



AREA SVILUPPO DEL TERRITORIO

Servizio Amministrativo Lavori Pubblici e Gestione Patrimonio

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

Reggio Emilia, 09/03/2023

RELAZIONE

Oggetto: stima del canone di concessione a base di gara per locali di proprietà comunale posti in via Farini n. 1/c.

Premesse

Il Comune di R.E. è proprietario dei locali ad uso negozio posti in via Farini n.1/c, al piano terra del Palazzo Civico, che l'Amm.ne mette a reddito da molti anni, con destinazione ad attività di tipo commerciale ultima delle quali una tabaccheria.

Per l'avvenuto trasferimento di quest'ultima, con conseguente volontaria riconsegna eseguita da parte del soggetto conduttore, l'immobile si è reso disponibile, per cui si proporrà la sua ricollocazione sul mercato mediante procedimento di evidenza pubblica, fissando un canone a base di gara, nell'intento di ricavare la rendita più equa.

La formulazione contrattuale proposta sarà quella della concessione amministrativa, trattandosi di patrimonio con classificazione demaniale, in virtù dei requisiti di interesse culturale attribuiti al Palazzo d'appartenenza, che saranno meglio documentati nel paragrafo successivo.

Individuazione e descrizione

Il negozio è posto al piano terra del Palazzo Civico, affacciato sulla centralissima via Farini e completamente autonomo rispetto alle attività istituzionali dell'Ente proprietario.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia risulta censito sul Foglio 125 col mappale 346 sub. 1 di categoria C/1 (negozio), classe 12, consistenza mq. 45,00, superficie catastale mq. 58,00 e rendita catastale di Euro 1.431,62.

Più dettagliatamente, l'unità immobiliare è composta da ingresso e spazio vendita con vetrina sulla via Farini al civico n.5/c, privo di barriere architettoniche, con annesso retro e servizio igienico.

Il negozio dispone anche un accesso secondario dalla retrostante piazza Frumentaria, molto utile per il carico/scarico delle merci.

Le altezze interne dei locali sono variabili da mt. 2,80 (spazio vendita con controsoffitto) a mt. 3,50 (retro), mentre il servizio igienico è di altezza ridotta a soli mt. 2,30.

Destinazione attuale e stato di conservazione

Il negozio è provvisto di riscaldamento a termosifine, allacciato all'impianto centralizzato del Palazzo Civico, così come l'impianto idrico del servizio igienico.

Tali impianti sono funzionanti, tuttavia, almeno per quanto riguarda il riscaldamento, si valuta che sia opportuna la sostituzione con un nuovo impianto del tipo pompe di calore alimentato da rete elettrica, per assicurare autonomia al negozio.

L'impianto elettrico è sotto traccia, funzionante e dotato di apparati di protezione, ma deve essere meglio adeguato alla normativa vigente in materia di sicurezza.

Il Locale è attualmente in classe energetica D, con EPgl. 239,25 kw/mq anno, come risulta dall'attestato di prestazione energetica redatto dall'Arch. Jacopo Favara con validità fino al 16/11/2026.

L'ingresso principale è dotato di vetrina con telaio in alluminio (parzialmente mancante, causa avvenuta asportazione del distributore di sigarette, protetta da saracinesca in griglia metallica. L'ingresso secondario è dotato di saracinesca metallica, gli interni parzialmente controsoffittati e tinteggiati, da rinnovare a cura del concessionario entrante.

Poiché non sono più ritenute ammissibili condizioni di promiscuità con gli impianti ed orari di funzionamento del Palazzo Municipale, specie per le funzioni di riscaldamento, verrà imposto l'obbligo di provvedere (ove possibile) al distacco, mediante esecuzione di interventi da concordarsi coi tecnici comunali ed assunzione dei relativi oneri finanziari, da compensare in conto affitto.

Considerate anche le condizioni manutentive dell'impianto elettrico esistente, nel bando di gara e nel contratto prossimo da stipularsi l'Amm.ne imporrà a carico del conduttore l'esecuzione minima dei seguenti interventi:

- distacco dell'impianto di riscaldamento dagli impianti comunali con le relative rimozioni delle parti distaccate;
- realizzazione di autonomo impianto di riscaldamento e/o climatizzazione mediante pompa di calore;
- realizzazione di nuovo impianto elettrico per illuminazione e forza motrice secondo le esigenze del nuovo gestore a partire dalla fornitura elettrica (esistente);
- produzione e consegna agli uffici comunali competenti delle progettazioni e delle certificazioni degli impianti realizzati

Sulla base delle valutazioni eseguite, la spesa complessiva ammonta ad Euro 10.000,00 compresa IVA.

Altri interventi minori, compresi tinteggi interni, dovrebbero restare a carico del concessionario, nell'ambito degli adeguamenti personalizzati e funzionali per la propria attività.

Vincoli architettonici

L'edificio d'appartenenza è dichiarato di interesse storico artistico da parte della competente Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia-Romagna, pertanto sottoposto alle disposizioni degli artt.10 e 12 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", per decreto n.745 emesso in data 29/06/2006 ai sensi Legge 364/1909 afferente l'immobile denominato "Segreteria Generale e Blocco Sud del complesso Sede Municipale".

Ne consegue la classificazione fra i beni demaniali del Comune (artt.822 e 824 del C.C.), che possono essere assegnati in godimento a soggetti terzi mediante la forma contrattuale della "concessione amministrativa", tuttavia alle condizioni appropriate per attrarre l'interesse degli operatori commerciali.

Su richiesta del Comune di Reggio Emilia formulata in data 20/08/2015 ai sensi dell'art.57 bis del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., la stessa Direzione Regionale Beni Culturali e Paesaggistici ha autorizzato la concessione in uso del negozio in oggetto con lettera prot. n.9442 in data 20/11/2015, alle seguenti condizioni da riportarsi nei contratti futuri:

1. La conservazione del bene dovrà essere assicurata mediante interventi restaurativi e manutentivi, le modalità di fruizione saranno quelle consentite da destinazione commerciale e terziaria, con particolare attenzione al decoro e salvaguardia del bene.
2. Ai sensi dell'art. 20 del D.Lgs. 42/2004, l'immobile non dovrà essere destinato ad usi, anche di carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione e fruizione pubblica o comunque compatibili con il carattere storico e artistico del bene medesimo. A tale riguardo ogni variazione significativa dell'uso, anche qualora non comporti modifica della consistenza architettonica dell'immobile, dovrà essere preventivamente autorizzata dalla competente Soprintendenza, ai sensi dell'art. 21 comma 4 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.
3. Ai sensi art.21 commi 4 e 5 dello stesso D.Lgs., l'esecuzione di lavori ed opere di qualunque genere sarà sottoposta a preventiva autorizzazione da parte della competente Soprintendenza di Settore. In particolare, eventuali scavi dovranno essere comunicati alla Soprintendenza Archeologica, per le valutazioni di competenza.

4. Il bene, in quanto dichiarato d'interesse culturale, è soggetto agli interventi di cui all'art.29, commi 1, 2, 3, 4 del predetto D.Lgs., ovvero opere di conservazione, prevenzione, manutenzione e restauro.
5. Ai sensi dell'art.30, i proprietari possessori o detentori del bene sono tenuti a garantirne la conservazione.

Nel testo contrattuale della concessione il Comune imporrà il puntuale rispetto della destinazione d'uso ammessa e aggiudicata dal bando di gara, con divieto di modificare le attuali caratteristiche dell'immobile senza una specifica autorizzazione in forma scritta, da rilasciarsi nel rispetto delle procedure previste per i beni sottoposti a tutela architettonica, in presenza di un progetto edilizio che dovrà essere preventivamente approvato dalla competente Soprintendenza.

Caratteristiche intrinseche di rilievo

Per fornire alcune indicazioni utili, ai fini di indirizzare i progetti di nuova destinazione dei locali in oggetto, si evidenziano le seguenti caratteristiche:

- i locali sono al piano terra del Palazzo Municipale, in posizione di elevato pregio commerciale, con ingresso principale e affaccio diretto sulla centralissima via Farini, oltre ad ingresso di servizio sulla retrostante piazzetta Frumentaria, quest'ultimo utile per le funzioni di carico/scarico delle merci;
 - la superficie dei locali ex tabaccheria è ben distribuita, tutta al piano terra in totale assenza di barriere architettoniche, la vetrina commerciale è sufficientemente ampia con ottima visibilità;
 - l'unità immobiliare è dotata di uno spazio retro con servizio igienico, comprensivo di lavabo e w.c. alla turca ancora funzionanti;
 - gli interni dei locali sono attualmente obsoleti, tuttavia facilmente migliorabili con spesa non troppo elevata, eseguendo soprattutto il cambio vetrina, la revisione impianto elettrico e rinnovo del tinteggio, oltre a varie ed eventuali di specifico interesse del conduttore. In particolare, il nuovo impianto elettrico dovrà assolvere anche la funzione per riscaldamento e raffrescamento, previo distacco dall'impianto termico centralizzato esistente;
 - le forniture principali saranno rese autonome, pertanto non dovrebbero essere previste spese di tipo condominiale, poichè il Comune amministra direttamente il Palazzo d'appartenenza senza addebito di oneri a carico dei soggetti conduttori dei negozi al piano terra, nel caso che disponessero di ingressi e allacciamenti indipendenti.
- Ove non fosse possibile (da valutare la fornitura idrica), sarà previsto un rimborso forfettario.

Inquadramento urbanistico

Il Palazzo Civico è classificato come complesso pubblico d'impianto monumentale, come tale appartenente all'insieme degli edifici tutelati da legge e norme vigenti in materia.

Le norme d'attuazione del RUE in salvaguardia disciplinano i possibili interventi edilizi ed i possibili usi ammessi, così come precisamente desumibili al Capo IV, art. 26 commi 3, 4 e seguenti.

Fra i diversi usi ammessi, si segnalano gli esercizi commerciali di vicinato, le attività commerciali al dettaglio, i pubblici esercizi nei limiti e compatibilmente con le dotazioni di legge, ecc.

Per un quadro di riferimento più completo degli usi ammessi nell'immobile, comprese modalità si rimanda comunque a lettura delle predette pertinenti norme urbanistiche, compresi gli elaborati del PUG adottato.

Aspetti economici di riferimento

La valutazione del canone di concessione esigibile dal Comune è tecnicamente articolata su molteplici fattori, tenuto conto che, in linea di principio, nella stipula dei contratti per la concessione e locazione di beni immobili, il canone da corrispondere all'Ente dovrebbe essere determinato sulla base dei valori correnti di mercato per beni aventi caratteristiche analoghe, determinato con apposita relazione estimativa basata sui seguenti fattori essenziali:

- valore del bene da concedere in uso;

- parametri di redditività, commisurati alla destinazione d'uso potenziale che sarà prevedibile nel rapporto concessorio;
- eventuale impegno da parte del soggetto concessionario/conduuttore ad eseguire i lavori necessari per adattamento funzionale dei locali all'uso pattuito, compresi interventi di manutenzione straordinaria, previa definizione di eque condizioni contrattuali.

Ciò ai sensi e per gli effetti dell'art. 32, comma 8 della Legge 23/12/1994 n.724, che indirizza la redditività dei beni appartenenti al patrimonio indisponibile degli Enti Pubblici in rapporto alle loro caratteristiche oggettive, con riferimento a valori non inferiori a quelli di mercato, fatti salvi gli scopi sociali.

Per la stima dei locali in oggetto, vista la classificazione urbanistica e catastale, si utilizzerà il metodo della comparazione diretta sulla base delle attuali quotazioni di mercato di immobili con tipologia simile, riportando anzitutto le quotazioni desunte da alcuni Osservatori immobiliari disponibili in rete.

- Agenzia del Territorio, quotazioni immobiliari del 1° semestre 2022.
Provincia di Reggio Emilia, Comune di Reggio Emilia.
Zona: *cod. B2 "Centrale/CENTRO STORICO TRA VIA SAN ROCCO, VIA SESSI, VIA GABBI, VIA TOSCHI, VIA SAN CARLO, PIAZZA FONTANESI, CORSO GARIBALDI"*
Tipologia: *negozi*.
Stato di conservazione: *normale, riferito alla posizione commerciale*.
Valori medi di locazione: *min. 114,00 Euro mq/anno - max Euro 218,40 Euro mq/anno*.
- F.I.A.I.P. (Federazione Agenti Imm. Professionisti), quotazioni immobiliari anno 2022
Tipologia: *negozi*
Zona: *"Commerciale di elevato interesse"*, valori di locazione: *min. 150,00 Euro mq/anno e max 300,00 Euro mq/anno*.

Per una comparazione più diretta, si ricorda che il Comune di Reggio Emilia è proprietario di altri locali posti entro il perimetro della Città Storica, messi a reddito per attività produttive/commerciali in conduzione a soggetti operatori privati.

Si riportano di seguito i parametri attuali dei contratti riferiti agli immobili di superficie più ampia, che per condizione locativa e caratteristiche tipologiche sono paragonabili al caso in esame:

- Locali già adibiti a negozio articoli pallacanestro, con superficie catastale di mq. 64,00 siti in piazza Prampolini, contratto stipulato nel 2016, canone attuale di Euro 18.940,00 pari ad Euro 296,00 al mq./anno.
- Locali destinati a ristorante in piazza Prampolini, aventi superficie di mq.175,00+110,00,00 (ex Km 129), assegnati tramite bando di gara al canone annuo di Euro 40.500,00. La porzione più pregiata con affaccio sulla piazza è stimata con canone annuo unitario di Euro 220,00/mq.
- Locali adibiti a negozio di oreficeria con superficie di mq. 75,00 sito in via Carducci, contratto di 6+6 anni, stipulato nel 2013, canone annuo attuale di Euro 23.240,00 pari ad Euro 310,00/mq.
- Locali adibiti a negozio ottico con superficie di mq. 78,00 sito in via Carducci, contratto stipulato nel 2018, canone attuale di Euro 32.460,00 pari ad Euro 415,00/mq.

Dalle informazioni e conoscenze tecniche acquisite, sono note allo scrivente le seguenti situazioni riguardanti negozi locati per usi commerciali/terziari di altra proprietà, presenti nella zona del centro storico compresa fra via Farini e piazza Prampolini:

- Locali di proprietà ASP, adibiti a bar-caffetteria con superficie di mq. 180,00 circa siti al piano terra di Palazzo Ancini, in via Farini, affittati con contratto non recente al canone annuo di Euro 52.500,00 pari ad Euro 290,00/mq.
- Locali di proprietà ASP adibiti a negozio di oggettistica siti a piano terra di Palazzo Ancini, in via Farini, superficie mq. 34,00 oltre a laboratorio di mq. 15,00 affittati al canone annuo di Euro 25.900,00 pari ad Euro 520,00/mq.

- Locali di proprietà ASP, adibiti a bar-caffetteria in via Mazzini, con superficie di mq.117,00 oltre a deposito di mq. 10,00, affittati al canone annuo di Euro 18.900,00 pari ad Euro 158,00/mq.

Analogamente, si riportano altri riscontri per la zona Isolato S.Rocco/piazza della Vittoria:

- Locali di proprietà della Camera di Commercio, adibiti a bar-caffetteria della borsa con annesso magazzino, superficie complessiva mq. 134,00 circa, siti a piano terra dell'Isolato con affaccio su piazza della Vittoria, affittati al canone annuo di euro 29.200,00 pari ad Euro 220,00/mq.

Sulla rete internet si possono riscontrare molte proposte di locali in affitto per uso negozio, in centro storico, di varia consistenza e posizione. Per locali con pezzatura piccola/media, sono richiesti canoni unitari compresi nella forbice compresa da Euro 200,00 fino ad un massimo di Euro 400,00 al mq/anno, per quelli di maggior prestigio e migliore visibilità.

Stima del canone

Il canone ultimo corrisposto dal soggetto concessionario uscente, per i locali ad uso tabaccheria, ammontava ad Euro 28.600,00 annui. Da registrare, tuttavia, che si trattava di concessione con durata 6+6 anni, il cui canone fu concordato fra le parti in un precedente periodo, con condizioni di mercato assai più favorevoli.

Per i locali in oggetto, a prescindere dalla varietà di usi ammessi dalla normativa urbanistica, si valuterà il canone esigibile dall'Amm.ne in funzione degli usi che sono ritenuti potenzialmente più redditizi per la proprietà, nel caso specifico per un uso tipico commerciale.

Come considerazione finale, non ultima, si ricorda anche che i locali sono attualmente in condizioni manutentive mediocri e non utilizzabili nello stato di fatto, pertanto con obbligo per il futuro concessionario di eseguire una serie di opere di adeguamento, anche di manutenzione straordinaria, alle cui spese tuttavia potrà contribuire l'Amm.ne, mediante compensazione in conto affitto nei modi da disciplinare nel contratto.

Tenuto conto della consistenza e dei dati di superficie catastali, si considera ai fini analitici una superficie commerciale arrotondata a mq. 50,00.

Da ricordare, il futuro contratto avrà valenza economica e vincolerà il Comune per un periodo di anni 6 rinnovabili, come da vigente Regolamento dei contratti.

Fatte le debite premesse, considerando che la stima individuerà il canone da imporsi a base di gara, con l'intento di alimentare l'interesse da parte degli operatori economici, si ritengono appropriati i seguenti importi:

canone annuo unitario di Euro 360,00/mq. x mq. 50,00 = Euro 18.000,00 al netto di imposte.

Per inciso, detto importo implica una notevole decurtazione di oltre 30% rispetto al canone ultimo percepito, ma ciò è ritenuto in linea coi ribassi registrati in tempi recenti dal mercato immobiliare, compreso il centro storico cittadino, ove esiste al momento un'abbondante offerta di locali sfitti per uso commerciale.

Come già evidenziato sopra, in funzione degli oneri di manutenzione straordinaria che il contraente dovrà sostenere per eseguire le opere di sistemazione e messa a norma dei locali, si potrà poi dedurre dal canone un importo equivalente alla spesa sostenuta documentata con fatture, fino a concorrenza massima di Euro 10.000,00 compresa IVA, a titolo di indennizzo per le addizioni/migliorie da acquisire al patrimonio comunale, previa verifica di corretta esecuzione e deposito dei certificati di conformità.

Allegati:

- estratto mappa catastale
- visura catastale
- planimetria catastale

Il Funzionario Tecnico
(Geom. Silvano Brandi)

Il Dirigente del Servizio
(Dr. Alberto Prampolini)

N=4950600



E=1629100

1 Particella: 346

Comune: (RE) REGGIO NELL'EMILIA
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 met
Protocollo pratica T233436/2023
9-Mar-2023 13:39:0



Direzione Provinciale di Reggio Nell'Emilia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 09/03/2023
Ora: 13:39:43
Numero Pratica: T233621/2023
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 09/03/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 09/03/2023

Dati identificativi: Comune di REGGIO NELL'EMILIA (H223) (RE)

Foglio 125 Particella 346 Subalterno 1

Classamento:

Rendita: Euro 1.431,62

Zona censuaria 1,

Categoria C/1^a), Classe 12, Consistenza 45 m²

Indirizzo: VIA LUIGI CARLO FARINI n. 1/C Piano T

Dati di superficie: Totale: 58 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/07/2015 Pratica n. RE0099536 in atti dal 13/07/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 56750.1/2015)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

> **Dati identificativi**

Comune di REGGIO NELL'EMILIA (H223) (RE)

Foglio 125 Particella 346 Subalterno 1

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di REGGIO NELL'EMILIA (H223) (RE)

Foglio 125 Particella 346

> **Indirizzo**

VIA LUIGI CARLO FARINI n. 1/C Piano T

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 01/09/2014 Pratica n. RE0099700 in atti dal 01/09/2014 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 38644.1/2014)



Data: **09/03/2023**
Ora: **13:39:43**
Numero Pratica: **T233621/2023**
Pag: **2 - Fine**

Direzione Provinciale di Reggio Nell'Emilia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 1.431,62**
Zona censuaria **1**,
Categoria **C/1^a**, Classe **12**, Consistenza **45 m²**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/07/2015
Pratica n. RE0099536 in atti dal 13/07/2015
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 56750.1/2015)
Annotazioni: Classamento e rendita validati

> **Dati di superficie**

Totale: **58 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
01/09/2014, prot. n. RE0099700

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. COMUNE DI REGGIO EMILIA**
(CF 00145920351)

Sede in REGGIO NELL'EMILIA (RE)
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 1)

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

Visura telematica esente per fini istituzionali

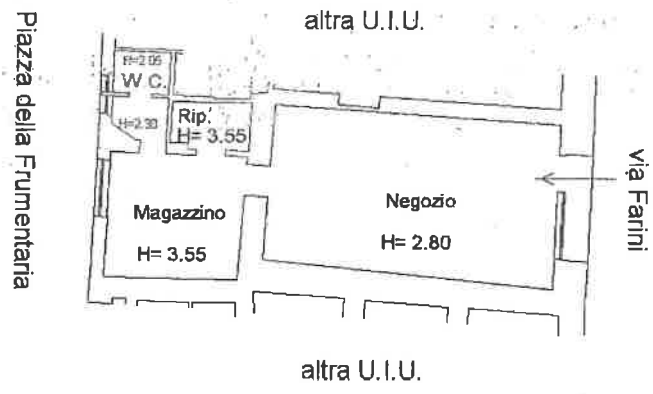
Legenda

a) C/1: Negozi e botteghe

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Emilia

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Reggio Nell'emilia	
Via Luigi Carlo Farini civ. 1/C	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Boni Primo
Foglio: 125	Isritto all'albo:
Particella: 346	Geometra Dipendente Pubblico
Subalterno: 1	Prov. _____ N. _____

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA

IL FUNZIONARIO TECNICO
Geom. Primo Boni

Boni

