



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 m² 520, ed eretto su un lotto di m² 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.

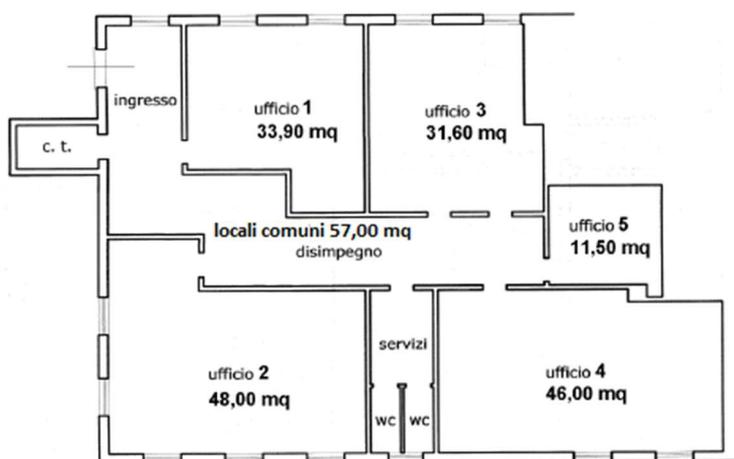


Fig. 1 – planimetria locali (scala adattata)

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.

Si rileva infine che le stanze n. 2 e n. 4, in considerazione della pendenza dell'adiacente strada (*foto 1*), risultano parzialmente seminterrate rispetto la palestra sovrastante e sono dotate di sole finestrate a bocca di lupo (*foto 6 e 8*), non adeguate all'utilizzo delle due stanze come uffici.

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 caldaia 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



Foto 1



Foto 2 – ingresso viale Trento civ. 3



Foto 1



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 11

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

Catasto Terreni Foglio: 20
 Particella: 1559
 Qualità: ENTE URBANO
 Superficie: 690 m²

Catasto Fabbricati Foglio: 20
 Particella: 1559

Sub: 3
 Categoria: C/4 (locali per esercizi sportivi)
 Consistenza: 639 m²
 Superficie: 898 m²

Sub: 4
 Categoria: A/10 (uffici e studi privati)
 Consistenza: 7 vani
 Superficie: 288 m²

Si riporta a lato, l'estratto della mappa catastale del Foglio 20 map. n. 1559 in scala adattata.

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.

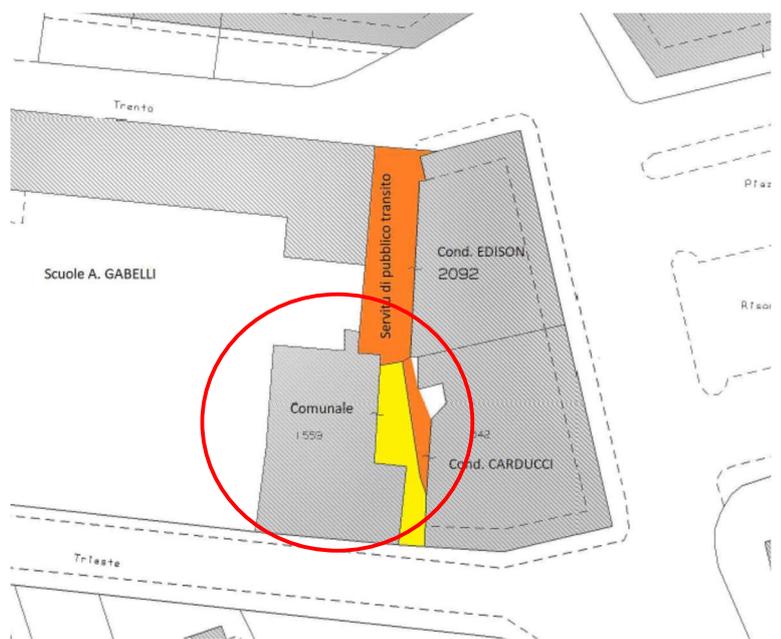


Fig. 2 – estratto di mappa (scala adattata)

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".

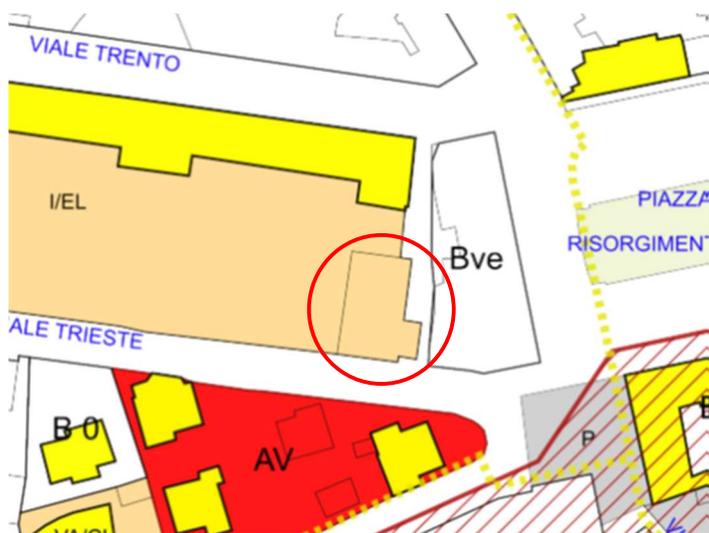


Fig. 3 – estratto PRGC (scala adattata)

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 50%**, 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 2° 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 ² mese)		
	Minima	Media	Massima
Uffici strutturati	2,50 € (5,00 € - 50%)	6,25 €	7,50 €

Computo superficie commerciale

La superficie commerciale, viene determinata dall'Uff. Tecnico Erariale dell'Agenzia delle Entrate a norma del D.P.R. 138/98 Allegato C, e 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%.

Nelle precedenti relazioni di stima la superficie commerciale è stata quantificata in complessivi 303 m² ma si ritiene di poter utilizzare la superficie catastale del sub. 4 pari a **m² 288**.

Come già riportato in precedenza, le stanze n. 2 e n. 4, oltre all'illuminazione artificiale, sono dotate di sole finestrate a bocca di lupo (aperture realizzate nel muro perimetrale di un edificio che fornisce luce e ventilazione a un locale interrato o seminterrato) che rendono i locali non del tutto adeguati all'utilizzo ad ufficio ma coerenti con l'utilizzo a locali accessori quali ad esempio sala prove per le associazioni teatrali ad oggi presenti. Si può quindi considerare quanto indicato nell'allegato C del DPR 138/1998 relativamente alla determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.

Per il gruppo "P" (unità immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo) come pure per il gruppo "T" (unità immobiliari a destinazione terziaria), i vani accessori a servizio "indiretto" dei vani principali, viene computata nella misura del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani principali.

Ai fini del calcolo del canone è stato deciso di valutare i locali accessori n. 2 e n. 4 comparabili a vani "indiretti", computando la superficie al 50%.

Riparto canone e spese di gestione annuali pro-quota:

LOCALE	SUP NETTA m ²	SUP COMM.LE ABBATTUTA m ²	PERCENTUALE DI COMPETENZA	SUP RAGGUAGLIATA ARROTONDATA m ²
UFFICIO 1	33,90	42,82	30,13%	67,00
UFFICIO 3	31,60	39,92	28,09%	62,00
UFFICIO 2 (50%)	48,00	30,32	21,33%	47,00
UFFICIO 4 (50%)	46,00	29,05	20,44%	45,00
TOTALI	159,50		100,00%	221,00
PARTI COMUNI (*)	68,50	79,26		
TOTALI	228,00			

(*) Le parti comuni comprendono l'ingresso, il disimpegno, i servizi igienici, la C.T. e la stanza n.5 adibita a deposito/magazzino, non inserita a gara e considerata parte comune.

Determinazione tariffa di base

Sulla base dei valori minimi di mercato abbattuti del 50% e della sup. commerciale ragguagliata e arrotondata, si determina il valore di locazione di mercato minimo come segue:

sup. comm.	€/m ² mese	€/mese	€/anno iva esclusa
221 m ²	2,50 €	552,50 €	6.630,00 €

Determinazione canone di mercato agevolato

In ottemperanza ai punti 4 e 5 dell'art.25 del Regolamento Comunale del Patrimonio Immobiliare e ai sensi della D.G.C. n.33 del 31/01/2025, è determinata dalla Giunta Comunale l'eventuale percentuale di riduzione del canone di mercato.

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.

Nella seguente tabella le fatture emesse da HydroGEA tra il 2022 al 2024 (IVA compresa):

		Consumo m ³	Importo
		2.757	6.677,21 €
Ripartizione	Percentuale	Consumo m ³	Importo
Palestra Scuola Gabelli	95%	2.619	6.343,35 €
P.T. locali associativi	5%	138	333,86 €

Pertanto, la spesa media annua indicativa di gestione a carico delle associazioni per la concessione dei locali al P.T. di viale Trento 3 (Sub. 4), sarebbe: **€/anno 338,86 pari a €/mese 27,82**

RIPARTO CANONE DI LOCAZIONE PRO QUOTA

Sulla base delle superfici nette 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.

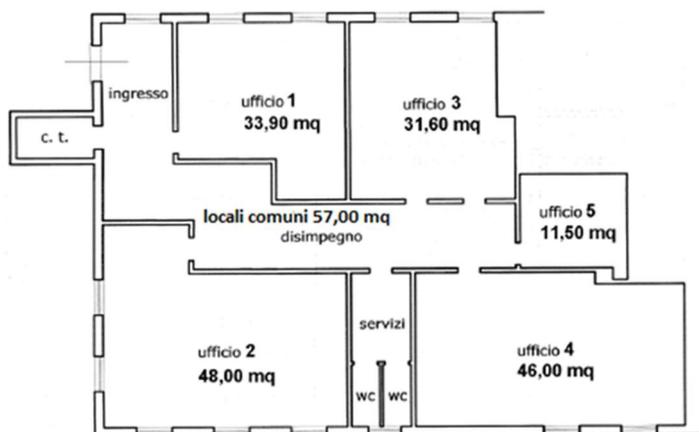


Fig. 4 – planimetria locali (scala adattata)

Computo canone e spese di gestione annuali

	Importo
Canone	6.630,00 €

Riparto canone e spese di gestione annuali pro quota millesimale

LOCALE	SUP COMM.LE ARROTONDATA m ²	CANONE/MESE	CANONE/ANNO IVA ESCLUSA
UFFICIO 1	67,00	167,50 €	2.010,00 €
UFFICIO 3	62,00	155,00 €	1.860,00 €
UFFICIO 2	47,00	117,50 €	1.410,00 €
UFFICIO 4	45,00	112,50 €	1.350,00 €
TOTALI	221,00		6.630,00 €

NOTE SEGNALAZIONI

Si precisa che la planimetria catastale del sub. 4 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, 12/05/2025

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 2024-2025 Nadia Bonetti
Email patrimonio@comune.pordenone.it
Sede di via Bertossi, 9 – 33170 Pordenone

Elenco firmatari

ATTO SOTTOSCRITTO DIGITALMENTE AI SENSI DEL D.P.R. 445/2000 E DEL D.LGS. 82/2005 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI

Questo documento è stato firmato da:

NOME: CIGANA SILVIA

CODICE FISCALE: *****

DATA FIRMA: 29/05/2025 16:32:38