



Comune di Pordenone

Settore VI TERRITORIO – OPERE PUBBLICHE, PATRIMONIO
U.O.C. PATRIMONIO, ESPROPRI

ID 130 – EX BATTIRAME

Allegato 3_Relazione tecnica immobile

VIA DELLA COLONNA, 28 – FOGLIO 21 MAPPALI 1249 SUB 5-6-7 E 62 SUB 7 PORZIONE

**RELAZIONE TECNICA DELL'IMMOBILE E DETERMINAZIONE DEL CANONE DI MERCATO PER LA CONCESSIONE
DEGLI EDIFICI "A" E "B" DELL'IMMOBILE DENOMINATO EX BATTIRAME E DELL'AREA ESTERNA**

SCOPO DELLA STIMA

Scopo del presente documento è la descrizione dell'immobile da concedere e definizione del canone di mercato degli edifici "A" e "B" dell'immobile denominato Ex Battirame, da determinarsi ai sensi dell'art. 25 del Regolamento Comunale del Patrimonio Immobiliare.



Fig. 1 – render di progetto – vista ingresso



Fig. 2 – render di progetto – vista retro

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

Catasto Terreni

Foglio: 21 - Particella: 1249

Qualità: ENTE URBANO

Superficie: 1.747 m²

Foglio: 21 – Particella: 62 (porzione)

Qualità: ENTE URBANO

Superficie: 7.680 m²

Catasto Fabbricati

Foglio: 21 - Particella: 1249 - subalterno 5

Categoria: C/4: *Fabbricati e locali per esercizi sportivi* – classe: U – Consistenza: 295 m³

Superficie: 420 m²

Rendita: € 990,31

Via Colonna n. 28 – piano T-1

Foglio: 21 - Particella: 1249 - subalterno 6

Categoria: A/2: *Abitazioni di tipo civile* – classe: 3 – Consistenza: 3,5 vani

Superficie: 71 m²

Rendita: € 515,17

Via Colonna n. 28 – piano 1

Foglio: 21 - Particella: 62 - subalterno 7 (porzione)

Categoria: F/1: *Area urbana* – Consistenza: 7.680 m²

Via Colonna – piano T

Intestato al Comune di Pordenone C.F. 80002150938



Fig. 3 – foglio 21 mappale. n.1249 e n.62 - estratto di mappa (scala adattata)

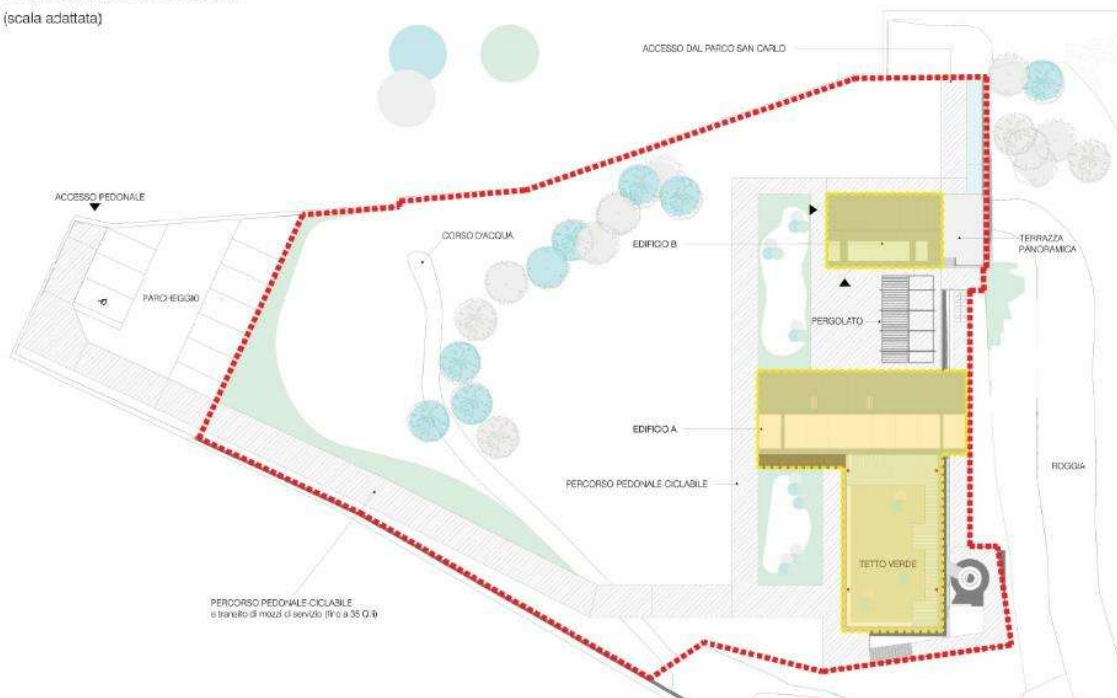


Fig. 4 – aree oggetto di concessione (scala adattata)

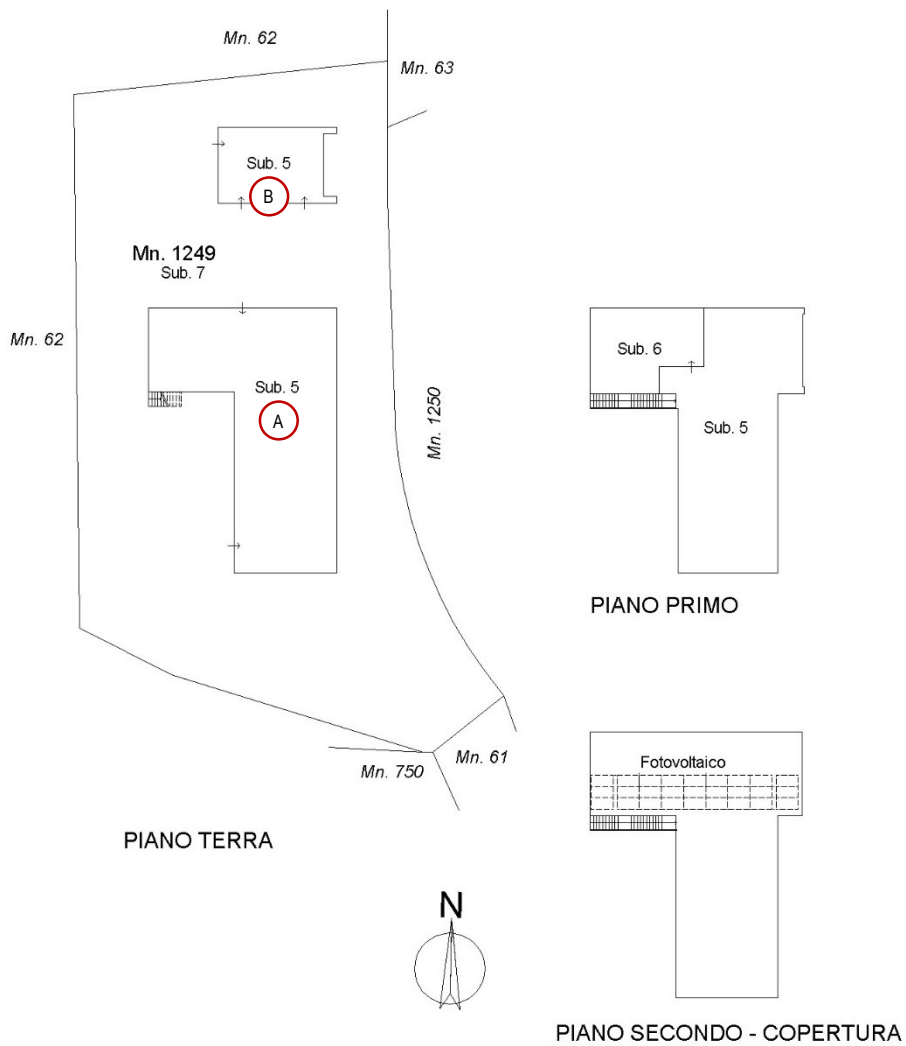


Fig. 5 – foglio 21 mappale. n.1249 - elaborato planimetrico (scala adattata)

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Estratto *Relazione tecnica illustrativa generale Elab.202 progetto esecutivo*:

Il piano terra dell'edificio principale (A) da progetto è destinato a centro diurno con accesso a sud-ovest in corrispondenza del percorso ciclo pedonale (e carrabile per mezzi di servizio) che collega il fabbricato con la via pubblica lungo il confine ovest dell'area di intervento; sono previsti spazi dedicati all'aggregazione, ad attività motorie, al riposo, ai servizi, etc., tutte direttamente accessibili da un corridoio distributivo posto sull'asse est-ovest dell'edificio.

Il piano primo è destinato parzialmente a residenza con la realizzazione di una unità abitativa destinata ad alloggio/foresteria e parzialmente a spazio polifunzionale. L'unità residenziale è direttamente accessibile da una scala esterna allo scopo di garantire maggior privacy e un accesso privato rispetto al centro diurno posto al piano terra.

Sempre al piano primo è stata realizzata una terrazza belvedere, che sfrutta la copertura (tetto piano) di parte del corpo principale parallelo alla roggia, in parte pavimentata (quindi accessibile) in parte destinata a "tetto giardino" contribuendo così sia alla mitigazione dell'intervento sia al suo inserimento sotto il profilo paesaggistico.

Il tetto verde estensivo è, come tipologia di piante previste, un prato naturale che realizza un piccolo ecosistema di piante, fiori e insetti che si autoregolano per ridurre al minimo le manutenzioni. Il verde non dovrà quindi essere tagliato spesso ma andrà lasciato crescere per non vanificare il principio con cui è stato pensato.

Per lo stesso principio il calpestio va ridotto al minimo.

Le indicazioni del fornitore in merito alla manutenzione sono: *la manutenzione di un prato naturale è sicuramente la soluzione più vantaggiosa. Sono indicativamente previsti due sfalci all'anno. Il prato naturale raggiunge un'altezza di 50-60 cm in fase di fioritura. Se si vuole mantenere un'altezza minore è sufficiente eseguire uno sfalcio precoce, in tal modo si riduce in parte la fioritura e quindi anche le altezze.*

Questo prato è provvisto di impianto di irrigazione automatizzato, la cui gestione sarà concordata con l'ufficio "parchi giardini" di questo Ente¹.

L'accessibilità dell'edificio e il superamento delle barriere architettoniche tra il piano terra e primo è garantito da una piattaforma elevatrice con accesso diretto dall'esterno.

Completa l'intervento un piccolo edificio accessorio (edificio B) pensato inizialmente a servizio del ciclo-turismo e composto da servizi igienici, spogliatoi con annessi spazi docce e armadietti, locale deposito e tecnico.

L'accesso potrà, in futuro, essere controllato mediante sistemi digitali non compresi nell'opera; per ora sono previste le predisposizioni delle tubazioni per la gestione dati, mentre il sistema di gestione verrà valutato successivamente.

Per quanto concerne il **verde esterno**, si precisa che **in tutta l'estensione non pavimentata è vietato fare scavi**. La manutenzione del verde dovrà evitare arature o comunque spostamenti di terra in quanto l'area è stata oggetto di bonifica e a dieci centimetri circa sotto il piano di calpestio è stata posta una geo stuoia tridimensionale antierosione.

In questi spazi a verde si consigliano minimo tre interventi di sfalcio all'anno, da marzo a novembre, ed ulteriori sfalci al bisogno, in funzione della destinazione di utilizzo degli spazi.

La manutenzione delle alberature rimane in carico all'amministrazione comunale².

COMPUTO SUPERFICIE DELL'IMMOBILE

Per l'edificio **A** le superfici nette indicate nelle tavole 306 e 307 del progetto esecutivo sono riportate nelle seguenti tabelle e meglio individuate nelle planimetrie corrispondenti (fig. 6 e 7):

Tabella locali - elaborato 306 - edificio "A" pianta piano terra - progetto esecutivo

N	DESTINAZIONE	SUP netta m ²	H (m) netta
0-1	INGRESSO/RECEPTION	14,09	2,50
0-2	CORRIDOIO	2,88	2,50
0-3	RIPOSTIGLIO	5,46	2,50
0-4	SPOGLIATOIO	3,27	2,50
0-5	W.C.	2,88	2,50
0-6	CORRIDOIO	54,70	2,55
0-7	W.C.H.	3,46	2,50
0-8	ANTI-BAGNO	1,51	2,50
0-9	W.C.	1,51	2,50
0-10	ANTI-BAGNO	1,51	2,50
0-11	W.C.	1,51	2,50
0-12	LOCALE Q.E.	2,82	2,95
0-13	SPOGLIATOIO	8,38	2,50
0-14	SPOGLIATOIO	8,38	2,50
0-15	SOGGIORNO/PRANZO	36,15	2,80
0-16	PALESTRA	43,85	2,80

¹ Specifiche e prescrizioni del fornitore relative al "tetto giardino" e alle aree verdi, fornite all'ufficio responsabile dell'opera 34.23 ed esposte in sede di riunione del 26/11/2025 (mail del 27/11/2025).

² Specifiche e prescrizioni del fornitore relative al "tetto giardino" e alle aree verdi, fornite all'ufficio responsabile dell'opera 34.23 ed esposte in sede di riunione del 26/11/2025 (mail del 27/11/2025).

0-17	LOCALE TECNICO	9,55	3,15
0-18	SPAZIO RIPOSO	24,12	2,70
0-19	DEPOSITO	3,52	2,50
0-28	LOCALE Q.E.	2,95	2,45
0-29	INGRESSO ASCENSORE	1,81	3,30

Tabella locali - elaborato 307 - edificio "A" pianta piano primo - progetto esecutivo

N	DESTINAZIONE	SUP netta m ²	H (m) netta
1-1	INGRESSO	3,30	3,00
1-2	SOGGIORNO/CUCINA	23,80	4,33
1-3	DISIMPEGNO	2,16	2,50
1-4	BAGNO	4,67	2,50
1-5	CAMERA	9,60	4,29
1-6	CAMERA	14,18	4,30
1-7	PALESTRA	36,84	4,33
1-8	ANTI-BAGNO	4,86	2,50
1-9	BAGNO	3,60	2,50
1-10	TERRAZZO	11,30	4,15

Per l'edificio B le superfici nette indicate nella tavola 310 del progetto esecutivo sono riportate nella seguente tabella e meglio individuate nella planimetria corrispondente (fig. 8):

Tabella locali - elaborato 310 - edificio "B" pianta piano terra - progetto esecutivo

N	DESTINAZIONE	SUP netta m ²	H (m) netta
0-20	SERVIZIO SPOGLIATOIO	12,18	2,50
0-21	SPOGLIATOIO	4,84	2,50
0-22	DOCCE	3,59	2,50
0-23	DOCCE	3,59	2,50
0-24	SERVIZI IGIENICI	6,46	2,50
0-25	WC PERS. CON DISABILITÀ	4,02	2,50
0-26	WC	2,19	2,50
0-27	DEPOSITO	8,14	4,04

La superficie commerciale³ 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 diretti e indiretti 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 omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo e degli accessori indiretti – locali accessori indiretti computata nella misura del 50% se comunicanti e del 25% qualora non comunicanti – balconi, terrazzi e simili del 10%.

Le superfici complessive dei locali sono state quantificate secondo l'analisi dei files di progetto disponibili in formato *.dwg, e vengono riportate nelle seguenti tabelle.

Superfici commerciali ricavate da dwg di progetto - 2090_EMA_D_MD_MB_08_planimetria_progetto.dwg - 2090_EMA_D_MD_MB_11_pianta-primo-piano.dwg

edificio	SUPERFICIE COMM.LE DA PLANIMETRIA DWG	SUP COMM.LE PT (m ²)	SUP COMM.LE P1 (m ²)	SUP COMM.LE P1 RAGG.TA (m ²)	SUP COMM.LE OMOG.TA (m ²)	COEFF DI OMOG.NE	SUP COMM.LE ARR.TA (m ²)
PT	CENTRO DIURNO	285,28	---	---	285,28		
P1	PALESTRA / SALA POLIFUNZIONALE	---	57,24	62,00	62,00		
P1	TERRAZZO COPERTO (*)	---	14,02	14,02	1,40	0,10 (*)	349,00
P1	ALLOGGIO/FORESTERIA	---	70,38	76,24	76,24		76,00
P1	ASCENSORE E SPAZI COMUNI	---	10,62	SPAZI COMUNI	SPAZI COMUNI		
Tot m²		285,28	152,26				425,00

edificio	SUPERFICIE COMM.LE DA PLANIMETRIA DWG	SUP COMM.LE PT (m ²)	SUP COMM.LE OMOG.TA (m ²)	COEFF DI OMOG.NE	
PT	BLOCCO SPOGLIATOI E DOCCE	35,10	35,10		
PT	BLOCCO SERVIZI IGIENICI	18,56	18,56		54,00
PT	DEPOSITO (*)	12,40	1,24	0,10 (*)	1,20
Tot m²		66,06			55,00

³ L'Osservatorio del mercato immobiliare (...) adotta quale dimensione delle unità immobiliari la cosiddetta "superficie commerciale" dell'immobile, vale a dire quella superficie che ingloba in sé tutti gli spazi di cui è composto l'immobile, ponderati in funzione della loro utilità economica relativa (Manuale Osservatorio Mercato Immobiliare, edizione 2025 – Allegato 3).

AREE ESTERNE	SUP (m²)
PT Al netto degli edifici A e B	2.500,00

(*) ALL 3 ED 2025 MANUALE OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE
balconi, terrazzi e simili con coefficiente di omogeneizzazione 0,10
locali accessori indiretti qualora non comunicanti coefficiente di omogeneizzazione 0,10

Oltre ai due fabbricati A e B, entrambi ricadenti sul mappale n. 1249, è oggetto di concessione anche un'ampia area esterna di circa m² 2.500,00 (mappale n. 1249 e porzione mappale n. 62) per la maggior parte a verde (vedi fig.4).

Nel caso specifico, ai fini del conteggio del canone, le aree esterne non vengono conteggiate; la manutenzione del verde, ad esclusione delle alberature, dovrà rimanere a carico del concessionario rispettando le prescrizioni fornite dall'amministrazione comunale.

Per maggiori dettagli in merito si rimanda all'ufficio competente.

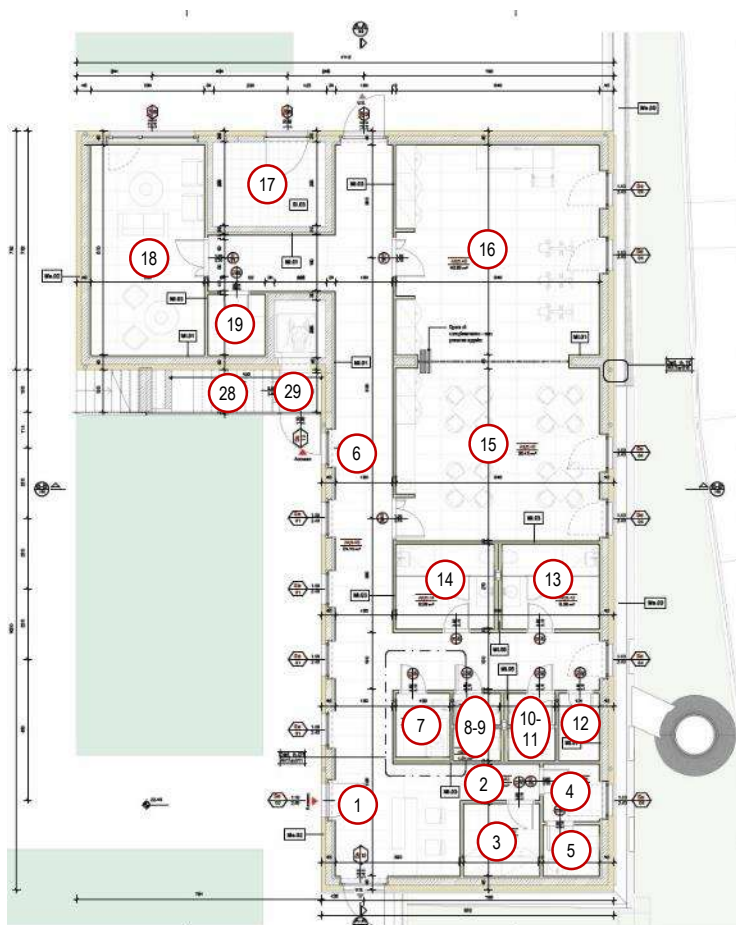


Fig. 6 – progetto esecutivo – pianta piano terra – elaborato 306 – scala adattata

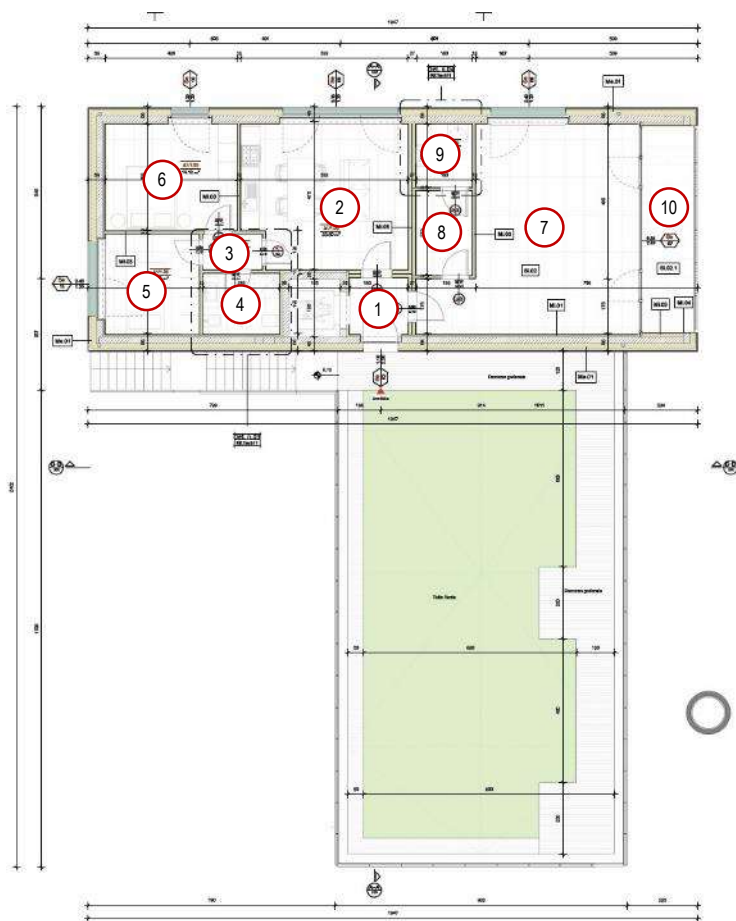


Fig. 7 – progetto esecutivo – pianta piano primo – elaborato 307 – scala adattata

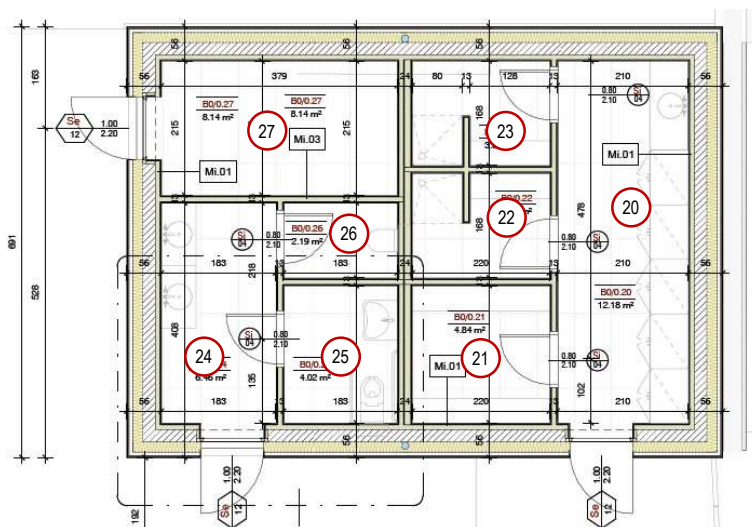


Fig. 8 – progetto esecutivo – edificio B - pianta piano terra – elaborato 310 – scala adattata

DETERMINAZIONE DEL CANONE DI MERCATO

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 semicentrale, le caratteristiche edilizie dei due immobili di nuova realizzazione, la destinazione urbanistica e la destinazione d'uso finale, si considera l'utilizzo dei valori **massimi** di mercato correnti per la tipologia edilizia "Uffici" a destinazione "Terziaria" per la parte adibita a centro diurno dell'edificio **A** ed intero edificio **B**, e per la tipologia edilizia "Abitazioni civili" a destinazione "Residenziale" per la porzione di primo piano dell'edificio **A** adibita a foresteria.

Quotazioni immobiliari di mercato

Secondo l'O.M.I., Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Pubblicazione 2° semestre 2024, l'immobile in oggetto ricade in **Zona C1** fascia semicentrale/capoluogo zona semicentrale nord: v. Cividale, Interna, Montereale, S. Valentino, v.le della Libertà.

Determinazione tariffa di base

Valori dei Fabbricati - destinazione d'uso "Terziaria" e "Residenziale"

Tipologia Edilizia	MENSILE a m ²		
	Minima	Media	Massima
Zona C1_Destinazione Terziaria	4,00 €	5,25 €	6,50 €
Zona C1_Destinazione Residenziale	4,40 €	5,40 €	6,40 €

Vengono quindi applicati i valori di mercato alla superficie dei locali oggetto di concessione come segue:

TERZIARIO - UFFICI	€/m ² mese	€/mese	€/anno iva esclusa	€/anno iva compresa
EDIFICIO A - CENTRO DIURNO / AGGREGAZIONE T-1	4,00 €	1.396,00 €	16.752,00 €	20.437,44 €
349,00 m ²	5,25 €	1.832,25 €	21.987,00 €	26.824,14 €
	6,50 €	2.268,50 €	27.222,00 €	33.210,84 €
RESIDENZIALE - ABITAZIONI CIVILI	€/m ² mese	€/mese	€/anno iva esclusa	€/anno iva compresa
EDIFICIO A - PIANO PRIMO - FORESTERIA	4,40 €	334,40 €	4.012,80 €	4.895,62 €
76,00 m ²	5,40 €	410,40 €	4.924,80 €	6.008,26 €
	6,40 €	486,40 €	5.836,80 €	7.120,90 €
TERZIARIO - UFFICI	€/m ² mese	€/mese	€/anno iva esclusa	€/anno iva compresa
EDIFICIO B - PIANO TERRA	4,00 €	220,00 €	2.640,00 €	3.220,80 €
55,00 m ²	5,25 €	288,75 €	3.465,00 €	4.227,30 €
	6,50 €	357,50 €	4.290,00 €	5.233,80 €
TOTALE		€/mese	€/anno iva esclusa	€/anno iva compresa
EDIFICIO A - B		3.112,40 €	37.348,80 €	45.565,54 €

DETERMINAZIONE DEL 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.

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.

IMPIANTI TECNICI

Gli scarichi dei due edifici sono collegati all'impianto fognario comunale.

Le acque meteoriche vengono fatte confluire in uno scarico esistente che recapita in roggia. L'ampia superficie della copertura con verde pensile consente di ridurre il carico sul sistema di smaltimento poiché parte dell'acqua viene trattenuta a favore del substrato e il recapito della restante parte viene differito nel tempo grazie alla filtrazione data dallo strato vegetativo.

L'allaccio all'acquedotto comunale avviene da apposito pozzetto in prossimità del cancello del parco San Carlo. L'impianto idrico sarà "condominiale", con una fornitura unica e una ripartizione dei consumi mediante contatori volumetrici installati in ognuna delle linee principali di acqua fredda. Il POD dell'utenza idrica è 24003795.

L'allaccio alla rete elettrica del gestore è posto al limite di proprietà dove è posizionato un vano tecnico con contatore di energia e primo quadro elettrico di proprietà. L'illuminazione esterna dei percorsi è allacciata alla linea dell'illuminazione pubblica in corrispondenza di un esistente punto luce in via della Colonna in prossimità dell'accesso pedonale al lotto. Il POD dell'utenza elettrica è IT001E13044999.

Per il collegamento alla fibra ottica si prevede l'installazione di un quadro dedicato nello spazio tecnico del sottoscala dove in seguito il gestore di rete avrà la possibilità di attestare la propria borchia su cui il nuovo complesso sarà allacciato.

Gli edifici saranno serviti esclusivamente da un sistema impiantistico ad energia elettrica da un unico contatore POD con una potenza richiesta in prelievo di 45 kW. Sullo stesso POD sarà allacciato l'impianto fotovoltaico da 17 kWp di nuova realizzazione.

Dal Quadro Elettrico Generale saranno alimentate le seguenti utenze:

- servizi comuni, quali ascensore, illuminazione esterna, pompa di sollevamento acque reflue;
- centro diurno al piano terra, con particolare riferimento a FM, illuminazione interna, impianto di climatizzazione estate/inverno (pompa di calore ad espansione diretta), impianto di ventilazione meccanica controllata, impianto di produzione dell'ACS (boiler in pompa di calore), impianti speciali;
- foresteria al piano primo, con particolare riferimento a FM, illuminazione interna, impianto di climatizzazione estate/inverno (pompa di calore ad espansione diretta), impianto di ventilazione meccanica controllata;
- attività ricreativa al piano primo, con particolare riferimento a FM, illuminazione interna, impianto di climatizzazione estate/inverno (pompa di calore ad espansione diretta), impianto di ventilazione meccanica controllata, impianto di produzione dell'ACS (boiler in pompa di calore);
- annesso servizi pubblici, con particolare riferimento a FM, illuminazione interna, impianto di estrazione/espulsione aria, impianto di produzione dell'ACS (boiler in pompa di calore), impianti speciali.

Da progetto ogni utenza di cui sopra farà capo ad un quadro di zona che consenta la misurazione / registrazione dell'energia elettrica per consentire la contabilizzazione dei consumi.

Ulteriori impianti di sicurezza e servizio sono:

- illuminazione di emergenza;
- impianto di chiamata dai servizi igienici;
- impianto dati / fonia.

L'impianto fotovoltaico sulle coperture dei fabbricati sarà in grado di coprire in gran parte il fabbisogno energetico dell'edificio.

VINCOLI

Con nota del 22/03/2023 ns prot n.23440/A del 23/03/2023 il Segretariato Regionale per il FVG del Ministero della Cultura comunica che l'immobile in oggetto non presenta interesse culturale e pertanto non è meritevole di tutela secondo quanto previsto dal D.Lgs 42/2004.

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA - APE

L'APE dell'immobile sarà prodotta e consegnata una volta ultimati i lavori.

L'attestato va aggiornato ad ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica dell'unità immobiliare e in caso di nuova concessione.

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, 02.02.2026

ISTRUTTORE TECNICO
Nadia Bonetti

Visto il Funzionario Tecnico P.O.
Dott.ssa Silvia Cigana

Dirigente del settore VI TERRITORIO – LAVORI PUBBLICI, PATRIMONIO: Ivo Rinaldi
Responsabile dell'unità operativa PATRIMONIO, ESPROPRI: Silvia Cigana – telefono 0434 392454
Responsabile del procedimento: Silvia Cigana – telefono 0434 392454
Email 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 – Posta elettronica certificata comune.pordenone@certgov.fvg.it – Web www.comune.pordenone.it