



LOCALI AD USO ASSOCIATIVO – LARGO CERVIGNANO, 71 – F.17 MAPPALE 499

CONCESSIONE DI LOCALI AD USO ASSOCIATIVO

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI LOCAZIONE RICOGNITORIO E STIMA COSTI UTENZE

SCOPO DELLA STIMA

Scopo della presente è la stima del Canone Ricognitorio (C.R.) e dei costi annui delle utenze per la concessione di alcuni locali (Stanza 3) dell'immobile di Largo Cervignano n.71 (PN_39) ad uso associativo, da determinarsi ai sensi dell'art. 12 del D.P.R. n. 296 del 13/09/2005.

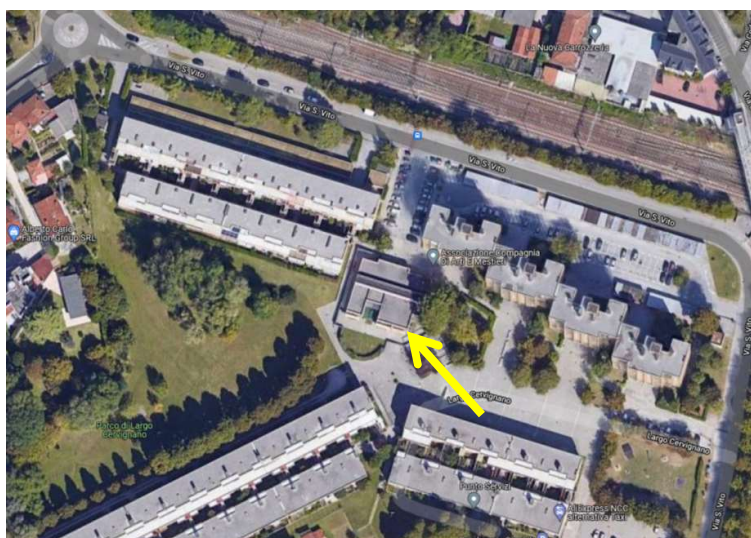


Fig.1 - Estratto di Google Maps (scala adattata)



Fig.2 - Estratto di mappa (scala adattata)



I locali in oggetto (Stanza 3), al momento liberi, sono situati all'interno dell'Ex Scuola Materna in Largo Cervignano n.71 (piano T) identificati nella seguente planimetria con il n.3, mentre i restanti locali sono attualmente concessi rispettivamente al "Gruppo Teatro Pordenone Luciano Rocco" (1) e "Compagnia di Arti e Mestieri" (2).

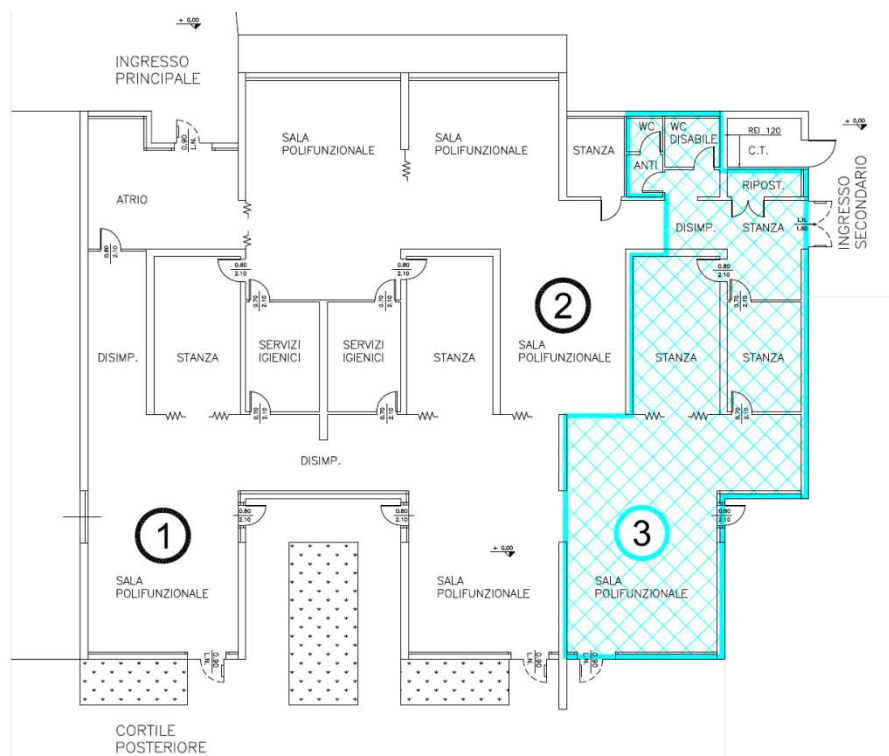


Fig.3 – PLANIMETRIA PIANO TERRA
(scala adattata)

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene in oggetto di valutazione è censito all'Agenda delle Entrate, Ufficio Provinciale di Pordenone, Sezione Territorio come:

Catasto Terreni

Foglio: 17
Particella: 499
Qualità: Ente Urbano
Superficie: 900 m²

Catasto Fabbricati

Foglio: 17
Particella: 499
Categoria: B/5 (Scuole e laboratori scientifici)
Classe: 3
Superficie Catastale: 570 m²
Rendita: € 2.108,81

Intestato al Comune di Pordenone C.F. 80002150938 proprietario al 1000/1000

DESCRIZIONE

L'immobile è costituito da un unico piano fuori terra, non è suddiviso in subalterni e, ad oggi, è costituito da un'unica parte funzionale, con esclusione della sola centrale termica, dotata di accesso autonomo dall'esterno dell'edificio.

L'acqua potabile deriva dall'acquedotto comunale.

Le acque di scarico nere e quelle saponate, così come le acque meteoriche, sono convogliate in fognatura.

Le forniture energetiche sono erogate e contabilizzate con contatori singoli per l'intero edificio. I contatori, e le relative bollette, sono intestati al Comune di Pordenone.



COMPUTO SUPERFICIE DELL'IMMOBILE

La superficie commerciale corrisponde alla somma della superficie netta dei vani principali, degli accessori diretti, dei muri interni e perimetrali, nonché della superficie ragguagliata delle pertinenze di uso esclusivo, in base ai seguenti coefficienti:

- superficie calpestabile, muri interni portanti e non portanti, porzioni relative di muri perimetrali - 100%;
- muri portanti comuni, muri a confine con altre unità immobiliari o altri locali oggetto di altre concessioni, muri a confine con parti comuni - 50%.

La superficie coperta complessiva dell'immobile è di circa **572,00 m²** e la superficie catastale del singolo lotto è pari a 900 m².

Oggetto della presente relazione di stima è la porzione di immobile, con accesso indipendente, identificata al n.3 della planimetria riportata (Fig.3) e da destinarsi a singola associazione.

La superficie della porzione di immobile (Stanza 3) da assegnare ad associazione è stata quantificata secondo l'analisi degli elaborati grafici disponibili e risulta pari a circa **146,00 m²**.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI LOCAZIONE DI MERCATO (escluse spese)

Criterio di stima

Criterio a valore di mercato attraverso il metodo del procedimento sintetico comparativo diretto, sulla base dei valori correnti di mercato, per beni simili o assimilabili ed eventualmente adeguati in funzione delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Considerazioni economiche

In considerazione dell'ubicazione (fascia periferica), delle caratteristiche dell'immobile e della destinazione ad uso associativo, ai fini della stima di locazione sono stati assunti i valori **medi** di mercato della tipologia edilizia **uffici**.

Valori di mercato e fonti informative

Si è deciso di utilizzare i valori forniti dall'Agenzia delle Entrate per la tipologia edilizia "Uffici", assimilabile e coerente con l'effettiva conformazione dell'immobile. Secondo l'O.M.I., Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Pubblicazione 1° semestre 2021, l'edificio in oggetto si trova in Fascia Periferica - Zona D1 – Quartieri Conurbati Borgo Meduna, Comina, Rorai Grande, Torre.

DETERMINAZIONE TARIFFA DI BASE

Valori dei Fabbricati - destinazione d'uso "Terziaria"

Tipologia Edilizia	Valori di Locazione (€/m ² mese)		
	Minima	Media	Massima
Uffici	3,00 €	4,00 €	5,00 €

In base all'attuale orientamento operativo, l'O.M.I. indica l'utilizzo dei valori **medi** per ogni categoria.

Vengono quindi riportati tutti i valori di mercato (minimo, medio e massimo) ed applicati alla superficie e alla tipologia edilizia "Uffici" come segue:

Locali Stanza 3 - 146 m ²	€/m ² mese	€/mese	€/anno
minimo	3,00 €	438,00 €	5.256,00 €
medio	4,00 €	584,00 €	7.008,00 €
massimo	5,00 €	730,00 €	8.760,00 €

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI LOCAZIONE RICOGNITORIO

Determinazione Canone Ricognitorio

In ottemperanza alla Direttiva Comunale di cui alla Delibera della G.C. n. 149/2012, per la concessione dei beni demaniali e patrimoniali per finalità di pubblico interesse, il canone di locazione agevolato, applicato sulla superficie di **146,00 m²** alla tipologia edilizia "Uffici", è da determinarsi ai sensi dell'art. 12 del D.P.R. n. 296 del 13.09.2005, in misura non inferiore al 10% e non superiore al 50% di quello corrispondente ai valori di comune mercato e come segue (IVA esclusa):

Locali area 3 – porzione di immobile - Superficie 146,00 m²



€/m ² mese	Perc %	C.R. €/m ² mese	C.R. € mese	C.R. € anno
3,00 €	10,00%	0,30 €	43,80 €	525,60 €
minimo	50,00%	1,50 €	219,00 €	2.628,00 €
4,00 €	10,00%	0,40 €	58,40 €	700,80 €
medio	50,00%	2,00 €	292,00 €	3.504,00 €
5,00 €	10,00%	0,50 €	73,00 €	876,00 €
massimo	50,00%	2,50 €	365,00 €	4.380,00 €

CALCOLO DELLA PERCENTUALE DELLE SUPERFICI

Per l'immobile in oggetto, l'unico locale non previsto in concessione è la centrale termica, che rimane in gestione diretta del Comune di Pordenone.

Per le utenze l'edificio è considerato un corpo unico, mentre a livello funzionale è suddiviso in tre zone. La superficie commerciale viene quindi suddivisa in funzione delle singole zone di utilizzo:

Aree Edificio	Sup comm.le m ²
Entrata Comune 1-2	31,00
Associazione 1	199,00
Associazione 2	188,00
Associazione 3	146,00
Centrale Termica	8,00
	572,00 m²

Le spese per le utenze e la manutenzione ordinaria dei locali e delle parti comuni, a carico delle Associazioni, sono state inizialmente ripartite pro quota millesimale della parte occupata ma, con D.G.C. n.272 del 28/10/2021, le spese di energia elettrica, riscaldamento ed acqua vengono riparametrate sulla base delle ore reali di utilizzo delle stanze, dichiarate dalle associazioni stesse, in quanto criterio più realistico.

La Stanza 3, oggetto della presente stima, attualmente non è assegnata, ed è quindi impossibile prevedere tempi e modalità di utilizzo. Si procede quindi al calcolo delle percentuali di superficie di pertinenza.

Per il calcolo delle percentuali di superficie, le Stanze 1 e 2 hanno comune accesso dall'atrio principale, mentre la Stanza 3 ha un accesso indipendente. Il locale caldaia rimane parte comune.

Aree Edificio	Sup. ragg.ta	% Sup comm
Associazione 1 sup ragguagliata	218,05	38,12%
Associazione 2 sup ragguagliata	205,88	35,99%
Associazione 3 sup ragguagliata	148,07	25,89%
TOTALI	572,00 m²	100%

UTENZE

Dal 1° Ottobre 2019 l'immobile in oggetto rientra nel perimetro del P.P.P. a gestione SIRAM (PN_39) per le utenze elettrica e termica.

Gli importi sostenuti per l'**utenza elettrica** dell'intero immobile per gli anni 2019 e 2020, prima con ENEL ENERGIA, A2A Energia e successivamente in Appalto Calore con SIRAM, sono i seguenti:

UTENZA ELETTRICA	€ netto	più iva 22%
2019 EnelEnergia	1.087,05 €	1.326,20 €
2019 A2A Energia	562,26 €	685,96 €
2019 AppaltoCalore	466,93 €	569,65 €
2020 AppaltoCalore	1.842,54 €	2.247,90 €
	3.958,78 €	4.829,71 €

Gli importi sostenuti per l'**utenza termica** dell'intero immobile per gli anni 2019 e 2020, prima con il contratto SIE2 con la ditta Angie e successivamente in Appalto Calore con la ditta SIRAM, sono i seguenti:



UTENZA TERMICA	€ netto	più iva 22%
2019 AppaltoCalore st 2018-2019 cons	2.579,51 €	3.147,00 €
2019 AppaltoCalore st 2019-2020 cons	1.522,96 €	1.858,01 €
2020 AppaltoCalore st 2019-2020 cons	2.069,67 €	2.525,00 €
2020 AppaltoCalore st 2020-2021 prev	1.817,45 €	2.217,29 €
	7.989,59 €	9.747,30 €

Gli importi sostenuti per l'utenza idrica dell'intero immobile per gli anni 2019 e 2020 con contratto HYDROGEA sono i seguenti:

UTENZA IDRICA - HYDROGEA	€ netto	più iva 10%
2019	128,82 €	141,70 €
2020	787,26 €	865,99 €
	916,08 €	1.007,69 €

STIMA UTENZE

Considerati i costi sostenuti negli anni 2019 e 2020 per le tre utenze dell'intero immobile, è stato calcolato l'importo medio annuo e parametrato alla percentuale di superficie di pertinenza della Stanza 3 (25,89%).

Stima costi utenze per Stanza 3		
UTENZA	Stima € netto	Stima € più iva
ELETTRICO (Iva 22%)	512,40 €	625,12 €
TERMICO (Iva 22%)	1.034,11 €	1.261,62 €
IDRICO (Iva 10%)	118,57 €	130,43 €
TOTALI	1.665,08 €	2.017,17 €

In base alle considerazioni fatte in precedenza, è possibile stimare in circa **1.700,00 €/anno al netto dell'iva** (arrotondando per eccesso 1.665,08 €/anno) l'importo a copertura dei costi delle utenze per la Stanza 3.

Considerato che questa è una stima indicativa sarà necessario, nel contratto di concessione, prevedere un conguaglio ogni fine anno.

Nel corso del 2020-2021 la pandemia di SARS COVID-19 ha imposto dei lunghi periodi di lockdown, che non hanno consentito l'utilizzo della struttura e che, conseguentemente, ne hanno farsato i consumi del periodo; nell'anno corrente, invece, stiamo assistendo ad un importante aumento delle tariffe energetiche che impongono di considerare l'importo stimato come puramente indicativo, e definito sulla base di una situazione pregressa.

Per il 2022-2023 (da verificare per gli anni energetici successivi) è opportuno stimare un **aumento indicativo del 50% circa** sia per il costo dell'utenza termica sia elettrica. È possibile quindi stimare in circa **2.500,00 €/anno al netto dell'iva** (circa 2.960,54 € iva compresa) l'importo a copertura dei costi delle utenze per la Stanza 3. Nel caso in cui il consuntivo superi, o non raggiunga, la percentuale di aumento stimata dovrà essere predisposto un conguaglio annuo a consuntivo degli importi.

In alternativa, non avendo indicazioni sulle future modalità e tempistiche di utilizzo della Stanza 3 si è cercato di quantificare l'**importo medio giornaliero parametrato sulla percentuale di superficie di pertinenza della Stanza 3** (importo medio annuo su 182 giorni per l'utenza termica e su 365 giorni per l'utenza elettrica e idrica parametrata sulla percentuale di superficie Stanza 3). È possibile quantificare indicativamente in circa **7,50 €/giorno al netto dell'iva** (arrotondando per eccesso 7,41 €/giorno) l'importo giornaliero a copertura dei costi delle utenze per la Stanza 3, anche in questo caso salvo conguaglio finale. Considerando l'aumento dei costi del 50% per l'utenza termica ed elettrica, il costo medio giornaliero viene quantificato in circa **11,00 €/giorno al netto dell'iva** (circa 13,32 €/giorno iva compresa).

CONSIDERAZIONI FINALI

Superficie	Perc %	CanRic €/anno	CanRic €/anno Iva comp	Costi utenze con aumento 50% iva comp	CanRic €/anno totale iva comp
146,00 m²	10,00%	700,80 €	854,98 €	2.960,54 €	3.815,52 €
	50,00%	3.504,00 €	4.274,88 €		7.235,42 €

Resta in capo all'Amministrazione Comunale l'accettazione o meno della presente perizia, la facoltà di adottare ulteriori valutazioni e di applicare eventuali e discrezionali scelte diverse da quelle fin qui esposte.

Si rimette la presente per il seguito di competenza.

Agli atti dello scrivente Ufficio sono conservati i documenti esaminati.



Comune di Pordenone

Pordenone, maggio 2022

ISTRUTTORE TECNICO
Nadia Bonetti

VISTO IL FUNZIONARIO P.O.
Dott.ssa Silvia Cigana

Dirigente del Settore: Arch. Ivo Rinaldi - Tel 0434 392 447 - e-mail: ivo.rinaldi@comune.pordenone.it

Responsabile dell'UOC e del Procedimento: Dott.ssa Silvia Cigana - Tel. 0434 392 454 - e-mail: silvia.cigana@comune.pordenone.it **Referente dell'Istruttoria:** Nadia Bonetti - Tel. 0434 392 545 - e-mail: nadia.bonetti@comune.pordenone.it

UOS Patrimonio, Espropri - e-mail: patrimonio@comune.pordenone.it