



ID 101 – EX COMANDO POLIZIA MUNICIPALE – SEDI ASSOCIATIVE

Allegato 3_Relazione tecnica locali

ID 101_SEDI ASSOCIATIVE VIALE MARTELLI, 32 – FOGLIO 28 MAP 1816

DETERMINAZIONE DEL CANONE DI MERCATO PER LA CONCESSIONE DI PARTE DELL'IMMOBILE AD ASSOCIAZIONI

SCOPO DELLA STIMA

Scopo del presente documento è la stima del più probabile valore di mercato per la concessione degli spazi dell'immobile sito in viale Martelli n.32 (ID 101), ad uso sedi associative, di proprietà del Comune di Pordenone, da determinarsi ai sensi dell'art. 25 del Regolamento Comunale del Patrimonio Immobiliare.



Fig. 1 – Fotografia immobile

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

Catasto Terreni

Foglio: 28 - Particella: 1816
Qualità: ENTE URBANO
Superficie: 2.830 m²

Catasto Fabbricati

Foglio: 28 - Particella: 1816 – Sub: 5
Categoria: B/4: *Uffici pubblici*
Classe: 2 – Consistenza: 1.737 m³
Dati di superficie: 459 m²
Rendita: € 1.883,88
Viale Franco Martelli n.32 – Piano S1-T – 1-2

Foglio: 28 - Particella: 1816 – Sub: 6
Categoria: C/6: *Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse*
Classe: 4 – Consistenza: 145 m²
Dati di superficie: 150 m²
Rendita: € 599,09
Viale Franco Martelli n.32 – Piano T



Fig. 2 – Estratto EagleFVG

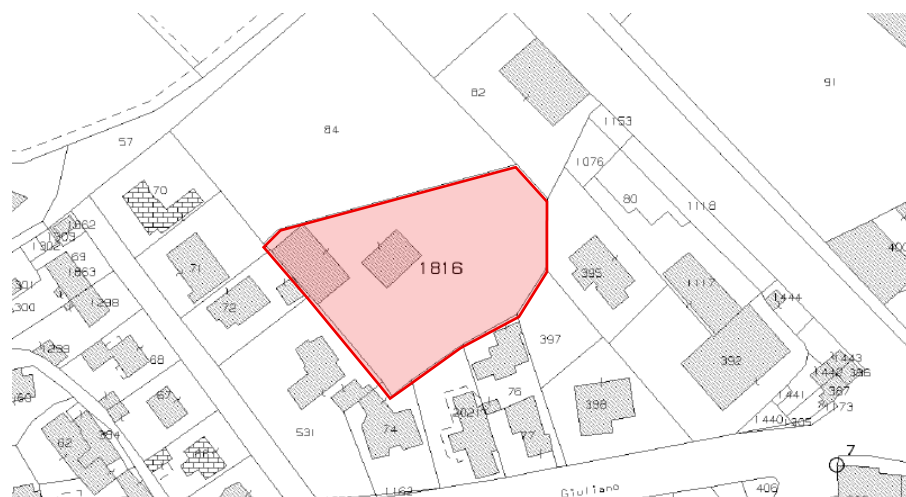


Fig. 3 – Fg 280 mapp. n. 1816 - estratto di mappa (scala adattata)

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Come da estratto P.R.G.C. vigente pubblicato online e riportato in scala adattata, il bene in oggetto ha destinazione urbanistica "VA - Attrezzature per la vita associativa".

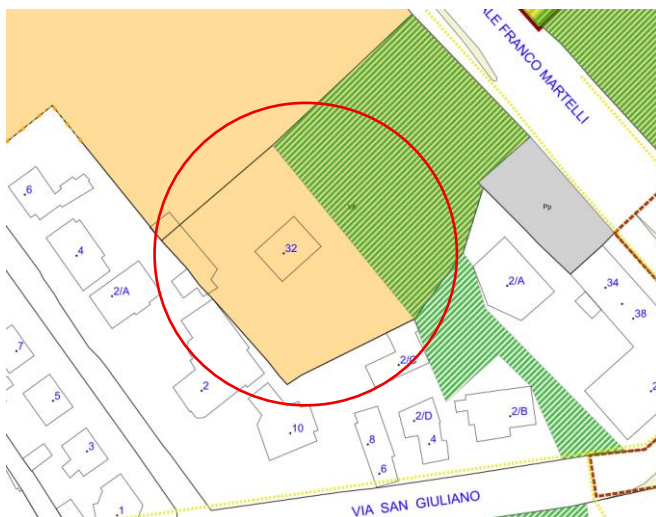


Fig. 4 – estratto PRGC vigente (scala adattata)

Si riporta qui un estratto delle N.T.A.

Art. 95 - Attrezzature per la vita associativa - VA 2. DESTINAZIONI D'USO

- Sono consentiti esclusivamente:
- attrezzature e impianti per sedi dei servizi municipali;
- sedi dei servizi e attrezzature dei Consigli Circostrizionali sedi di partiti politici;
- sedi di associazioni e circoli culturali, ricreativi e sportivi, sedi e attrezzature per la cultura distribuita nel territorio;
- attrezzature per servizi in genere per l'esercizio dei diritti di libera associazione garantiti dalla Costituzione della Repubblica;
- centro servizi per le attività produttive e di ricerca;
- ricettivo complementare.

L'edificio inoltre ricade in zona "COR-EC-LOC - corridoi ecologici locali".

DESCRIZIONE

In origine, il fabbricato in oggetto era una civile abitazione, edificata dall'allora ditta proprietaria AZIENDA INDUSTRIALE COTONIFICIO VENEZIANO, con permesso di costruire del 23/04/1948 e abitabilità prot.20834 del 25/02/1954.

L'immobile, identificato nel regolamento comunale del patrimonio immobiliare con l'ID 101, fa parte del patrimonio indisponibile del Comune di Pordenone in forza dell'atto di COMPRAVENDITA e costituzione servitù, del 21/04/1975 Rep. municipale n. 2068 del Segretario Generale Pietro Perin, dalla ditta COTONIFICIO OLCESE VENEZIANO S.P.A., e così descritto a pag. 5 e 6 della nota di trascrizione n. 3020 del 21/05/1975:

C.T. partita n. 4359:

- Fg. 28 Mapp. 84 di m² 6.200, su tale terreno insiste un fabbricato di civile abitazione con annessa rimessa così censita nel N.C.E.U. partita n. 1957:
- Fg. 28 Mapp. 802 Sub 1 Viale martelli 14/a P.T. cat. C/6 m² 15;
- Fg. 28 Mapp. 803 sub Viale Martelli 14/a P.S. T-1-2 cat. A/8 vani 13,50;
- Fg. 28 Mapp. 802 Sub. 2 Viale Martelli 14/a.

Inoltre, con lo stesso atto, il Comune ha concesso alla ditta venditrice, il diritto di locazione gratuita del suddetto fabbricato per la durata di 9 anni, ed è stata costituita una servitù perpetua di transito a carico della particella Mapp. 1076 della ditta venditrice e a favore del fondo Mapp. 84.

Con frazionamento del 02/07/2001 n. 120512, la suddetta particella Mapp. 84 di m² 6.200, è stata frazionata originando l'attuale particella Mapp. 1816 di m² 2.830 su cui insiste l'immobile in oggetto.

Nel 2006, è stato redatto un progetto di rifacimento dell'impianto termico, idro-sanitario, elettrico ed opere edili a cura dell'arch. M.Bagna.

Con deliberazione della G.C. n. 195 del 27/05/2011 è stato approvato il progetto di sistemazione ed ampliamento locali accessori redatto dall'ing. G.Carniello di Pordenone, che prevedeva opere di demolizione, rifacimento strutturale fondazioni, pavimenti, elevazioni e capriate in ferro, tamponamento in murature, coperture, lattonerie intonaci e coloriture.

Dalla Relazione Generale allegata alla suddetta deliberazione, veniva precisato che, con un secondo stralcio sarebbero stati eseguiti i lavori per il completamento degli impianti e dei serramenti.

Con Determinazione n. 36 del 14/10/2016, dell'Unità Operativa Progettazione e Manutenzione Edilizia Pubblica, sono stati affidati lavori di ripristino dell'impermeabilizzazione della copertura ed il collegamento scarico acque meteoriche del locale deposito.

Con Determinazione n. 26 del 08/03/2018, dell'Unità Operativa Edilizia Pubblica, sono stati affidati i lavori di sostituzione della canna fumaria esistente e la ristrutturazione della torretta da camino in muratura.

Lo stato conservativo del fabbricato e dei locali interni è in buono stato di manutenzione. Alcune zone della pavimentazione dei locali al piano primo necessitano di manutenzione.

Attualmente l'edificio è occupato da due associazioni (AIFA e Circolo Fotografico) con contratti scaduti.



Fig. 5 – planimetria piano terra (scala adattata) sub 5 e sub 6 (autorimessa)

COMPUTO SUPERFICIE DELL'IMMOBILE

La superficie commerciale¹ per immobili a destinazione terziaria viene determinata come da Allegato 3 del Manuale dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare edizione 2025 dell'Agenzia delle Entrate e a norma del D.P.R. 138/98 Allegato C, e corrisponde alla somma della superficie dei vani principali, degli accessori diretti, dei muri interni e perimetrali, nonché della superficie omogeneizzata e ragguagliata dei locali a servizio diretto e accessori in base ai seguenti coefficienti:

- superficie locali principali, muri interni portanti e muri perimetrali - 100% fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- muri portanti comuni, muri a confine con altre unità immobiliari o altri locali oggetto di altre concessioni, muri a confine con parti comuni - 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- superficie vani accessori a servizio indiretto dei vani principali computata nella misura del 50% se comunicanti con i vani principali e del 25% qualora non comunicanti.

Oggetto della presente relazione è la parte di fabbricato da destinarsi a sedi associative.

La superficie commerciale **complessiva** dell'immobile è stata quantificata secondo l'analisi degli elaborati grafici disponibili e risulta pari a circa **666,00 m²**, meglio dettagliata nella tabella a pagina seguente.

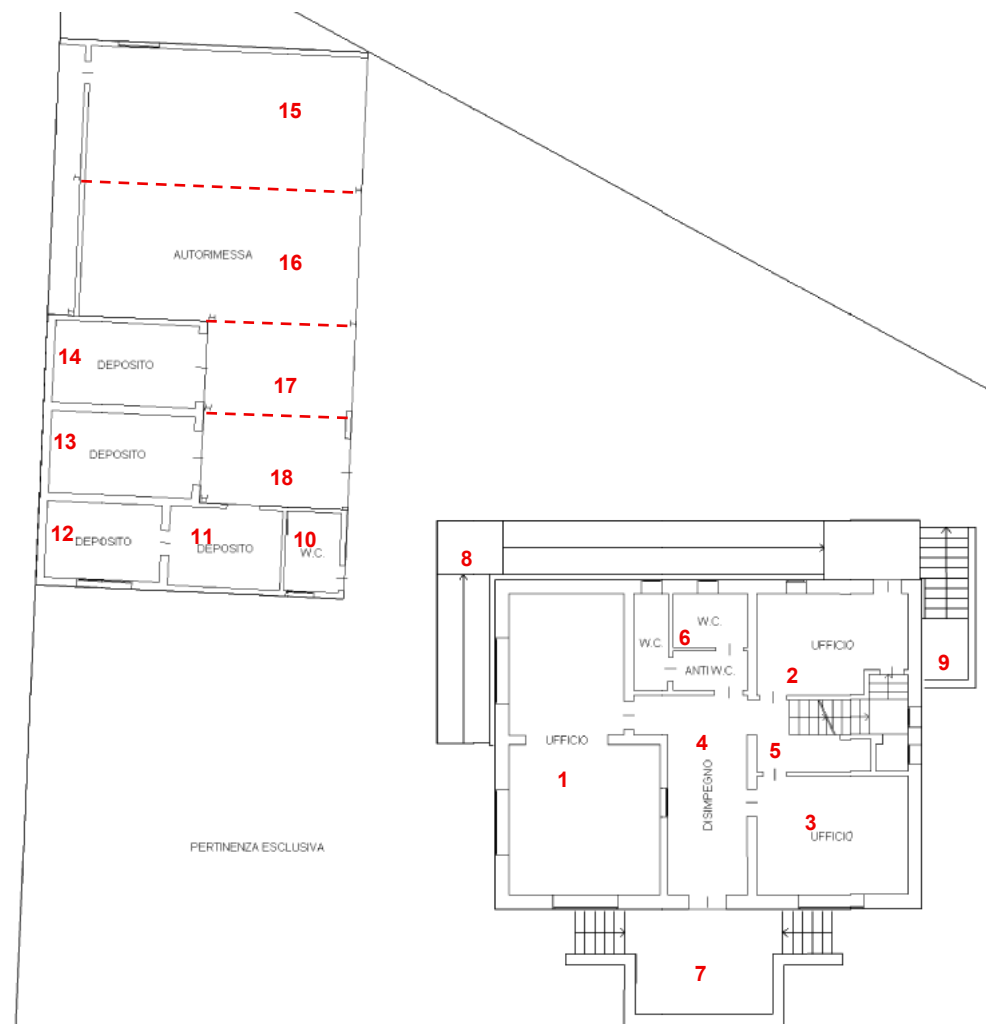
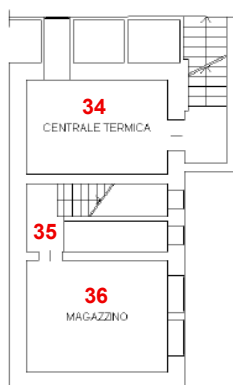


Fig. 5 – Planimetria piano terra (scala adattata)



PIANTA PIANO INTERRATO
H = 2.35 m



PIANTA PIANO PRIMO
H = 2.80 m



PIANTA PIANO SOTTOTETTO

Fig. 8 – Planimetria piano interrato, piano primo e piano sototetto (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. Non è stato considerato al fine del canone l'utilizzo dell'area verde esterna al fabbricato.

Considerazioni economiche

In considerazione dell'ubicazione (zona periferica D1) e delle caratteristiche dell'immobile nonché della destinazione d'uso, ai fini della presente stima si ritiene congruo assumere i valori **minimi** di mercato forniti dall'Agenzia delle Entrate per la tipologia edilizia **uffici**.

Locale N.	Descrizione	Sup. netta (m²)	Sup. comm.le (m²)	Sup. comm.le arrotondata (m²)	Sup. comm.le omogeneizzata (m²)	Coefficiente di om.ne	Superficie ragguagliata (m²)	Utilizzo
PIANO TERRA		297,69	341,28	194,00	154,65		132,80	
1	UFFICIO	36,35	47,90	48,00	48,00	1,00	60,00	ASSOCIAZIONI
2	UFFICIO	13,22	17,77	18,00	18,00	1,00	23,00	ASSOCIAZIONI
3	UFFICIO	16,58	21,82	22,00	22,00	1,00	28,00	ASSOCIAZIONI
4	DISIMPEGNO	16,09	19,62	20,00	10,00	0,50	-	SPAZI COMUNI
5	VANO SCALE	9,85	13,61	14,00	7,00	0,50		SPAZI COMUNI
6	W.C.	9,47	13,28	13,00	6,50	0,50		SPAZI COMUNI
7	INGRESSO esterno	16,86	16,94	17,00	1,70	0,10		SPAZI COMUNI
8	RAMPE esterne	33,28	34,20	34,00	3,40	0,10		SPAZI COMUNI
9	SCALA C.T.	7,35	7,85	8,00	0,80	0,10		SPAZI COMUNI

PIANO TERRA: AUTORIMESSA		94,81	94,81	149,00	23,75		38,50	
10	W.C. Autorimessa	4,05	5,21	5,00	1,25	0,25	-	SPAZI COMUNI
11	DEPOSITO Autorimessa	8,19	9,95	10,00	2,50	0,25	3,00	ASSOCIAZIONI
12	DEPOSITO Autorimessa	9,32	10,73	11,00	2,75	0,25	3,00	ASSOCIAZIONI
13	DEPOSITO Autorimessa	11,10	13,63	14,00	3,50	0,25	4,00	ASSOCIAZIONI
14	DEPOSITO Autorimessa	11,17	13,96	14,00	3,50	0,25	4,00	ASSOCIAZIONI
15	AUTORIMESSA	34,72	34,72	35,00	8,75	0,25	9,00	ASSOCIAZIONI
16	AUTORIMESSA	34,72	34,72	35,00	8,75	0,25	9,00	ASSOCIAZIONI
17	AUTORIMESSA	12,13	12,13	12,00	3,00	0,25	3,00	ASSOCIAZIONI
18	AUTORIMESSA	13,24	13,24	13,00	3,25	0,25	3,00	ASSOCIAZIONI
PIANO PRIMO		107,77	134,85	135,00	109,40		157,20	
19	UFFICIO	21,11	26,57	27,00	27,00	1,00	38,00	ASSOCIAZIONI
20	UFFICIO	15,05	19,87	20,00	20,00	1,00	28,00	ASSOCIAZIONI
21	UFFICIO	14,16	18,54	19,00	19,00	1,00	27,00	ASSOCIAZIONI
22	UFFICIO	16,58	21,25	21,00	21,00	1,00	29,00	ASSOCIAZIONI
23	DISIMPEGNO	17,06	19,42	19,00	9,50	0,50	-	SPAZI COMUNI
24	W.C.	9,47	13,09	13,00	6,50	0,50		SPAZI COMUNI
25	VANO SCALE	10,44	12,06	12,00	6,00	0,50		SPAZI COMUNI
26	BALLATOIO	3,90	4,05	4,00	0,40	0,10		SPAZI COMUNI
PIANO SOTTOTETTO		110,61	130,81	132,00	66,00			
27	RIPOSTIGLIO	22,70	26,81	27,00	13,50	0,50	-	NON CONTEGGIATO
28	RIPOSTIGLIO	16,40	19,79	20,00	10,00	0,50	-	NON CONTEGGIATO
29	RIPOSTIGLIO	19,12	21,93	22,00	11,00	0,50	-	NON CONTEGGIATO
30	RIPOSTIGLIO	15,50	18,51	19,00	9,50	0,50	-	NON CONTEGGIATO
31	RIPOSTIGLIO	17,98	21,21	21,00	10,50	0,50	-	NON CONTEGGIATO
32	VANO SCALE	10,44	12,05	12,00	6,00	0,50	-	NON CONTEGGIATO
33	RIPOSTIGLIO	8,47	10,51	11,00	5,50	0,50	-	NON CONTEGGIATO
PIANO INTERRATO		37,11	56,04	56,00	5,60			
34	C.T.	12,81	19,86	20,00	2,00	0,10	-	SPAZI COMUNI
35	DISIMPEGNO	9,28	13,45	13,00	1,30	0,10	-	SPAZI COMUNI
36	MAGAZZINO	15,02	22,73	23,00	2,30	0,10	-	SPAZI COMUNI
TOTALI		647,99	757,79	666,00				

Valori di mercato e fonti informative

Valori forniti dall'Agenzia delle Entrate (Osservatorio del Mercato Immobiliare) per la tipologia edilizia **Uffici**, assimilabile e coerente con l'effettiva conformazione dell'immobile, pubblicazione 1° semestre 2025; l'edificio in oggetto si trova in Zona D1 - Periferica.

Determinazione tariffa di base

Valori Fabbricati - destinazione d'uso "Terziaria"

Valori di Locazione (€/m² mese)

Tipologia Edilizia	Minima	Media	Massima
Uffici	3,00 €	4,00 €	5,00 €
Posti auto coperti	3,00 €	3,50 €	4,00 €

Si riportano i valori di locazione applicati alla superficie commerciale ragguagliata riportata nella tabella della pagina precedente e alla tipologia edilizia "uffici" come segue:

Locali uso associativo	€/m² mese	€/mese	€/anno Iva esclusa
Locali piano TERRA	3,00 €	398,40 €	4.780,80 €
132,80 m²	4,00 €	531,20 €	6.374,40 €
	5,00 €	664,00 €	7.968,00 €
Autorimesse piano TERRA	3,00 €	115,50 €	1.386,00 €
38,50 m²	3,50 €	134,75 €	1.617,00 €
	4,00 €	154,00 €	1.848,00 €
Locali piano PRIMO	3,00 €	471,60 €	5.659,20 €
157,20 m²	4,00 €	628,80 €	7.545,60 €
	5,00 €	786,00 €	9.432,00 €

LOCALI	€/mese	€/anno Iva esclusa
PT_UFFICIO 1	217,31 €	2.607,71 €
PT_UFFICIO 2	81,49 €	977,89 €
PT_UFFICIO 3	99,60 €	1.195,20 €
PT_DEPOSITO 11	8,02 €	96,25 €
PT_DEPOSITO 12	8,82 €	105,88 €
PT_DEPOSITO 13	11,23 €	134,75 €
PT_DEPOSITO 14	11,23 €	134,75 €
PT_AUTORIMESSA 33	28,07 €	336,88 €
PT_AUTORIMESSA 34	28,07 €	336,88 €
PT_AUTORIMESSA 35	9,63 €	115,50 €
PT_AUTORIMESSA 36	10,43 €	125,13 €
P1_UFFICIO 18	146,36 €	1.756,30 €
P1_UFFICIO 19	108,41 €	1.300,97 €
P1_UFFICIO 20	102,99 €	1.235,92 €
P1_UFFICIO 21	113,83 €	1.366,01 €
Totale	985,50 €	11.826,00 €

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.

IMPIANTI TECNICI E UTENZE

Il fabbricato in oggetto è dotato dei seguenti utenze ed impianti.

Utenze

- ACQUA e FOGNATURA:
Codice POD 24001525 a carico del Comune di Pordenone.
- ELETTRICITA':
Codice POD IT001E04059569 a carico del Comune di Pordenone;
- GAS:
Codice PDR 00881903181574 a carico del Comune di Pordenone
- TELEFONICO:
Utenza a carico del Comune di Pordenone.

Impianti

L'impianto di riscaldamento è a radiatori, alimentati dalla caldaia presente nella centrale termica al piano interrato.

La climatizzazione è garantita da climatizzatori posizionati su ogni stanza (8 in totale, 4 per piano). Ci sono due unità esterne e ogni una gestisce 4 split presenti in ogni piano.

SPESE DI GESTIONE

L'immobile ad oggi NON ricade nel perimetro di gestione SIRAM e le utenze sono intestate direttamente alle al Comune di Pordenone. Sulla base dei dati raccolti relativi agli ultimi anni relativi alle utenze a carico del Comune di Pordenone, si è computato il consumo medio annuo (iva inclusa):

Utenza	Importo medio annuo
Acqua, fognatura e depurazione	215,00 €
Energia elettrica	3.050,00 €
Gas naturale	1.400,00 €
Totale	4.665 €

Pertanto le spese di gestione annue relative al fabbricato in oggetto risultano di **4.665 €/anno**, pari a **388,75 €/mese**.

RIEPILOGO COSTI

LOCALI	SUP. (m ²)	CANONE €/MESE	CANONE €/ANNO	UTENZE €/ANNO	TOT. €/ANNO	TOT. ARR. €/ANNO
PT_UFFICIO 1	60,00	217,31 €	2.607,71 €	1.028,66 €	3.636,37 €	3.636,00 €
PT_UFFICIO 2	23,00	81,49 €	977,89 €	385,75 €	1.363,64 €	1.364,00 €
PT_UFFICIO 3	28,00	99,60 €	1.195,20 €	471,47 €	1.666,67 €	1.667,00 €
PT_DEPOSITO 11	3,00	8,02 €	96,25 €	37,97 €	134,22 €	134,00 €
PT_DEPOSITO 12	3,00	8,82 €	105,88 €	41,76 €	147,64 €	148,00 €
PT_DEPOSITO 13	4,00	11,23 €	134,75 €	53,15 €	187,90 €	188,00 €
PT_DEPOSITO 14	4,00	11,23 €	134,75 €	53,15 €	187,90 €	188,00 €
PT_AUTORIMESSA 15	9,00	28,07 €	336,88 €	132,89 €	469,76 €	470,00 €
PT_AUTORIMESSA 16	9,00	28,07 €	336,88 €	132,89 €	469,76 €	470,00 €
PT_AUTORIMESSA 17	3,00	9,63 €	115,50 €	45,56 €	161,06 €	161,00 €
PT_AUTORIMESSA 18	3,00	10,43 €	125,13 €	49,36 €	174,48 €	174,00 €
P1_UFFICIO 19	38,00	146,36 €	1.756,30 €	692,81 €	2.449,11 €	2.449,00 €
P1_UFFICIO 20	28,00	108,41 €	1.300,97 €	513,19 €	1.814,16 €	1.814,00 €
P1_UFFICIO 21	27,00	102,99 €	1.235,92 €	487,53 €	1.723,45 €	1.723,00 €
P1_UFFICIO 22	29,00	113,83 €	1.366,01 €	538,85 €	1.904,86 €	1.905,00 €
TOTALI		985,50 €	11.826,00 €	4.665,00 €	16.491,00 €	16.491,00 €

VINCOLI

L'immobile attualmente non risulta soggetto a vincoli.

Dal momento che è stato edificato con permesso di costruire del 23/04/1948, quindi da oltre settanta anni, sarà necessario inoltrare alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio del F.V.G., richiesta di verifica di interesse culturale ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", che ad oggi non risulta essere stato ancora richiesto.

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA - APE

L'APE dell'immobile è stato redatto in data 13.11.2025 dall'Ing. Marco Bottega dello studio Ingegneria e dintorni, con sede in via G.B. Candotti 79 a Codroipo (UD) e iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Udine al n.B0050.

L'attestato ha classificato l'edificio in oggetto in **Classe Energetica E**, con un indice di prestazione energetica globale pari a 257,51 kWh/m²anno.

L'attestato è valido fino al 13.11.2035.

VALORE DI RICOSTRUZIONE AI FINI ASSICURATIVI

La valutazione dell'immobile indicata nell'ultima perizia di stima redatta e aggiornata al 31/03/2024 a fini assicurativi è di € 826.500,00.

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, 16.03.2026

FUNZIONARIO TECNICO

Ing. Marco Marastoni

Visto il Funzionario Tecnico P.O.

Dott.ssa Silvia Cigana

Dirigente del settore: Ivo Rinaldi

Responsabile dell'unità operativa: Silvia Cigana – telefono 0434 392454

Responsabile del procedimento: Silvia Cigana – telefono 0434 392454

Referente dell'istruttoria: Marco Marastoni – telefono 0434 392528

Email patrimonio@comune.pordenone.it

Sede di via Bertossi, 9 – 33170 Pordenone