



Reggio Emilia, 20/07/2022

RELAZIONE

OGGETTO: stima del canone di concessione per beni immobili di proprietà comunale ubicati in via Fratelli Manfredi n.57, in uso al Gruppo Colombofilo.

Su richiesta del Dirigente del Servizio Policy Politiche di Partecipazione, si provvede a valutare il potenziale canone degli immobili di proprietà comunale in via Fratelli Manfredi, attualmente in possesso del Gruppo Colombofilo Tricolore.

Descrizione e stato patrimoniale

Per assolvere all'incarico ricevuto, si individuano nel dettaglio i seguenti beni immobili:

1) Area di superficie territoriale mq. 3.228,00 con soprastante fabbricato, identificata al Catasto Terreni sul Foglio 92 col mappale 215, concessa dal Comune in diritto di superficie alla Società Colombofila Tricolore per la durata di anni 30, mediante atto del notaio Giandomenico Serri rep. n°9914/7414 del 07/07/1992, per la costruzione di un capannone da adibirsi a mostra e magazzino. Il capannone di nuovo impianto è stato costruito dalla Società Colombofila a seguito di autorizzazione edilizia in atti con P.G. n°1992/9678, domanda abitabilità P.G. n°1994/10275. Con successivo atto del notaio Luigi Govoni rep. n°141427/30123 del 27/03/1999, il titolo superficario è stato ceduto alla Società Ornitologica Reggiana e Gruppo Colombofilo Tricolore. Il capannone risulta oggi censito al Catasto Fabbricati del Comune di R.E. come segue:

- mappale 215 sub.1, di categoria C/4 (fabbricati e locali per esercizi sportivi, senza fini di lucro), classe 1, superficie mq. 361,00 e rendita catastale euro 1.643,37;
- mappale 215 sub. 2, di categoria C/4 (come sopra), classe 1, superficie mq. 615,00 e rendita catastale euro 2.376,22.

L'avvenuta scadenza del diritto reale costituito, ha determinato l'acquisizione completa dell'immobile da parte del proprietario del fondo, ovvero da parte del Comune.

Sul lotto di terreno del mappale 215, è oggi presente anche una struttura definita come "Tunnel provvisorio retrattile" addossata al lato est del capannone, la quale fu oggetto di autorizzazione edilizia in atti con P.G. n°2010/9477 comprensiva di opere interne, rilasciata alla Società Ornitologica Reggiana, con fine lavori in data 18/10/2010.

Tale costruzione non è presente sulla mappa catastale e non è censita nella sezione fabbricati.

Il fatto è ritenuto discutibile, considerate la vetustà e la mole stessa della struttura, per cui si valutano necessari approfondimenti e regolarizzazioni eventuali, da porsi in carico ai soggetti titolati responsabili e del competente servizio comunale.

2) Area di superficie mq. 3.092,00 censita al Catasto Terreni sul Foglio 92 col mappale 197, di qualità "seminativo irriguo arborato", assegnata dal Comune in concessione al Gruppo Colombofilo Tricolore con scrittura privata, in esecuzione a Determinazione Dirigenziale R.U.A.D 417 del 20/03/2014, per attività di allevamento e addestramento colombi.

La concessione fu rilasciata a titolo oneroso ed è ugualmente giunta a scadenza.

Da rilevare che sul terreno così concesso sono posizionate numerose strutture prefabbricate, utilizzate dal Gruppo Colombofilo per le proprie attività di allevamento/addestramento dei volatili. La cessata concessione conferiva infatti al soggetto, per soli i fini patrimoniali, la facoltà di mantenere in sito tali strutture precarie utili per i propri fini statuari (collocate in precedenza, quando il terreno apparteneva ad altro Ente), purchè si facesse carico dei necessari adempimenti in materia edilizia/catastale.

Ad oggi, non risulta agli atti comunali alcun provvedimento di tipo autorizzativo edilizio, neppure sono assolti gli adempimenti di censimento delle strutture ai fini catastali.

Classificazione urbanistica

La classificazione urbanistica dei predetti beni immobili era in zona per attrezzature produttive "Asp3-ambiti specializzati per attività miste polifunzionali e commerciali", da cui l'inserimento nel Piano delle Alienazioni e Dismissioni (vedi paragrafo finale "Annotazioni").

Il PUG adottato con Delibera CC I.D. 79 del 23-05-2022 ne ha tuttavia modificato la classificazione in "Attrezzature e Spazi collettivi di livello comunale - verde pubblico e attrezzature sportive", di cui bisogna oggi tener conto in regime di salvaguardia.

Stima del canone

Ai fini della presente stima, che verrà eseguita con metodo sintetico-comparativo, si terrà conto delle effettive caratteristiche tipologiche e destinazione d'uso del costruito, per cui si riportano di seguito i parametri di raffronto per canoni di locazione di immobili della tipologia "capannoni a prevalente destinazione produttiva", riferiti alla zona d'appartenenza territoriale.

Nel merito, si considera soltanto il caso del capannone costruito nel 1992, in assenza di certezze per quanto riguarda la permanenza dell'attigua struttura che fu definita provvisoria in fase di autorizzazione edilizia.

Per le possibili valutazioni economiche, si riporta quanto segue.

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, nel periodo 2° semestre 2021, per la zona geografica d'appartenenza degli immobili in esame, definita C3_Semicentrale/ZONA RESIDENZIALE A NORD DELLA VIA EMILIA, MERIDIANA, ANNONARIA, S.PROSPERO, TRIBUNALE, riferita alla destinazione produttiva, riporta i seguenti prezzi praticati di locazione:

- capannoni industriali, canone min. euro 21,60 e max euro 27,60 al mq/anno
- capannoni tipici, canone min. euro 28,80 e max euro 49,20 al mq/anno.

Per il caso principale in esame, che è rappresentato da area con soprastante capannone di superficie media (inferiore a mq.1000), si considera appropriato il raffronto con i cosiddetti capannoni tipici, su valori di locazione assunti leggermente superiori al minimo di categoria.

Il canone di concessione è pertanto stimato come segue:

euro 30,00 al mq/anno x mq (361,00+615,00) = **euro 29.280,00 annui**

Per l'area di superficie mq. 3.092,00 che fu oggetto di cessata concessione amministrativa, identificata col mappale 197, avente prevista classificazione urbanistica per verde e attrezzature sportive (ex classificazione produttiva), si considera un valore venale di euro 35,00/mq, con riferimento alle tabelle per valori di mercato delle aree fabbricabili nel Comune di R.E., redatte a cura del Servizio Entrate – Gestione Tributi Comunali, pubblicate in allegato alla Delibera GC I.D. n.70 del 16/04/2021.

Stimando una potenziale redditività del 3% su base annua, si ricava un canone di concessione determinato come segue:

euro 35,00 x mq. 3.092,00 x 0,03 = 3.246,60 arrotondata ad **euro 3.200,00 annui**.

Annotazioni

Parte dei beni immobili di cui trattasi sono per il momento inseriti all'interno del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari, approvato dalla Giunta Comunale per il triennio 2022-2024 con Delibera ID n°24 del 22/02/2022, precisamente al punto 19) "Vendita di immobili in via Fratelli Manfredi" con valore indicativo di euro 290.000,00.

La valutazione è riferita al mappale 215, area con soprastante capannone, oltre ad area del confinante mappale 269 di superficie mq. 1.243,00 ugualmente di proprietà comunale.

Stante la nuova classificazione urbanistica attribuita dal PUG, si dovranno rivedere i progetti di dismissione.

Per i motivi esposti in precedenza, stante alcune difformità esistenti in sito rispetto allo stato legittimato degli immobili (aree e costruito), si valuta che il Comune non abbia interesse a riacquisire il possesso dei beni per poi conferirli in uso con nuovi atti, senza averne ottenuto una preventiva regolarizzazione.

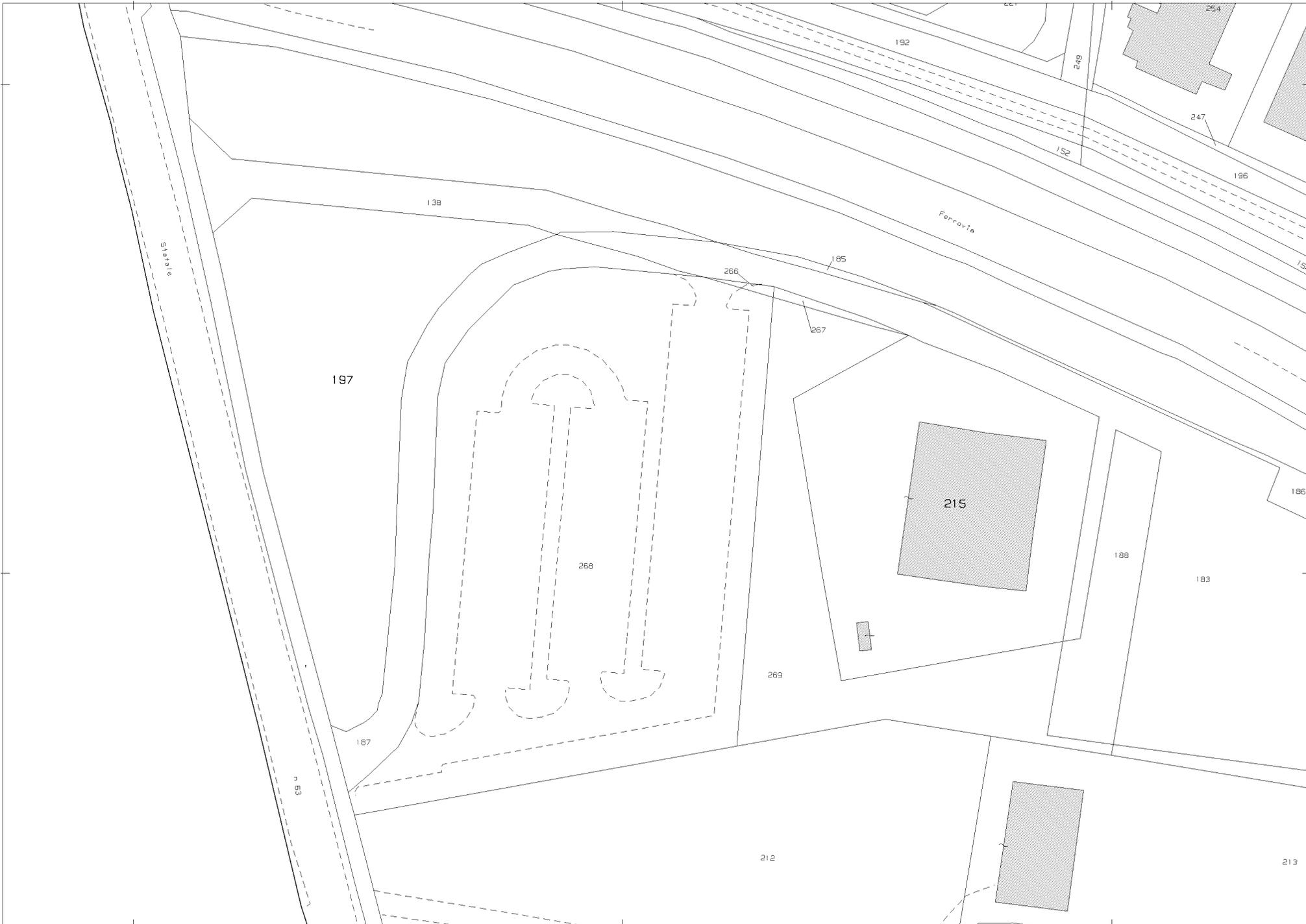
Come ultimo appunto, si osserva che in caso di futuri (eventuali) nuovi atti di conferimento, a qualsiasi titolo, in favore del Gruppo Colombofilo, dovrebbe trovare spazio una preventiva verifica di compatibilità ambientale, resa necessaria dal contesto urbano in cui si praticano attività di allevamento.

Allegati: mappa catastale
visure catastali
planimetrie catastali
vista satellitare
vista prospettica

Il Funzionario Tecnico
(Geom. Silvano Brandi)

Visto: il Dirigente del Servizio
(Dr. Alberto Prampolini)

N=4952400



E=1628600

2 Particelle: 197,215

Comune: (RE) REGGIO NELL'EMILIA
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri
Protocollo pratica T302667/2022
19-Lug-2022 17:0:2

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 19/07/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 19/07/2022

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

Foglio 92 Particella 215 Subalterno 1

Classamento:

Rendita: Euro 1.643,37

Rendita: Lire 3.182.000

Zona censuaria 2,

Categoria C/4^a, Classe 1, Consistenza 370 m²

Indirizzo: VIA FRATELLI MANFREDI n. 57 Piano T

Dati di superficie: Totale: 361 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/11/2001 Pratica n. 188291 in atti dal 05/11/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3775.1/2001)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati identificativi**

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

Foglio 92 Particella 215 Subalterno 1

VARIAZIONE del 14/06/2000 in atti dal 14/06/2000
DIVISIONE AMPLIAMENTO (n. 3009.1/2000)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

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

Foglio 92 Particella 215

> **Indirizzo**

VIA FRATELLI MANFREDI n. 57 Piano T

VARIAZIONE del 14/06/2000 in atti dal 14/06/2000
DIVISIONE AMPLIAMENTO (n. 3009.1/2000)

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

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 1.643,37**
Rendita: **Lire 3.182.000**
Zona censuaria **2**,
Categoria **C/4^a**, Classe **1**, Consistenza **370 m²**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/11/2001
Pratica n. 188291 in atti dal 05/11/2001 VARIAZIONE
DI CLASSAMENTO (n. 3775.1/2001)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati di superficie**

Totale: **361 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
14/06/2000, prot. n. 3009

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 3**

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

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

1. VARIAZIONE del 14/06/2000 in atti dal 14/06/2000
DIVISIONE AMPLIAMENTO (n. 3009.1/2000)

> **2. GRUPPO COLOMBOFILO TRICOLORE
(CF 91001110351)**

Sede in REGGIO NELL'EMILIA (RE)
Diritto di: Oneri utilista della superficie per per
555/1000 (deriva dall'atto 1)

> **3. SOCIETA' ORNITOLOGICA REGGIANA (S.O.
R.)
(CF 80030390357)**

Sede in REGGIO NELL'EMILIA (RE)
Diritto di: Oneri utilista della superficie per per
445/1000 (deriva dall'atto 1)

Visura telematica esente per fini istituzionali

Legenda

a) C/4: Fabbricati e locali per esercizi sportivi

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 19/07/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 19/07/2022

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

Foglio 92 Particella 215 Subalterno 2

Classamento:

Rendita: Euro 2.376,22

Rendita: Lire 4.601.000

Zona censuaria 2,

Categoria C/4^a, Classe 1, Consistenza 535 m²

Indirizzo: VIA FRATELLI MANFREDI n. 57 Piano T-1

Dati di superficie: Totale: 615 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/11/2001 Pratica n. 188291 in atti dal 05/11/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3775.1/2001)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati identificativi**

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

Foglio 92 Particella 215 Subalterno 2

VARIAZIONE del 14/06/2000 in atti dal 14/06/2000
DIVISIONE AMPLIAMENTO (n. 3009.1/2000)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

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

Foglio 92 Particella 215

> **Indirizzo**

VIA FRATELLI MANFREDI n. 57 Piano T-1

VARIAZIONE del 14/06/2000 in atti dal 14/06/2000
DIVISIONE AMPLIAMENTO (n. 3009.1/2000)

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

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 2.376,22**
Rendita: **Lire 4.601.000**
Zona censuaria **2**,
Categoria **C/4^a**, Classe **1**, Consistenza **535 m²**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/11/2001
Pratica n. 188291 in atti dal 05/11/2001 VARIAZIONE
DI CLASSAMENTO (n. 3775.1/2001)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati di superficie**

Totale: **615 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
14/06/2000, prot. n. 3009

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 3**

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

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

1. VARIAZIONE del 14/06/2000 in atti dal 14/06/2000
DIVISIONE AMPLIAMENTO (n. 3009.1/2000)

> **2. GRUPPO COLOMBOFILO TRICOLORE
(CF 91001110351)**

Sede in REGGIO NELL'EMILIA (RE)
Diritto di: Oneri utilista della superficie per per
555/1000 (deriva dall'atto 1)

> **3. SOCIETA' ORNITOLOGICA REGGIANA (S.O.
R.)
(CF 80030390357)**

Sede in REGGIO NELL'EMILIA (RE)
Diritto di: Oneri utilista della superficie per per
445/1000 (deriva dall'atto 1)

Visura telematica esente per fini istituzionali

Legenda

a) C/4: Fabbricati e locali per esercizi sportivi

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 20/07/2022



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 20/07/2022

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

Foglio 92 Particella 197

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 34,81 Lire 67.406

agrario Euro 35,13 Lire 68.024

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: IQ10B^a)

Particella con qualità: SEM IRR ARB di classe 1

Superficie: 3.092 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE D'UFFICIO del 19/05/1997 in atti dal 19/05/1997 MOD.51 N.1424/97 (n. 1424.1/1997)

Annotazioni: ELEMENTI METRICI VARIATI TRAMITE T.F. 1424/97 NON SI MODIFICANO GEOMETRIE E CONSISTENZE CATASTALI

> **Dati identificativi**

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

Foglio 92 Particella 197

Partita: 30160

FRAZIONAMENTO del 21/11/1989 in atti dal
04/06/1990 1192/89 (n. 42290.D/1989)

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 34,81 Lire 67.406

agrario Euro 35,13 Lire 68.024

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: IQ10B^a)

Particella con qualità: SEM IRR ARB di classe 1

Superficie: 3.092 m²

FRAZIONAMENTO del 21/11/1989 in atti dal
04/06/1990 1192/89 (n. 42290.D/1989)

> **Altre variazioni**

VARIAZIONE D'UFFICIO del 19/05/1997 in atti dal
19/05/1997 MOD.51 N.1424/97 (n. 1424.1/1997)

Annotazioni: ELEMENTI METRICI VARIATI TRAMITE
T.F. 1424/97 NON SI MODIFICANO GEOMETRIE E
CONSISTENZE CATASTALI

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

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

Sede in REGGIO NELL'EMILIA (RE)

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 06/12/2006 Pubblico ufficiale BERTACCHINI
GIAN MARCO Sede REGGIO NELL'EMILIA (RE)
Repertorio n. 31984 registrato in data -
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico
n. 23436.1/2006 Reparto PI di REGGIO EMILIA in atti
dal 01/01/2007

Visura telematica esente per fini istituzionali

Legenda

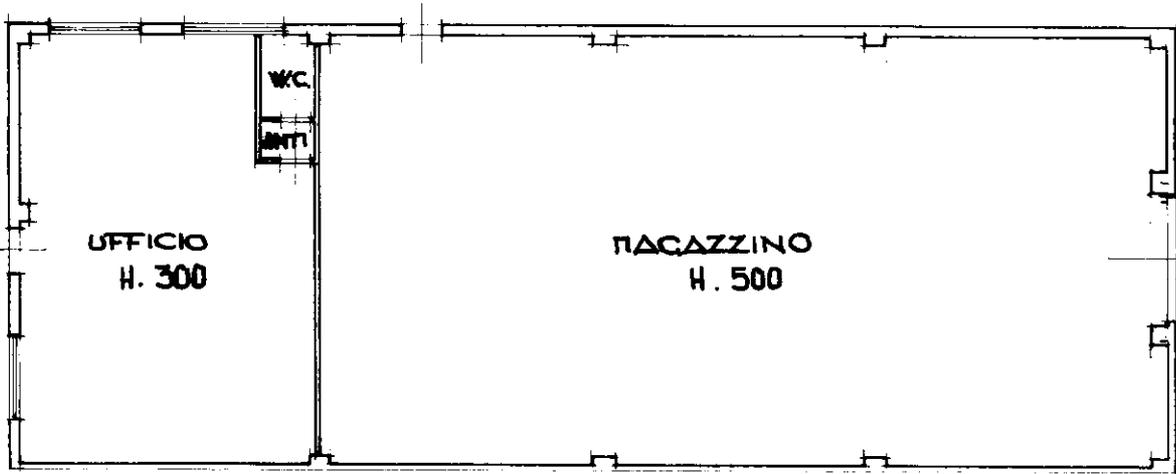
a) IQ10B: Consorzio di bonificazione parmigiana-moglia - irrigazione - impianto nave



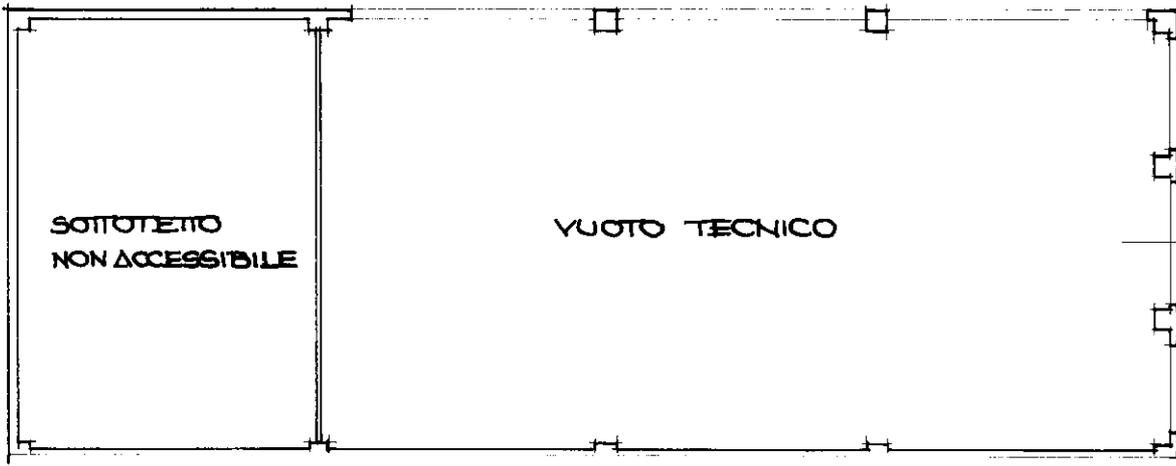
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

LIRE
200

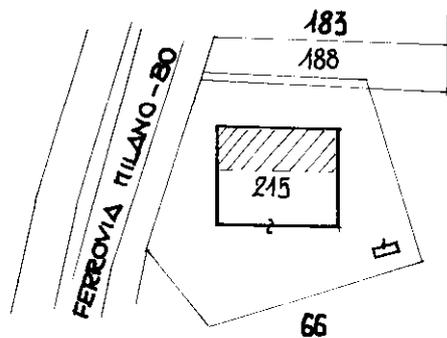
Planimetria di u.i.u. in Comune di **REGGIO EMILIA** via **F.lli. PANFREDI** civ. **57/E**



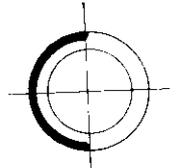
ALTRA UNITA' STESSA DITTA



ALTRA UNITA' STESSA DITTA



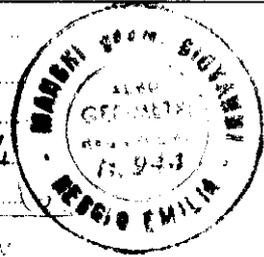
ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Identificativi catastali
F. 92
n. 215 sub. 1

Compilata dal geom. GIOVANNI PANCHI
(Titolo, cognome e nome)
Iscritto all'albo dei geometri
della provincia di REGGIO EM. n. 944
data 13/06/00 Firma [Signature]



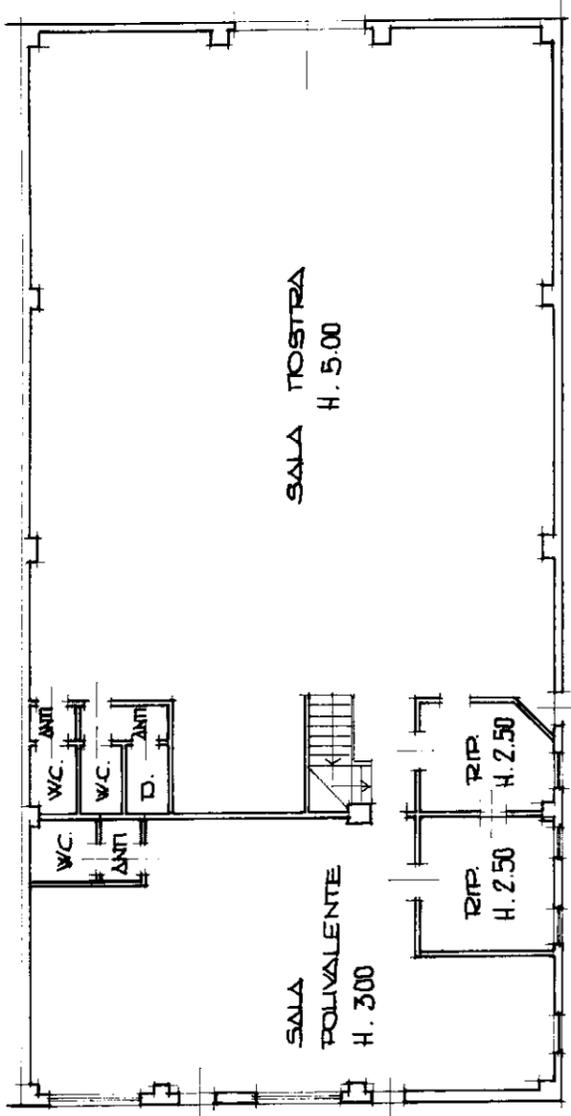
RISERVATO ALL'UFFICIO

Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

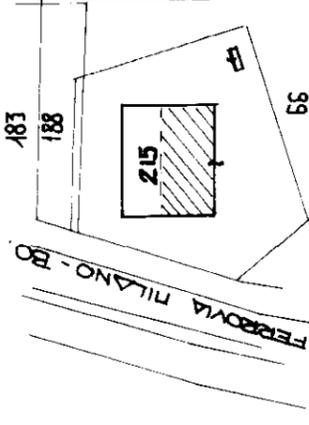
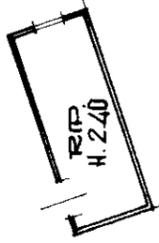


Planimetria di u.i.u. in Comune di **REGGIO EMILIA** via **F.LLI TANFREDI** CIV. **57/E**

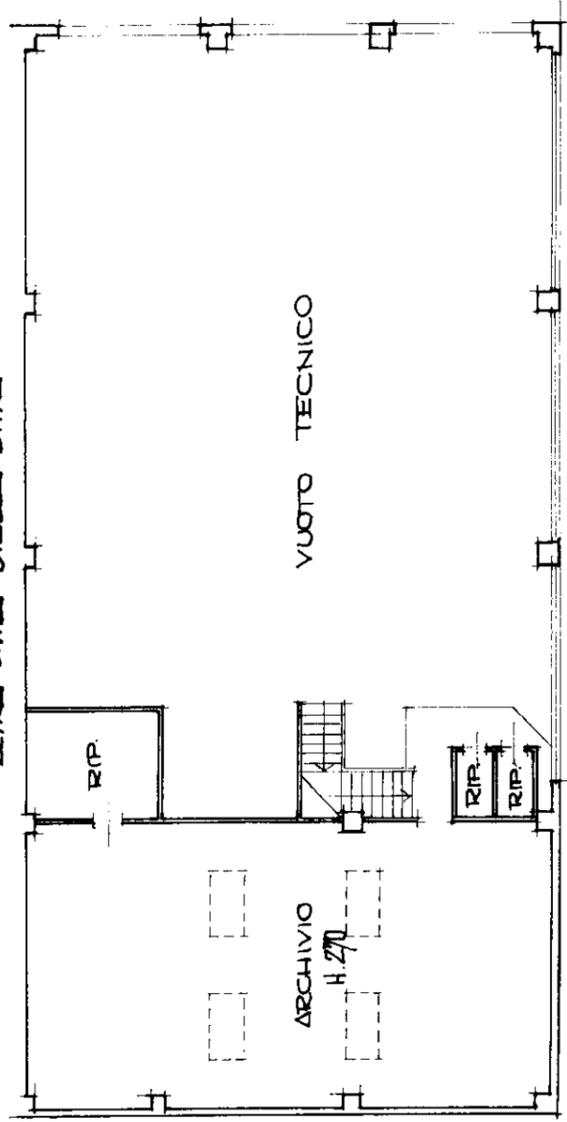
ALTRA UNITA' STESSA DITTA



PIANO TERRA

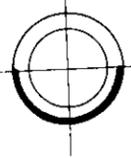


ALTRA UNITA' STESSA DITTA



PIANO PRIMO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

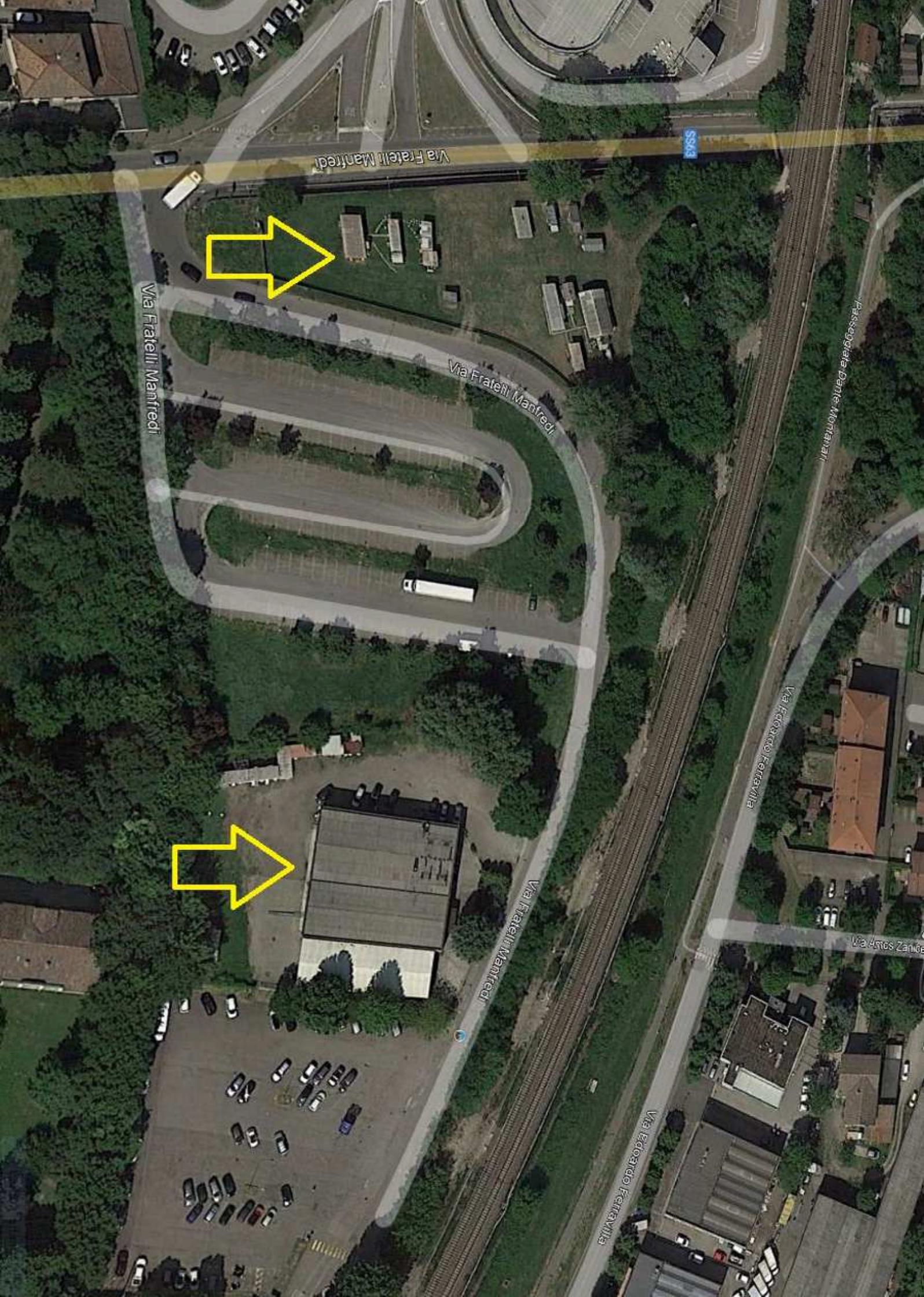
RISERVATO ALL'UFFICIO



Compilata dal geom. **GIOVANNI MANGI**
Iscritto all'albo dei geometri della provincia di Reggio E. n. 944
data **13.06.02** Firma *[Signature]*

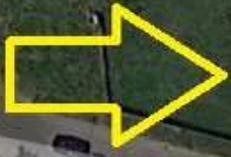
Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Identificativi catastali
F. **92** sub **2**
n. **215**



Via Fratelli Manfredi

SS93



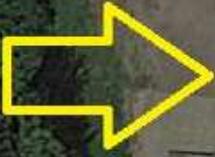
Via Fratelli Manfredi

Via Fratelli Manfredi

Via Pasquale Ferraglia

Via Pasquale Ferraglia

Via Amos Zanò



Via Fratelli Manfredi

Via Leonardo Ferraglia

