



## AREA SVILUPPO DEL TERRITORIO

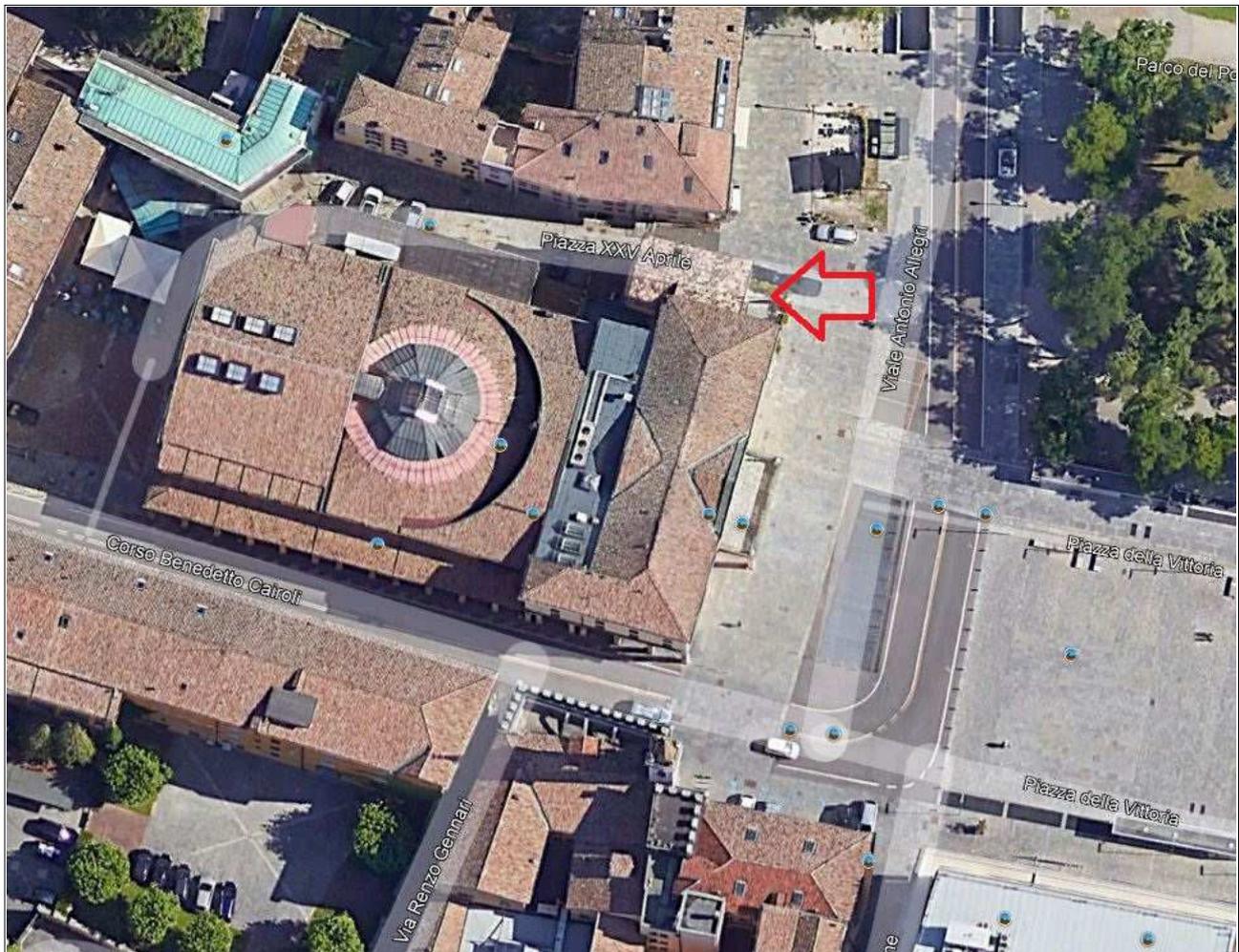
### Servizio Amministrativo Lavori Pubblici e Gestione Patrimonio

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

Reggio Emilia, 14/11/2022

## RELAZIONE

**Oggetto:** stima del canone di concessione per locali ad uso trattoria/ristorante presso l'edificio Teatro Ariosto, proprietà comunale.



### Premesse

Il Comune di Reggio Emilia è proprietario dello storico edificio Teatro Ariosto, a cui è annessa nell'angolo nord-est la costruzione su due livelli comprendente, al piano terra locali per uso commerciale, al primo piano la sala Verdi.

I locali a piano terra con destinazione commerciale, oggetto della presente stima, sono attualmente adibiti ad attività di trattoria/ristorante, condotta da soggetto privato mediante contratto di concessione che è giunto a definitiva scadenza in data 31/12/2022, dopo un complessivo periodo di possesso di anni 6+6.

Come sarà meglio precisato in seguito, detti locali potrebbero teoricamente prestarsi anche per usi diversi commerciali, compatibilmente con le loro caratteristiche distributive e con le norme edilizie/urbanistiche vigenti, ciò previa redazione ed esecuzione del necessario progetto edilizio, da approvarsi a cura delle competenti autorità (vedi paragrafo successivo).

Il vigente Regolamento Comunale per la disciplina dei contratti, approvato con Delibera di Consiglio Comunale I.D. n°110 del 29/10/2018 C.C. e s.m.i. approvate con Delibera di Consiglio Comunale I.D. n°53 del 15/03/2021, dispone che la riassegnazione dell'immobile debba avvenire tramite procedura pubblica di gara.

### **Descrizione e stato patrimoniale**

I locali ad uso trattoria/ristorante in argomento sono precisamente ubicati in viale Allegri n.1/A, La dislocazione dell'esercizio è complessivamente così strutturata:

a piano terra, ingresso dal piazzale antistante al Teatro, con ampia zona di somministrazione di oltre mq. 120,00 ove risulta ubicato il banco con annesse attrezzature, servizi igienici assortiti per il pubblico, retro con zona di cucina, provvista di spazi di preparazione e cottura, lavaggio, frigo e servizio igienico per il personale;

al piano seminterrato, ampio locale per uso dispensa.

In adiacenza alla zona d'ingresso, l'esercizio attuale dispone da contratto di un'area pubblica scoperta di superficie mq. 50,00 concessa per distesa stagionale di tavoli e sedie, da attrezzarsi secondo modalità attuative e disciplina tecnica che saranno imposte dai competenti uffici comunali, ciò nel rispetto del vigente piano di valorizzazione delle distese in centro storico.

Gli allacciamenti ai servizi d'utenza risultano completamente autonomi, per quanto riguarda l'impianto elettrico, l'impianto di riscaldamento e raffrescamento, impianto telefonico, impianto idrico.

Gli attuali allestimenti distributivi e grado di rispondenza alle norme di sicurezza derivano da lavori di manutenzione straordinaria, comprensivi di adeguamenti degli impianti, che furono eseguiti da parte concessionaria nel periodo 2005-2007 (atti municipali P.G. n°17047/2005 e collegati).

Riguardo allo stato conservativo e grado di funzionamento dell'immobile, non sono segnalate criticità da parte del concessionario attuale/uscente.

L'edificio d'appartenenza è lo storico Teatro Ariosto, la cui edificazione da parte della municipalità reggiana risale al 1878, sulle ceneri del preesistente Teatro della cittadella distrutto da un'incendio.

L'immobile è ritenuto di interesse culturale, pertanto sottoposto a tutela da parte del Ministero Beni ed Attività Culturali ai sensi del vigente D.Lgs. 42/2004, in virtù di specifico decreto emesso dalla competente Direzione Regionale B.C. in data 10/01/2014 prot. 3222, su precedente Declaratoria del Soprintendente in data 22/09/1981 prot. 6606.

Ne deriva una classificazione fra i beni demaniali del Comune ai sensi art. 824 C.C., che implica la possibilità/necessità di assegnarlo in uso a terzi soltanto in forma di concessione amministrativa.

La Direzione Regionale ha autorizzato la concessione con atto in data 24/02/2014 prot. 3249, imponendo però alcune condizioni riguardo ad obbligo di sottoporre qualsiasi progetto edilizio a preventiva valutazione da parte della Soprintendenza, oltre al divieto di apportare nuove destinazioni d'uso che fossero ritenute non compatibili col valore storico del bene.

I locali della trattoria/ristorante sono provvisti di A.P.E. (attestato di prestazione energetica), prot. n°00389-101334-2016 in data 05/12/2016, in corso di validità.

La destinazione attuale legittimata presso tutti i competenti uffici comunali è per uso Trattoria/Ristorante.

### **Dati catastali**

Al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia, i locali in oggetto figurano censiti sul Foglio 133 col mappale 52 sub.8, categ. C/1 (negozio), classe 9, superficie catastale mq. 183,00 e rendita catastale Euro 3.222,69.

## Inquadramento urbanistico

Il Teatro Ariosto è classificato come complesso pubblico d'impianto monumentale di classe tipologica A, come tale appartenente all'insieme degli edifici tutelati da legge e norme vigenti in materia.

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

Fra i diversi usi ammessi, si segnalano i *Pubblici Esercizi*, come da attività di conduzione storicamente (e al momento) esistente.

Per un quadro di riferimento più completo degli usi ammessi nell'immobile, si rimanda comunque a lettura delle predette pertinenti norme del RUE.

## Stima del canone

Il canone di concessione ultimo pagato per il corrente anno 2022 dal titolare dell'esercizio di Trattoria/Ristorante in oggetto ammonta ad Euro 31.967,75 annui.

L'attività di somministrazione/ristorazione nell'immobile è consolidata da lungo periodo, avendo pertanto acquisito un'ottima visibilità, ovviamente beneficiando anche della presenza dell'attiguo Teatro che rappresenta un'importante attrattiva.

Si segnala anche la vicinanza della sede universitaria, che sicuramente può contribuire ad alimentare l'utenza dell'esercizio.

Nel merito delle valutazioni economiche, si riporta quanto segue.

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, nel periodo 1° semestre 2022, per la zona geografica d'appartenenza del Teatro Ariosto definita "B1 Centrale/CENTRO STORICO ZONA DELIMITATA DALLA CIRCONVALLAZIONE ESCLUSO NUCLEO B2", riferita a categoria "commerciale", riporta i seguenti prezzi di locazione per immobili in stato conservativo normale: min. Euro 84,00/mq. e max. Euro 154,80/mq. su base annuale.

L'Osservatorio della FIAIP\_ Federazione Agenti Immobiliari, redazione anno 2022, per la zona geografica "Centro Storico", riferita a categoria "negoziato", riporta i seguenti prezzi di locazione:

- per beni di scarso interesse, min. Euro 70,00/mq. e max. Euro 120,00/mq. su base annuale
- per beni di elevato interesse, min. Euro 150,00/mq. e max. Euro 300,00/mq. su base annuale.

Per una comparazione più diretta con altri beni immobili di proprietà comunale, si riportano anche i dati sintetici di alcuni contratti recentemente stipulati dall'Amm.ne, per concessione di locali ad uso pubblici esercizi in centro storico, finalizzati a seguito di procedure di gara:

- per locali ad uso ristorante ubicati in piazza Prampolini (ex Km129), di superficie catastale complessiva mq. 282,00 è pattuito un canone annuo di euro 40.500,00 corrispondenti ad euro 145,00/mq. circa su base annuale. Va ricordato che detti locali non erano, al momento della consegna, in condizione di assolvere concretamente alla funzione di pubblico esercizio, per la quale si è poi reso necessaria l'attuazione di un progetto edilizio di riuso e adattamento direttamente a cura del soggetto concessionario;
- per locali ad uso trattoria ubicati in Galleria S.Maria, aventi superficie complessiva (ragguagliata) di mq. 170,00, è attualmente riscosso un canone annuo di Euro 29.363,00 corrispondenti ad Euro 165,00/mq. circa su base annuale.

Ricordato che i locali di viale Allegri sono attualmente adibiti ad attività di Trattoria/Ristorante, nei quali sono poi teoricamente ammessi anche usi diversi, compatibilmente con la normativa urbanistica e con le caratteristiche oggettive, previa redazione/approvazione di nuovi progetti, si osserva in linea comparativa che il canone di concessione attualmente riscosso dal Comune è pari ad Euro 175,00/mq. su base annua.

Si valuta che l'importo sia equo, nelle stesse condizioni di utilizzo attuale, come tale lo si conferma con arrotondamento ad **Euro 32.000,00**.

Detto importo stimato rappresenta il canone da imporre a base di gara.

Allegati:

- mappa catastale
- visura catastale
- planimetria catastale
- planimetria quotata con arredamento

Il Funzionario Tecnico  
(Geom. Silvano Brandi)

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

N=4951000

Agenzia del Territorio - Ufficio di REGGIO EMILIA



E=1629000

Particella: 52

Per Visura



Data: 10/11/2022  
 Ora: 12:32:27  
 Numero Pratica: T214607/2022  
 Pag: 1 - Segue

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

Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati al 10/11/2022



**Immobile di catasto fabbricati**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 10/11/2022**

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

Foglio **133** Particella **52** Subalterno **8**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 3.222,69**

Zona censuaria **1**,

Categoria **C/1<sup>a</sup>**, Classe **9**, Consistenza **156 m<sup>2</sup>**

**Indirizzo:** VIALE ANTONIO ALLEGRI n. 1/A Piano T

**Dati di superficie:** Totale: **183 m<sup>2</sup>**

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/08/2017 Pratica n. RE0062595 in atti dal 18/08/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10186.1/2017)

**Annotazioni:** Classamento e rendita rettificati (D.M. 701/94)

> **Dati identificativi**

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

Foglio **133** Particella **52** Subalterno **8**

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

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

Foglio **133** Particella **52**

VARIAZIONE del 25/08/2016 Pratica n. RE0079049 in atti dal 25/08/2016 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 29663.1/2016)

> **Indirizzo**

VIALE ANTONIO ALLEGRI n. 1/A Piano T

VARIAZIONE del 25/08/2016 Pratica n. RE0079049 in atti dal 25/08/2016 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 29663.1/2016)



Data: 10/11/2022  
Ora: 12:32:27  
Numero Pratica: T214607/2022  
Pag: 2 - Fine

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

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 3.222,69  
Zona censuaria 1,  
Categoria C/1<sup>a</sup>, Classe 9, Consistenza 156 m<sup>2</sup>

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/08/2017  
Pratica n. RE0062595 in atti dal 18/08/2017  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10186.1/2017)

**Annotazioni:** Classamento e rendita rettificati (D.M. 701/94)

Notifica effettuata con protocollo n. RE0064700 del 31/08/2017

> **Dati di superficie**

Totale: 183 m<sup>2</sup>

VARIAZIONE del 25/08/2016 Pratica n. RE0079049 in  
atti dal 25/08/2016 Protocollo NSD n. DIVISIONE-  
AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI  
SPAZI INTERNI (n. 29663.1/2016)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione  
25/08/2016, prot. n. RE0079049

> **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. VARIAZIONE del 25/08/2016 Pratica n. RE0079049  
in atti dal 25/08/2016 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-  
DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.  
29663.1/2016)

*Visura telematica esente per fini istituzionali*

*Legenda*

a) C/1: Negozi e botteghe

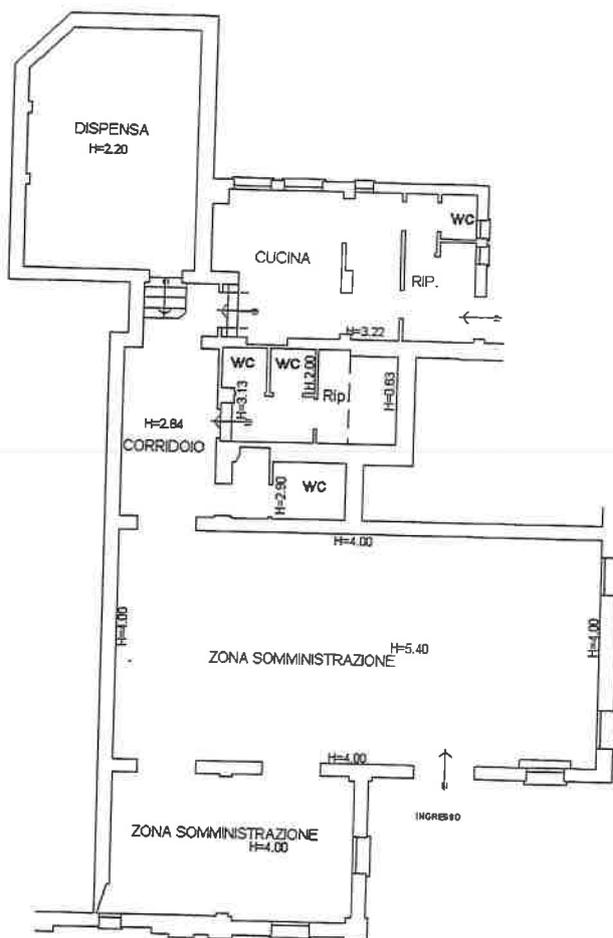
**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio Provinciale di  
 Reggio Emilia

Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Reggio Nell'emilia  
 Viale Antonio Allegri \_\_\_\_\_ civ. 1/A

Identificativi Catastali:  
 Sezione:  
 Foglio: 133  
 Particella: 52  
 Subalterno: 8

Compilata da:  
 Boni Primo  
 Iscritto all'albo:  
 Geometra Dipendente Pubblico  
 Prov. \_\_\_\_\_ N. \_\_\_\_\_

Scheda n. 1      Scala 1:200



**PIANO TERRA**

