



Comune di Pordenone

- SETTORE VI OO.PP., AMBIENTE, GESTIONE DEL TERRITORIO -
- U.O.C. PATRIMONIO, ESPROPRI -

DETERMINAZIONE

Oggetto: avviso pubblico indagine di mercato finalizzato all'acquisto di un immobile, situato all'interno dell'area cittadina ricompresa fra Viale Dante, Piazza Risorgimento, Via Cavallotti, Viale Trento o in prossimità di Piazza Costantini, da destinare a sede di associazioni di volontariato e attivazione di spazi comuni (*co-studying space*) - Conclusione procedimento

N. det. 2025/27

N. cron. 442, in data 04/03/2025

IL RESPONSABILE

Riferimento a competenze, obiettivi, atti di indirizzo e di programmazione

Visti:

- i decreti del Sindaco n. 10 del 29 dicembre 2021, n. 23 del 24 marzo 2022 e n. 118 del 29 dicembre 2023, e il decreto del Vicesindaco Reggente n. 78 del 19 luglio 2024;
- il decreto del Vicesindaco Reggente n. 87 del 30 dicembre 2024 con il quale, a seguito della nuova struttura organizzativa dell'Ente approvata con deliberazione della Giunta Comunale n. 379 del 6 dicembre 2024, con decorrenza dal 1° gennaio 2025, è stato conferito all'arch. Rinaldi Ivo l'incarico di direzione del Settore VI "Opere Pubbliche, Ambiente, Gestione del Territorio";
- la determinazione dirigenziale n. 2723 del 28.10.2022, con la quale è stato conferito alla dott.ssa Silvia Cigana l'incarico di posizione organizzativa dell'Unità Operativa Complessa "*Patrimonio, commercio, attività produttive, Suap*", con decorrenza dal 1° novembre 2022 e fino al 30 novembre 2026;
- la determinazione n. 3415 del 30.12.2024 con la quale il dirigente del Settore VI "Opere pubbliche, Ambiente, Gestione del territorio", arch. Ivo Rinaldi, a seguito della nuova macrostruttura approvata con Delibera di Giunta Comunale n.379/2024, ha stabilito la struttura organizzativa del Settore VI individuando le competenze e le risorse umane assegnate, anche con riferimento all'Unità Operativa Complessa "*Patrimonio, Espropri*";
- la determinazione dirigenziale n. 44 del 10.01.2025, con la quale è stato confermato alla dott.ssa Silvia Cigana l'incarico di posizione organizzativa dell'Unità Operativa Complessa ridenominata "*Patrimonio, espropri*", fino al 30 novembre 2026;

Richiamate:

- la deliberazione del Consiglio comunale n. 59 del 20 dicembre 2024 avente ad oggetto "Approvazione nota di Aggiornamento al Documento Unico di Programmazione (DUP) 2025/2027 – Art. 170 del D. Lgs. 267/2000", esecutiva ai sensi di legge;

- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 60 del 20 dicembre 2024 avente ad oggetto "Approvazione del Bilancio di Previsione 2025/2027, della nota integrativa e dei relativi allegati", esecutiva ai sensi di legge;
- la deliberazione della Giunta comunale n. 402 del 30 dicembre 2024, avente ad oggetto "Approvazione del Piano Esecutivo di Gestione 2025/2027 - parte finanziaria", immediatamente eseguibile;
- la deliberazione della Giunta comunale n. 7 del 10 gennaio 2025, avente ad oggetto "Piano Esecutivo di Gestione 2025/2027 - parte finanziaria- Rettifica", immediatamente eseguibile;
- la deliberazione della Giunta comunale n. 39 del 31 gennaio 2025, avente ad oggetto "Approvazione del Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2025/2027", esecutiva ai sensi di legge

Presupposti di fatto

Premesso che l'Amministrazione Comunale ha predisposto una serie di progetti indirizzati alla rigenerazione urbana e umana del 'quartiere centro' della Città, individuando nell'associazionismo e nella valorizzazione degli spazi comuni un volano per attuare politiche di integrazione e sviluppo, nonché di crescita e di contrasto alla povertà educativa.

Corrisponde pertanto ad interesse del Comune di Pordenone l'individuazione di un'area che divenga sede di associazioni di volontariato ma che al contempo permetta ai giovani di poter usufruire di uno spazio comune (co-studying space) dove poter sviluppare le proprie capacità in armonia con le medesime associazioni.

Il Comune di Pordenone ha presentato apposita richiesta prot.93348 del 01.12.2023, per l'erogazione del finanziamento di cui alla legge L.R. 13 2023 alla Regione FVG, che con Decreto n° 59581/GRFVG del 07/12/2023 Prenumero n. 61339, ha concesso il contributo straordinario di euro 405.000,00, Regione FVG (fondi in conto capitale) - CUP: D54H23000770002.

Considerato che:

- la Giunta Comunale con atto n. 190/2024 del 20/06/2024 ha approvato le direttive per la *'Procedura per l'acquisizione di una nuova sede spazi associativi per associazioni di volontariato e attivazione di co-studying space'*, demandando all'U.O.C. 'Patrimonio, Commercio, Attività Produttive, Suap' di procedere con l'adozione degli atti necessari a dare attuazione alla stessa, in ragione degli indirizzi individuati e concernenti le caratteristiche dell'immobile:
 - collocato in una zona compresa tra Viale Dante, Piazza Risorgimento, Via Cavallotti e Viale Trento, e comunque in prossimità di piazza Costantini;
 - distribuito al piano terra e con prevista modularità degli spazi interni;
 - capace di fornire buone prestazioni per quanto concerne le performances a livello energetico;
 - estensione superficiale adeguata rispetto al livello di dimensionamento previsto. È richiesta una superficie minima di 140 mq commerciali (catastali) e non superiore a 225 mq, così composta:
 - ✓ 2 (due) servizi igienici (Maschi-Femmine-Disabili);
 - ✓ 3 (tre) uffici separati con superficie minima di 10 mq;
 - ✓ 1 (uno) spazio di almeno 80 mq.

Richiamata la determinazione n.1864 del 29.07.2024 con la quale è stato approvato lo schema di avviso pubblico e relativi allegati, finalizzato all'individuazione di un immobile da acquistare nel territorio del Comune di Pordenone come sopra specificato.

Dato atto che:

- l'avviso prot. 62321 del 29.07.2024 è stato pubblicato all'albo pretorio online di questo Comune in data 29.07.2024 prog.2024-2966, nella pagina web del Comune alla sezione Bandi e avvisi, e nel portale e-appalti tender 51024 rfi_5708;

- entro i termini dell'avviso pubblico prot.62321/2024 (che scadeva il 29.08.2024 ore 12.00), risulta pervenuta in data 28.08.2024 ore 11.23 un'unica offerta da parte della società PACO S.R.L., con sede in Via Paolo Sarpi n.14/8 (UD) C.F. 02473220305, che ha offerto l'immobile identificato al foglio 20 mappale 2100 subalterni 113-114, per l'importo di € 360.000,00;

- l'immobile offerto, descritto negli allegati riservati Relazione tecnica e documentazione fotografica presentati dalla ditta PACO SRL, è così identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano N.C.E.U.:

- foglio 23 mappale 2100 subalterno 113 -categoria F4 – Piazza Celso Costantini snc: - Piano T

- foglio 23 mappale 2100 subalterno 114 -categoria F4 – Piazza Celso Costantini snc: - Piano T

Si tratta in sostanza di due unità immobiliari (catastalmente) con due ingressi sulla Piazza Costantini.

Le due unità immobiliari sono attualmente allo stato grezzo (classificazione catastale F4-Unità in corso di definizione – porzioni di fabbricato già ultimato non ancora definite funzionalmente o strutturalmente) ed hanno in totale una superficie commerciale di 197 m².

L'avviso pubblico prot.62321 prevedeva al punto 2) le caratteristiche minime, e l'immobile offerto risponde ai requisiti richiesti dell'Avviso, e pertanto quest'ufficio ha avviato la verifica di congruità del prezzo offerto, che secondo quest'ufficio, in rapporto alle caratteristiche dell'immobile offerto e ai valori di mercato, si aggirava intorno ad € 300.000,00.,

“considerato che:

- l'immobile è stato ristrutturato e non realizzato ex novo;

- non è classificabile quale “ufficio strutturato” ai fini OMI (non ha posti auto, ecc.);

- l'atto di compravendita sopra citato dell'agosto 2021 indica un valore pari a €/m² 1.333,00 circa;

- negli ultimi tre anni i valori di mercato non hanno subito incrementi sensibili, anzi;

- i valori OMI indicano un valore massimo di €/m² 1.300,00 degli uffici strutturati.

Per quanto sopra esposto e considerato, e sentiti anche per le vie brevi alcuni operatori del libero mercato, si ritiene ragionevole considerare un valore complessivo di € 300.000,00 per l'acquisizione dell'immobile in parola, pari ad € 1.523,00/m²”.

Premesso un tanto, ai sensi del punto 5) dell'Avviso prot.62321/2024, è stata avviata la trattativa con la ditta PACO SRL, che da ultimo, con nota prot. 14099 del 19.02.2025, ha assentito alla vendita dell'immobile per € 300.000,00 più gli arredi minimi previsti dall'avviso per € 30.000,00. L'offerta corrisponde ad un valore pari ad € 1.523 €/m², che come detto sopra può ritenersi congruo rispetto ai valori di mercato.

L'edificio nel suo complesso è stato oggetto di ristrutturazione edilizia iniziata nel 2007, da ultimo oggetto dei seguenti titoli edilizi: la SCIA edilizia n.130 del 2020 e la pratica in Edilizia Libera Asseverata n.406 del 2021 (entrambe per opere di completamento).

Le due unità immobiliari sub.113 e 114 oggetto del presente provvedimento, sono attualmente allo stato grezzo, e devono essere ultimate (e unite in un'unica unità), con la suddivisione in tre uffici, due bagni e una grande sala con doppio accesso, nonché la realizzazione degli impianti idrico-sanitario, ventilazione, riscaldamento e climatizzazione, elettrico e illuminazione, antincendio. A fine lavori l'immobile dovrà essere dotato di tutte le certificazioni di conformità degli impianti, accatastamento e Attestato di Prestazione Energetica (APE) con certificazione energetica minima classe D, nonché la dotazione minima di arredi, così come previsto dal punto 2) *Caratteristiche minime dell'immobile* dell'Avviso prot.62321/2024.

Si da atto che l'Avviso pubblico prot.62321/2024 prevedeva al punto 2) ultimo periodo:

Il soggetto che risulterà aggiudicatario della procedura, qualora risultasse necessario, si impegna:

- *ad intervenire con i necessari lavori di adeguamento dell'immobile, ed a consegnarlo entro giorni trenta (n. 30) dall'avvenuta richiesta;*
- *a consentire l'accesso al cantiere dei tecnici comunali, al fine delle verifiche relative ai lavori posti in essere;*
- *a comunicare, tempestivamente, all'Amministrazione Comunale tramite P.E.C. (al domicilio digitale dell'Ente: comune.pordenone@certgov.fvg.it) ogni variazione, in corsa d'opera, che potrebbe andare ad incidere sulle tempistiche di consegna dell'immobile e di conseguenza sulla stipula del contratto, entro e non oltre il giorno 31 ottobre 2024.*

Si da atto infine che l'immobile offerto risponde alle caratteristiche minime previste dal punto 2) dell'Avviso pubblico, fatti salvi i lavori di completamento da effettuare e le certificazioni da produrre a questa Amministrazione.

Ritenuto di procedere alla chiusura del procedimento di ricerca di mercato con esito positivo e di dover sottoporre al Consiglio Comunale la proposta di acquisto dell'immobile individuato.

Presupposti di diritto

Richiamati:

- il Regio Decreto 23.05.1924, n. 827 avente ad oggetto il *"Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato"*;
- il Regio Decreto 18.11.1923 n. 2440 *"Nuove disposizioni sull'amministrazione del patrimonio e sulla contabilità generale dello Stato"* in particolare l'art.3;
- il D.to L.vo n.267/2000, ed in particolare l'articolo 42-Attribuzione dei Consigli - comma 2, lett.I) *acquisti e alienazioni immobiliari, relative permute, appalti e concessioni che non siano previsti espressamente in atti fondamentali del consiglio o che non ne costituiscano mera esecuzione e che, comunque, non rientrino nella ordinaria amministrazione di funzioni e servizi di competenza della giunta, del segretario o di altri funzionari;*
- gli artt. 13 e 56, comma 1, lett. e), d. lgs. 31.03.2023 n. 36 *"Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici"*, art. 13;
- la delibera della Giunta Comunale n.190 del 20.06.2024;
- determinazione n.1864 del 29.07.2024 con la quale è stato approvato lo schema di avviso pubblico e relativi allegati, finalizzato all'individuazione di un immobile da acquistare;
- l'avviso pubblico prot. 62321 del 29.07.2024 e la gara pubblicata nel portale e-appalti tender 51024 rfi_5708;
- il Decreto n° 59581/GRFVG del 07/12/2023 Prenumero n. 61339, di concessione al Comune di Pordenone un contributo di € 405.000,00 per l'acquisto in parola;

Motivazione

Ravvisata la necessità di dichiarare conclusa con esito positivo l'indagine di mercato avviata con avviso pubblico prot.62321/2024, e di dover sottoporre all'attenzione del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art.42 comma 2 lett.I) del D.to L.vo n.267/2000, l'acquisizione dell'immobile in parola, al valore economico offerto, ritenuto congruo, con le seguenti risultanze:

- immobile identificato al foglio 20 mappale 2100 subalterni 113 e 114, situato in Piazzetta Costantini n.11-12, di cui all'offerta della ditta PACO S.R.L., con sede in Via Paolo Sarpi n.14/8 (UD) C.F. 02473220305, che ha offerto l'immobile in parola per l'importo da ultimo quantificato in di € 300.000,00, più € 30.000,00 per arredi.

Riferimenti normativi generali

Visto l'articolo 61 dello Statuto comunale approvato con delibere di Consiglio comunale n. 1/2001 e n. 73/2001;

Visti i decreti legislativi n. 165/2001 e n. 267/2000 in tema di funzione e responsabilità dei dirigenti;

Attestata, ai sensi dell'articolo 147/bis del decreto legislativo n. 267/2000 e successive modifiche e integrazioni, la regolarità tecnica del presente provvedimento, riguardante la conformità e la correttezza dell'azione amministrativa;

Visto il Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi approvato con delibera di Giunta comunale n. 144 del 12 maggio 2003 e successive modificazioni;

DETERMINA

per i motivi e alle condizioni in premessa indicati, che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto:

- di dichiarare conclusa con esito positivo l'indagine di mercato per la ricerca di un immobile da destinare a sede di associazioni di volontariato e spazi comuni condivisi, avviata con avviso pubblico prot.62321 del 29.07.2024 nel portale e-appalti tender 51024 rfi_5708, con le seguenti risultanze:
- immobile attualmente allo stato grezzo, descritto negli allegati riservati Relazione tecnica e documentazione fotografica, identificato al foglio 20 mappale 2100 subalterni 113 e 114, situato in Piazzetta Costantini n.11-12, di cui all'offerta della ditta PACO S.R.L., con sede in Via Paolo Sarpi n.14/8 (UD) C.F. 02473220305, che ha offerto l'immobile in parola per l'importo da ultimo quantificato in di € 300.000,00, più € 30.000,00 per arredi.
- di proseguire l'iter per l'acquisizione dell'immobile in parola con la sottoposizione al Consiglio Comunale dell'acquisto;
- di trasmettere il presente provvedimento alla società PACO S.R.L.
- di disporre la pubblicazione del presente atto, ai sensi delle normative vigenti, all'albo pretorio online e nella sezione del sito web del Comune dedicata ad "Amministrazione trasparente";

DICHIARA

Che per la scrivente, in forza della presente dichiarazione, non sussistono le cause di astensione previste dagli artt.7 e 17 del Codice di comportamento dei dipendenti comunali, approvato con delibere di Giunta comunale n.51/2014 e 38/2025, né le cause di conflitto di interesse di cui all'art. 6-bis della legge n° 241/1990 e successive modificazioni.

Si precisa che responsabile del procedimento, ai sensi della legge n. 241/1990 e successive modificazioni, è la sottoscritta.

La presente determinazione, priva di aspetti contabili, viene firmata digitalmente e conservata in apposito archivio informatico.

Pordenone, 04 marzo 2025

Il responsabile
SILVIA CIGANA

Elenco firmatari

ATTO SOTTOSCRITTO DIGITALMENTE AI SENSI DEL D.P.R. 445/2000 E DEL D.LGS. 82/2005 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI

Questo documento è stato firmato da:

NOME: CIGANA SILVIA

CODICE FISCALE: *****

DATA FIRMA: 04/03/2025 11:19:29