



## COMUNE DI CASALGRANDE

### PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

**Oggetto:** Relazione istruttoria tecnica ed economica per l'acquisizione al patrimonio comunale dell'immobile sito in Casalgrande, via Canale n. 2, censito al NCEU foglio 13, mappale 177 sub. 1 e 2.

#### 1. Premessa e finalità pubblica

L'immobile, situato nel centro del Comune di Casalgrande, a circa 150 m dalla sede municipale, insiste su un lotto di proprietà di mq 610, con area cortiliva sul fronte strada e sul lato ovest di circa mq 200.

Il fabbricato è così composto:

- **Piano terra** (ex cinema): superficie commerciale mq 419,00, composto da ingresso con biglietteria, locali accessori, servizi igienici, sala, tettoia e centrale termica;
- **Piano primo** (abitazione): superficie commerciale mq 121,74, con accesso indipendente, composto da soggiorno, cucinotto, due camere, bagno e balcone;
- **Sottotetto** ad uso accessorio.

L'edificio presenta struttura mista in muratura e cemento armato, solai e copertura in latero-cemento, con condizioni strutturali complessivamente buone.

Il piano terra risulta dismesso e necessita di interventi di ristrutturazione, mentre l'unità abitativa è in buono stato manutentivo.

#### Finalità pubblica

L'acquisizione è finalizzata alla realizzazione di:

- spazi di aggregazione per anziani, giovani e fasce fragili (circolo ricreativo);
- palestra per attività motorie e sociali;
- alloggio da destinare a nuclei familiari in condizioni di bisogno.

L'operazione risponde a un'esigenza concreta del territorio, già emersa anche in sede consiliare ed è coerente con gli obiettivi operativi contenuti nel DUP.

La gestione dell'immobile sarà orientata alla valorizzazione delle funzioni sociali, aggregative e sportive previste, mediante affidamento a soggetti esterni.

In particolare, l'Amministrazione comunale potrà procedere all'affidamento:

- a soggetti del Terzo Settore;
- ad associazioni;
- ad altri operatori economici o soggetti qualificati,

nel rispetto della normativa vigente e dei principi di trasparenza, imparzialità, pubblicità e concorrenza, mediante l'espletamento delle procedure previste dalla normativa vigente e la definizione di appositi atti convenzionali.

### **Oneri di gestione**

Nell'ambito delle procedure di affidamento, sarà previsto il trasferimento in capo al soggetto gestore degli oneri di gestione ordinaria relativi agli spazi destinati ad attività collettive, con particolare riferimento a:

- utenze;
- pulizia e custodia;
- manutenzione ordinaria;
- gestione operativa delle attività.

### **Finalità della scelta gestionale**

Tale impostazione è finalizzata a:

- garantire la massima partecipazione e apertura al mercato;
- individuare il soggetto gestore più idoneo in relazione alle finalità pubbliche dell'intervento;
- contenere l'impatto sulla spesa corrente dell'Ente;
- assicurare un utilizzo efficiente e continuativo dell'immobile.

Per quanto riguarda l'unità abitativa, la destinazione della stessa a finalità sociali è motivata dalla ormai strutturale carenza di alloggi disponibili sul territorio, in coerenza con le politiche abitative pubbliche e gli interventi di sostegno sociale attivati a livello regionale e comunale, finalizzate a contrastare la difficoltà di accesso alla casa, in particolare per i nuclei familiari in condizioni di maggiore fragilità.

## **2. Motivazione della scelta**

Dall'istruttoria svolta emerge che:

- da indagini e sopralluoghi degli immobili privati posti nel centro di Casalgrande, non sono risultati disponibili immobili in locazione idonei, per caratteristiche e ubicazione, a soddisfare le esigenze dell'amministrazione;
- da monitoraggio sul patrimonio comunale esistente non sono emerse soluzioni utilizzabili per le finalità previste in quanto già occupati da altre attività. Il Comune inoltre non dispone attualmente di immobili di proprietà disponibili o suscettibili di riqualificazione per le finalità previste.

L'acquisto risulta comunque la soluzione più efficiente rispetto alla locazione, in quanto:

- evita costi ricorrenti;
- consente la valorizzazione patrimoniale;
- garantisce stabilità e disponibilità nel lungo periodo.

La scelta dell'acquisto, rispetto ad alternative quali la locazione -alternativa comunque non sussistente nel caso di specie- come sopra specificato, risulta conforme ai principi di economicità e buon andamento di cui all'art. 97 della Costituzione, nonché coerente con gli indirizzi della Corte dei Conti in materia di acquisizioni immobiliari, che richiedono una motivazione rafforzata circa l'assenza di soluzioni alternative più convenienti.

### **3. Aspetti tecnici e regolarità urbanistica**

L'immobile risulta legittimato dai seguenti titoli edilizi:

- Nulla Osta n.15 del 23/01/1965 per la costruzione di edificio destinato a cinema ed abitazione;

- Autorizzazione di Abitabilità n.25 del 14/04/1970;
- Concessione Edilizia n.90 del 18/05/1977 per modifica interna al cinema;
- Concessione Edilizia n.19 del 15/03/1986 per ristrutturazione edificio;
- Licenza di Abitabilità n.5 del 03/04/1987;
- Concessione in Sanatoria prot.n. 747-1196-1609 del 24/05/1993;
- Certificato di Abitabilità prot.n. 747-1196-1609 del 24/05/1993;
- Comunicazione opere interne presentata in data 17/07/1993 prot.6801;
  - Denuncia Inizio Attività prot.4723 del 01/04/2000 per opere di manutenzione straordinaria.

Dal punto di vista urbanistico è classificato come "Sub-ambiti urbani di manutenzione urbanistica" ai sensi dell'art. 21.3 del RUE.

In detti ambiti gli usi ammessi sono i seguenti:

Usi appartenenti alla funzione C:

- C1 – Strutture commerciali di vicinato;
- C4 – Esercizi pubblici;
- C5 – Artigianato di servizio e produzione con vendita diretta;

Usi appartenenti alla funzione D:

- D1 – Intermediazioni monetarie e finanziarie;
- D2 – Attività professionali e imprenditoriali;

Usi appartenenti alla funzione R:

- R1 – Residenza;
- R2 – Residenza collettiva;
- R3 – Residenza turistica;
- R4 – Accessori alla residenza e usi compatibili

Usi appartenenti alla funzione S:

- S1 – Pubblica amministrazione;
- S2 – Istruzione;
- S3 – Sanità ed altri servizi sociali;
- S4 – Organizzazioni associative;
- S5 – Organizzazioni di culto religioso;
- S6 – Attività ricreative e culturali;
- S7 – Attività sportive;
- S8 – Difesa e protezione civile;

- S9 – Sanità ed altri servizi sociali;
- S10 – Impianti per le telecomunicazioni;
- S11 – Attrezzature cimiteriali
- S12 – Attrezzature per la mobilità;
- S13 – Fruizione del verde;
- S14 – Spettacoli e manifestazioni all'aperto;
- S15 – Parcheggio pubblico;

Usi appartenenti alla funzione S:

- T1 – Alberghi;
- T2 – Residenze turistiche alberghiere;
- T3 – Ostelli;

Usi appartenenti alla funzione S:

- Z1 – Usi in atto;
- Z3 – Attrezzature private di pertinenza;
- Z4 – Autorimesse non pertinenziali.

Sono state effettuate verifiche preliminari dalle quali risulta:

- assenza di vincoli storico-artistici;
- assenza di gravami, ipoteche e pignoramenti;
- conformità urbanistico-edilizia sulla base della documentazione disponibile, fatto salvo l'esito delle verifiche di dettaglio propedeutiche alla stipula dell'atto di compravendita.

#### **4. Valutazione economica e congruità del prezzo**

Il prezzo richiesto pari a € 300.000 risulta:

- inferiore al valore di perizia di stima (€ 397.000) del 16/04/2026 regolarmente acquisita agli atti, a firma dell'arch. Salvatore D'Amico, Responsabile del Settore Lavori Pubblici e Patrimonio del Comune di Casalgrande;
- inferiore ai valori OMI Osservatorio Mercato Immobiliare ( pari ad € 451.562 per immobili analoghi considerando prudenzialmente i valori minimi, dato dalla somma del valore delle due unità immobiliari, ex-cinema €./mq 700,00 x 419,00 mq. = €. 293.300, abitazione €./mq 1.300,00 x 121,74 mq. = €. 158.262 ).

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'anno 2025, semestre 2, per la zona Centro-Bogliani, Codice B2, riporta i seguenti valori:

- destinazioni Commerciali da min. €./mq. 700,00 a max. €./mq. 1.400,00;
- destinazioni Residenziale da min. €./mq. 1.300,00 a max. €./mq. 1.700,00;

L'operazione presenta pertanto un margine positivo rispetto ai valori di mercato, tale da attestare la congruità e convenienza economica dell'acquisto.

La congruità del prezzo è attestata in conformità ai principi di cui all'art. 12 del D.L. 98/2011, anche alla luce dei valori di mercato e della perizia estimativa disponibile, secondo quanto richiesto dalla prassi contabile e dalla giurisprudenza contabile.

La stima del valore di mercato è stata elaborata mediante criteri estimativi riconosciuti dalla pratica professionale (metodo comparativo e riferimento ai valori OMI), sotto la

responsabilità del medesimo e sulla base delle informazioni disponibili al momento dell'istruttoria

## **5. Costi di ristrutturazione e quadro economico complessivo**

Per la riqualificazione del piano terra (ex cinema) si stima un costo compreso tra € 800,00 - € 900,00/mq, trattandosi di stima preliminare suscettibile di affinamento in sede di progettazione definitiva/esecutiva (derivante da ricognizione costi medi per ristrutturazione totale di immobili simili), per un importo complessivo tra € 330.000 e € 370.000.

L'investimento complessivo (acquisto + ristrutturazione) è stimato in circa € 630.000 – € 670.000, valore:

- inferiore ai valori OMI per immobili in stato ottimale (circa € 721.000);
- coerente con un intervento di valorizzazione patrimoniale dell'Ente.

## **6. Copertura finanziaria**

L'operazione è coerente con gli obiettivi operativi contenuti nel DUP e non richiede il ricorso all'indebitamento in quanto il tutto è finanziato con l'avanzo disponibile nel risultato di amministrazione 2025.

## **7. Gestione dell'immobile e impatti sulla spesa corrente**

Si evidenzia che l'Amministrazione comunale intende orientare la futura gestione dell'immobile, come già specificato d'ora innanzi, verso forme di valorizzazione mediante affidamento a soggetti del Terzo Settore, ad associazioni e/o ad altri operatori economici o soggetti qualificati, nel rispetto della normativa vigente e dei principi di trasparenza, imparzialità, pubblicità e concorrenza, mediante l'espletamento di procedure secondo quanto previsto dalla normativa vigente e la definizione di appositi atti convenzionali.

In tale prospettiva, la gestione ordinaria delle attività e degli spazi sarà posta a carico dei soggetti affidatari, secondo modalità da definirsi mediante apposito atto convenzionale, con particolare riferimento a:

- utilizzo e animazione degli spazi;
- attività aggregative e sociali;
- gestione operativa e presidio funzionale.

Si evidenzia che permangono in capo all'Amministrazione comunale le funzioni di indirizzo, programmazione e controllo, finalizzate al perseguimento degli obiettivi di interesse pubblico alla base della presente acquisizione, da esercitarsi anche attraverso la definizione delle condizioni di utilizzo dell'immobile e il monitoraggio delle attività svolte dai soggetti affidatari.

Per quanto riguarda gli aspetti finanziari, resta ferma la competenza dell'Ente in relazione agli interventi di manutenzione straordinaria e agli oneri di natura straordinaria non delegabili, che potranno incidere sul bilancio comunale in misura non ordinaria e non ricorrente.

L'impostazione gestionale sopra descritta è finalizzata a contenere l'impatto dell'operazione sulla spesa corrente strutturale, limitando gli effetti finanziari ordinari sul

bilancio dell'Ente, fatta salva la necessità di verificare, in sede attuativa, la sostenibilità economico-organizzativa delle convenzioni di gestione.

L'operazione è altresì compatibile con i vincoli di finanza pubblica e non determina effetti negativi sugli equilibri strutturali di bilancio, né comporta indebitamento non sostenibile ai sensi dell'art. 204 del TUEL.

Resta fermo che eventuali oneri a carico dell'Ente saranno oggetto di specifica valutazione e copertura nell'ambito dei futuri atti di programmazione.

### **Unità abitativa**

Per quanto riguarda l'unità immobiliare destinata a nuclei familiari in condizioni di disagio sociale, la gestione non rientra nelle convenzioni con i soggetti affidatari, trattandosi di servizio di natura abitativa direttamente riconducibile alle funzioni istituzionali dell'Ente.

Conseguentemente, restano in capo al Comune i seguenti oneri:

- utenze dell'alloggio (energia, acqua, riscaldamento e servizi essenziali);
- manutenzione ordinaria dell'unità abitativa.

### **Stima dei costi annui a carico del Comune in relazione all'unità abitativa**

Sulla base dei consumi medi di unità immobiliari analoghe e dei costi correnti delle utenze, si stima il seguente fabbisogno annuo:

- Utenze (energia elettrica, riscaldamento, acqua, servizi): € 2.000 – € 3.500/anno
- Manutenzione ordinaria (piccole riparazioni, adeguamenti funzionali, manutenzioni impiantistiche leggere): € 1.000 – € 2.000/anno
- Totale stimato annuo: € 3.000 – € 5.500

Tali oneri:

- hanno natura strettamente connessa a servizio abitativo sociale o comunque istituzionalmente riconducibile alle funzioni dell'Ente;
- risultano contenuti e non espansivi;
- non determinano un incremento strutturale significativo della spesa corrente complessiva del Comune;
- sono comunque compatibili con gli equilibri di bilancio, anche in considerazione della loro limitata entità.

Tali oneri sono qualificabili come spesa corrente limitata e non espansiva, connessa all'erogazione di un servizio abitativo di carattere sociale.

## **Impatto complessivo sulla spesa dell'Ente**

Alla luce dell'impostazione gestionale sopra descritta:

- non si determinano oneri di gestione corrente per gli spazi destinati ad attività collettive, integralmente trasferiti ai soggetti affidatari;
- permangono esclusivamente gli oneri correnti relativi all'alloggio sociale, aventi natura circoscritta e direttamente funzionale a finalità istituzionali di assistenza abitativa;
- l'operazione non genera incrementi strutturali significativi della spesa corrente complessiva dell'Ente.

## **7. Conclusioni**

L'operazione è valutata nel rispetto dei principi di cui all'art. 12 del D.L. 6 luglio 2011, n. 98, convertito con modificazioni dalla L. 111/2011, che impone alle amministrazioni pubbliche la verifica della convenienza economica e della sostenibilità degli acquisti immobiliari.

Si richiama altresì il principio generale di contenimento della spesa pubblica e di razionalizzazione del patrimonio immobiliare, come più volte ribadito dalla giurisprudenza della Corte dei Conti.

Alla luce dell'istruttoria tecnica ed economica svolta, l'acquisizione dell'immobile:

- risponde a un concreto interesse pubblico;
- risulta economicamente conveniente;
- è coerente con gli strumenti di programmazione dell'Ente;
- rispetta i principi di efficacia, efficienza ed economicità dell'azione amministrativa.

L'operazione risulta pertanto conforme alla normativa vigente in materia di acquisizioni immobiliari da parte degli enti locali, supportata da adeguata istruttoria tecnica ed economica e coerente con i principi di sana gestione finanziaria.

Si attesta inoltre che il presente procedimento è conforme ai principi di economicità, efficacia, imparzialità e buon andamento dell'azione amministrativa.

Costituisce parte integrante della presente relazione la Perizia estimativa,

Casalgrande, 20.04.2026

Il Responsabile del Procedimento  
Arch. Salvatore D'Amico



# Comune di Casalgrande

Piazza Martiri della Libertà, 1 – 42013 Casalgrande (RE)

Tel. 0522 998511 Fax 0522 841039

protocollo@comune.casalgrande.re.it Pec: casalgrande@cert.provincia.re.it

[www.comune.casalgrande.re.it](http://www.comune.casalgrande.re.it) Cod. fisc. e P. Iva 00284720356

SETTORE LAVORI PUBBLICI  
LAVORI PUBBLICI

---

## PERIZIA DI STIMA

**OGGETTO: Valutazione edificio destinato ad ex cinema con  
abitazione di pertinenza sito a Casalgrande in via Canale n.2 e n.2/B**



## **PREMESSA**

Il sottoscritto Arch. Salvatore D'Amico, in qualità di Responsabile del Settore Lavori Pubblici e Patrimonio del Comune di Casalgrande, redige la stima di un fabbricato destinato ad ex cinema con abitazione di pertinenza il tutto sito a Casalgrande in via Canale n.2 e n.2/B. La presente stima è finalizzata a determinare il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto.

In data 14/04/2026 il sottoscritto ha personalmente eseguito un sopralluogo per verificare l'effettiva consistenza, lo stato manutentivo e le caratteristiche degli immobili.

## **IDENTIFICATIVI CATASTALI**

Gli immobili sono identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Casalgrande come segue:

- Foglio 13, Particella 177, Subalterno 1, Categoria D/3, Rendita Euro 3.408,62 (ex cinema);
- Foglio 13, Particella 177, Subalterno 2, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6 vani, Superficie 132 mq, Rendita Euro 340,86.

## **LEGITTIMITÀ' EDILIZIA DEGLI IMMOBILI**

Gli immobili sono stati legittimati dai seguenti titoli edilizi:

- Nulla Osta n.15 del 23/01/1965 per la costruzione di edificio destinato a cinema ed abitazione;
- Autorizzazione di Abitabilità n.25 del 14/04/1970;
- Concessione Edilizia n.90 del 18/05/1977 per modifica interna al cinema;
- Concessione Edilizia n.19 del 15/03/1986 per ristrutturazione edificio;
- Licenza di Abitabilità n.5 del 03/04/1987;
- Concessione in Sanatoria prot.n. 747-1196-1609 del 24/05/1993;
- Certificato di Abitabilità prot.n. 747-1196-1609 del 24/05/1993;
- Comunicazione opere interne presentata in data 17/07/1993 prot.6801;
- Denuncia Inizio Attività prot.4723 del 01/04/2000 per opere di manutenzione straordinaria.

## **CLASSIFICAZIONE URBANISTICA DEGLI IMMOBILI**

Gli immobili in oggetto risultano classificati dal vigente Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) del Comune di Casalgrande come "Sub-ambiti urbani di manutenzione urbanistica" disciplinati dall'art.21.3 delle relative norme tecniche di attuazione.

## **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Trattasi di fabbricato commerciale destinato ad ex cinema con abitazione di pertinenza e piccola area cortiliva esclusiva in parte aperta all'uso pubblico. Il fabbricato è composto da: ingresso con biglietteria, ripostiglio, disimpegno, cabina per proiezioni, anti bagni e bagni, sala cinema, tettoia e centrale termica al piano terra; scala interna con ingresso indipendente per l'accesso all'appartamento del primo piano composto da: ingresso, pranzo soggiorno, cucinotto, balcone, disimpegno, due camere da letto e bagno; oltre a due soffitte, stenditoio e lavanderia al secondo piano. Il fabbricato ha: una struttura mista con murature portanti, pilastri in cemento armato, solai e copertura in latero-cemento, manto in tegole laterizie, fronti prevalentemente intonacati e tinteggiati, serramenti misti in parte con telai e vetro camera in alluminio ed in parte con teli e vetro camera in legno e lattoneria in lamiera verniciata. Gli ambienti interni hanno finiture ordinarie quali: pareti intonacate e tinteggiate al civile, pavimenti e rivestimenti in ceramica, porte in legno e sanitari in ceramica. L'edificio nel suo complesso risulta strutturalmente in buono stato manutentivo posto che non sono state riscontrate lesioni o cedimenti che ne compromettano l'utilizzo. Lo stato manutentivo generale interno ed esterno è sufficiente.

## **DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE**

Per la determinazione della consistenza degli immobili si è fatto riferimento alla superficie commerciale data dalla somma delle superficie principali alle superfici secondarie opportunamente ridotte in relazione alle caratteristiche delle stesse. Il parametro utilizzato è la superficie esterna lorda.

### **Ex cinema**

Superficie principale mq 411,00;

Superficie tettoia e centrale termica mq  $40,00 \times 0,2 =$  mq 8,00;

Totale superficie commerciale cinema mq 419,00;

### **Abitazione**

Superficie principale mq 99,20;

Superficie balcone mq  $9,00 \times 0,3 =$  mq 2,70;

Soffitta mq  $99,20 \times 0,2 =$  mq 19,84

Totale superficie commerciale cinema mq 121,74;

## **CRITERI DI VALUTAZIONE**

La valutazione degli immobili è stata effettuata applicando il metodo comparativo e pertanto gli immobili in oggetto sono stati equiparati a similari per i quali sono noti i valori di

compravendita. Per la determinazione del valore si è fatto riferimento anche all'Osservatorio Immobiliare OMI dell'Agenzia delle Entrate. La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'anno 2025, semestre 2, per la zona Centro-Boglionni, Codice B2, riporta i seguenti valori:

- destinazioni Commerciali da min. €/mq. 700,00 a max. €/mq. 1.400,00;
- destinazioni Residenziale da min. €/mq. 1.300,00 a max. €/mq. 1.700,00;

### **DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO**

La determinazione del valore di mercato è stata effettuata distinguendo la parte abitativa dalla parte produttiva/commerciale tenendo comunque in considerazione che il compendio, per la sua particolarità, è alienabile solo in unico corpo.

Per la determinazione del valore della parte destinata ad ex cinema si è fatto riferimento ai valori degli immobili produttivi/commerciali stabilendo che il più probabile valore di mercato per mq di superficie commerciale è pari ad euro 600,00.

Pertanto ne deriva un valore per l'ex cinema pari a  $\text{mq } 419,00 \times \text{€/mq } 600,00 = \text{€ } 251.400,00$ .

Per la determinazione del valore dell'abitazione si è fatto riferimento agli immobili residenziali usati con finiture sufficienti stabilendo che il più probabile valore di mercato per mq di superficie commerciale è pari ad euro 1,200,00,

Pertanto ne deriva un valore per l'abitazione pari a  $\text{mq } 121,74 \times \text{€/mq } 1.200,00 = \text{€ } 146.088,00$ .

A fronte di quanto fino ad ora esposto si ritiene che il valore complessivo stimato del compendio in oggetto a corpo e non a misura è pari a: € 397.488,00 arrotondabili ad **euro 397.000,00 (diconsi euro trecentonovantasettemila/00)**.

Casalgrande 16/04/2026

**IL TECNICO**

**Arch. Salvatore D'Amico**