



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, 17/04/2023

OGGETTO: Stima del canone di concessione per i locali di proprietà comunale individuati come “Sala Verdi” e pertinenze di servizio della stessa presso il teatro Ariosto, assegnati in concessione gratuita alla “Fondazione I Teatri” di Reggio Emilia.

Su richiesta del Servizio Servizi Culturali, ricevuta con e-mail in data 10/03/2023 si eseguono le seguenti valutazioni riguardanti l'immobile in oggetto.

Premesse e Stato patrimoniale

L'immobile è stato assegnato in Concessione gratuita alla “Fondazione I Teatri” di Reggio Emilia, per il periodo 01/01/2020-31/12/2025, con Deliberazione di Giunta Comunale I.D. n. 206 del 12/12/2019, unitamente ad altri immobili e mobili di proprietà dal Comune di RE.

Al punto 2.1 / B della Concessione erano descritte le unità immobiliari facente parte del Teatro Ariosto e, nello specifico, con foglio 133, particella 52 subalterno 9 era indicata la “Sala verdi”.

Nel medesimo art. 2.1/B si dava atto che la stessa era, in quel momento, oggetto di un intervento di ristrutturazione e che, pertanto, rimaneva esclusa dalla definizione della modalità di gestione, nonché dalla sua valutazione economica (con riferimento al vantaggio economico concesso alla Fondazione riportato nella delibera sopra citata).

A lavori conclusi, si provvede a calcolare un ipotetico canone di concessione per il suo utilizzo, che si considera corrispondente al vantaggio economico di cui sopra.

Descrizione, dati catastali e consistenza

Gli spazi di cui si argomenta sono ubicati in una porzione del Teatro Ariosto di Reggio Emilia, Piazza della Vittoria n. 1.

Sono accessibili da un ingresso indipendente posizionato sul lato nord del fabbricato.

Tramite una scala riservata, un secondo scalone, si raggiunge il primo piano dove sono ubicati la sala principale, “Sala Verdi”, posizionata esattamente sopra alla hall del teatro, avente una superficie netta di mq 250,00, un ampio vestibolo di ulteriori mq 76 ed alcuni locali di servizio, quali camerini, spazi retrosala e due blocchi di servizi igienici, per un totale di mq 190,00, oltre ad un ampio terrazzo della superficie di mq 43,00.

Sono pertinenze dell'unità immobiliare: un guardaroba di mq 13,00 posto al piano ammezzato tra il piano terra ed il primo a metà dello scalone principale, ed alcuni locali di servizio di mq 49,00, posti al piano ammezzato tra il primo ed il secondo piano ai quali si accede tramite una scala secondaria.

L'unità immobiliare è in corso di nuovo accatastamento, in quanto così come descritta, nella conformazione che ha preso in seguito alla ristrutturazione, non corrisponde più al subalterno 9 precedentemente indicato nell'atto di concessione.

Pertanto, a miglior individuazione della stessa, si allegano alla presente le tavole grafiche con campitura degli spazi descritti.

Valutazione del canone.

Vista la particolarità dell'unità immobiliare, ma soprattutto l'uso a cui è destinata, si ritiene che la stima del canone debba essere eseguita sulla base dei correnti prezzi di mercato praticati per gli usi terziari, adottando il metodo sintetico-comparativo, che tenga conto sia della destinazione d'uso effettiva dei vari spazi che delle oggettive caratteristiche dei locali.

Di seguito, si riportano i parametri di raffronto per canoni di locazione di immobili a destinazione terziaria, riferibili alla zona d'appartenenza territoriale.

- L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, nel periodo 2° semestre 2022, per la zona geografica d'appartenenza della Sala Verdi, definita B1 Centrale - Centro storico, zona delimitata dai viali di circonvallazione, riporta per la destinazione d'uso terziaria di immobili definiti in condizioni "Normali", i seguenti prezzi orientativi di locazione:
min. € 74,40/mq. e max. € 106,80/mq. su base annuale.

- L'Osservatorio immobiliare della FIAIP- Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali, periodo 2022, per la zona geografica Centro Storico riferita a categoria uffici, riporta per gli immobili nuovi i seguenti prezzi di locazione: min. € 90,00/mq. e max. € 140,00/mq. su base annuale.

In considerazione dei dati reperiti, per il caso specifico si ritiene equo il prezzo unitario annuo di €/mq 110,00 da applicare alla superficie ragguagliata dei vari locali.

Pertanto, richiamando le superfici, le caratteristiche oggettive e le destinazioni d'uso dei vari locali che compongono l'unità immobiliare della "Sala Verdi", si stima che il più appropriato canone sia pari a complessivi € 49.400,00 annui.

Allegati: n. 3 tavole planimetriche con indicazione dei locali descritti.

Il Funzionario Tecnico
Geom. Concetta Helga Tinelli Nifosi

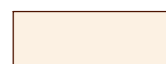
Visto: il Dirigente del Servizio
Dott. Alberto Prampolini



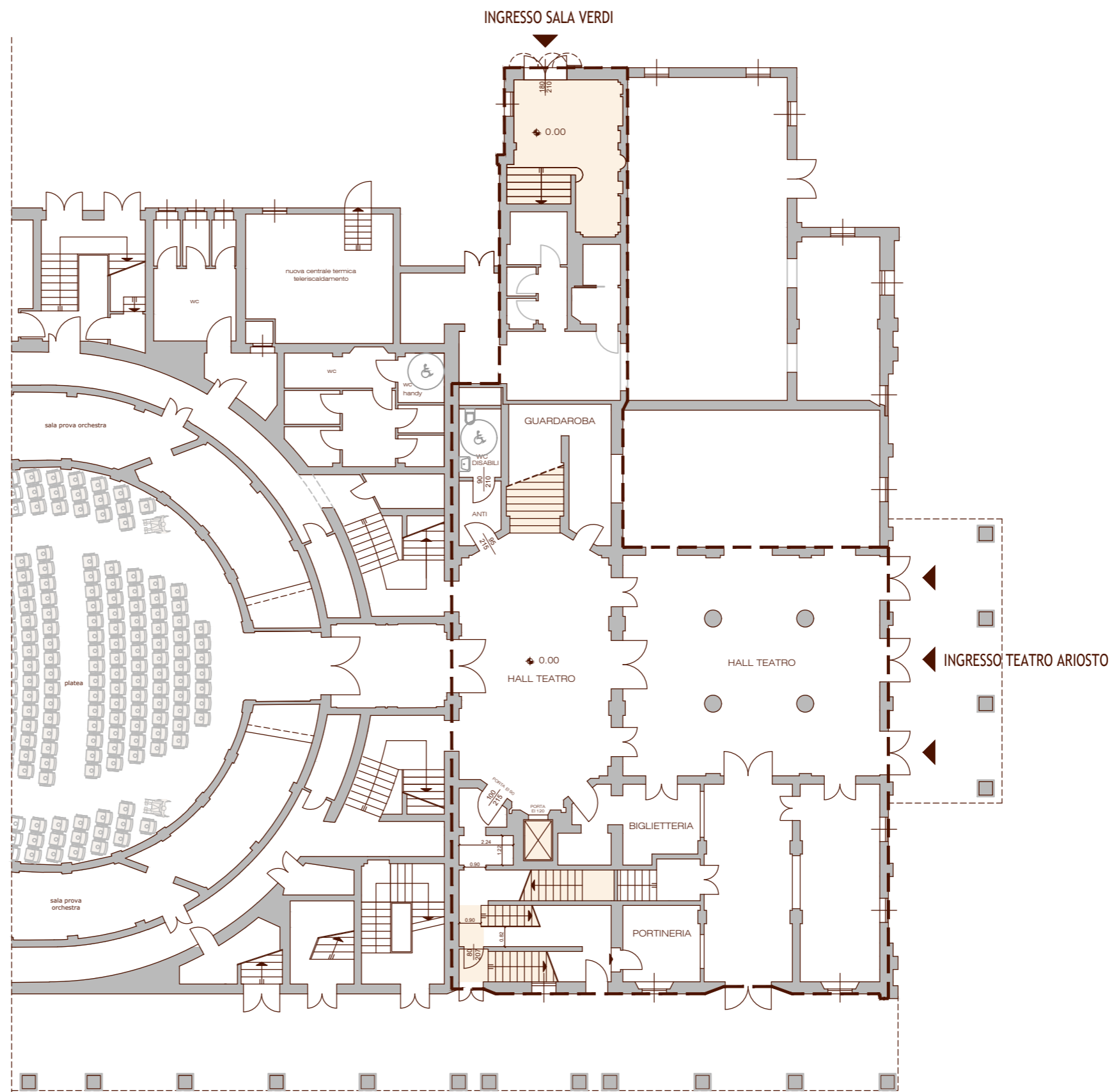
Area Pianificazione Strategica
Unità di Progetto Progetti Speciali
via Farini 1, 42121 Reggio Emilia
tel. 0522 456836 fax 0522 585070



ARCHITETTO
GIULIANA ALLEGRI
ARCHITETTO
IVAN SACCHETTI
STUDIO ASSOCIATO ADS



AREE DI PERTINENZA DELLA SALA VERDI



PIANTA PIANO TERRA

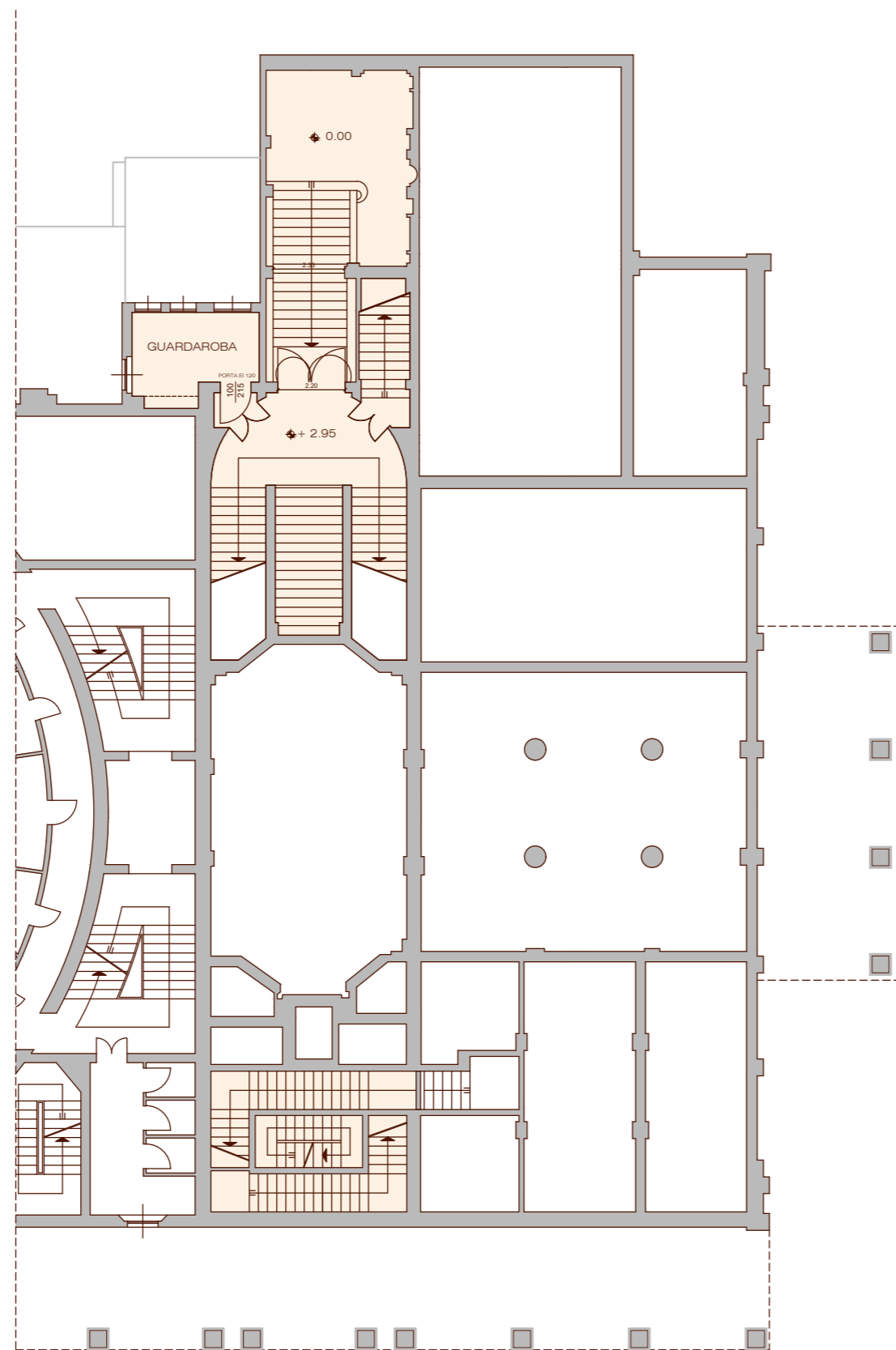


Area Pianificazione Strategica
Unità di Progetto Progetti Speciali
via Farini 1, 42121 Reggio Emilia
tel. 0522 456836 fax 0522 585070

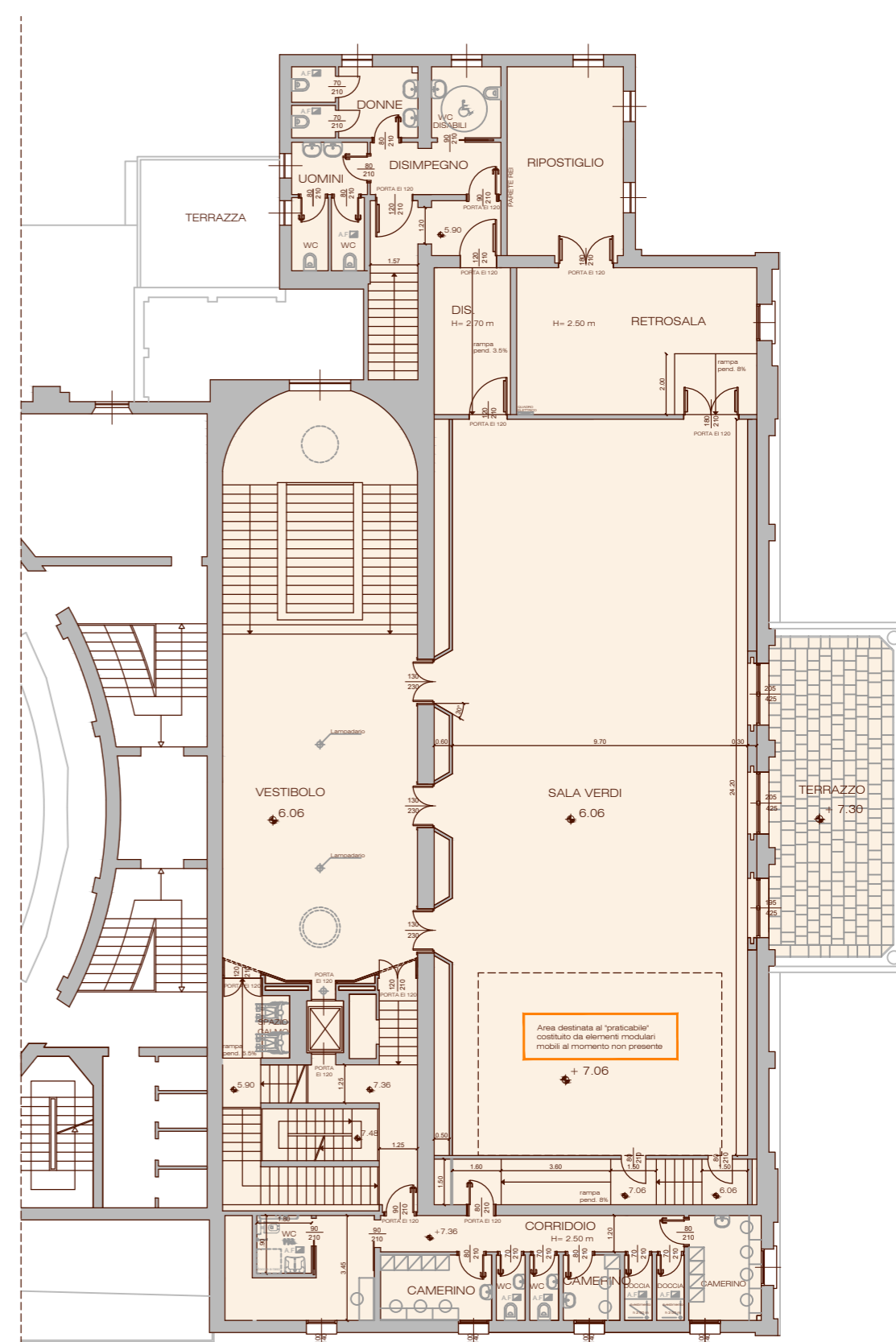


ARCHITETTO
GIULIANA ALLEGRI
ARCHITETTO
IVAN SACCHETTI
STUDIO ASSOCIATO ADS

AREE DI PERTINENZA DELLA SALA VERDI



PIANTA PIANO AMMEZZATO



PIANTA PIANO PRIMO

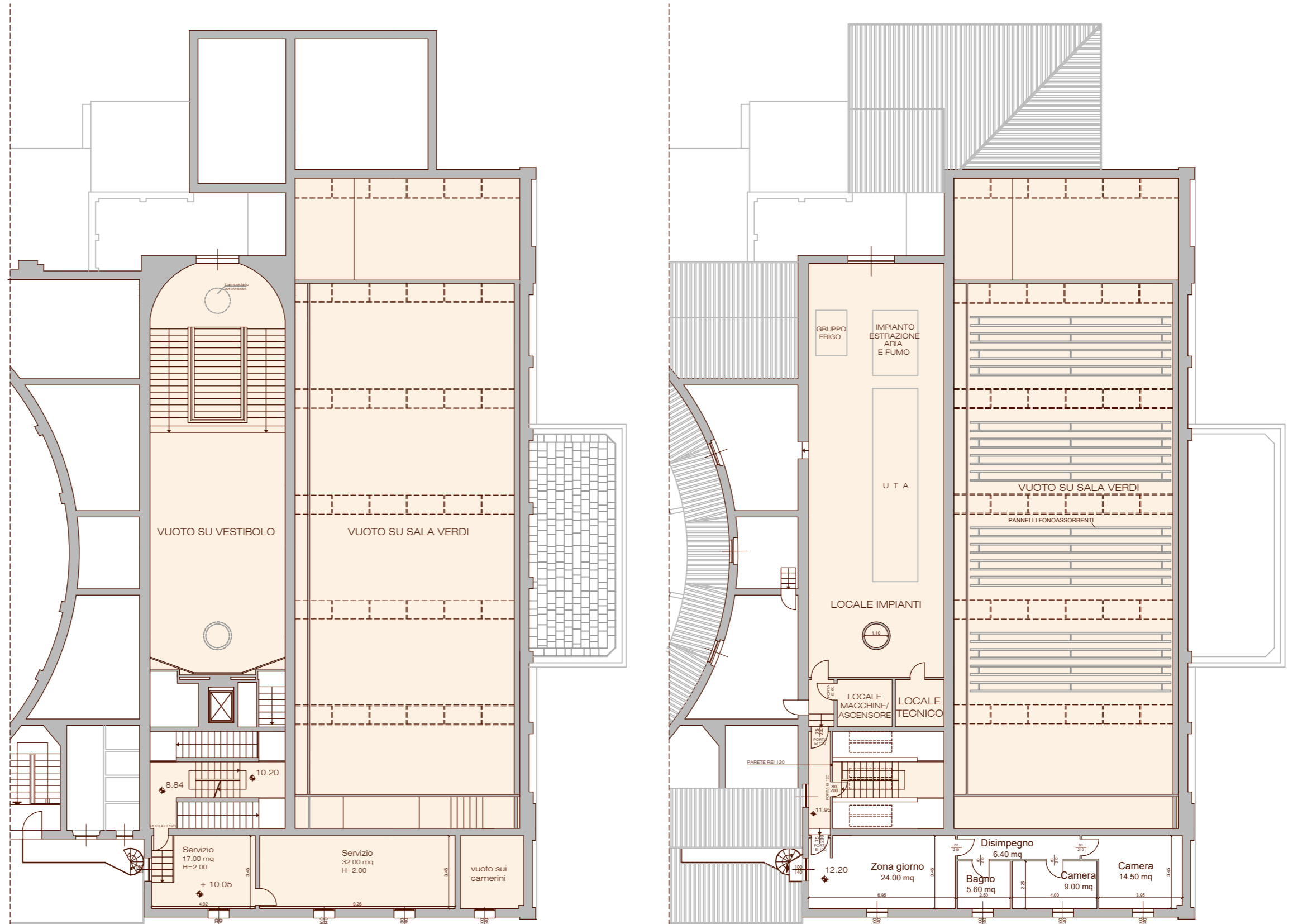


Area Pianificazione Strategica
Unità di Progetto Progetti Speciali
via Farini 1, 42121 Reggio Emilia
tel. 0522 456836 fax 0522 585070



ARCHITETTO
GIULIANA ALLEGRI
ARCHITETTO
IVAN SACCHETTI
STUDIO ASSOCIATO ADS

 AREE DI PERTINENZA DELLA SALA VERDI



PIANTA SALA VERDI - QUOTA +9.20

PIANTA PIANO SECONDO - QUOTA +12.20