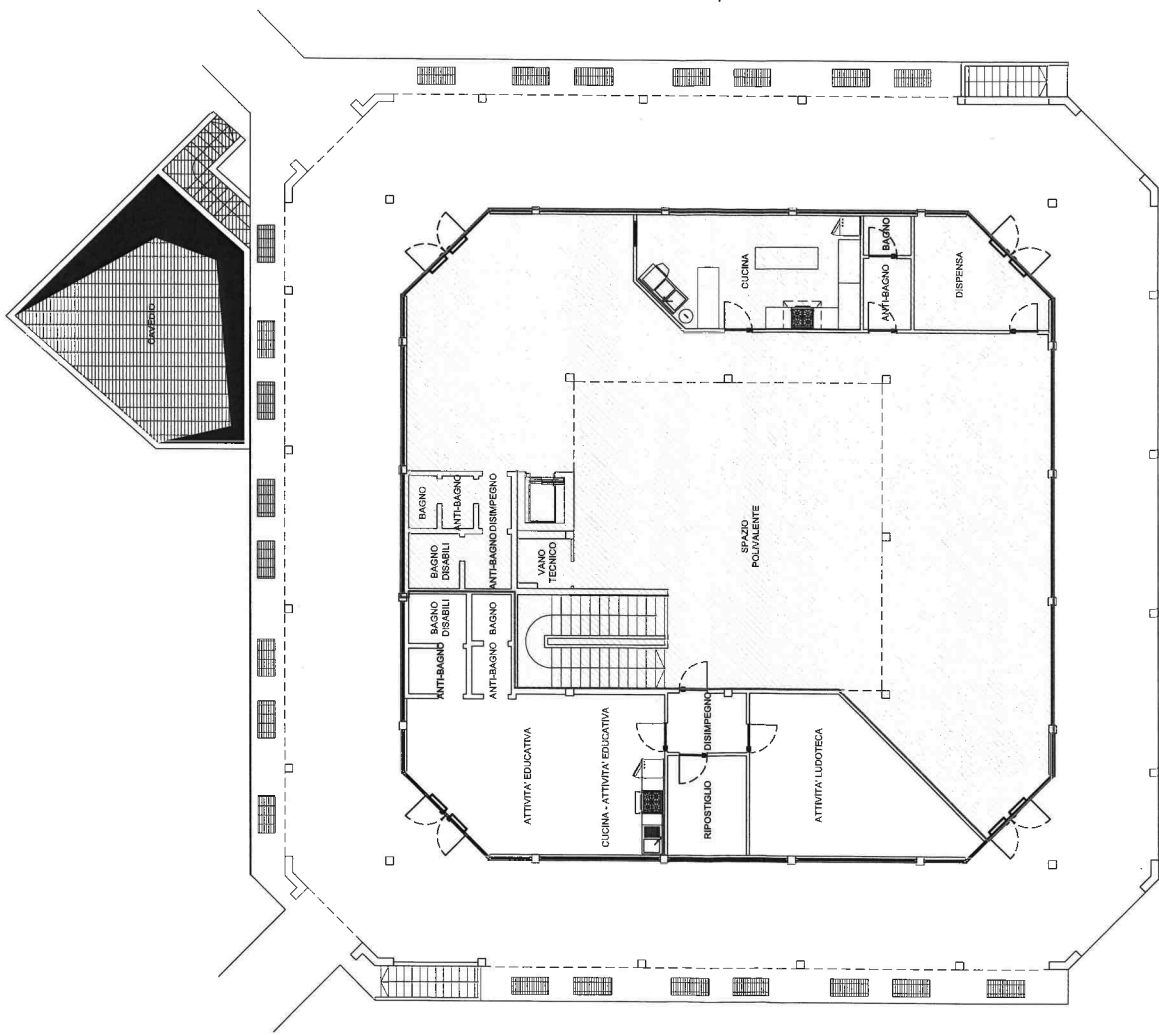


LUCA
BERTOLINI
11.11.2025
10:30:47
GMT+01:00

Il Dirigente
Arch. Andrea Illari

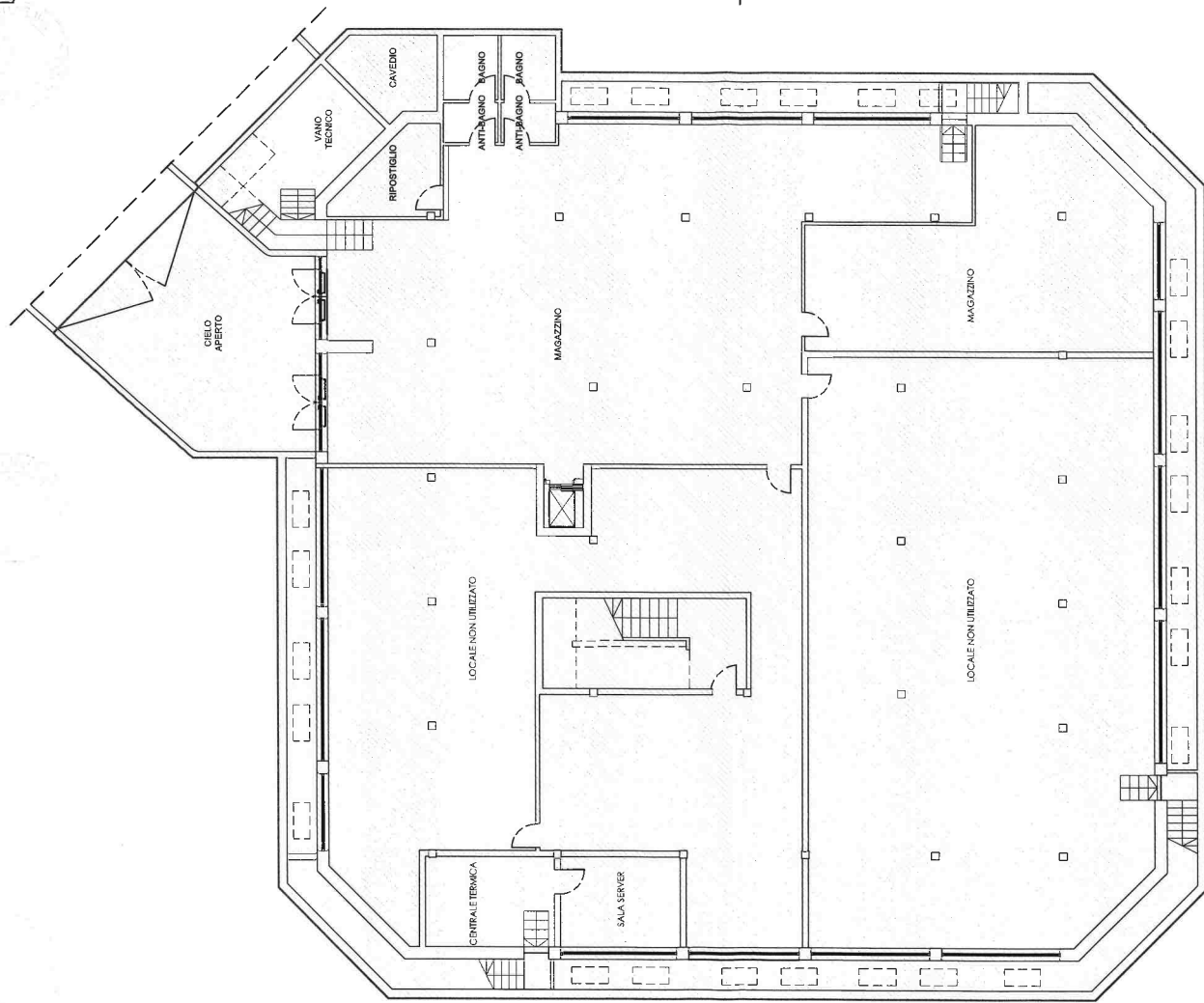


Andrea Illari
11.11.2025
18:09:20
GMT+01:00



Handwritten signature

Handwritten signature



Clara Tella



Politiche per l'economia solidale, housing sociale e intercultura
IES - INCUBATORE ECONOMIA SOLIDALE

LOCALI OGGETTO DI CONCESSIONE

PIANO INTERRATO
plan interrato
1:100
01.08.2017

Re: Quantificazione vantaggio economico per concessione immobili

Da : Luca Bertolini <luca.bertolini@comune.re.it>

ven, 26 giu 2026, 10:56

Oggetto : Re: Quantificazione vantaggio economico per concessione immobili 2 allegati**A :** Giorgia Malaguzzi <giorgia.malaguzzi@comune.re.it>**Cc :** Michelangelo Mele <michelangelo.mele@comune.re.it>

Buongiorno Giorgia, ti allego le stime di Ca' Reggio e Via Turri 27.

L'immobile di Viale 4 [Novembre](#) non è di proprietà comunale, ma in affitto da un privato.

Il canone dovuto per il 2026 è pari ad € 9.756,83.

Luca

Dott.ssa **Giorgia Malaguzzi**
Direzione Generale
Comune di Reggio Emilia
Piazza Prampolini n. 1 _ 42121 Reggio Emilia
☎ 0522.45.6695
✉ giorgia.malaguzzi@comune.re.it

Da: "Michelangelo Mele" <michelangelo.mele@comune.re.it>
A: "Giorgia Malaguzzi" <giorgia.malaguzzi@comune.re.it>
Cc: "Irene Manzini Ceinar" <irene.manzini.ceinar@comune.re.it>, "Annamaria Lasagni" <annamaria.lasagni@comune.re.it>, "Luca Bertolini" <luca.bertolini@comune.re.it>, "Concetta Tinelli" <concetta.tinelli@comune.re.it>
Inviato: Mercoledì, 24 giugno 2026 10:05:09
Oggetto: Re: Quantificazione vantaggio economico per concessione immobili

Ciao Giorgia
al fine della predisposizione delle stime abbiamo bisogno di sapere che tipo di attività verrà svolta, in particolare se le attività saranno fonte di entrate economiche per gli utilizzatori
Grazie
Michelangelo

Da: "Giorgia Malaguzzi" <giorgia.malaguzzi@comune.re.it>
A: "Michelangelo Mele" <michelangelo.mele@comune.re.it>
Cc: "Irene Manzini Ceinar" <irene.manzini.ceinar@comune.re.it>, "Annamaria Lasagni" <annamaria.lasagni@comune.re.it>
Inviato: Martedì, 23 giugno 2026 17:45:54
Oggetto: Quantificazione vantaggio economico per concessione immobili

Ciao Michelangelo!

Avrei bisogno urgentemente di avere la quantificazione del vantaggio economico per la concessione dei seguenti immobili:
_ Civico 20SETTE, immobile ubicato in via Turri n. 27/A, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 137, Mappale 145, sub 5, graffato mappale 146, sub 1;
_ IV11, immobile sito in Viale 4 Novembre n. 8/F, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 135, Mappale 47, sub 5 (parte), Cat. C/1;
_ Cà Reggio, chiosco ubicato in Piazza Domenica Secchi, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 37, Mappale 204, Cat. 1, Classe 7.

I dati servono per procedere a delle concessioni ad ETS perché possano svolgere in questi luoghi delle attività a finalità sociale per la cittadinanza indicate dal Comune.

Gli immobili erano già stati concessi in precedenza da altri servizi, per cui potrebbe essere che le valutazioni ci siano già e possano ancora avere valore giuridico.

Mi faresti sapere appena riesci?
La questione è molto urgente (come sempre).

Grazie mille!
Un caro saluto
Giorgia

Dott.ssa **Giorgia Malaguzzi**
Direzione Generale

Comune di Reggio Emilia
Piazza Prampolini n. 1 _ 42121 Reggio Emilia
 0522.45.6695
 giorgia.malaguzzi@comune.re.it

--

Dott. Michelangelo Mele
Comune di Reggio nell'Emilia
Funzionario Responsabile UOC Valorizzazione e gestione del patrimonio
Via San Pietro Martire, 3 - Reggio Emilia - 42121
michelangelo.mele@comune.re.it
PEC: comune.reggioemilia@pec.municipio.re.it
Tel. 0522 585260

--

Luca Bertolini
COMUNE DI REGGIO EMILIA
Funzionario Tecnico
Servizio Patrimonio
Tel. 0522456641

 **CA REGGIO STIMA_signed_signed.pdf**
172 KB

 **VIA TURRI 27 STIMA_signed_signed.pdf**
188 KB
