



# Comune di Pordenone

Settore VII – OPERE PUBBLICHE E GESTIONE DEL TERRITORIO  
U.O.C. Patrimonio, commercio, attività produttive, SUAP  
U.O.S. Patrimonio, espropri

## ID 199\_LOCALI SEDI ASSOCIATIVE\_FABBRICATO DI VIALE TRENTO, 3 FOGLIO 20 MAP. 1559 SUB 4

### DETERMINAZIONE DEL CANONE DI MERCATO PER LA CONCESSIONE DEI LOCALI



#### **SCOPO DELLA STIMA**

Scopo del presente documento è l'aggiornamento della determinazione del più probabile canone di mercato per la concessione dei locali in oggetto, da determinarsi ai sensi dell'art. 25 del nuovo Regolamento Comunale del Patrimonio immobiliare.

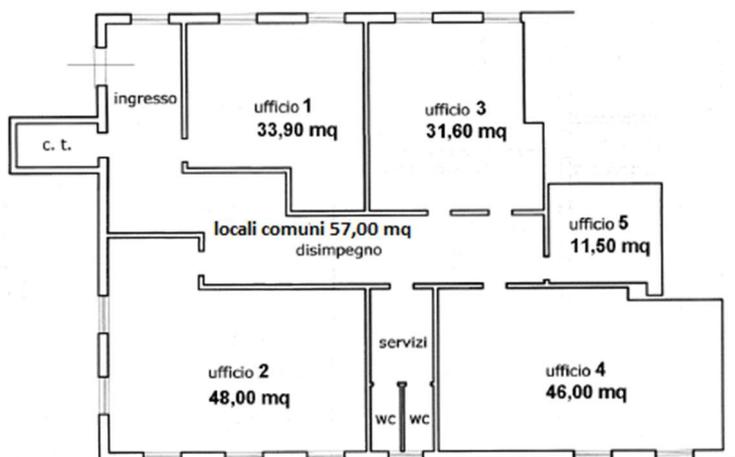
#### **DESCRIZIONE SINTETICA**

Trattasi di un bene appartenente al **patrimonio indisponibile** dell'Ente, costituito da un corpo di fabbricato che si sviluppa su tre piani fuori terra (T-1-2), su una superficie coperta di circa m<sup>2</sup> 520, ed eretto su un lotto di m<sup>2</sup> 690.

Detto fabbricato si suddivide in n. 2 unità immobiliari fra loro indipendenti:

- sub. 3 (T-1-2) Palestra Scuola Primaria “Aristide Gabelli” (ID 9\_2) - ingresso da viale Trieste civ. 12 a palestra e locali accessori mentre al piano primo, ingresso dal cortile Scuola Primaria, palestra che si sviluppa a tutta altezza al piano secondo;
- sub. 4 (T) Locali Sedi Associative (ID 199) – ingresso da viale Trento civ. 3 - locali al piano terra oggetto della presente perizia, destinati a uffici ad uso associativo.

Si riporta a lato la planimetria in scala adattata.



#### **CENNI STORICI**

L'area su cui è stata edificata la Scuola Primaria “Aristide Gabelli” e il fabbricato in oggetto, deriva dalla particella originaria censita al Cessato Catasto Austriaco (1850-1943) con il map. n. 915.

L'acquisizione di detta area da parte del Comune di Pordenone, risale agli anni 20, come risulta dalla deliberazione d'acquisto del Consiglio Comunale del 28/12/1922 e dal decreto Prefettizio del 15/07/1922 di autorizzazione all'acquisto.

Con la costituzione del Nuovo Catasto (1945-48), detta area è stata censita al Foglio 20 map. n. 423 e, con frazionamento del 12/01/1994 n. 2089/94, il fabbricato in oggetto è stato separato dalla pertinenza dell'area della scuola, ed ora censito autonomamente con il nuovo numero map. n. 1559.

### **STATO DI FATTO**

Dal sopralluogo del 20/06/2023, con la presenza dei referenti delle associazioni, si è rilevato che lo stato conservativo e manutentivo è mediocre, infatti i locali necessitano della sanificazione con nuova tinteggiatura e rifacimento di alcune porzioni di pareti soggette a scrostamento per l'umidità di risalita.

Inoltre le associazioni hanno segnalato:

- la necessità di un controllo dell'impianto elettrico, con verifica se il quadro generale è a norma e la sistemazione di alcune prese a muro;
- la scarsa pressione dell'acqua nei bagni-wc e la mancanza d'acqua nel lavabo della centrale termica;
- la necessità di regolamentare la viabilità d'accesso, prevedendo un posto auto riservato per carico e scarico fronte ingresso e un posto auto riservato nell'angolo del fabbricato sul suolo comunale;

### **IMPIANTI E UTENZE**

#### ▪ ACQUA, FOGNATURA e DEPURAZIONE:

L'edificio è collegato alla fognatura pubblica;

L'impianto idrico sanitario è alimentato tramite derivazione dalla palestra della Scuola Primaria "Aristide Gabelli" (da verificare se è presente un contaltri dedicato e in caso contrario, da prevederne l'installazione);

Fornitore HydroGEA, Codice POD 24006555 a carico del Comune di Pordenone.

#### ▪ ELETTRICITÀ:

Fornitore Sorgenia S.p.A., Codice POD IT001E38398136 a carico di ETABETA TEATRO;

#### ▪ GAS:

l'impianto di riscaldamento è alimentato a gas, tramite una caldaietta posta nella centrale termica con manutenzione a carico delle associazioni;

Fornitore Sorgenia S.p.A., Codice PDR 00881903194890 a carico di ETABETA TEATRO.

#### ▪ TELEFONICO:

Utenza a carico della associazioni.

### **Rilievo fotografico**







### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

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

#### **Catasto Terreni**

Foglio: 20  
 Particella: 1559  
 Qualità: ENTE URBANO  
 Superficie: 690 m<sup>2</sup>

#### **Catasto Fabbricati**

Foglio: 20  
 Particella: 1559

#### **Sub: 3**

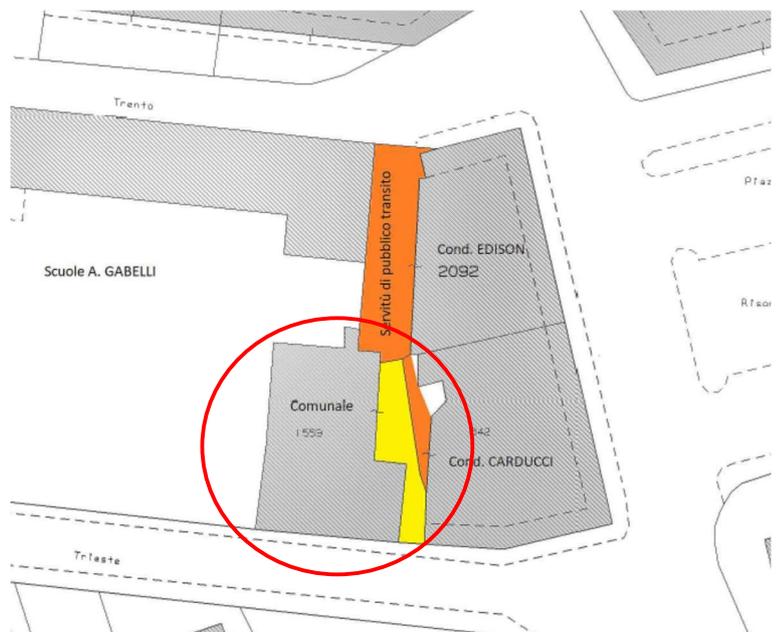
Categoria: C/4 (locali per esercizi sportivi)  
 Consistenza: 639 m<sup>2</sup>  
 Superficie: 898 m<sup>2</sup>

#### **Sub: 4**

Categoria: A/10 (uffici e studi privati)  
 Consistenza: 7 vani  
 Superficie: 288 m<sup>2</sup>

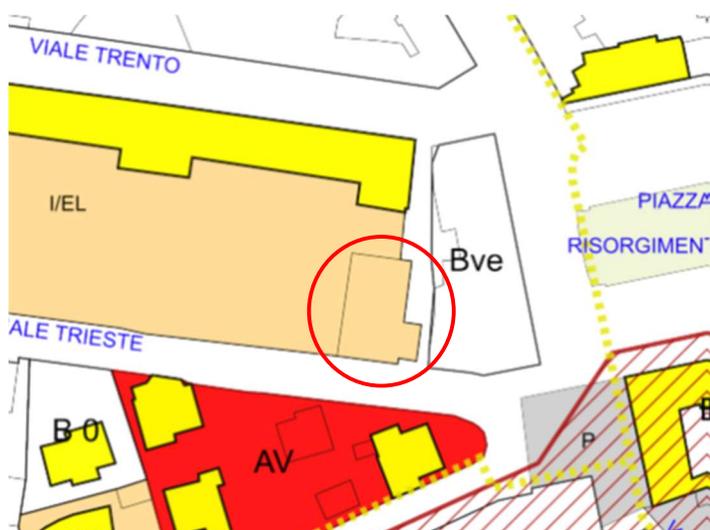
Si riporta a lato, l'estratto della mappa catastale del Foglio 20 map. n. 1559 in scala adattata, allegato integralmente alla presente con le visure e la planimetria del sub. 4.

Si precisa che la planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto e pertanto sarà necessario programmare l'aggiornamento DOCFA e il cambio di categoria alla effettiva destinazione d'uso.



### **INQUADRAMENTO URBANISTICO**

Come da estratto del P.R.G.C. online a lato riportato in scala adattata, il bene in oggetto ha la seguente destinazione urbanistica: "I/EI – Scuola primaria".



### **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**

Considerando l'ubicazione in zona centrale, il mediocre stato conservativo dell'immobile con conseguente necessità di intervenire a livello manutentivo, la destinazione urbanistica, nonché la conduzione prevista con finalità associative, ai fini della stima di locazione sono stati assunti i **valori minimi** di mercato correnti per il settore terziario e tipologia edilizia "Uffici strutturati" **abbattuti del 30%**, che risulta la più assimilabile e coerente con l'effettivo utilizzo nonché, conforme alla categoria catastale A/10 (uffici e studi privati).

#### **Quotazioni immobiliari di mercato**

I valori a base delle quotazioni immobiliari sono stati desunti dall'O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, secondo la pubblicazione del 1° semestre 2024 e riferite alla Zona O.M.I. "B3" Centrale e tipologia edilizia "Uffici strutturati".

#### **Determinazione tariffa di base**

##### **Valori dei Fabbricati - destinazione d'uso "Terziaria"**

Tipologia Edilizia	Valori di Locazione (€/m <sup>2</sup> mese)		
	Minima	Media	Massima
Uffici strutturati	<b>3,50 €</b> (5,00 € - 30%)	6,25 €	7,50 €

#### **Computo superficie commerciale**

La superficie commerciale, viene determinata a norma del D.P.R. 138/98.

Sulla base degli elaborati grafici disponibili è stata quantificata di complessivi **303 m<sup>2</sup>**.

#### **Determinazione valore di locazione di mercato minimo**

Sulla base delle quotazione di mercato **minima** e della sup. commerciale, si determina il valore di locazione di mercato minimo come segue:

sup. comm.	€/m <sup>2</sup> mese	€/mese	€/anno
303 m <sup>2</sup>	3,50 €	1.060,50 €	<b>12.726,00 €</b>

### **DETERMINAZIONE DEL CANONE DI MERCATO AGEVOLATO**

In ottemperanza ai punti 4 e 5 dell'art.25 del Regolamento Comunale del Patrimonio Immobiliare, l'eventuale percentuale di riduzione del canone di mercato è determinata dalla Giunta Comunale.

4. Ai canoni per l'utilizzo degli immobili comunali relativi ad Enti ed Associazioni di cui all'art.22, anche al fine di garantire lo svolgimento di iniziative che prevedano la realizzazione di specifiche progettualità, previa indicazione della Giunta comunale, sono applicate riduzioni tra il 30 e il 90 %.

5. La percentuale di riduzione del canone di cui al punto precedente è determinata dalla Giunta Comunale, e tiene conto, tra gli altri, dei seguenti elementi in rapporto ai locali da concedere:

a) rilevanza dei fini istituzionali, valutata in rapporto alle esigenze della città;

- b) grado di utilità sociale, valutata in concreto, anche in riferimento alle aree cittadine coinvolte e al livello di penetrazione delle attività in ambito cittadino;
- c) possibilità e modalità di fruizione da parte dei cittadini dei beni assegnati e loro eventuale coinvolgimento nelle attività svolte;
- d) temporaneità del progetto presentato, da portare a termine entro un periodo non superiore a tre anni, o per periodi superiori stabiliti dalla Giunta o dal Consiglio comunale.

9. La Giunta Comunale ha la facoltà di ridurre il canone determinato, gradualmente e per le prime annualità, quando ciò sia reso necessario e opportuno anche da esigenze di promozione e sviluppo di una determinata zona, o per attività marginali bisognose di tutela, definite da altri atti specifici di indirizzo dell'Amministrazione, nell'ambito di opportuni programmi e/o progetti, o per l'avvio di attività economiche.

### **SPESE DI GESTIONE**

Come sopra rilevato, l'unica utenza non intestata ai concessionari risulta il servizio di fornitura d'acqua, fognatura e depurazione, intestato al Comune di Pordenone e relativo all'intero fabbricato, Palestra (sub. 3) e locali associativi (sub. 4).

In considerazione dell'impossibilità di un conteggio realistico degli effettivi consumi e visto l'importo piuttosto esiguo della stima effettuata, computando ai locali associativi la percentuale del 5% dei consumi totali, in attesa dell'installazione di un contaltri dedicato per l'unità immobiliare in oggetto (sub 4), si ritiene di **non imputare al concessionario l'importo dell'utenza idrica**, che rimane in capo al Comune di Pordenone. In futuro, se verrà installato un contaltri dedicato, si potrà eventualmente pensare all'imputazione dei consumi.

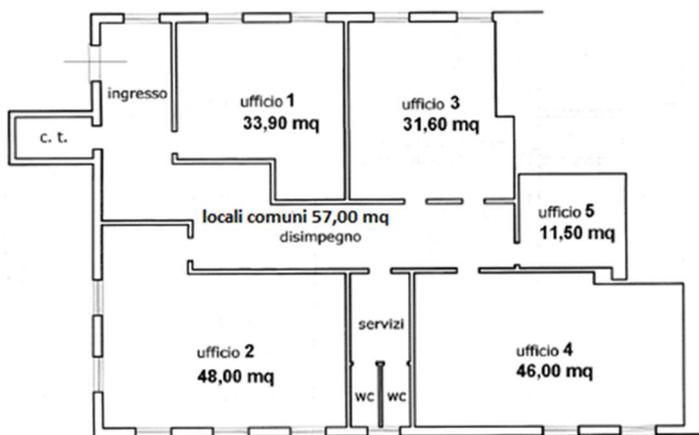
Con riferimento alle ultime n. 4 fatture di HydroGEA si è computato quanto segue (IVA compresa):

Media Annua		Consumo m <sup>3</sup>	Importo
		1.667	3.546,75 €
Ripartizione	Percentuale	Consumo m <sup>3</sup>	Importo
Palestra Scuola Gabelli	95%	1.584	3.369,41 €
<b>P.T. locali associativi</b>	<b>5%</b>	<b>83</b>	<b>177,34 €</b>

Pertanto, le spese di gestione a carico delle associazioni per la concessione dei locali al P.T. di viale Trento 3 (Sub. 4), sarebbero: **€/anno 177,34** **pari a €/mese 14,78**

### **RIPARTO CANONE DI LOCAZIONE PRO QUOTA**

Sulla base delle superfici dei locali interessati, come quantificate nella planimetria sotto riportata in scala adattata, si procede con la determinazione della percentuale di competenza e la relativa ripartizione del canone di mercato.



Computo canone e spese di gestione annuali

Canone	Importo
	12.726,00 €

Riparto canone pro quota millesimale

LOCALE	SUP NETTA m <sup>2</sup>	% DI COMPETENZA	SUP RAGGUAGLIATA m <sup>2</sup>	CANONE PRO-QUOTA
UFFICIO 1	33,90	21,25%	48,46	2.704,77 €
UFFICIO 2	48,00	30,09%	68,61	3.829,77 €
UFFICIO 3	31,60	19,81%	45,17	2.521,26 €
UFFICIO 4	46,00	28,84%	65,76	3.670,19 €
<b>TOTALI</b>	<b>159,50</b>	<b>100,00%</b>	<b>228</b>	<b>12.726,00 €</b>

PARTI COMUNI	SUP NETTA m <sup>2</sup>
INGRESSO	68,50

DISIMPEGNO

W.C.

C.T.

UFFICIO 5 (\*)

---

TOTALI	<b>68,50</b>
--------	--------------

*L'UFFICIO 5 non viene inserito nella gara per la concessione e viene quindi considerata parte comune*

---

SUP NETTA

COMPLESSIVA **228,00**

m<sup>2</sup>

---

#### **NOTE SEGNALAZIONI**

**Si precisa che la planimetria catastale del sub. 4, che si allega alla presente, non corrisponde allo stato di fatto e sarà necessario programmare l'aggiornamento DOCFA e il cambio di categoria a B/4, secondo la effettiva destinazione d'uso.**

Inoltre, le associazioni hanno segnalato:

- la necessità di un controllo dell'impianto elettrico, con verifica del quadro generale se a norma e la sistemazione di alcune prese a muro;
- la scarsa pressione dell'acqua nei bagni-wc e la mancanza d'acqua nel lavabo della centrale termica;
- la necessità di regolamentare la viabilità d'accesso, prevedendo un posto auto riservato per carico e scarico fronte ingresso e un posto auto riservato nell'angolo del fabbricato sul suolo comunale.

Pertanto, si invitano gli uffici interessati e per quanto di propria competenza, a dar seguito alle pratiche ed interventi segnalati.

#### **CONSIDERAZIONI FINALI**

Resta in capo all'Amministrazione Comunale la determinazione della percentuale di riduzione del canone di mercato o l'applicazione di ulteriori eventuali riduzioni come da art.25 del Regolamento Comunale del Patrimonio Immobiliare.

Si rimette la presente per il seguito di competenza.

Agli atti dello scrivente Ufficio sono conservati i documenti esaminati.

Pordenone, 01/10/2024

Istruttore Tecnico amm.vo  
Nadia Bonetti

Visto il Funzionario P.O.  
dott.ssa Silvia Cigana

Dirigente del settore: Ivo Rinaldi  
Responsabile dell'unità operativa: Silvia Cigana  
Responsabile del procedimento: Silvia Cigana  
Referente dell'istruttoria: Stima redatta dal geom. Fiorenzo Mozzon – aggiornamento formale 2024 Nadia Bonetti  
Email [patrimonio@comune.pordenone.it](mailto:patrimonio@comune.pordenone.it)  
Sede di via Bertossi, 9 – 33170 Pordenone

---

Comune di Pordenone – Corso Vittorio Emanuele II, 64 – 33170 Pordenone – C.F. 80002150938 – P.I. 00081570939 – Centralino 0434 392111  
Posta elettronica [urp@comune.pordenone.it](mailto:urp@comune.pordenone.it) – Posta elettronica certificata [comune.pordenone@certgov.fvg.it](mailto:comune.pordenone@certgov.fvg.it) – Web [www.comune.pordenone.it](http://www.comune.pordenone.it)