

**RELAZIONE AMMINISTRATIVA ED ESTIMATIVA DEL TEATRO COMUNALE REGINA MARGHERITA
SITO IN LOC. MARCIALLA – Via A. Mori, 20
COMUNE DI BARBERINO TAVARNELLE (FI)**

La seguente relazione contiene i cenni storici, le generalità, l'individuazione dei beni mobili e immobili, le caratteristiche, la determinazione del valore d'uso del seguente immobile:

TEATRO COMUNALE REGINA MARGHERITA

CENNI STORICI

Le origini del Teatro Comunale Regina Margherita di Marcialla risalgono al XVIII secolo. Secondo alcune ricerche condotte presso l'Archivio di Stato di Firenze, sarebbe stata rilevata la presenza di una conduzione a carattere di impresa già dal 1756, ma notizie più certe collocano l'effettivo funzionamento dello stabile al secolo successivo.

Uno dei personaggi a cui maggiormente si lega il nome del teatro è Vittorio Brandi, medico condotto di Marcialla, ma anche capo della banda musicale e direttore della Società Filodrammatica. A lui, appassionato cultore di musica e teatro, nel 1892, un anno prima della sua morte, venne dedicata una lapide che ancora oggi è leggibile all'esterno del teatro, sopra l'ingresso principale. Nonostante l'iniziativa fosse stata promossa dalla famiglia Brandi, fu una società costituita da un gruppo di cittadini a finanziare l'attività teatrale negli anni successivi.

Durante il periodo fascista il Teatro divenne uno spazio per il dopolavoro del partito Nazionale Fascista. Da questo momento storico ha inizio il lungo e graduale decadimento dell'edificio che prima venne trasformato in sala cinematografica, poi chiuso e ridotto, a partire dagli anni '70-80 a deposito di materiali.

Dopo essere stato a lungo chiuso per inagibilità, infatti, l'Amministrazione Comunale ne ha acquisito la proprietà e ha eseguito un consistente intervento di recupero che ha portato alla sua riapertura.

Il Teatro Comunale Regina Margherita di Marcialla è stato infatti sottoposto nel 2003 ad un intervento di restauro che ha dato nuova luce al teatro che, pur conservando elementi stilistici propri del 1700, si è completamente rinnovato.

Nella sua attuale redazione questo spazio è destinato a spettacoli teatrali, concerti, mostre, incontri, convegni e a tutte quelle attività interessanti la crescita culturale e sociale della comunità con una particolare attenzione alle iniziative di formazione ed educazione alle forme teatrali.

Oggi il Teatro rappresenta un punto di riferimento culturale e sociale fondamentale per la comunità di Marcialla e per tutto il territorio comunale.

DESCRIZIONE GENERALE DELL'IMMOBILE

Il Teatro, che occupa una superficie di circa 100 mq è stato oggetto negli anni di alcuni interventi tra i quali quello principale di restauro e adeguamento nel 2003 a seguito del quale il Teatro si è presentato in una veste completamente rinnovata.

Le uscite di sicurezza sull'esterno sono state adeguate nel 2019 nella dimensione per consentire il flusso di persone secondo le normative vigenti sulla sicurezza dei luoghi pubblici.

Il Teatro è ubicato nella frazione di Marcialla, Via A. Mori n. 24 di proprietà del Comune di Barberino Tavarnelle e censito al foglio catastale 2 particella 85). La struttura è in muratura tradizionale.

Il Teatro è strutturato in una platea con 60 posti e una galleria di 30 posti. Il teatro ha una capienza inferiore alle 100 unità. Al piano seminterrato è presente anche un locale deposito/mostra, al piano terra il locale biglietteria, al piano primo i camerini con relativo bagno e il locale caldaia.

La galleria è raggiungibile dal foyer da due rampe laterali di scale.

Sono presenti n° 2 servizi igienici con relativo antibagno al piano seminterrato e un ulteriore servizio igienico utilizzato per portatori di handicap al piano terra.

Il teatro non dispone di ulteriori locali per lo svolgimento di attività di lucro e pertanto presso di esso non esistono né sono implementabili servizi aggiuntivi quali guardaroba sorvegliato, bar/servizi di somministrazione.

Le uscite di emergenza (in numero pari a 4 che danno direttamente all'esterno) risultano correttamente segnalate ed dotate di maniglione antipánico.

CONTESTO DI RIFERIMENTO

Il Teatro si trova ubicato nella frazione di Marcialla posta sul confine tra il Comune di Barberino Tavarnelle (FI) ed il Comune di Certaldo (FI), di modesta estensione territoriale e con una popolazione residente di 563 abitanti.

Il bacino di utenza che fruisce del teatro è individuabile principalmente nella frazione di Marcialla e nelle località limitrofe del territorio del Comune di Barberino Tavarnelle (circa 12.000 abitanti) dove peraltro sono presenti realtà teatrali simili attivate nel corso degli ultimi anni.

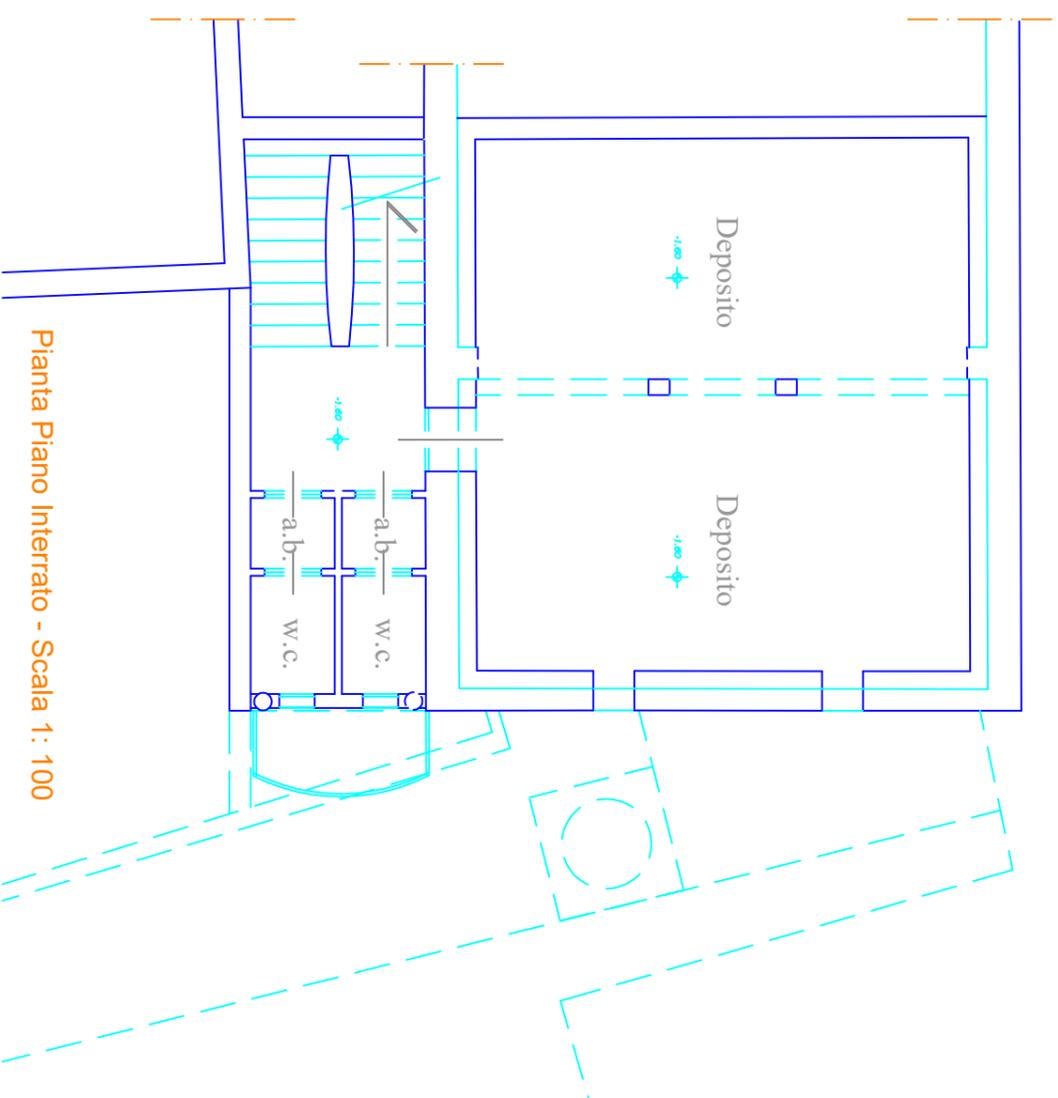
STIMA DEL VALORE D'USO

Si riporta la stima del valore d'uso del Teatro Comunale Regina Margherita di Marcialla eseguita attraverso il Metodo del Reddito, rappresentato dal valore di locazione ed effettuato utilizzando le Tabelle riportate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (anno 2023 – semestre 2), individuando il Comune di Barberino Tavarnelle, fascia centrale/Barberino Val d'Elsa – codice di zona b1 – destinazione terziaria, stato di conservazione normale:

valore medio di locazione €/mq. per mese €. 5 (min. 3,6 – max 6,4)

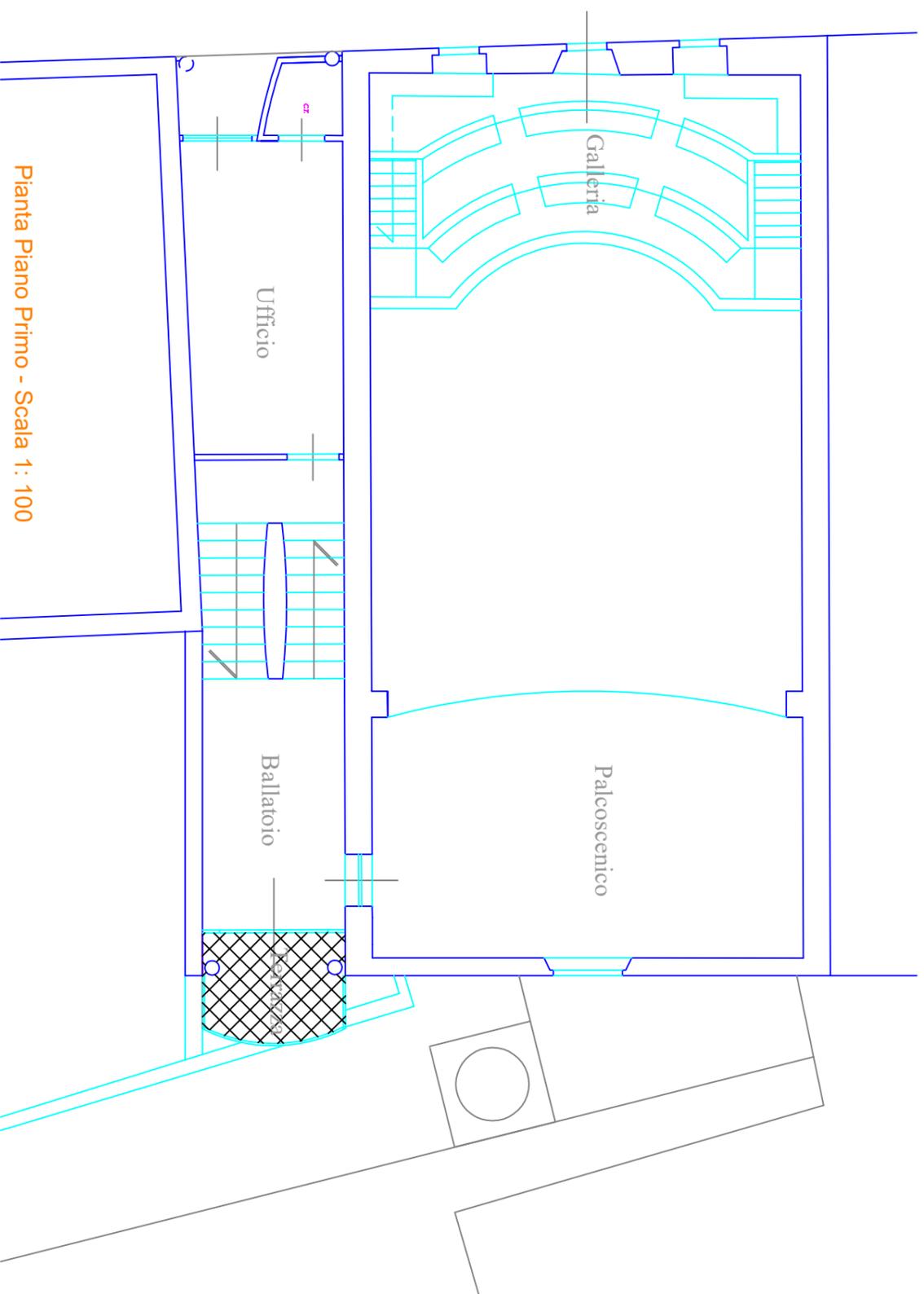
reddito lordo annuo di €. 5,00x100mq.x12=€. 6.000,00

MARCIALLA:
TEATRO
"REGINA
MARGHERITA"



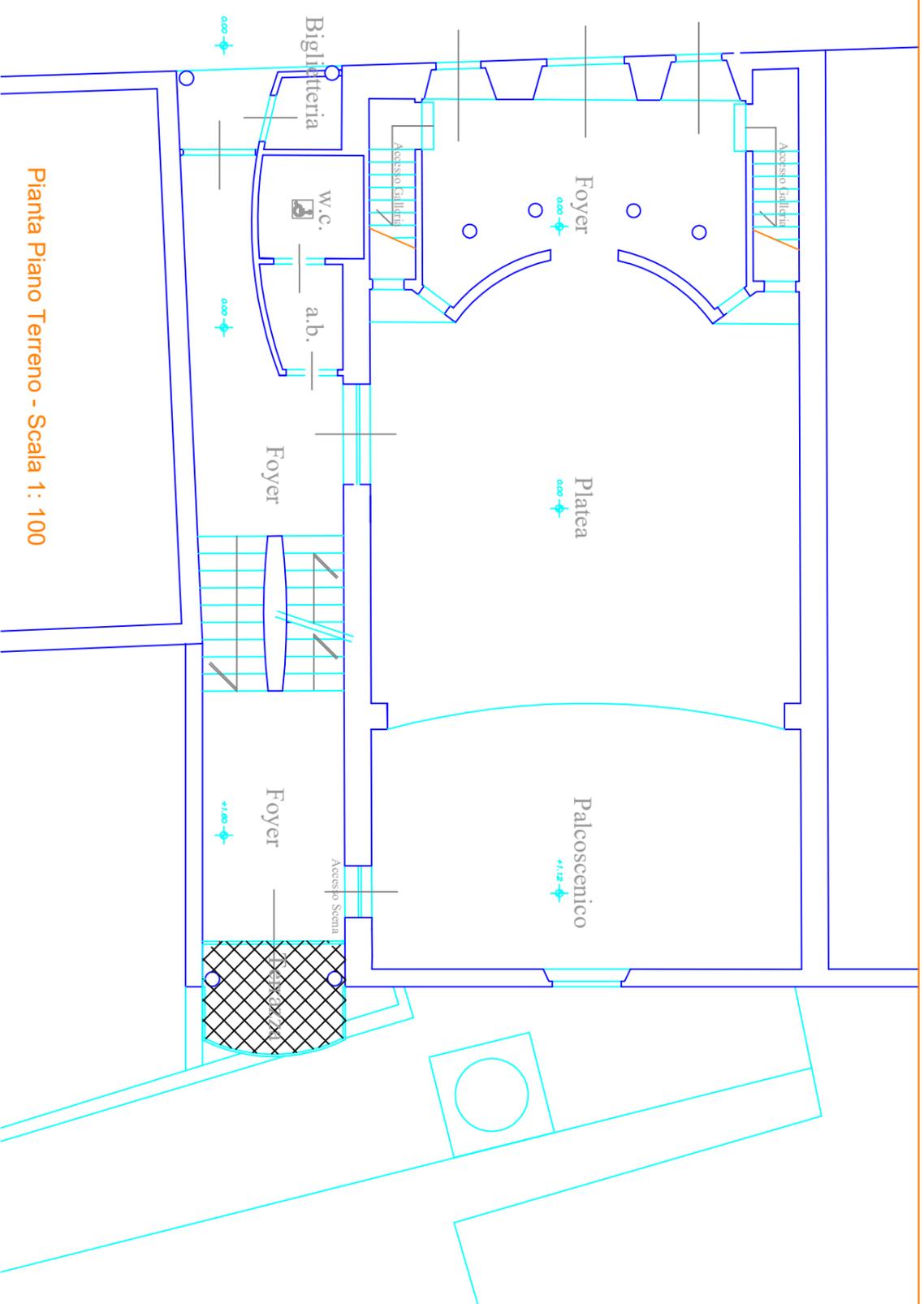
Pianta Piano Interrato - Scala 1: 100

MARCIALLA:
TEATRO
"REGINA
MARGHERITA"



Pianta Piano Primo - Scala 1: 100

MARCIALLA:
TEATRO
"REGINA
MARGHERITA"



Pianta Piano Terreno - Scala 1 : 100