



Comune di Pordenone

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

N.7 APPARTAMENTI VIA SAN QUIRINO, 68 – FOGLIO 13 MAPP 188-388

DETERMINAZIONE DEL VALORE D'USO (CANONE DI LOCAZIONE E STIMA DEI COSTI UTENZE)

SCOPO DELLA STIMA

Lo scopo della presente valutazione è la determinazione del più probabile valore di mercato di locazione per i 7 appartamenti dell'immobile di via San Quirino n.68 di proprietà del Comune di Pordenone, nonché la stima indicativa delle spese per le utenze.

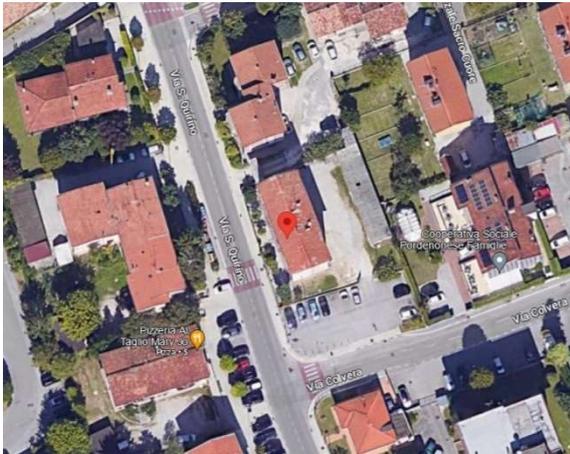


Fig.1 – Estratto di Google Maps (scala adattata)



Fig.2 – Vista edificio da via San Quirino

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

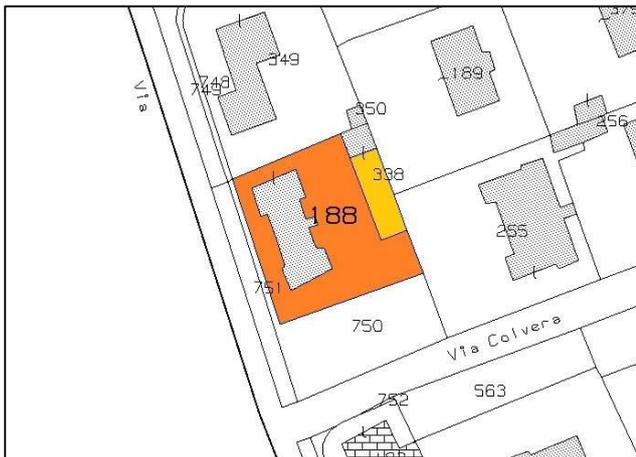


Fig.3 – Fg 13 mapp 188 e 338 - estratto di mappa evidenziato (scala adattata)

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

Catasto Terreni

Foglio: **13** - Particella: **188**
Qualità: ENTE URBANO
Superficie: 690 m²

Foglio: **13** - Particella: **338**
Qualità: ENTE URBANO
Superficie: 100 m²



Catasto Fabbricati

Foglio: **13** - Particella: **188** – Sub: **1**
Indirizzo: Via San Quirino n.68 – Interno 2 – Piano T
Categoria: A/3 (Abitazione di tipo economico) – Classe 2
Consistenza: 3,5 vani
Superficie: 72 m² - Totale escluse aree scoperte: 71 m²
Rendita: € 271,14

Foglio: **13** - Particella: **188** – Sub: **3** – Interno 4 – Piano 1
Sub: **4** – Interno 3 – Piano 1
Sub: **5** – Interno 6 – Piano 2
Sub: **6** – Interno 5 – Piano 2
Sub: **7** – Interno 8 – Piano 3
Sub: **8** – Interno 7 – Piano 3
Categoria: A/3 (Abitazione di tipo economico) – Classe 2
Consistenza: 4 vani
Superficie: 72 m² - Totale escluse aree scoperte: 71 m²
Rendita: € 309,87

Foglio: **13** - Particella: **338** – Sub: **1**
Indirizzo: Via San Quirino n.68 – Piano T
Categoria: C/6 (Autorimesse) – Classe 4
Consistenza: 9 m² - Superficie: 9 m²
Rendita: € 37,18

Foglio: **13** - Particella: **338** – Sub: **9**
Indirizzo: Via San Quirino n.68 – Piano T
Categoria: F/1 (Area Urbana)
Consistenza: 82 m²

Intestato al Comune di Pordenone C.F. 80002150938

Foglio: **13** - Particella: **188** – Sub: **9**
Indirizzo: Via San Quirino n.68 – Piano T-1-2-3
Bene Comune Non Censibile

Foglio: **13** - Particella: **188** – Sub: **10**
Indirizzo: Via San Quirino n.68 – Piano T-1-2-3
Bene Comune Non Censibile

Catasto Fabbricati



Int.1 proprietà di terzi

Foglio: **13** - Particella: **188** – Sub: **2**
Indirizzo: Via San Quirino n.68 – Interno 1 – Piano T
Categoria: A/4 (Abitazione di tipo popolare) – Classe 4
Consistenza: 5 vani
Superficie: 69 m² - Totale escluse aree scoperte: 68 m²
Rendita: € 348,61

Foglio: **13** - Particella: **338** – Sub: **2**
Indirizzo: Via San Quirino n.68 – Piano T
Categoria: C/6 (Autorimesse) – Classe 4
Consistenza: 9 m² - Superficie: 9 m²
Rendita: € 37,18

Intestato a Zuccolo Ezio, nato ad Aviano (PN) il 24/11/1962 – Proprietà per 1/1

UBICAZIONE DEL BENE

I 7 appartamenti fanno parte di un edificio autonomo situato in Via San Quirino n.68, costituito da un totale di 8 appartamenti distribuiti su quattro piani. Sono inoltre presenti due autorimesse, una di proprietà del Comune e una di proprietà di terzi, con accesso dal cortile di pertinenza comune completamente recintato. Non sono presenti cantine.

Il fabbricato si trova nella prima periferia Nord, in zona residenziale semintensiva, con prevalenza di condomini.



L'edificio confina a nord con aree private, ad est con l'edificio socio-assistenziale "Casa Colvera", con cui è possibile prevedere in un prossimo progetto la realizzazione di un collegamento, a sud con un'area adibita a parcheggi, e ad ovest con la viabilità pubblica di via San Quirino.

L'immobile è inserito urbanisticamente in zona A/A, "Attrezzature per l'assistenza agli anziani"; l'area è servita da una zona P "parcheggi di relazione" all'interno di un contesto generale di tipo B2 "residenziale a media densità".

DESCRIZIONE DEL BENE

La costruzione del condominio risale al 1964. L'immobile originale era costituito da 8 alloggi, di cui 7 di proprietà comunale e 1, sito al piano rialzato (interno 1), di proprietà di terzi. Erano inoltre presenti n.8 box auto come pertinenze dei singoli appartamenti.

Lo stabile presentava un generale stato di degrado dell'involucro da imputarsi alla vetustà dello stesso. In particolare le finiture delle pareti erano in fase di distacco, i serramenti in legno non garantivano più la tenuta all'aria e al freddo, in quanto privi di vetrocamera, il manto di copertura era sconnesso e presentava molti elementi rotti e fuori sede, che causavano evidenti infiltrazioni d'acqua nel sottotetto.

Nel 2019 l'immobile è stato oggetto di ristrutturazione degli alloggi (Opera 67.18 Housing Sociale – L.R. 1/2016 art.26), con l'obiettivo di destinarli ad anziani autosufficienti, per cui il Comune di Pordenone ha ottenuto un contributo Regionale di Housing Sociale, secondo la L.R. n.1/2016, affidando ad Ater Pordenone la progettazione e la direzione dei lavori. L'intervento ha anche richiesto l'uso di fondi propri del Comune e di fondi privati, in quanto sono stati previsti anche lavori su parti comuni.

Le opere interne hanno riguardato il riatto degli alloggi di proprietà comunale, compresi i rifacimenti degli impianti tecnologici, la predisposizione di impianti di climatizzazione, la realizzazione di una serie di predisposizioni avanzate per la chiamata a distanza nonché un intervento generale di riqualificazione energetica dello stabile.

La parte esterna, invece, ha visto la realizzazione di un cappotto termico, il rifacimento della copertura (manto di copertura con tegola portoghese) e il montaggio di infissi in PVC dotati di vetro camera.

È stato infine realizzato un impianto elevatore esterno, con piattaforma elevatrice adatta al trasporto di persone in piedi o su carrozzina, priva di locale macchina e di ingombri aggiuntivi, fatta eccezione per il vano corsa e il plinto di fondazione in cemento armato.

Sono stati poi demoliti i box esistenti, salvaguardando la pavimentazione esistente per l'utilizzo come posti auto scoperti, e sono stati installati due box prefabbricati di lamiera coibentata, completi di portone basculante, di tipo modulare, ad una falda, di cui uno ad uso esclusivo del condomino proprietario.

Per gli impianti è stata realizzata una rete di distribuzione dell'acquedotto alle singole utenze, sono stati rifatti gli impianti elettrici, è stato predisposto l'impianto di climatizzazione, è stata realizzata una nuova rete di distribuzione di gas metano e sono state installate nuove caldaie a gas a condensazione.

I lavori sono stati ultimati a giugno 2021.

Ad oggi le unità da stimare sono dunque inserite in un condominio composto da quattro piani fuori terra, e su ogni piano si trovano due abitazioni, speculari rispetto alla scala di collegamento dei piani.

Le aree esterne sono comuni a tutte le abitazioni e sono prevalentemente costituite da giardino, passaggi e spazi di manovra, in ghiaio e parzialmente a prato.

COMPUTO SUPERFICIE DELL'IMMOBILE

La superficie commerciale 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%.

Le superfici commerciali delle unità immobiliari adibite a residenza sono state quantificate secondo l'analisi degli elaborati planimetrici catastali, come segue:



Appartamento tipo - Categoria A/4 - Classe 4 – Superficie commerciale circa 72 m²;

Autorimessa - Categoria C/6 - Classe 4 – Superficie commerciale circa 9 m².

L'appartamento interno 2 al piano terra è stato pensato come luogo per attività collettive e di aggregazione, con spazi funzionali comuni, mentre le altre singole unità immobiliari sono costituite da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto, bagno e due terrazze. C'è infine un'autorimessa di proprietà comunale.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI LOCAZIONE 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 semicentrale), delle caratteristiche dell'immobile, della destinazione urbanistica, nonché della particolare conduzione prevista con finalità di residenza sociale, e non in ultimo in considerazione dei recenti lavori di ristrutturazione compiuti sull'immobile, ai fini della stima di locazione sono stati assunti i valori **massimi** di mercato per la tipologia edilizia "abitazioni civili" e "box".

Sono stati utilizzati i valori forniti dall'Agenzia delle Entrate per la tipologia edilizia "Residenziale". Secondo l'O.M.I., Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Pubblicazione 1° semestre 2021, l'immobile in oggetto si trova in Fascia Semicentrale - Zona C1 – capoluogo zona semicentrale nord: v. Cividale, Interna, Montereale, S. Valentino, v.le della Libertà.

Determinazione tariffa di base

Valori dei Fabbricati - destinazione d'uso "Residenziale"

Tipologia Edilizia	Valori di Locazione (€/m ² mese)		
	Minima	Media	Massima
Abitazioni civili	3,40 €	4,25 €	5,10 €
Box	3,50 €	4,25 €	5,00 €

Si riporta il valore di locazione **massimo** (più iva se dovuta) applicandolo alla superficie alla tipologia edilizia Residenziale come segue:

	€/m ² mese	€/mese	€/anno
72,00 m ² circa	5,10 €	367,20 €	4.406,40 €
Ragguagliato 25%	€/m ² mese	€/mese	€/anno
9,00 m ² circa	5,00 €	45,00 €	540,00 €

Nb: Qualora, invece, l'intenzione fosse di accorpare il box di proprietà comunale ad una singola unità immobiliare come pertinenza, la superficie di 9 m² andrebbe ragguagliata al 25%, in quanto non comunicante con i vani principali, e il valore di locazione per la sola unità immobiliare compresa la pertinenza sarebbe di 4.544,10 €/anno.

STIMA COSTI UTENZE

Per l'immobile oggetto della presente stima non è possibile ricorrere ad un pregresso recente per determinare i costi annui delle utenze, poiché l'immobile è rimasto inutilizzato per molti anni, salvo l'appartamento interno 1, abitato fino al 2022. Attualmente non si hanno neanche indicazioni certe sulle future modalità e tempistiche di utilizzo degli appartamenti, pertanto si è cercato di quantificare un consumo medio ipotizzando l'utilizzo da parte di una persona sola o da una coppia di persone, vista anche la conformazione degli appartamenti.

Inoltre, gli importanti aumenti delle tariffe energetiche avvenuti tra il 2022 e l'anno in corso impongono di considerare l'importo stimato come puramente indicativo, e definito su una base ipotetica di consumi.

Energia Elettrica

Se si prende in considerazione l'abitazione di una persona sola, con un consumo di energia elettrica stimato annuo di circa 1.134 Kwh, la stima della spesa media annua potrebbe oscillare tra 507,64 €/anno e 609,24 €/anno iva inclusa.

Se consideriamo la stessa abitazione abitata da due persone, con un consumo di energia elettrica stimato annuo di circa 1.584 Kwh, la stima della spesa media annua potrebbe oscillare tra 618,19 €/anno e 760,27 €/anno iva inclusa.



(Fonte: preventivo sito www.facile.it)

Gas

Se si considera un'abitazione di circa 60-80 mq, in cui vive una persona sola, con un consumo di gas naturale stimato annuo di circa 1.425 Smc, la stima della spesa media annua potrebbe oscillare tra 1.426,19 €/anno e 1.618,38 €/anno iva inclusa.

Se consideriamo la stessa abitazione abitata da due persone, con un consumo di gas naturale stimato annuo di circa 1.465 Smc, la stima della spesa media annua potrebbe oscillare tra 1.461,77 €/anno e 1.659,97 €/anno iva inclusa.

(Fonte: preventivo sito www.facile.it)

Acqua

La stima della spesa media annua per il servizio idrico (spesa media, inclusa iva, per consumi annui di 150 m³, equivalente al consumo medio annuo di 1 persona) oscilla da un minimo di 232,10 €/anno ad un massimo di 476,30 €/anno.

(Fonte: ARERA - valori 2021)

In base alle considerazioni fatte in precedenza, è possibile fare una stima assolutamente indicativa di un costo che oscilla tra **2.166,00 e 2.704,00 €/anno iva inclusa** (arrotondando per eccesso) a copertura dei costi delle utenze singolo appartamento abitato da una persona.

CONCLUSIONI E PRECISAZIONI

Ai fini dell'eventuale destinazione degli appartamento in oggetto della presente stima a Enti del Terzo Settore (ETS come definiti nel Codice del Terzo Settore D.Lgs n.117 del 03.07.2017, Titolo II, art.4 co.1) l'Ente concedente dovrà valutare la tipologia di rapporto che intende instaurare, definendolo in base agli art.55 (co-programmazione o co-progettazione), art.56 (convenzioni) o art.71 (cessione in comodato).

Resta in capo all'Amministrazione Comunale la facoltà di condividere o meno la presente stima e di adottare ulteriori valutazioni o abbattimenti, applicando eventuali e discrezionali scelte diverse da quelle esposte nel presente documento.

Si rimette la presente per il seguito di competenza.

Agli atti dello scrivente Ufficio sono conservati i documenti esaminati.

Pordenone, 21/03/2023

ISTRUTTORE TECNICO
Nadia Bonetti

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

Dirigente del Settore VII: Arch. Ivo Rinaldi - Tel 0434 392 447

Responsabile incaricato di Posizione Organizzativa: Dott.ssa Silvia Cigana - Tel. 0434 392 454 – e-mail: silvia.cigana@comune.pordenone.it

Responsabile del Procedimento: Dott.ssa Silvia Cigana - Tel. 0434 392 454

Referente dell'Istruttoria: Nadia Bonetti - Tel. 0434 392 545 - e-mail: nadia.bonetti@comune.pordenone.it

UOS Patrimonio, Espropri - e-mail: patrimonio@comune.pordenone.it