



## 59\_3\_SEDE ASSOCIATIVA DI LARGO CERVIGNANO, 19/B

### F.17 MAPPALE 601 sub 115

#### DETERMINAZIONE DEL CANONE DI MERCATO PER LA CONCESSIONE DI ALCUNI LOCALI AD USO ASSOCIATIVO

#### SCOPO DELLA STIMA

Scopo del presente documento è la determinazione del canone di mercato per la concessione ad uso associativo di una porzione dell'immobile denominato Sedi associative di Largo Cervignano 19/B (ID 59\_3), da determinarsi ai sensi dell'art. 25 del Regolamento Comunale del Patrimonio Immobiliare.



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

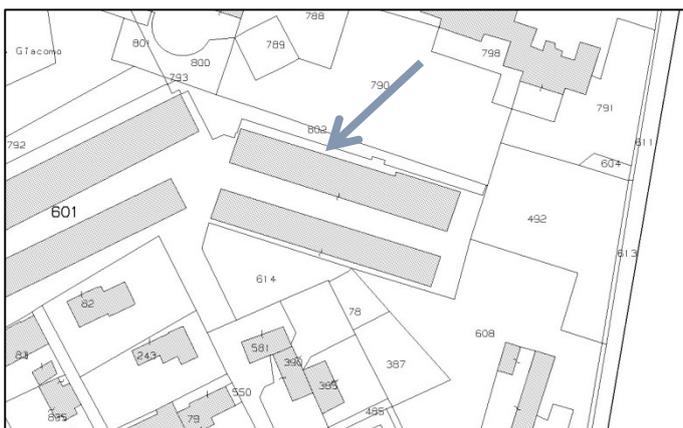


Fig.2 - Estratto di mappa (scala adattata)

I locali in oggetto (contornati di rosso in planimetria fig.3), fanno parte del Complesso Immobiliare di Largo Cervignano catastalmente identificato al sub n.115 del mappale 601 al foglio 17; i restanti locali dell'unità sono attualmente concessi rispettivamente alla Biblioteca di quartiere "Mary della Schiava" (59\_1) e al Centro Aggregazione Giovanile C.A.G. (59\_2).

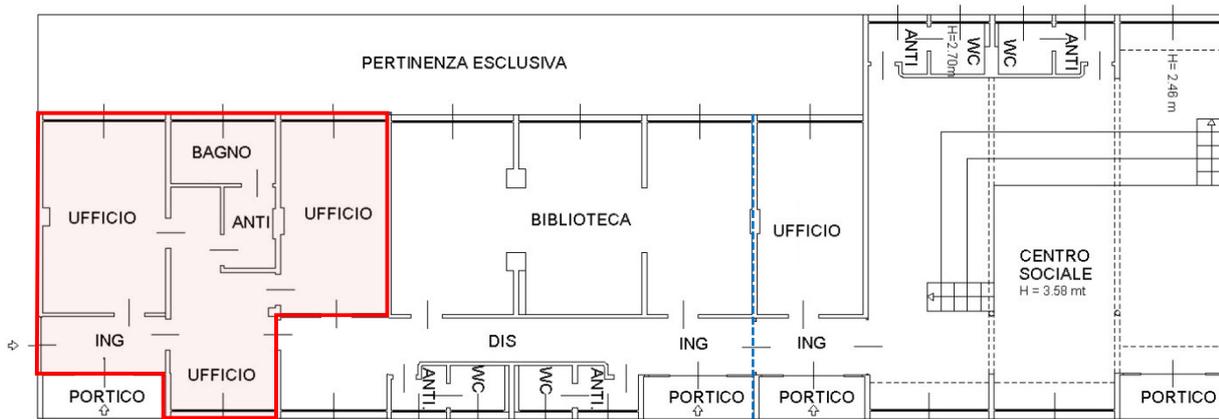


Fig.3 – Planimetria (scala adattata)

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

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

#### **Catasto Terreni**

Foglio: 17  
 Particella: 601  
 Qualità: Ente Urbano  
 Superficie: 9.570 m<sup>2</sup>

#### **Catasto Fabbricati** Foglio: 17

Particella: 601 sub 115  
 Categoria: A/10 (Uffici e studi privati)  
 Classe: 4 – Consistenza: 13,5 vani  
 Superficie Catastale: 341 m<sup>2</sup>  
 Rendita: € 5.159,40

Intestato al Comune di Pordenone C.F. 80002150938 proprietario al 1/1

### **DESCRIZIONE**

I locali in oggetto fanno parte del Complesso Immobiliare di Largo Cervignano realizzato dall'allora I.A.C.P., ora A.T.E.R., e ubicato nel fabbricato denominato "Schiera Corta".

L'immobile è stato consegnato al Comune di Pordenone con verbale di stato di consistenza dell'11/09/1981 dall'allora I.A.C.P., come risulta dalla Convenzione Rep. n.64316 del 26/09/1985 del Notaio dott. Giorgio Bevilacqua.

Il bene, fino al 2016, risultava intestato ad A.T.E.R in diritto di superficie e al Comune di Pordenone per la proprietà dell'area.

Con Atto amministrativo del 22/12/2016 Rep n.2709, trascrizione n.741.1/2017 il Comune di Pordenone diventa completo proprietario del sub 15 per 1/1.

Si tratta di locali ubicati al piano terra, con ingresso indipendente, costituiti da un ingresso con disimpegno per l'accesso a due vani (locale ad uso sala riunioni e sala aggregativa), ad un servizio igienico con antibagno e ad un'area uso ufficio.

### **COMPUTO SUPERFICIE DELL'IMMOBILE**

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

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

La superficie della porzione d'immobile da assegnare ad una associazione è stata quantificata secondo l'analisi degli elaborati grafici disponibili e risulta pari a circa **80,00 m<sup>2</sup>** (totale del subalterno circa 341 m<sup>2</sup>).

### **DETERMINAZIONE DEL CANONE DI MERCATO (escluse spese)**

#### **Critero 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**.

## Quotazioni immobiliari di mercato

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 2° semestre 2022, 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 <sup>2</sup> 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.

Sulla base della quotazione di mercato (valori medi) e della superficie commerciale, si determina il canone di mercato:

### Locali ad uso associativo - 80 m<sup>2</sup>

	€/m <sup>2</sup> mese	€/mese	€/anno
minimo	3,00 €	240,00 €	2.880,00 €
medio	4,00 €	320,00 €	3.840,00 €
massimo	5,00 €	400,00 €	4.800,00 €

## 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, anche ai sensi della Delibera di Giunta Comunale n.33 del 31.01.2025.

Le spese per le utenze e la manutenzione ordinaria dei locali e delle parti comuni, a carico delle Associazioni, sono attualmente ripartite pro quota millesimale.

## SPESE DI GESTIONE

Per l'utenza termica ed elettrica, l'immobile in oggetto ricade nel perimetro del P.P.P. a gestione SIRAM (PN\_59\_3 importi comprensivi di quota energia e manutenzione ordinaria/straordinaria).

Per l'energia termica i costi a consuntivo sono di € 938,47 (iva compresa) per la stagione energetica 2019/2020, di € 916,07 (iva compresa) per la stagione energetica 2020/2021, mentre il preventivo per la stagione energetica 2022/2023, fornito dall'ufficio impianti del Comune di Pordenone, è di **€ 1.594,89 iva compresa** (€ 1.076,87 di Quota Energia).

Per l'energia elettrica i costi a consuntivo equivalgono ad 1/3 dell'importo complessivo, ovvero € 185,68 (iva compresa) per la stagione energetica 2019/2020, di € 213,20 (iva compresa) per la stagione energetica 2020/2021, mentre il preventivo per la stagione energetica 2022/2023, fornito dall'ufficio impianti del Comune di Pordenone, è di **€ 257,88 iva compresa** (187,04 di Quota Energia, equivalente alla percentuale di pertinenza del 23,46% dell'importo totale di € 797,28 iva compresa).

In considerazione degli aumenti energetici in atto, per i conteggi si ritiene di utilizzare l'importo a preventivo per l'ultima stagione energetica.

Per l'utenza idrica (POD 24000899), la media dei costi fatturati da Hydrogea (POD 24000783) negli anni dal 2019 al 2022 è di **€ 29,35** all'anno (equivalente alla percentuale di competenza del 23,46% dell'importo totale di € 125,11 iva compresa).

## STIMA UTENZE

In base ai dati sopra riportati, i costi di gestione annui delle utenze, per l'immobile in oggetto, risultano quindi essere:

	Costo En.Termica Iva compresa	Costo En.Elettrica Iva Compresa	Costo HYDROGEA Iva compresa	Tot Iva compresa
Locali ad uso associativo	1.594,89 €	257,88 €	29,35 €	1.882,13 €

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

## CONSIDERAZIONI FINALI

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.

Pordenone, 11.02.2025

ISTRUTTORE TECNICO  
Nadia Bonetti

Visto il Funzionario Tecnico 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: Nadia Bonetti  
Email [uoc8.patrimonioespropri@comune.pordenone.it](mailto:uoc8.patrimonioespropri@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)