



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 4 - GESTIONE TERRITORIO, INFRASTRUTTURE, AMBIENTE
SERVIZIO PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE
U.O.C. PATRIMONIO, COMMERCIO, ATTIVITÀ PRODUTTIVE, SUAP
U.O.S. PATRIMONIO, ESPROPRI

ALLEGATO B) DESCRIZIONE EDIFICIO

PARCO SAN VALENTINO - SEDI ASSOCIATIVE - VIA SAN VALENTINO, 11 - FG. 14 MAPP. 59 BANDO CONCESSIONE AD USO ASSOCIATIVO

SCOPO DI STIMA

Scopo della presente perizia è la stima del più probabile valore di mercato di locazione dei locali da adibirsi a SEDI ASSOCIATIVE presso l'immobile in oggetto e del canone ricognitorio per concessione finalizzata all'uso associativo e ricreativo da determinarsi ai sensi dell'art. 12 del D.P.R. n. 296 del 13/09/2005.



Estratto da Google Earth (Scala adattata)

UBICAZIONE

Latit.: 45°96'50,25" Nord - Longit.: 12°66'42,50" Est.
Quota media di circa 28,1 m s.l.m.

L'edificio, situato in **Via San Valentino, 11**, si trova all'interno del più grande parco pubblico comunale denominato "San Valentino", di circa 70.000 m², posto nella zona semicentrale a Nord-Est della città, nelle vicinanze del Parco San Carlo, della nuova sede della Questura di Pordenone e di numerosi istituti scolastici.

Il parco è facilmente raggiungibile dalla strada SS n. 13 Viale Venezia - Viale Aquileia e vi si accede, oltre che da Via San Valentino, anche da Via interna.

Dirigente del Settore: Arch. Maurizio Gobbato - Tel 0434 392 447 - e-mail: maurizio.gobbato@comune.pordenone.it
Responsabile dell'UOC e del Procedimento: Dott.ssa Silvia Cigana - Tel. 0434 392 454 - e-mail: silvia.cigana@comune.pordenone
Referente dell'Istruttoria: Nadia Bonetti - Tel. 0434 392 545 - e-mail: nadia.bonetti@comune.pordenone.it
UOS Patrimonio, Espropri - e-mail: patrimonio@comune.pordenone

Durante l'anno è meta di importanti eventi culturali, sociali e sportivi che attraggono una molteplicità di soggetti provenienti anche da altre località.

Il fabbricato dista in linea d'aria circa 1250 m a Nord-Nord-Est del Municipio, circa 450 m da Piazzale Duca D'Aosta, circa 500 m dal cavalcavia di Viale Aquileia su Via San Valentino, circa 400 m da Viale Della Libertà e circa 1200 m dalla Stazione FFSS. È facilmente raggiungibile dal centro città e dalla viabilità ad esso circostante, sia per il traffico veicolare che per quello pedonale e ciclistico.

La rete viaria principale nella zona è costituita da strade cittadine, anche di penetrazione, marciapiedi e piste ciclabili percorribili in sicurezza.

La zona è servita nelle vicinanze anche da linee di trasporto pubblico urbano su autobus.

Sono inoltre presenti attività commerciali primarie.

CONFINI

Il Parco San Valentino, entro cui sorge l'edificio, confina a Sud-Est con Via San Valentino, a Est con distacchi da zona a medio-alta densità abitativa, a Nord-Ovest con Via Interna e a Ovest con distacco da istituti scolastici e zone abitate.

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: 14 - Mappale: 59
(Comprende il Mappale 501) - Qualità: Ente Urbano - Superficie: 10.770 m².

Catasto Fabbricati: Foglio: 14 - Mappale: 59 - Sub. 9 - Categoria: B/4 (Uffici pubblici) - Classe: 2 - Cons.: 1.881 m³ - Superficie catastale 618 m² - Rendita: € 2.040,06 - Piano T-1.

Foglio: 14 - Mappale: 59 - Sub. 10 – Beni comuni non censibili (Centrale Termica).



Foglio: 14 - Mappale: 59 - Sub. 11 - Beni comuni non censibili.

Foglio: 14 - Mappale: 59 - Sub. 12 - Categoria: C/1 (Negozi e botteghe) - Classe: 7 - Cons.: 70 m² - Superficie catastale 88 m² - Rendita: € 2.288,42 - Piano 1.

Intestato: Comune di Pordenone
- C.F. 800 021 509 38 - Proprietà per 100%.







Estratto di mappa (Scala adattata)



DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo il vigente P.R.G.C. Approvato con D.C.C. N° 15/2016 del 22 03 2016 e successive varianti operative, l'ambito ricade in zona omogenea "VA - Attrezzature per la vita associativa" e conseguentemente, dalle NTA del vigente PRGC, ad attrezzature e impianti per sedi dei servizi municipali.

ZONE OMOGENEE

-  **PERIMETRO CENTRO STORICO**
-  **ZONE OMOGENEE A**
- AV** VILLE E CHIESE VOTIVE
-  **AD** ZONE DI ARCHEOLOGIE INDUSTRIALI
-  **ZONE OMOGENEE B**
- B1** RESIDENZIALE A BASSA DENSITÀ
- B1,5** RESIDENZIALE A MODERATA DENSITÀ
- B2** RESIDENZIALE A MEDIA DENSITÀ

AREE A SERVIZI COMUNALI E SOVRACOMUNALI

-  **SERVIZI A VERDE**
- RVR** NUCLEO ELEMENTARE DI VERDE
- R/PU** PARCO URBANO
-  **ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO**


Attrezzature per il culto, la vita associativa e la cultura

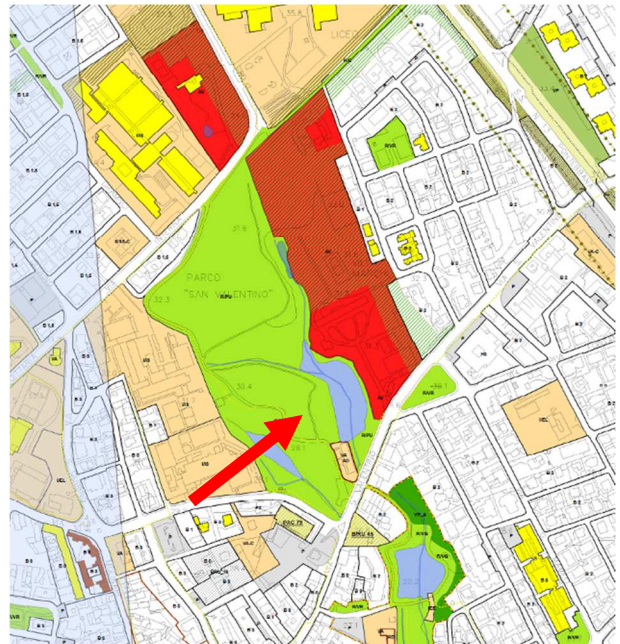
VA ATTREZZATURE PER LA VITA ASSOCIATIVA

Istruzione - Sovracomunali

I/IP
I/IS SCUOLA SECONDARIA DI SECONDO GRADO

 **VIABILITÀ E TRASPORTI**

P PARCHEGGI DI RELAZIONE
 VIABILITÀ ESISTENTE E/O DI PREVISIONE



Estratto dal P.R.G.C. vigente (Scala adattata)

CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO

Zona sismica 2 - Alta sismicità
Zona climatica E

REGIME GIURIDICO DELL'EDIFICIO

L'edificio in oggetto è un bene demaniale di valore culturale, storico ed artistico non altrove classificato, ai sensi dell'art. 822 del Codice Civile: "Fanno parimenti parte del demanio pubblico, se appartengono allo Stato, le strade, le autostrade e le strade ferrate; gli aerodromi; gli immobili riconosciuti di interesse storico, archeologico e artistico a norma delle leggi in materia; [...]".

Il fabbricato è soggetto alle norme di tutela di cui al D.Lgs n. 42/2004 e seguenti "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" e che in virtù di ciò dovranno essere osservate le norme del D.Lgs n. 42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" e le eventuali ulteriori disposizioni che la Soprintendenza dovesse impartire.

Con provvedimento numero 5175 del 19/11/2020 il "Ministero per i Beni e le attività Culturali e per il Turismo" ha trasmesso il provvedimento n.158 del 18/11/2020 di dichiarazione dell'interesse culturale ai sensi dell'art.10, comma 1, del D.Lgs 42/2004 del bene in oggetto.

Con provvedimento numero 182 del 18/11/2020 il "Ministero per i Beni e le attività Culturali e per il Turismo" ha autorizzato la concessione in uso dell'immobile in oggetto con le prescrizioni di rito.

NOTE STORICHE

Nel 2020 si sono conclusi i lavori per la realizzazione del **Parco Urbano Inclusivo di San Valentino**, che hanno interessato anche l'edificio in oggetto.



La FONDAZIONE PIER ANTONIO LOCATELLI ONLUS di Pordenone, della storica famiglia Locatelli, finanzia e dona a Pordenone il **primo parco d'Italia totalmente inclusivo**.

«Un gesto grandissimo della famiglia Locatelli che rimarrà nella storia della città», dice il Sindaco Alessandro Ciriani.

Allegata al progetto del 2018, a firma degli Architetti Erica Gaiatto e Francesco Casola dello Studio Global Project di Pordenone, è presente una accurata ed interessante relazione storica, a cui si rimanda per la bibliografia e da cui si evincono, in estrema sintesi, le seguenti note.

1453. In principio nell'area c'era una sega idraulica.

1524. La sega apparteneva al cittadino di Pordenone Polidoro Ricchieri.

1530. Edificio concesso contratto di godimento dal signore di Pordenone a Giovan Battista Mantica.

1614. Citato in una fonte come "molino detto della siega".

1655. Ormai una cartiera già in stato rovinoso. La trasformazione da mulino da sega a cartiera è quindi databile tra il 1614 ed il 1630.

1766. Appartenente alla famiglia Galvani e con macchinari all'avanguardia.

1773. Disegno di Antonio Toffoli, commissionato a seguito della piena dell'anno precedente che aveva compromesso la chiusa che permetteva la regolazione del livello dell'acqua del lago. Si vede che l'edificio originario a due livelli (la cartiera) viene ampliato con un secondo fabbricato a tre livelli ad esso adiacente (magazzini e abitazioni dei lavoratori), poi demolito.



Estratto dal disegno di Antonio Toffoli (1773)

La realizzazione del lago e del sistema idraulico ad esso connesso rende possibile l'avvio di attività produttive nella quali si radica la storia stessa della città di Pordenone. Ad **inizio '800** Pordenone traeva lustro da quattro attività produttive: la lavorazione del rame nei battirame (della Vallona, non lontano da San Valentino),

la lavorazione della seta, la fabbricazione di pregiate carrozze e la produzione della carta.

1860. Si sospende la produzione della carta, non più redditizia.

1883. La cartiera chiude la sua attività e viene convertita in un mulino da grano. Così resta fino al 1890 o poco più tardi.

1888. Arriva a Pordenone la corrente elettrica. I Galvani demoliscono le due vecchie ruote a pale; rifanno le prese d'acqua del lago di San Valentino; costruiscono una vasca di carico in pietra tutt'ora visibile e vi inseriscono una moderna turbina Francis per la produzione di energia elettrica, tuttora in buone condizioni ed ancora in sito.

1935 circa. Demolizione del secondo fabbricato.

Secondo dopoguerra. Il vecchio opificio, tranne che per la presenza della piccola centrale idroelettrica, svolge una funzione esclusivamente residenziale accogliendo fino a nove famiglie.

1964/65. Si interrompe la produzione di energia elettrica. Le macchine sono malamente strappate con rottami. Da quel momento l'edificio, il lago ed il giardino restano abbandonati a sé stessi.

19 maggio 1980. Il Comune di Pordenone acquisisce la parte sud del parco e i fabbricati.

1995. Progetto di ristrutturazione e restauro a firma dell'Arch. Paolo Vocialta e dell'Ing. Giuseppe Zago. Lavori conclusi nel 1997.

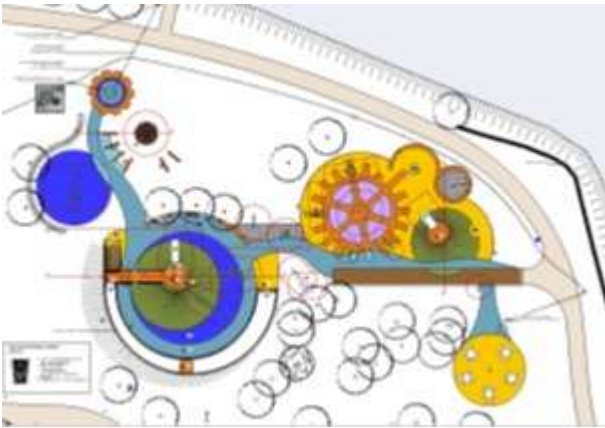


Condizioni in cui versava l'edificio nel 1995

27 02 1997. Il Comune di Pordenone acquisisce la parte nord del parco dalla famiglia Marchi.

1997. Apertura al pubblico del Parco e quindi la definizione dell'attuale assetto generale.

2020. Conclusione dei citati lavori per la realizzazione del Parco Urbano Inclusivo di San Valentino, che hanno interessato anche l'edificio in oggetto.



Progetto area giochi (2020)

CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO

(Anche tratte dalla Relazione Generale del Progetto per il "Parco Urbano Inclusivo di San Valentino" - 2018)

L'edificio, oltre alla sua valenza storica, rappresenta un forte legame tra il Lago di San Valentino ed il territorio anche perché è sede di attività ricettive, ricreative e di volontariato, quindi con costante presenza di persone e che il piano di gestione ha mantenuto.

I lavori conclusi nel 2020, che hanno interessato anche la parte Sud del Parco, sono intervenuti in modo contenuto sugli spazi interni razionalizzando gli ambienti ad uso delle attività associative e quelli per lo svolgimento di manifestazioni aperte al pubblico.

L'edificio è suddiviso catastalmente in due unità immobiliari principali, una di categoria C/1 (Negozi e botteghe) che identifica in modo esclusivo i locali adibiti a bar - ristoro, l'altra di categoria B/4 (Uffici pubblici), a sua volta suddivisa funzionalmente in vari ambienti.

L'ex Cartiera Galvani si compone di due corpi di fabbrica con medesimo impianto rettangolare allungato, uno in prosecuzione dell'altro, a due piani fuori terra il primo, verso via San Valentino, e a tre piani il secondo.

A ridosso del prospetto secondario, a Est, si trova quanto resta delle strutture realizzate nel corso dell'800 per l'alloggiamento dei meccanismi idraulici.

L'intervento di recupero rispetta l'indipendenza dei due fabbricati che, separati da un muro continuo, sono privi di qualsiasi connessione. Sono state conservate le strutture murarie esistenti, intonacate tanto all'interno quanto all'esterno, mentre sono stati realizzati **ex novo** i solai di interpiano con struttura portante mista acciaio e legno, soletta collaborante, sottofondo e pavimentazione in tavolato ligneo e la copertura. Per la pavimentazione del piano terra ed i rivestimenti dei servizi igienici sono state utilizzate piastrelle in pietra.

Le superfici esterne sono intonacate, le forometrie prevalentemente rettangolari e prive di cornici o modanature (sono presenti alcuni fori più piccoli con inserto superiore e inferiore semicircolare) con infissi con telaio in legno e scuri in legno; le coperture sono del tipo a padiglione con manto in coppi e travetti dello sporto di linda in legno. Emergono dalla superficie continua delle

facciate le canne fumarie, alcune delle quali collegate ai caminetti superstiti all'interno.

L'edificio a **tre piani** conserva maggiori testimonianze delle attività del passato: l'ambiente principale al piano terra è infatti un'ampia sala, utilizzata per cerimonie o eventi, il cui pavimento è in parte costituito da lastre di vetro che lasciano intravedere le vasche interrato originariamente impiegate per la macerazione degli stracci dai quali sarebbe poi stata ricavata la carta.

L'ingresso al piano terra è costituito da disimpegno con accesso alla piattaforma elevatrice e alla scala che collegano i tre piani, servizio igienico accessibile, vano tecnico e ripostiglio a supporto della sala.

Al primo piano sono presenti il bar e un locale deposito. Il collegamento tra il bar e il deposito, anche per precise scelte di gestione, è di fatto inutilizzata

Il piano sottotetto, ora accessibile anche per persone con disabilità o impedimenti motori mediante la piattaforma elevatrice, è costituito da un'unica ampia sala, caratterizzata dalla massiccia struttura di legno della copertura, e da un ripostiglio.

L'edificio a **due piani** (parte Sud) è prevalentemente dedicato a spazi per sedi associative. Sono presenti due vani scale interni. Nelle stanze al piano terra sono stati conservati i caminetti preesistenti.

Al piano terra sono presenti una stanza multiuso a disposizione del Comune, una stanza con servizi igienici dedicati a disposizione di un'associazione, un'area servizi igienici per i fruitori del parco, accessibili, suddivisi per donne e uomini e con attrezzature anche per la cura dei bambini.

Al primo piano sono presenti una stanza collegata a quella al piano terra e altre tre stanze a disposizione di altre associazioni.

Il sottotetto presenta un soppalco suddiviso in quattro ambienti a cui si accede tramite ulteriori scale interne.

Gli ambienti sono riscaldati attraverso ventilconvettori collocati in nicchie sotto le finestre e connessi all'impianto centralizzato posto nel vano tecnico sottostante la scala esterna che conduce al ristoro.

Gli uffici comunali, a seguito di specifiche indagini, hanno ritenuto di rimuovere l'impianto antincendio esistente, ora non più necessario in quanto le attività che si svolgono e si svolgeranno all'interno dell'edificio lo escludono dal campo di applicazione della vigente normativa in materia di prevenzione incendi.

All'esterno, le diverse quote di accesso all'edificio sono organizzate mediante scale, anche con parapetto in acciaio verniciato a polvere e rete in maglia di acciaio inox, morbide rampe, elementi di arredo quali sedute a diverse altezze, superfici inerbate.

L'ampia area che si apre davanti alla sala per gli eventi può essere impiegata come prosecuzione all'aperto delle attività culturali o sociali svolte all'interno.

Lungo il lato Est c'è un camminamento pavimentato in WPC dal quale sia possibile fruire indirettamente del



bacino posto oltre il terrapieno. La base del fronte Est è invece discostata dal terreno con la realizzazione di una fascia in acciottolato.

La base dei prospetti sud ed est è trattata, nella parte interrata, con la stesa di guaine impermeabilizzanti e la posa, sotto il piano in WPC o in acciottolato, di tubazioni per la raccolta delle acque meteoriche che saranno convogliate verso il bacino.

L'accesso autonomo al ristoro è raggiungibile dai fruitori salendo una scala o attraverso un percorso privo di discontinuità costituito da rampe morbide.

È importante ricordare che di fronte all'edificio in oggetto, lungo il vialetto di accesso al Parco, nel **2016** è stato installato, per la prima volta in Regione, un totem con un **defibrillatore semiautomatico** (DAE) ad uso pubblico, innovativo in quanto, oltre ad avere un geolocalizzatore che si attiva quando viene preso dalla sua postazione, comunica con la centrale del 112 e rimane in contatto con chi sta prestando il soccorso.



Defibrillatore pubblico (2016)

L'Associazione Comunità San Valentino di Pordenone ha fortemente voluto l'installazione nell'ambito del progetto "Un cuore grande per la città - Insieme per una città cardioprotetta", anche con il patrocinio dell'Assessorato alla Sanità del Comune.

L'Associazione Comunità San Valentino di Pordenone cura anche la manutenzione periodica del defibrillatore.

DOTAZIONE IMPIANTI

L'immobile PN_80 - Parco San Valentino rientra nel perimetro del PPP.

Impianto termico: centralizzato (i locali sono riscaldati da termoconvettori);

Impianto di condizionamento: assente;

Impianto idraulico: tradizionale/autonomo (dati non rilevati);

Impianto elettrico: unico per l'unità immobiliare;

Impianto gas cucina: presente esclusivamente nei locali bar;

Impianto d'allarme: centralizzato.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

APE rilasciato il 22/09/2014 dalla ditta COFELY ITALIA S.p.A. di TRIESTE.

COMPUTO SUPERFICIE COMMERCIALE

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Si precisa che 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%.

La **superficie commerciale** è stata quantificata secondo l'analisi degli elaborati grafici disponibili in formato digitale AutoCAD ed è pari complessivamente a circa **777,00 m²**, (Piano Terra 282,48 m² circa; Primo Piano 298,75 m² circa; Secondo Piano 195,77 m² circa).

Come già specificato, l'edificio è suddiviso catastalmente in due unità immobiliari principali, una di categoria B/4 (Uffici pubblici), in parte oggetto della presente relazione, l'altra di categoria C/1 (Locali bar - ristoro), oggetto di altra concessione.

Il subalterno che individua il bar sarà assegnato totalmente ad un unico gestore, con utenza elettrica autonoma, mentre il resto dell'edificio sarà in parte concesso a due associazioni ed in parte sarà gestito direttamente dal Comune di Pordenone o per il tramite di altri, sarà funzionalmente suddiviso in più zone, mentre manterrà la sua unitarietà in termini di utenze.

La centrale termica centralizzata (14,50 m²) non è in concessione, ma rimane in gestione diretta da parte del Comune di Pordenone, come gli altri impianti unitari.

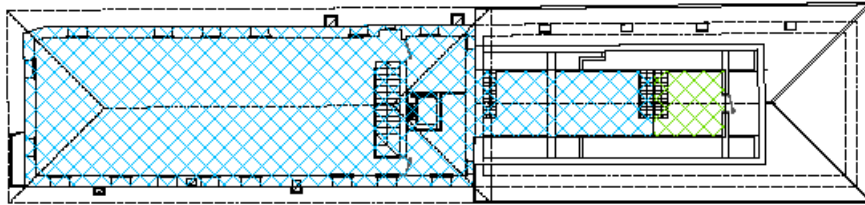
Le superfici commerciali saranno così suddivise in funzione delle singole zone di utilizzo:



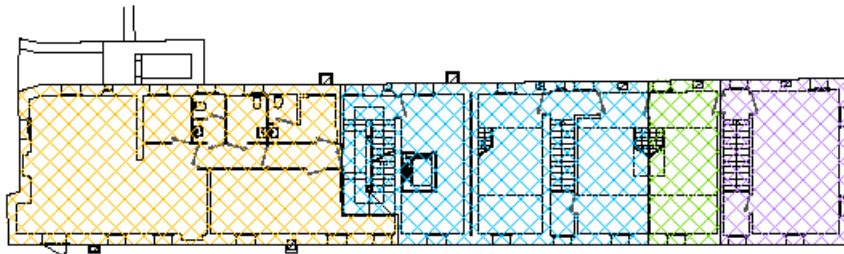
DESTINAZIONE	PT	P1	P2	TOT
COMUNE DI PORDENONE				
Sala polifunzionale	113,32	---	---	
Servizi Igienici	26,94	---	---	
Stanza multiuso	38,60	---	---	
TOT CPN	178,86			178,86
AREA 1				
Accesso sala, scale, elev, s.i.	31,90	---	---	
Vano scala	5,69	---	---	
Scale, deposito, 2 stanze	---	106,53	---	
Sottotetto e soppalchi	---	---	185,21	
TOT Area 1	37,59	106,53	185,21	329,33
AREA 2				
Vano scale, stanza e s.i.	66,03	---	---	
Vano scale e stanza	---	47,68	---	
TOT Area 2	66,03	47,68		113,71

AREA 3				
Stanza multiuso	---	26,17	---	
Soppalco	---	---	10,56	
TOT Area 3		26,27	10,56	36,73
BAR				
			118,37	
TOT BAR		118,37		118,37
TOTALI	282,48	298,75	195,77	777,00

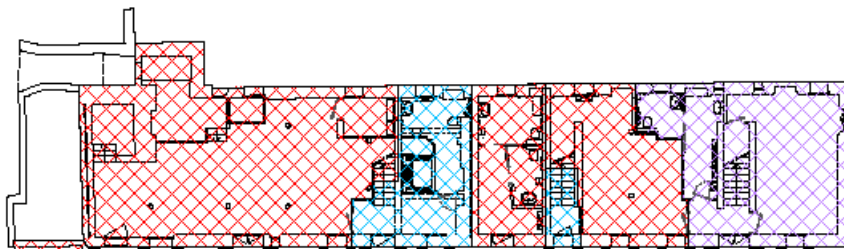
La suddivisione del canone e delle spese avverrà in base al calcolo dei millesimi sulla base delle superfici commerciali, soprattutto tenendo conto della diversità delle destinazioni.



SECONDO PIANO



PRIMO PIANO



PIANO TERRA



Ripartizione locali in concessione (Scala adattata)



Si prevede la seguente distribuzione delle Aree:

Comune di Pordenone. Al Piano Terra (PT) sala polifunzionale, servizi igienici accessibili per i fruitori del parco, stanza multiuso intermedia (PT 178,86 m²), centrale termica (14,50 m²). In totale circa **193,36 m²**.

Area 1. Al Piano Terra (PT) accesso sala polifunzionale, vano scale (Nord), piattaforma elevatrice presso la sala polifunzionale e servizi igienici, vano scale intermedio (PT 37,59 m²). Al Primo Piano (P1) vano scale Nord e deposito, vano scale intermedio e due stanze (1P 106,53 m²). Al Secondo Piano (P2) sottotetto Nord e soppalchi con esclusione della porzione minore a Sud in quanto si affaccia su locali assegnati ad altra associazione (2P 185,21 m²). In totale circa **329,33 m²**.

Area 2. Al Piano Terra (PT) vano scale, stanza e servizio igienico dedicato a Sud (PT 66,03 m²). Al Primo Piano (P1) vano scale e stanza a Sud, soprastante quella del piano terra (47,68 m²). In totale circa **113,71 m²**.

Area 3. Al Primo Piano (P1) stanza multiuso (P1 26,17 m²). Al Secondo Piano soppalco che si affaccia su area sottostante (P2 10,56 m²). In totale circa **36,73 m²**.

CALCOLO DEI MILLESIMI

Si calcolano quindi i millesimi delle aree con due criteri differenti. Il primo, che comprende anche il bar, sarà

principalmente utilizzato per la ripartizione delle spese di riscaldamento centralizzato ed eventuali altre spese che riguardassero l'intero edificio, come segue:

DESTINAZIONE	SUP	PERC	MILL
Comune di Pordenone	178,36	23,02%	230
Area 1	329,33	42,38%	424
Area 2	113,71	14,63%	146
Area 3	36,73	4,73%	47
Bar	118,37	15,23%	152
TOTALI	777,00	100,00%	1000

Il secondo criterio, con esclusione del bar, sarà principalmente utilizzato per la ripartizione delle altre utenze ed eventuali altre spese, come segue:

DESTINAZIONE	SUP	PERC	MILL
Comune di Pordenone	178,86	27,16%	272
Area 1	329,33	50,00%	500
Area 2	113,71	17,26%	173
Area 3	36,73	5,58%	56
TOTALI	658,63	100,00%	1000

In fase contrattuale saranno specificatamente definite le ulteriori proporzioni di ripartizione delle competenze, soprattutto per quanto riguarda la gestione dell'area condivisa tra le due associazioni.

Pordenone, 08.11.2021

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

L'ISTRUTTORE TECNICO

Nadia Bonetti



Prospetto Ovest