



Comune di Pordenone

Via Bertossi, 9 - 33170 PORDENONE
Tel 0434 392 111 - Fax 0434 392 406

www.comune.pordenone.it – PEC comune.pordenone@certgov.fvg.it

SETTORE IV – GESTIONE TERRITORIO, INFRASTRUTTURE, AMBIENTE

SERVIZIO PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE

U.O.C. PATRIMONIO, COMMERCIO, ATTIVITÀ PRODUTTIVE, SUAP

U.O.S. PATRIMONIO, ESPROPRI

“CASA DEL DONATORE” – PIAZZA DELLA MOTTA, 6 – F.20 MAPPALE 802 CONCESSIONE DI LOCALI AD USO ASSOCIATIVO

RELAZIONE DESCRITTIVA IMMOBILE



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

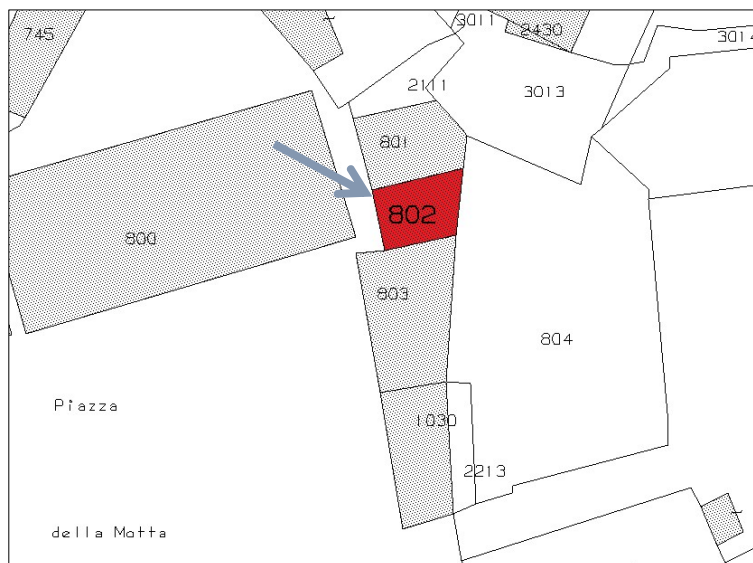


Fig.2 - Estratto di mappa (scala adattata)



Fig.3 - Vista edificio da Piazzetta del Donatore

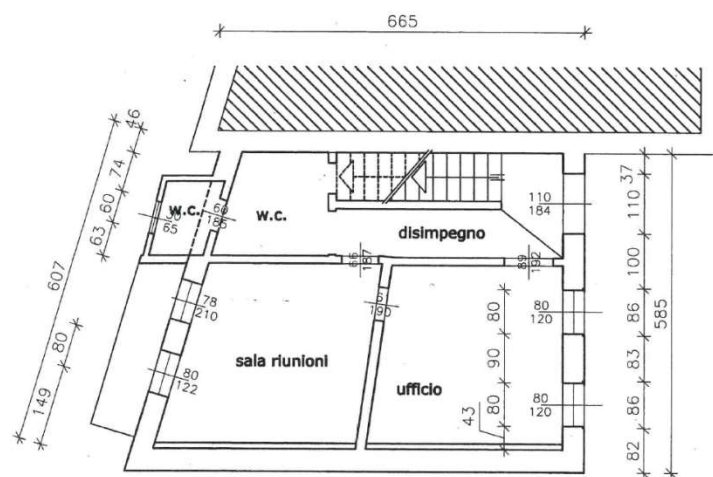


Fig.4 - Planimetria **PIANO TERRA**
(scala adattata)

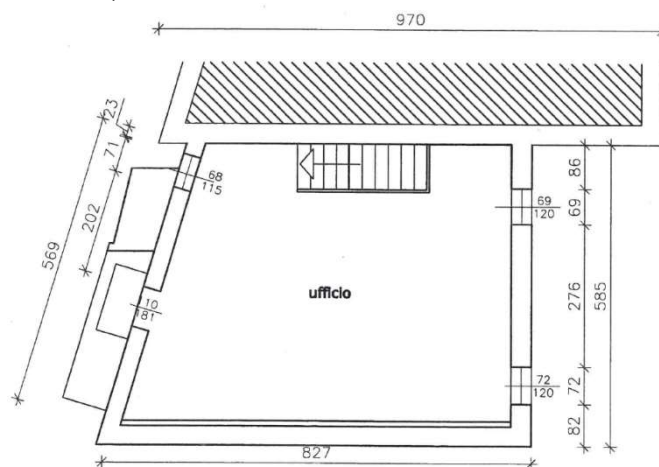


Fig.5 - Planimetria **PIANO PRIMO**
(scala adattata)



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

Catasto Terreni

Foglio: 20
Particella: 802
Qualità: Ente Urbano
Superficie: 47 m²

Catasto Fabbricati

Foglio: 20
Particella: 802
Categoria: A/5 (Abitazione di tipo ultrapopolare)
Classe: 4 – Consistenza: 5,5 vani
Superficie Catastale: Totale 83 m²
Rendita: € 184,63

Intestato al Comune di Pordenone C.F. 80002150938 proprietario al 1000/1000

DESCRIZIONE

L'immobile è un fabbricato, di epoca antecedente al 1809, ad uso residenziale di proprietà comunale dal 1980 e costituito da due piani fuori terra così suddivisi:

- piano terra – 2 locali ad uso ufficio (Sala A e Sala B) con accesso al ballatoio, antibagno dotato di lavello e bagno dotato di lavello e turca, scala in legno di collegamento al primo piano;
- piano primo – sala riunioni (Sala C).

Nei locali non sono presenti servizi igienici per persone con disabilità.

L'accesso all'immobile non è agevole in quanto esistono barriere quali scalini o altre barriere. L'utilizzo dell'immobile quale sede di associazioni dedicate "al dono" è ottimale, in quanto dette associazioni requisito per essere donatori è la mancanza di disabilità.

Nel caso i locali siano concessi ad Associazioni di diversa natura, sarà necessario provvedere ad un'adeguata sistemazione degli ambienti finalizzata al superamento delle barriere architettoniche (Dpr 236/1989).

Tra il 2001 e il 2009 sono stati eseguiti importanti lavori di sistemazione dell'immobile, in particolare:

- rifacimento totale della copertura in legno con relativo isolamento termico;
- rifacimento del solaio di calpestio in legno del primo piano, calcolato con sovraccarico ad uso ufficio pari a 300 kg/mq e realizzazione di un nuovo pavimento in prefinito;
- realizzazione di un nuovo impianto termico autonomo;
- lavori di adeguamento dell'impianto elettrico e di illuminazione alla L.46/90, con realizzazione dell'impianto di messa a terra, rifacimento del cablaggio a tre fili e installazione dell'interruttore differenziale;
- sostituzione dei serramenti esterni con nuovi serramenti in legno dotati di vetrocamera;
- sostituzione di due porte interne;
- sistemazione degli intonaci interni ed esterni con relativa tinteggiatura.

Si richiama il provvedimento 956 del 23/02/2022 del Segretariato Regionale per il Friuli Venezia Giulia (Ministero della Cultura) con il quale è stato dichiarato l'insussistenza dell'interesse culturale,



Fig.6 – Vista esterna



Fig.7 – Piano Terra - Sala A



Fig.8 – Piano Terra - Sala B



Fig.9 – Piano terra - Vani accessori ad uso congiunto



Fig.10 – Piano Terra - WC



Fig.11 – Piano Primo – Sala C



Fig.12 – Piano Primo – Impianto di riscaldamento

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%.

Oggetto della presente relazione di stima sono i tre locali dell'immobile di proprietà comunale denominato "Casa del Donatore", più i vani accessori, come evidenziati in planimetria.



Le superfici commerciali sono così suddivise in funzione delle singole zone di utilizzo.

DESTINAZIONE	PT	P1	TOT
Sala A – Ufficio 1	15,00	---	
Sala B – Ufficio 2	15,20	---	
Sala C – Sala Riunioni	---	45,00	
Vani Accessori	16,65	---	
TOT m² circa	46,85	45,00	91,85

La superficie commerciale complessiva, quantificata secondo l'analisi degli elaborati grafici disponibili, risulta pari a circa **91,85 m²**.

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

In considerazione dell'ubicazione (fascia centrale), 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 strutturati**.

Valori di mercato e fonti informative

Si è deciso di utilizzare i valori forniti dall'Agenzia delle Entrate per la tipologia edilizia "Uffici Strutturati", assimilabile e coerente con l'effettiva conformazione dell'immobile. Secondo l'O.M.I., Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Pubblicazione 1° semestre 2021, l'edificio in oggetto si trova in Fascia Centrale - Zona B1 – Capoluogo Centro Storico: C.Si Garibaldi, Vittorio Emanuele II, P.zze Cavour, Della Motta, San Marco.

DETERMINAZIONE TARIFFA DI BASE

Valori dei Fabbricati - destinazione d'uso "Terziaria"

Tipologia Edilizia	Valori di Locazione (€/m ² mese)		
	Minima	Media	Massima
Uffici Strutturati	5,00 €	6,25 €	7,50 €

In base all'attuale orientamento operativo, l'O.M.I. indica l'utilizzo dei valori **medi** per ogni categoria. Viene quindi riportato il valore di mercato medio e applicato alla superficie e alla tipologia edilizia Uffici Strutturati" come segue:

	€/m ² mese	€/mese	€/anno
ASSOCIAZIONE			
91,85 m ² circa	6,25 €	574,06 €	6.888,75 €

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI LOCAZIONE RICOGNITORIO

Determinazione Canone Ricognitorio

In ottemperanza alla Direttiva Comunale di cui alla Delibera della G.C. n. 149/2012, per la concessione dei beni demaniali e patrimoniali per finalità di pubblico interesse, il canone di locazione agevolato, applicato sulla superficie commerciale totale di circa 91,85 m² alla tipologia edilizia "Uffici Strutturati", è da determinarsi ai sensi dell'art. 12 del D.P.R. n. 296 del 13.09.2005, in misura non inferiore al 10% e non superiore al 50% di quello corrispondente ai valori di comune mercato e come segue (IVA esclusa):

ASSOCIAZIONE – Sup commerciale di circa 91,85 m ²				
€/m ² mese	Perc %	C. R. €/m ² mese	C. R. € mese	C. R. € anno
6,25 €	10,00%	0,63 €	57,41 €	688,88 €
medio	50,00%	3,13 €	287,03 €	3.444,38 €



STIMA UTENZE

Alla situazione attuale le utenze sono intestate direttamente alle Associazioni cui sono dati in gestione i locali dell'immobile oggetto della presente stima.

	2017		2018		2019		2020		2021	
	Netto	più Iva	Netto	più Iva	Netto	più Iva	Netto	più Iva	Netto	più Iva
ENEL	669,81 €	817,16 €	445,50 €	543,50 €	451,30 €	550,58 €	406,04 €	495,37 €	419,79 €	512,14 €
ENI GAS	838,66 €	1.023,15 €	718,70 €	876,80 €	677,39 €	826,41 €	535,20 €	652,94 €	549,36 €	670,21 €
HYDROGEA	55,80 €	68,07 €	30,06 €	36,67 €	59,51 €	72,60 €	46,25 €	56,43 €	46,11 €	56,25 €

UTENZA ELETTRICA - ENEL

L'utenza Elettrica (ENEL) è attualmente intestata alle Associazioni AVIS-AIDO.

In base alla documentazione reperita, il costo medio annuo, al netto dell'iva, per gli anni dal 2017 al 2021 è stato di circa **€ 480,00**.

UTENZA GAS – ENI-GAS

L'utenza del riscaldamento (ENI-GAS) è attualmente intestata alle Associazioni AVIS-AIDO.

In base alla documentazione reperita, il costo medio annuo, al netto dell'iva, per gli anni dal 2017 al 2021 è stato di circa **€ 665,00**.

UTENZA IDRICA - HYDROGEA

L'utenza idrica (HYDROGEA) è attualmente intestata alle Associazioni AVIS-AIDO.

In base alla documentazione reperita, il costo medio annuo, al netto dell'iva, per gli anni dal 2017 al 2021 è stato di circa **€ 50,00**.

È necessario considerare che nel corso del 2020 e 2021 il COVID-19 ha imposto delle chiusure che senza dubbio hanno inciso sui consumi, e che da inizio 2022 sono previsti degli aumenti dei costi dell'energia che rischiano di falsare i consumi futuri.

Per poter procedere ad una stima più puntuale dei costi annui delle utenze per eventuali altre tipologie di associazioni, sarebbe necessario conoscere gli orari e le giornate di presenza nel dettaglio nonché le tempistiche di utilizzo dell'impianto elettrico.

Non è neanche possibile procedere alla stima equiparando l'immobile a strutture similari per conformazione, poiché non è detto che le associazioni insediate siano comparabili.

Si ritiene dunque ottimale, in sede di redazione di convenzione, l'indicazione di far volturare l'utenza intestandola direttamente al concessionario, per consentire una gestione più snella e consapevole delle spese.

PRECISAZIONI E CONCLUSIONI

La scelta dell'applicazione della percentuale di riduzione (dal 10 al 50%) è in capo all'ufficio che seguirà la procedura di assegnazione e andrà effettuata in funzione degli scopi sociali e dell'utilità pubblica delle associazioni che andranno ad occupare i locali.

Associazione	Perc %	C.R. € anno	C.R. € anno Iva comp
	10,00%	688,88 €	840,43 €
91,85 m²	50,00%	3.444,38 €	4.202,14 €

Per il conteggio delle utenze sono stati riportati i costi medi annui rilevati dalla documentazione fornita dalle associazioni attualmente presenti in loco, considerato il periodo che va dal 2017 al 2021.

La soluzione più efficace per questo immobile risulta essere l'intestazione diretta delle utenze in capo al concessionario, consentendo una gestione efficace e consapevole delle spese, i cui importi varieranno in funzione del tipo e modalità di utilizzo che ne verrà fatto.

CONSUMO MEDIO ANNUO (dal 2017 al 2021)	ENEL	ENI-GAS	HYDROGEA
	€ 480,00	€ 665,00	€ 50,00

Resta in capo all'Amministrazione Comunale l'accettazione o meno della presente perizia e 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.



Comune di Pordenone

Pordenone, maggio 2022

ISTRUTTORE TECNICO
Nadia Bonetti

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

Dirigente del Settore: Arch. Ivo Rinaldi - Tel 0434 392 447 - e-mail: ivo.rinaldi@comune.pordenone.it

Responsabile dell'UOC e del Procedimento: Dott.ssa Silvia Cigana - Tel. 0434 392 454 - e-mail: silvia.cigana@comune.pordenone.it

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