

LOCALI COMMERCIALI DI PALAZZO DUCALE



Comune di Guastalla

Le informazioni contenute in questo documento hanno scopo puramente informativo.
Per i dettagli, si prega di fare riferimento agli atti amministrativi pubblicati dal Comune di Guastalla.

IL LOCALE p. 2 / **COSTI E GESTIONE** p. 13 / **CONTESTO** p. 20 / **POSIZIONE** p. 24 / **EVENTI** p. 27 / **COMMERCIO** p. 31

IL LOCALE

Planimetria

Info tecniche

Fotografie interne ed esterne

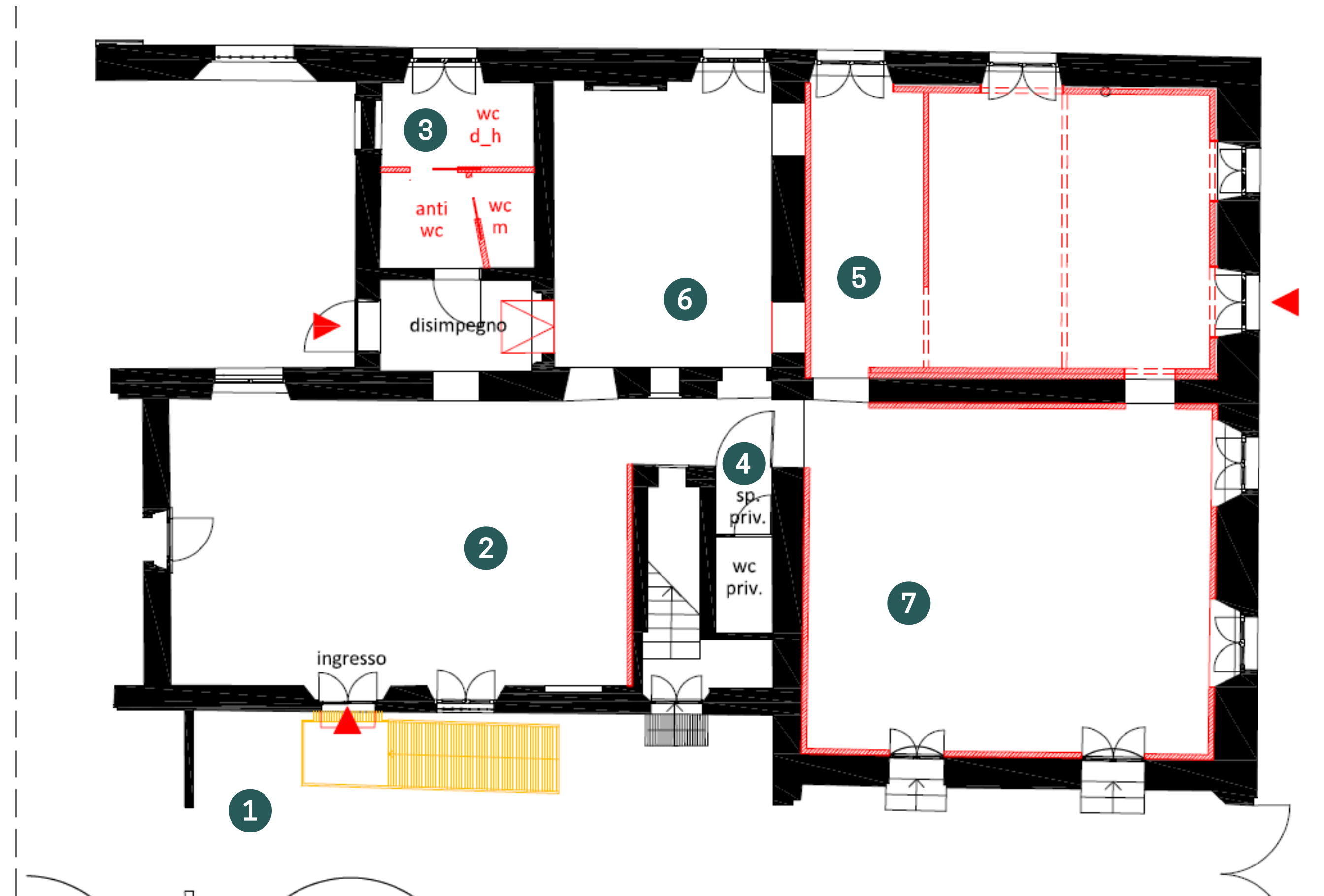
Utilizzo di spazi esterni

Utilizzo del parcheggio

PLANIMETRIA

Unità immobiliare sub.43 avente destinazione ad attività commerciale, posta al piano terreno con accesso dal chiostro interno e dal cortile di servizio di via Beccaria.

I locali ad uso commerciale oggetto del bando sono composti da **tre sale** principali, **servizi igienici** per il pubblico e servizi igienici privati, un locale destinato a **cucina**.



INFO TECNICHE

SUPERFICIE LORDA_____ 230 mq. circa

ALTEZZA _____ media 4,9 mt.
max variabile nei diversi locali

BAGNI _____ n. 3

ACCESSI_____ n. 5

IMPIANTI
Raffrescamento, Riscaldamento, Acqua sanitaria,Ventilazione
_____ Condominiali

Acqua, Energia elettrica e Telefonia/dati
_____ a carico del Concessionario

ILLUMINAZIONE _____ a carico del Concessionario

CLIMATIZZAZIONE _____ presente Condominiale

RISCALDAMENTO_____ presente Condominiale

POTENZA ELETTRICA _____ a carico del Concessionario

FIBRA/INTERNET_____ a carico del Concessionario

CANNA FUMARIA _____ NO
L’Unità immobiliare non è dotata di allaccio alla rete del gas metano; eventuale
realizzazione di zona cottura dovrà essere di tipo ad induzione

ACCESSIBILITÀ_____ anche per persone diversamente abili

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE_____ Classe C - Millesimi 67,59

FOTOGRAFIE

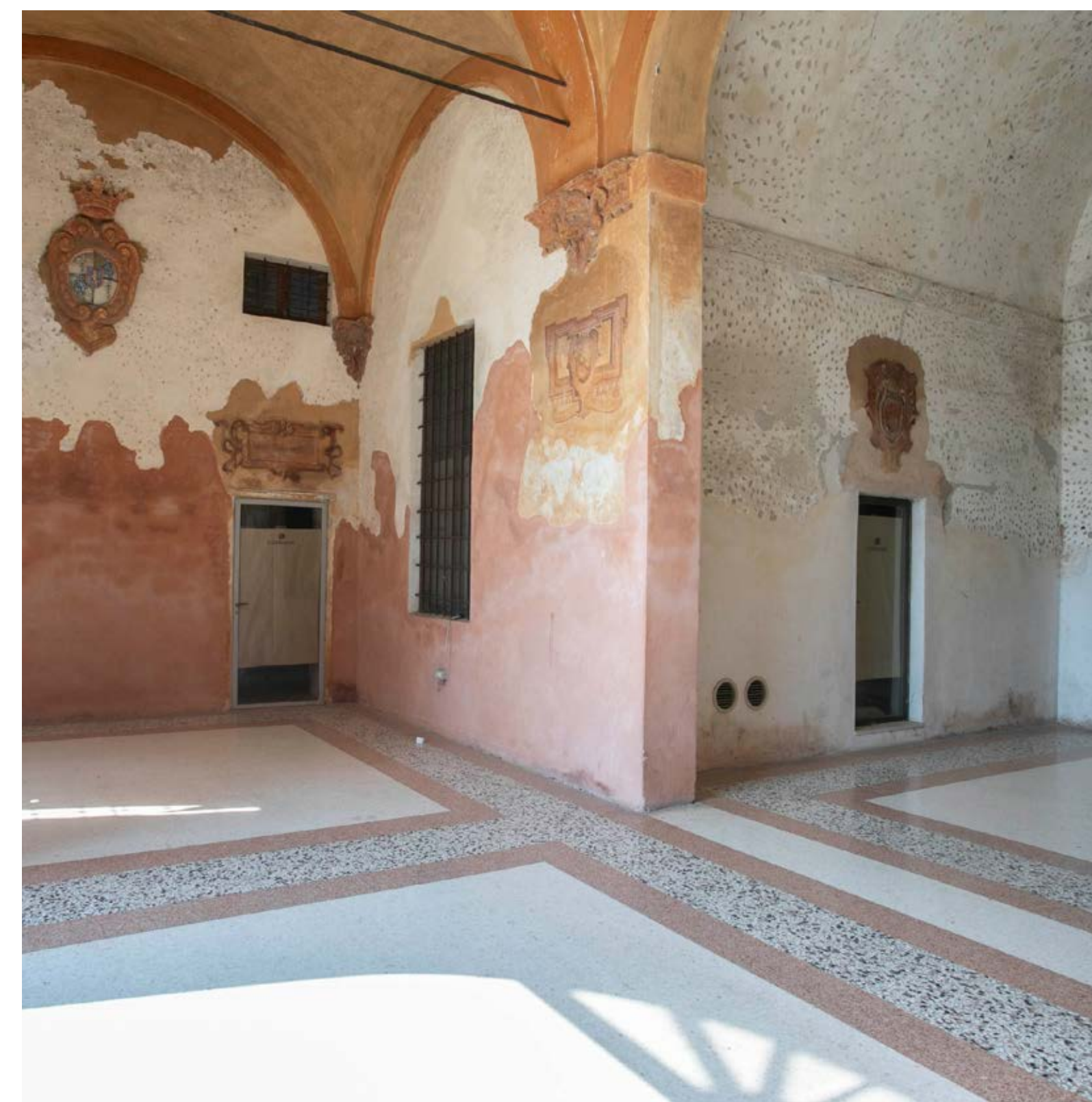
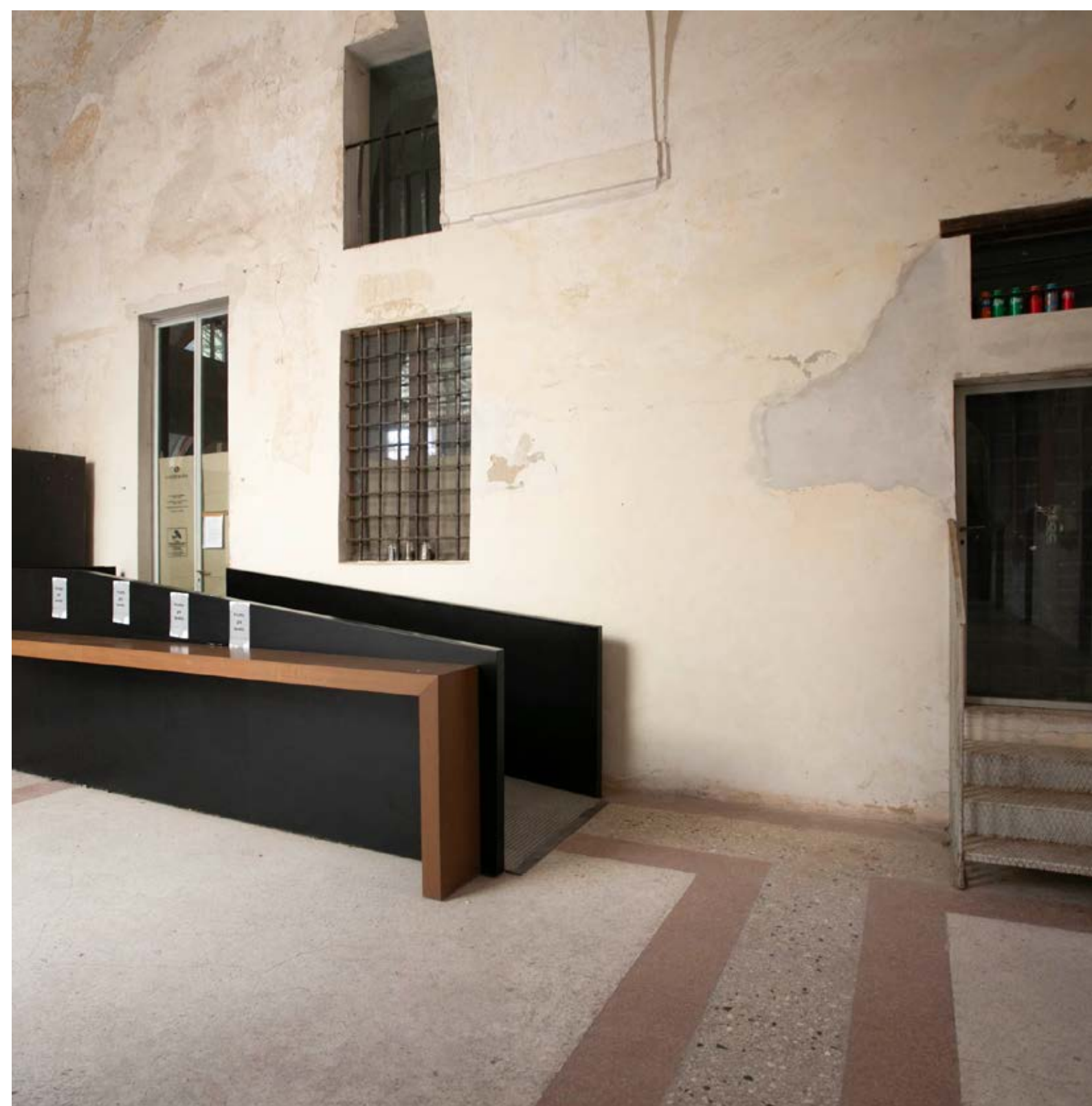
➤ INGRESSO

1

I locali in oggetto si trovano al **piano terra** di Palazzo Ducale, affacciato direttamente sulla principale via commerciale del centro: strada Gonzaga. L'ingresso principale, posizionato direttamente nel suo cortile interno coperto, offre una vetrina d'eccezione e di **grande impatto visivo per l'attività**.

Tutti gli ulteriori accessi e le vetrate del locale si aprono sulla corte dello storico edificio e sul suo esterno. Gli spazi, fortemente caratterizzati dalla **cornice d'epoca**, possiedono una versatilità unica: il fascino dell'antico valorizza perfettamente qualsiasi stile estetico o tipologia di attività.

fotografie di Fausto Franzosi



FOTOGRAFIE

➤ *INGRESSO - PRIMA SALA*

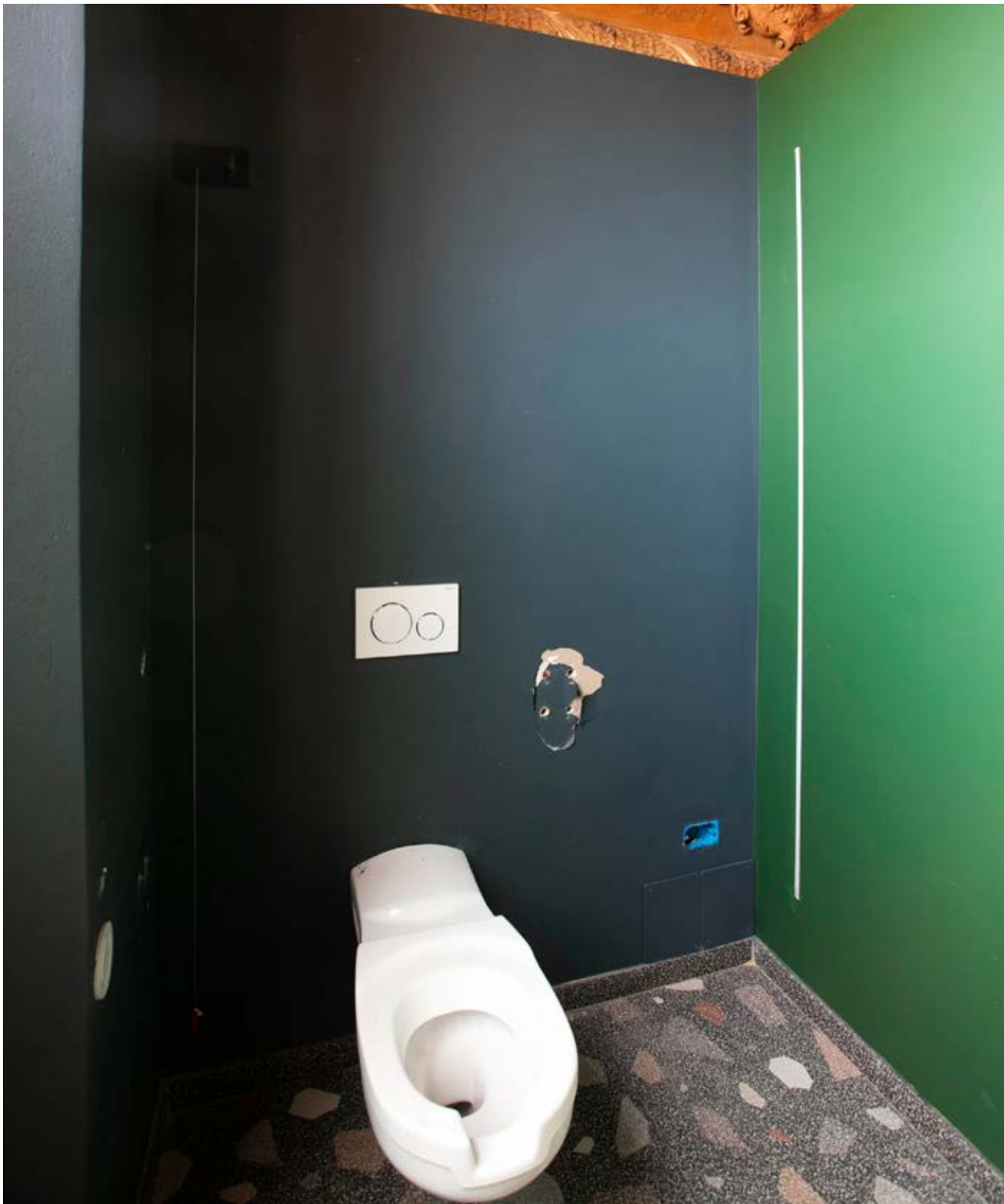
2



FOTOGRAFIE

≧ SERVIZI IGIENICI OSPITI

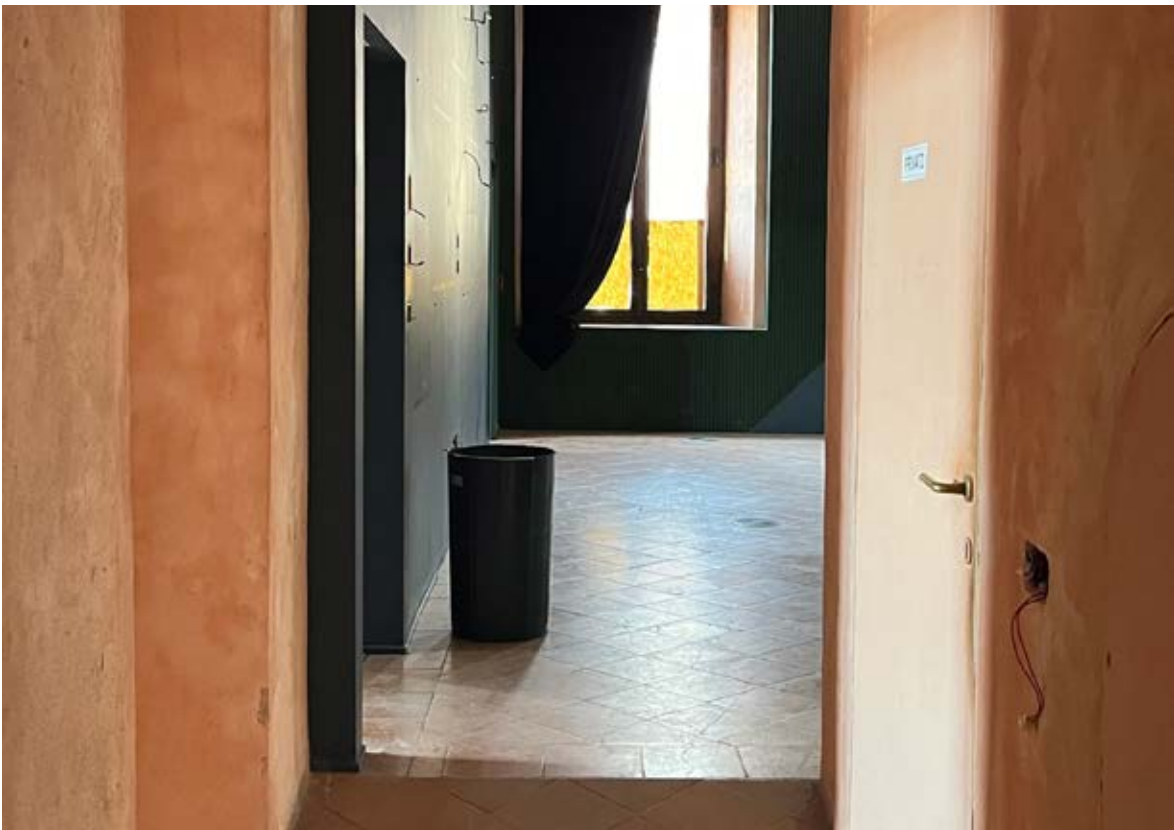
3



FOTOGRAFIE

➤ *SERVIZI IGIENICI PRIVATI*

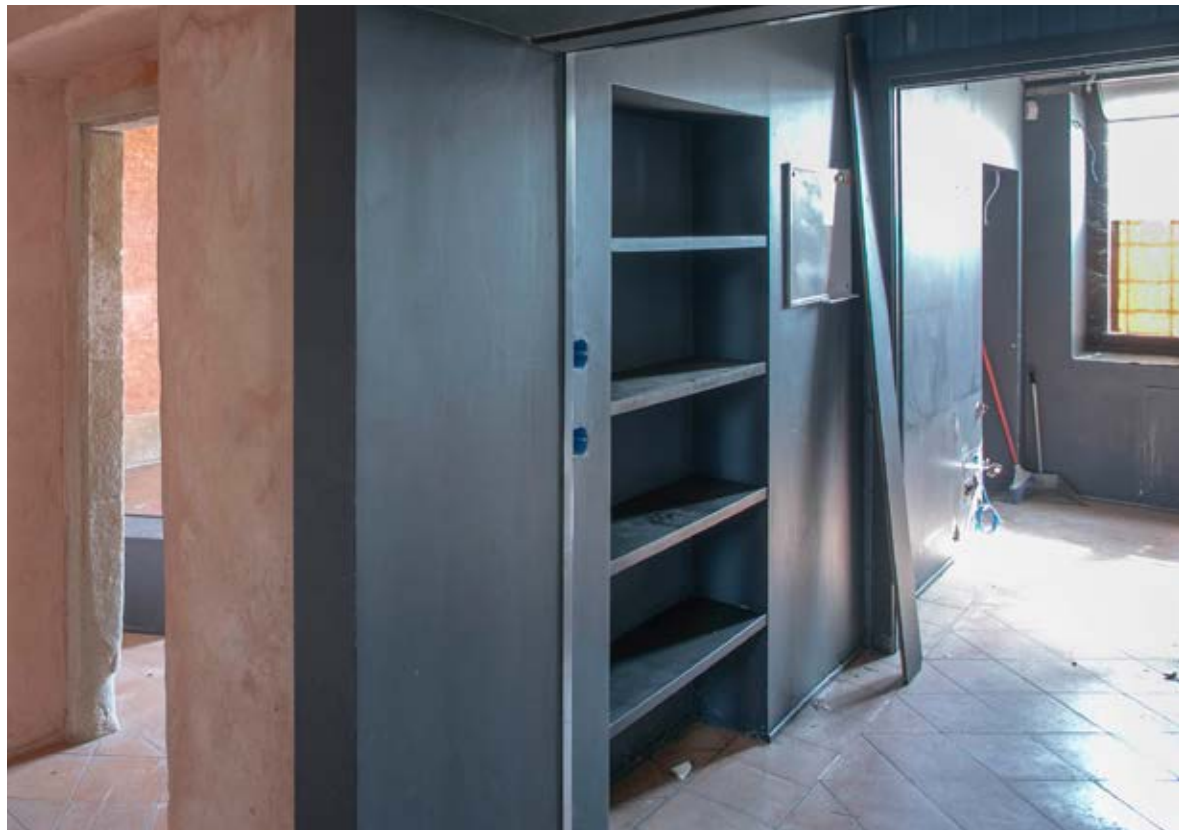
4



FOTOGRAFIE

➤ *CUCINA*

5



FOTOGRAFIE

➤ SALA PICCOLA

6



FOTOGRAFIE

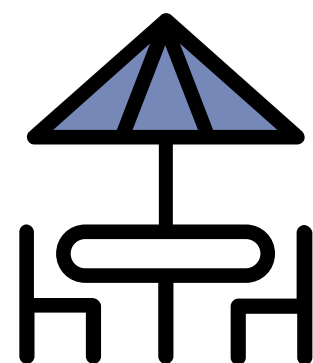
➤ SALA GRANDE

7

fotografie di Fausto Franzosi

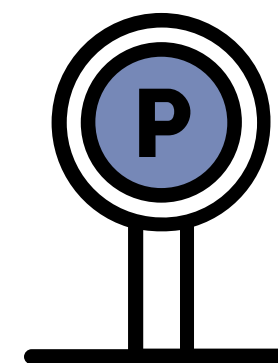


UTILIZZI EXTRA



UTILIZZO SPAZIO ESTERNO

Eventuale disponibilità a concordare uso di spazi esterni per occupazioni temporanee per tavolini e dehor, oltre al locale: a carattere oneroso a favore del Condominio



UTILIZZO PARCHEGGIO PRIVATO

Termini di utilizzo del parcheggio delimitato da sbarra: si fa riferimento al Regolamento condominiale per carico/scarico – non di uso pubblico

COSTI E GESTIONE

Canone mensile e spese condominiali

Uso del cortile e del giardino

Accesso dei fornitori

Insegne e targhe

Inquinamento acustico e ambientale

CANONE MENSILE e SPESE CONDOMINIALI

La concessione ha una **durata di 5 anni**, con possibilità di rinnovo per un ulteriore quinquennio. Per le specifiche, dettagli e condizioni generali, si rimanda a quanto stabilito nell'oggetto del bando. I costi previsti a carico del concessionario comprendono il **canone mensile**, determinato

sulla base dell'offerta presentata in sede di bando, nonché il **50% delle spese condominiali**. Al fine di supportare l'avvio dell'attività, per i primi 5 anni di gestione sarà applicata una quota pari al 50% delle spese condominiali. Al termine di tale periodo, la percentuale potrà essere oggetto di rivalutazione.

Canone Mensile

determinato sulla base
dell'offerta presentata
in sede di bando

+

50% delle spese
condominiali

nei primi 5 anni
di concessione

SPESE CONDOMINIALI

COSA È COMPRESO

- ✓ Raffrescamento/Ventilazione
- ✓ Riscaldamento
- ✓ Acqua calda sanitaria
- ✓ Pulizie spazi comuni
- ✓ Altre spese condominiali quali custodia, amministrazione, illuminazione spazi comuni; gestione impianti quali:
 - l'impianto di illuminazione esterna: corpi, cavi, tubi, contenitori, pozzetti, chiusini, cunicoli, interruttori e quant'altro;
 - gli impianti elettrici, telefonici, ed i relativi cavi, tubi, contenitori, pozzetti, chiusini, cunicoli e quant'altro a partire dalle proprietà esclusive fino al quadro generale;
 - l'impianto di tombinatura delle aree pavimentate e dei campi erbosi, i relativi chiusini e quant'altro pertinente;
 - la rete di acquedotto e la rete dei collettori di fognatura a partire dai singoli edifici e fino al limite del collegamento con la rete comunale;
 - l'impianto di distribuzione di acqua calda/refrigerata fino alla sottostazione per gli impianti di climatizzazione delle singole unità;
 - l'impianto idrico a servizio della centrale termica e dei servizi igienici pubblici;

- la centrale di produzione del caldo/freddo per la climatizzazione delle singole unità immobiliari;
- l'impianto antincendio dotato di idranti con riserva idrica e centrale di pressurizzazione;
- l'impianto di rilevazione fumi centralizzato;
- l'impianto illuminazione, emergenza, segnalazione, forza motrice degli spazi comuni;
- l'impianto di climatizzazione estiva ed invernale;
- l'impianto antenna centralizzato.

COSA È ESCLUSO

⊗ Energia elettrica

⊗ Acqua

⊗ **Assicurazione:** I Concessionari sono tenuti, ciascuno per la propria attività, a stipulare un'assicurazione con primaria compagnia assicurativa per rischio locativo, incendio, furto e R.C. nonché ad assicurare quanto di loro proprietà sia immesso nei locali in impianti, merci e mobili, con rinuncia alla rivalsa nei confronti della Proprietà e degli altri Utilizzatori. Copia del contratto di assicurazione stipulato da ogni utilizzatore dovrà essere consegnata all'Ente proprietario che provvederà a verificarne la corrispondenza del punto sopra descritto.

USO CORTILE e GIARDINO

Il cortile storico (Chiostro) e il giardino, identificati nell'elaborato planimetrico al mappale 178 subalterni 32, 33 e 36, costituiscono **spazio di utilizzo comune** di rappresentanza dell'intero immobile e quindi qualificano l'immagine di tutte le attività presenti nel Palazzo. Per questa ragione dovranno essere sempre tenuti sgombri da materiali, oggetti e merci di ogni genere, fatto salvo eventuali manifestazioni ed iniziative autorizzate dal Comune. Non sarà consentito l'accesso e la fermata di alcun mezzo; l'ingresso e l'uscita dovranno essere in ogni caso gestite dal custode.

È consentita l'occupazione del Portico del Chiostro sub. 35 a titolo oneroso ai condomini aventi i locali (sub. 43 e 44) fronte sub. 35, previa richiesta al Condominio e presentazione di progetto di realizzazione dell'occupazione. Le occupazioni, sia del cortile che del portico, non dovranno ostacolare in alcun modo il passaggio alle persone. Dovrà essere presentata ipotesi di occupazione al Condominio e agli Enti preposti per l'autorizzazione all'occupazione. **Non è invece consentita l'occupazione del Chiostro** (sub. 36), in quanto detti spazi potranno essere utilizzati per iniziative quali spettacoli, ricevimenti o manifestazioni varie, che dovranno essere di volta in volta autorizzati dal Comune dopo aver verificato la disponibilità e la compatibilità con eventuali altri eventi in corso ed eventuali altre occupazioni e salvo quanto previsto al succ. art. 26.3; quindi, in funzione del tipo di utilizzo, verrà determinato un costo a titolo di affitto al Comune. Ne consegue che non sarà possibile utilizzare in tutto o in parte il Chiostro e giardino, senza autorizzazione. Si rimanda, a tale riguardo, agli articoli 4 e 5.

È consentita l'**occupazione di parte dell'area cortiliva** (sub. 34), per una profondità massima di 5 ml., sul fronte dell'immobile nel periodo Aprile – Ottobre, a titolo oneroso a favore del Condominio; l'occupazione potrà avvenire anche con “Dehors” da parte delle attività commerciali operanti nei locali fronte sub. 34 (cortile comune), previa richiesta al Condominio e presentazione di progetto di realizzazione dell'occupazione presso gli Enti preposti. Dovrà essere tuttavia **garantito l'accesso** al Palazzo dal Cortile, lasciando il passaggio libero da persone e cose. Non è prevista invece l'occupazione del sub. 32-33 (giardino) salvo iniziative autorizzate dal Comune. L'occupazione dell'area cortiliva dovrà consentire l'accessibilità e la manutenzione ordinaria e straordinaria delle reti e pozzetti presenti nel Cortile. Occorrerà tuttavia concordare con il Comune eventuali iniziative previste nel Cortile da parte delle attività commerciali.

Le attività svolte nelle aree occupate **non dovranno essere in contrasto** con quanto svolto negli spazi limitrofi (musica, eventi, ecc, ...), a tal fine è fatto divieto posizionare impianti amplificazione audio nella zona del Portico (sub. 35).

È fatto **divieto tassativo** agli Operatori Commerciali e direzionali del Condominio e loro aventi causa, dipendenti e collaboratori, di occludere o comunque rendere inoperanti le vie di fuga, le bocchette dell'impianto automatico a pioggia nonché le bocche della rete antincendio, tutte le aree comuni non esclusive.

L'occupazione delle aree comuni di cui sopra, avverrà a titolo oneroso a favore del Condominio, quantificando l'importo di occupazione prendendo come riferimento la tassazione COSAP – Canone per l'occupazione di Spazi ed Aree Pubbliche.

Sarà cura degli utilizzatori delle aree **la pulizia, la cura e la sicurezza** degli spazi occupati.

Non è consentito l'accesso di biciclette e motociclette all'interno del Palazzo. I cicli dovranno essere posizionati esclusivamente nell'apposito portabiciclette presente nel cortile su Via Beccaria.

ACCESSO dei FORNITORI

Il **carico e lo scarico delle merci** dovrà essere effettuato esclusivamente nel cortile di servizio identificato nell'elaborato planimetrico al mappale 178 sub. 34, salvo casi eccezionali per i quali si dovrà provvedere ad avvisare il custode.

I fornitori potranno accedere attraverso il passo carraio di Via Beccaria, per il tempo strettamente necessario alle operazioni di carico e scarico, avendo cura di avvisare sempre il custode al quale è demandata la responsabilità di dare opportune indicazioni ed informazioni.

INSEGNE e TARGHE

Le insegne o altre installazioni pubblicitarie visibili dall'esterno e/o dall'interno, dovranno essere **preventivamente approvate** per iscritto dal Condominio e autorizzate dagli Enti preposti (Comune di Guastalla e Soprintendenza), per quanto concerne la loro posizione, dimensione, colore, foggia, sagoma, materiale, concezione, colorazione, supporto ed illuminazione. Le insegne suddette, che dovranno essere in armonia con l'estetica del fabbricato, non potranno essere né sonore né a luce intermittente. Tuttavia si definisce quale unica soluzione l'apposizione di un Totem riportante tutte le attività presenti all'interno del Palazzo (attività commerciali, Museo, URP, Banca, ecc ...) che potrà essere fissato a terra su area pubblica senza creare impedimenti di transito; nulla dovrà essere fissato sulla facciata del Palazzo. Il costo della realizzazione del Totem dovrà essere sostenuto dal Condominio.

Il Comune di Guastalla, tuttavia, si riserva la facoltà di installare un drappeggio

nella facciata esterna e/o totem, con le caratteristiche e nelle posizioni ritenute insindacabilmente opportune, nei quali le attività possono richiedere di riportare il nome a scopo di indicazione e pubblicità per singole iniziative; in tal caso il singolo richiedente ne sopporterà il relativo costo dovendo, altresì, curarne la manutenzione tanto ordinaria quanto straordinaria e provvedere al pagamento delle relative tasse, imposte ed assolvimento di ogni altro onere previsto dalle normative in materia. Le modalità di iscrizione, i caratteri ed il logo delle singole attività sono decise e saranno riportate secondo le richieste dei singoli interessati, purché tempestivamente richieste, solo dopo la insindacabile valutazione del Comune di Guastalla.

In nessun caso, senza il preventivo assenso dell'Amministratore, e di parere degli Enti preposti, si potranno esporre cartelli, stendardi, bandiere, iscrizioni sulle vetrine, sulle facciate o sulle parti comuni.

INQUINAMENTO ACUSTICO ed AMBIENTALE

È vietato secondo quanto disposto dalla legge 30/10/1995 n.447 e dal D.Lgs. 19/08/2005 n. 194 l'introduzione di rumore, esalazioni, radiazioni ed ogni altra nociva immissione nell'ambiente di uso esclusivo o in quello esterno tale da provocare fastidio o disturbo al riposo e alle attività, pericolo per la salute umana, deterioramento degli ecosistemi.

CONTESTO

DI PALAZZO DUCALE

Palazzo Ducale

Funzioni presenti

Opportunità ed eventi

PALAZZO DUCALE

Palazzo Ducale rappresenta l'**emblema storico e istituzionale della città**, evolvendosi nel tempo attraverso diverse fasi. Nato come residenza dei Torello nel XVI sec. e trasformato dai Gonzaga in sede di una corte e dei principali uffici statali, ha mantenuto le sue funzioni pubbliche anche dopo il 1746.

Con la privatizzazione del 1896, la struttura si è trasformata in un simbolo del passaggio a un'Italia industriale, integrando spazi residenziali, uffici e ambienti lavorativi. Oggi, la riconversione pubblica ne ha rinnovato l'identità istituzionale, consacrandolo a **polo museale, espositivo e culturale** di riferimento.

↘ *Fronte su Via Gonzaga e Piazza Mazzini*



↘ *Retro su Giardino Ducale*

fotografie di Fausto Franzosi



FUNZIONI PRESENTI

Il cortile ospita già una **pluralità di servizi** civici, culturali e commerciali, creando un **punto di riferimento dinamico** per cittadini e visitatori. All'interno dello stesso spazio convivono le attività amministrative del Comune, come l'Ufficio Relazioni con il Pubblico (U.R.P.), e l'accoglienza turistica

con l'Ufficio Informazioni e Accoglienza Turistica (I.A.T.). A queste si affiancano uno sportello bancario e l'accesso alla Quadreria Maldotti, presente al Piano Nobile del Palazzo, sede di una collezione permanente e di mostre temporanee visitabili tutti i mercoledì e durante i fine settimana.

U.R.P.



I.A.T.



QUADRERIA MALDOTTI



BANCA



OPPORTUNITÀ ed EVENTI

Al Piano Nobile di Palazzo Ducale si trovano ambienti di pregio storico e architettonico (tra cui la scenografica Sala del Camino), perfetti per l'organizzazione di **matrimoni, eventi aziendali e iniziative private**. L'ampia varietà di eventi per cui sono richiesti questi ambienti durante l'anno offre una concreta

opportunità di valorizzazione e sinergia per le attività del piano terra, che possono affiancare le iniziative con servizi di catering e supporto. Oltre a questi, lo spazio si completa con la Sala dell'Antico Portico, situata al piano terra, sede di una **ricca programmazione di eventi culturali** durante tutte le stagioni.

➤ *Sala del Camino*



➤ *Sala dell'Antico Portico*

fotografie di Fausto Franzosi



POSIZIONE

STRATEGICA E TERRITORIALE

La mappa

Il territorio

LA MAPPA

*Ampio parcheggio libero
di Piazzale Ragazzi del Po*

*Piazza Mazzini, la piazza
maggiore, 50 eventi ogni estate*

*Via Gonzaga: la principale
via commerciale della città*

*Giardino Ducale, sede
di eventi all'aperto*

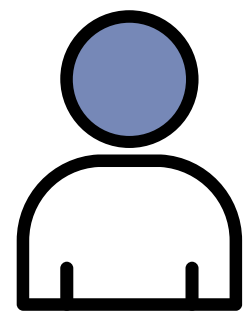
*Parcheggio Gonzaga,
via Monsignor Bagnoli*



IL TERRITORIO

Guastalla, vivace centro emiliano situato lungo le rive del Po. La sua posizione strategica a circa 25 minuti da Parma, Reggio Emilia e Mantova la rende il cuore geografico e della Bassa Reggiana. Con una popolazione comunale di circa **15.000 abitanti**, la città opera come capodistretto dell'Unione dei

Comuni Bassa Reggiana, servendo un bacino territoriale complessivo di **70.000 persone**. Questa centralità, unita al fascino del paesaggio fluviale e alla ricca eredità storica, alimenta una forte attrattiva di **turismo culturale ed enogastronomico**, valorizzando le tradizioni e l'identità del territorio.



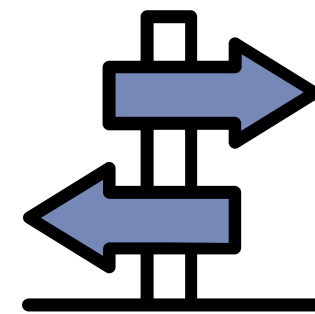
ABITANTI

Popolazione del
Comune di Guastalla
/ 15.000 abitanti



TERRITORIO

Capo distretto
Unione dei Comuni
della Bassa
Reggiana
/ 70.000 abitanti



CENTRALITÀ

25 minuti da Parma,
Reggio Emilia,
Mantova



LOCAZIONE

Stretta vicinanza
al fiume Po



OPPORTUNITÀ

Nelle vie del
turismo culturale ed
enogastronomico

EVENTI E FLUSSI DURANTE L'ANNO

[Calendario annuale](#)

[Eventi extra e mercato settimanale](#)

CALENDARIO ANNUALE

Palazzo Ducale funge da vero e proprio cuore pulsante per la **vita culturale e sociale** della città, confermandosi il punto di contatto e riferimento principale per le **manifestazioni di maggiore rilievo**.

Il centro storico ospita una programmazione ricca e variegata nel corso di tutto l'anno, con

formule festive costantemente rinnovate e affinate nel tempo.

Questa continuità, pur modificata o arricchita da piccoli adattamenti da un'edizione all'altra, rende il Palazzo la cornice d'eccellenza per la comunità, trasformando ogni stagione in un'occasione di incontro e condivisione.

↘ *Eventi annuali principali e ricorrenti*

APRILE

Naturambiente

ecofesta di ecologia e tradizioni locali

MAGGIO

Gnoccata

festa tradizionale in costume e carri, ogni 3 anni

Birrette in Villa

food&drink nel giardino Ducale dietro al Palazzo

GIUGNO

LUGLIO

AGOSTO

Eventi Estivi

50+ appuntamenti in Piazza Mazzini di fronte al Palazzo

Mercoledì della Vasca

shopping serale in centro

Notte Rosa

musica e intrattenimento

SETTEMBRE

Piante e Animali

mostra mercato con fiori, natura, tradizione, sapori - 40k visitatori

Half Marathon, Festa dello Sport e del Volontariato

attività e giochi in centro e punti informativi sulle associazioni del territorio

OTTOBRE

Festival dell'Enigmistica

enigmi in tutta la città

NOVEMBRE

Fiera di Santa Caterina

due weekend con mercato e incontri gastro-culturali in centro e nella tensostruttura di Piazza Mazzini

Sagre in Sagra

tutte le Sagre riunite per una sola grande Sagra culinaria

DICEMBRE

Eventi del Natale

per ogni età

Pista di Pattinaggio

fino a gennaio



fotografie di Fausto Franzosi

EVENTI EXTRA e MERCATO

Oltre agli spazi interni, anche il **cortile coperto** al piano terra del palazzo ospita regolarmente manifestazioni come appuntamenti musicali e sportivi, assemblee ed eventi vari. L'intera struttura può essere utilizzata in via saltuaria anche dall'attività che si insedierà nei locali del bando, sulla scia di precedenti iniziative

come cene organizzate con l'occupazione completa del cortile interno. Il quadro delle attività si completa con i due **mercati settimanali** del mercoledì e del sabato, ai quali si aggiungono quattro appuntamenti straordinari domenicali durante l'anno.



COMMERCIO LOCALE E SVILUPPO

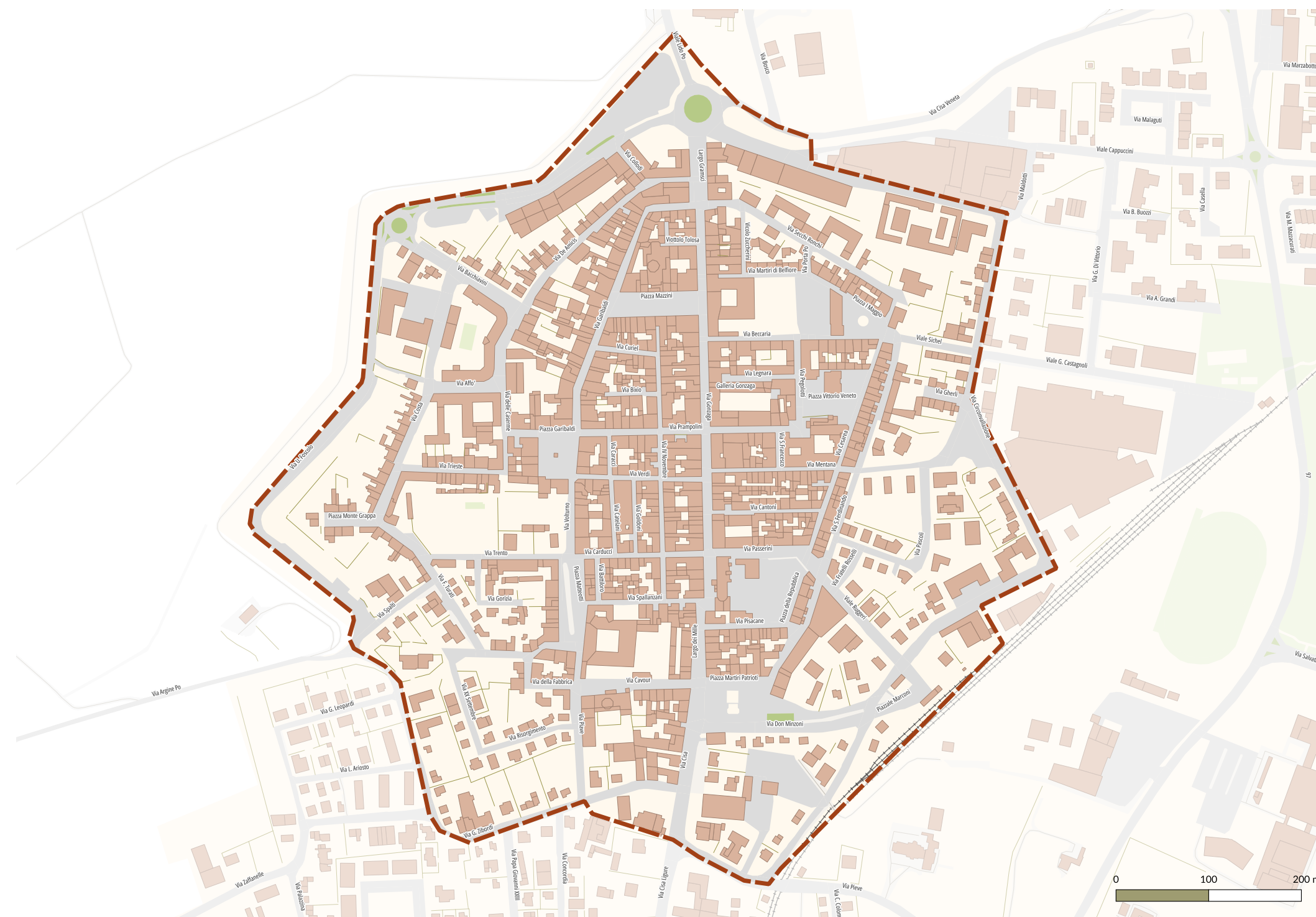
Sostegno a nuove attività

SOSTEGNO a NUOVE ATTIVITÀ

Il locale che si insedierà potrà aderire all'**Hub Urbano del Commercio**, uno dei circa 50 ambiti ad alta attrattività commerciale riconosciuti nella Regione Emilia-Romagna. Gli Hub del Commercio rappresentano strumenti di **valorizzazione e sviluppo del commercio locale**, attraverso progettualità e investimenti finalizzati al sostegno delle attività economiche, al rafforzamento dell'attrattività dei centri e alla realizzazione

di interventi e opere pubbliche a servizio del commercio e della vivibilità degli spazi.

Proprio all'interno di questo quadro di valorizzazione, l'attività potrà accedere anche al bando che il Comune pubblicherà entro il 2026 di sostegno e investimento per **l'apertura di nuove attività** commerciali nel centro storico, con contributi a fondo perduto fino al 60% e finanziamenti fino a 30.000€.





Scopri il bando!
www.comune.guastalla.re.it



Comune
di Guastalla

Per maggiori informazioni e dettagli,
o per fissare un appuntamento e visitare
i locali, contattare i seguenti recapiti:

EMAIL

lavoripubblici@comune.guastalla.re.it

TELEFONO

0522-839711