



**DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

**N. 399/2023 DEL 14/12/2023**

L'anno duemilaventitre il giorno 14 del mese di dicembre alle ore 15:30 si è riunita nell'apposita Sala la Giunta comunale.

Sono presenti ed assenti i sigg:

		Presente/Assente
CIRIANI ALESSANDRO	Sindaco	Presente
PARIGI ALBERTO	Vice Sindaco	Presente
VERDICHIZZI GIUSEPPE	Assessore	Presente
DIOMEDE LIDIA	Assessore	Assente
DE BORTOLI WALTER	Assessore	Presente
CUCCI GUGLIELMINA	Assessore	Presente
CRISTOFORI MORENA	Assessore	Assente
CEOLIN ELENA	Assessore	Presente
TIRELLI MATTIA	Assessore	Presente

Presenti: 7 Assenti: 2

Partecipa alla riunione il **Segretario Generale** sig. **CESCON GIAMPIETRO**.

Il Sig. **CIRIANI ALESSANDRO** nella sua qualità di **Sindaco** assume la Presidenza e constatata la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta a deliberare.

**STRUTTURA PROPONENTE:** - U.O.C. PATRIMONIO, COMMERCIO, ATTIVITA' PRODUTTIVE, SUAP -

**OGGETTO:** INDIVIDUAZIONE IMMOBILE DA DESTINARE A SEDE UNIVERSITARIA. DIRETTIVE E INDIRIZZI AGLI UFFICI.

## LA GIUNTA

Richiamate le seguenti deliberazioni:

- del Consiglio comunale n. 55 del 19/12/2022 avente ad oggetto “Documento Unico di Programmazione (DUP) 2023/2025 – Art. 170 del D. Lgs. 267/2000”, esecutiva ai sensi di legge;
- del Consiglio comunale n. 58 del 19/12/2022 avente ad oggetto “Approvazione del bilancio di previsione 2023 –2025, della nota integrativa e dei relativi allegati” esecutiva ai sensi di legge;
- della Giunta comunale n. 382 del 28/12/2022, avente ad oggetto “Approvazione PEG (Piano Esecutivo di Gestione) 2023-2025 parte finanziaria”, esecutiva ai sensi di legge;
- della Giunta comunale n. 18 del 31/01/2023, avente ad oggetto “Approvazione del Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2023/2025”, esecutiva ai sensi di legge;

Richiamati in particolare gli obiettivi strategici del Documento Unico di Programmazione “*I giovani interlocutori privilegiati*” e “*I poli produttivi come luoghi di sviluppo tecnologico, di formazione e di aggregazione di realtà produttive e di studio*”;

Premesso che il compendio immobiliare pubblico-privato, denominato “*Centro direzionale Galvani*”, ospita e ha storicamente ospitato varie funzioni pubbliche, quali, ad esempio, le sedi di Società partecipate comunali e di alcuni uffici del Comune, le sedi dell’INPS, dell’INAIL e dell’Azienda Sanitaria, nonché anche sedi scolastiche;

Tale compendio versa attualmente in un forte stato di degrado ed è meritevole di una riqualificazione urbana;

Una delle possibili destinazioni, potenziale ma non esclusiva, è stata individuata nella nuova sede del Consorzio Universitario, al fine di ospitare sia le attività universitarie, sia vari servizi connessi alla vita universitaria, quali, ad esempio, alloggi di *student housing* e centri di aggregazione giovanile;

L’intento di valorizzazione del Compendio immobiliare in parola si inserisce, innanzitutto, in una complessiva Rigenerazione urbana della città e risponde alla volontà dell’Amministrazione di individuare in aree di degrado, strategicamente connesse alla città, spazi per lo sviluppo futuro della stessa, anche al fine di riconvertire porzioni di territorio già costruite, per il tramite di eventuali azioni congiunte tra pubblico e privato;

Individuare e realizzare nuovi spazi da dedicare a sede universitaria interpretano anche gli intenti dell’Amministrazione di sviluppare, in sinergia con il Consorzio Universitario e con le Università friulane, nuove proposte formative triennali e specialistiche, che necessitano di ulteriori sedi;

In questo modo risulterebbe favorita anche la partecipazione attiva degli studenti alla vita e alle attività della città, che diventa il luogo eletto dove vivere e ritrovarsi, rivitalizzando il tessuto urbano e sviluppando idee per farlo crescere in prospettiva futura;

Un nuovo Polo universitario, comprensivo di plurime offerte formative e di servizi per gli studenti, interpreta altresì l’impegno nel dare risposte in tema di lavoro e occupabilità, nonché di fornire nuove

occasioni per i nostri giovani e per attrarne di nuovi; e una forte presenza di studenti in città rendono la stessa più viva e attrattiva;

Si dà atto che, nel perseguimento di questi intenti, l'Amministrazione comunale ha già manifestato il proprio interesse a insediarsi e a rafforzare la propria presenza nell'area, tramite l'intervento relativo all'acquisto e alla riqualificazione di un immobile presente nell'area in parola, da adibire a Centro per l'impiego; l'intervento risulta inserito sia nella programmazione biennale dell'acquisto di beni e servizi, sia nella programmazione triennale dei lavori pubblici;

Richiamata la delibera di questa Giunta Comunale n.164 del 01.06.2023 avente ad oggetto *"Approvazione progetto di servizi per il servizio relativo alla predisposizione di uno studio di fattibilità per la trasformazione del compendio immobiliare denominato "centro direzionale galvani" in comune di Pordenone"*;

Visto ed analizzato l'allegato studio di fattibilità del 7.12.2023 predisposto dalla società incaricata SINLOC SPA per la trasformazione del *"Centro Direzionale Galvani"* in polo universitario;

Lo studio aveva l'obiettivo di analizzare e definire, dapprima, l'intero contesto dell'area oggetto d'intervento e, di conseguenza, focalizzare i possibili utilizzi e destinazioni, nonché i relativi costi e benefici, al fine di cogliere, nel loro complesso, tutti gli elementi che verrebbero generati da tale trasformazione;

Considerato che dall'analisi condotta dallo studio SINLOC SPA emergono le seguenti evidenze:

- a Pordenone gli indicatori relativi all'invecchiamento della popolazione presentano un quadro migliore rispetto al resto della regione;
- il Friuli Venezia Giulia è la seconda regione con la più elevata incidenza di startup innovative in rapporto al totale delle società di capitali: circa il 5,3% è una startup innovativa. La provincia di Pordenone è al 6° posto (2022), a livello nazionale, tra le province con la maggiore proporzione di start up sul totale delle nuove aziende costituite;
- nel territorio di Pordenone si registra nel 2021 e 2022 un aumento della dinamicità del mercato immobiliare;
- confrontata con le altre Province del Nord-est nella provincia di Pordenone vi è un basso tasso di disoccupazione (3° migliore) mentre un tasso di occupazione nella media della regione (9° migliore);
- il mercato del lavoro della provincia di Pordenone, risulta dalle analisi svolte, pronto a generare nuove assunzioni, ma le figure ricercate sono specializzate.

E le conseguenti implicazioni:

- a Pordenone è molto importante e di successo il legame tra aziende/mondo produttivo e Università;
- la necessità di soluzioni abitative innovative (es. cohousing) a costo calmierato risulta di medio interesse, dunque vi è spazio nell'operazione per includere questa funzione;
- è opportuno definire scenari di sviluppo per l'area che accelerino e supportino l'innovazione del tessuto imprenditoriale/industriale dell'area pordenonese;

Considerato che l'analisi delle esigenze del Consorzio Universitario di Pordenone e i piani Strategici dell'Università di Udine e Trieste, cui il Consorzio Universitario di Pordenone fa capo, evidenziano:

- negli ultimi anni gli iscritti ai corsi sono cresciuti costantemente a partire da 1.400 fino ai circa 1.600 di oggi, saturando la disponibilità di spazi in via Prasecco: per ospitare le attività si è costretti a imporre turnazioni;
- la carenza di spazi ha portato a limitare o addirittura eliminare ogni attività estranea alla didattica (convegni, seminari, corsi di formazione che hanno in passato dato estremo prestigio alla sede ed ampliato l'attività di formazione extra didattica);
- vi è l'urgente necessità di individuare nuovi spazi per le attività didattiche e di ricerca, coerenti con i progetti formativi in atto, che possano garantire una crescita costante del Polo Universitario a Pordenone e che siano in sintonia con le crescenti esigenze formative dei corsi di eccellenza presenti a Pordenone;
- l'aumento di studenti, attività di ricerca, collaborazioni internazionali, progetti congiunti con il territorio, richiedono nuovi spazi che siano adeguatamente progettati per accogliere attività altamente tecnologiche e coerenti con le nuove metodologie didattiche;
- l'attuale offerta formativa potrebbe essere incrementata con l'apertura di nuovi corsi di studio se fossero disponibili idonei spazi;
- anche il rapporto con il territorio, ed in particolare con la città di Pordenone, potrebbe essere migliorato ed accresciuto grazie alla disponibilità di nuovi spazi o sedi in prossimità del centro cittadino, aumentando la visibilità di un Polo Universitario che spesso rimane semi sconosciuto alla popolazione;

Dato atto che dall'analisi effettuata risulta la necessità di attivare un corso triennale in design di prodotto affiancato da un corso magistrale per soddisfare la crescente richiesta di corsi di laurea di secondo livello in ambito design;

Nell'analisi di casi di *benchmark* risultano quali caratteristiche minime riscontrate:

- localizzazione: molto vicino al centro storico, alla stazione ferroviaria - quindi costituiscono nuove centralità;
- accessibilità: facile raggiungibilità con mezzi pubblici con presenza di parcheggio nelle vicinanze;
- servizi e fruibilità: quasi sempre presente bar-ristorante e servizi accessori integrativi (palestra, coworking, ecc.)

e quali ambiti chiave:

- la rilevanza del progetto architettonico: progetto architettonico di qualità;
- la rigenerazione urbana: recupero di un immobile storico o ricucitura del tessuto urbano in chiave eco-sostenibile, aprendo l'area al resto della città;
- la vicinanza a punti di interesse (es. centro storico, servizi, stazione di mobilità);

Richiamato il quadro esigenziale espresso da:

- università: sede per ospitare il corso di centro design e Pordenone design per circa 2.080 m<sup>2</sup>
- Comune: spazi polivalenti per associazioni 100 m<sup>2</sup>;
- Il CPIA: spazi per aule, laboratori, uffici, magazzini, per circa 550 m<sup>2</sup>;
- ARDIS: almeno 40 stanze per gli studenti e la mensa per circa 1.395 m<sup>2</sup>

per un totale di circa 4.125 m<sup>2</sup> necessari;

Dato atto quindi che la valorizzazione del Centro Direzionale Galvani, quale potenziale individuazione dello stesso quale sede universitaria, si inserisce negli obiettivi strategici del DUP soprarichiamati, e contribuisce ad attuare i seguenti fini:

- di una complessiva rigenerazione urbana della città, di individuazione di spazi per lo sviluppo della città in aree di degrado, ma strategicamente connesse ad essa, di porzioni di territorio già costruite, con l'intento di sviluppare, in sinergia con il Consorzio Universitario e con le Università friulane, nuove proposte formative triennali e specialistiche, favorendo anche la partecipazione attiva degli studenti alla vita e alle attività della città, che diventa il luogo eletto dove vivere e ritrovarsi, rivitalizzando il tessuto urbano e sviluppando idee per farlo crescere in prospettiva futura;
- con altresì l'impegno nel dare risposte in tema di lavoro e occupabilità e dell'implementazione del polo produttivo legato allo scambio domanda-offerta;
- nonché di fornire nuove occasioni per i nostri giovani e per attrarne di nuovi; una forte presenza di studenti in città rendono la stessa più viva e attrattiva. Non da ultimo, non si esclude l'individuazione di altre possibili destinazioni, che potranno generare impatti positivi sulla Città di Pordenone, sia sociali e ambientali, che economiche, con incremento dell'appetibilità all'operazione per i privati.

Vista infine la valutazione dello studio SINLOC *ex-ante* degli impatti quantificabili, relativi all'aumento dei corsi universitari e alla riqualificazione urbana ed energetica di ampie aree costruite:

- per la formazione universitaria e di alta specializzazione: 16,8 €/m<sup>2</sup> anno di risparmio a famiglia grazie alla tariffa calmierata e almeno 320 nuovi iscritti ai corsi;
- per l'occupazione e la crescita economica: aumento dell'occupazione dei pordenonesi con il tasso di occupazione dei laureati che raggiunge l'83,4 %
- per la comunità sostenibile: con 5.000 m<sup>2</sup> di consumo di suolo risparmiato e aumento di oltre 120 m<sup>2</sup> di spazi aggregativi
- per l'efficientamento energetico: con la riduzione delle emissioni inquinanti di 3.250 ton. CO<sub>2</sub> e risparmio energetico di 173 MWh grazie alla riqualificazione energetica dell'edificio;
- 

Tutto ciò premesso e ritenuto quindi, in attuazione del programma di mandato 2021-2026 di questa Amministrazione e in esito alle caratteristiche, criteri, peculiarità, esigenze, esiti ed impatti sopra evidenziati, di avviare una ricerca di mercato al fine di individuare un immobile da destinare a sede universitaria nell'area del compendio Galvani, e quindi di dover dare i necessari indirizzi agli uffici.

Visto l'art. 48 del Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, decreto legislativo. n. 267 del 18 agosto 2000, dove sono previste le competenze della Giunta;

Visti i pareri favorevoli dei responsabili dei competenti servizi in ordine alla regolarità tecnica e a quella contabile, ai sensi dell'art. 49 del decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000;

Ritenuto di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale 11 dicembre 2003, n. 21, per consentire l'acquisizione dell'immobile in parola;

Visto lo Statuto comunale;

Con votazione favorevole ad unanimità, espressa nelle forme previste dalla legge;

DELIBERA

1) di approvare le premesse che qui si intendono riportate e trascritte quale parte integrante del presente atto;

2) di condividere e far propri i contenuti dell'allegato studio di fattibilità per la trasformazione del "Centro Direzionale Galvani" in polo universitario, predisposto in data 7.12.2023 dalla società incaricata SINLOC SPA;

3) e conseguentemente, al fine di individuare quanto prima un'immobile adeguato ad ospitare la sede universitaria ed altre funzioni, di stabilire le seguenti direttive agli uffici:

- avviare un'indagine di mercato di evidenza pubblica per individuare l'immobile che risponda alle seguenti caratteristiche minime:

- essere dislocato all'interno dell'area denominata Centro direzionale Galvani;
- con superficie minima di m<sup>2</sup> 5.000;
- collocazione al piano terra e successivi
- almeno un accesso indipendente dalla pubblica via;
- che permetta la modularietà degli spazi interni;

- di demandare al *Settore VII – Opere pubbliche e gestione del territorio-Ufficio Patrimonio* l'adozione degli atti necessari e conseguenti alla presente delibera;

Con successiva votazione favorevole ad unanimità, espressa nelle forme previste dalla legge;

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale 11 dicembre 2003, n. 21;

di dare comunicazione della presente deliberazione ai Capigruppo consiliari, ai sensi dell'articolo 125 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

PARERI AI SENSI DELL'ARTICOLO 49 DEL TESTO UNICO DELLE LEGGI SULL'ORDINAMENTO DEGLI ENTI LOCALI DI CUI AL DECRETO LEGISLATIVO 18 AGOSTO 2000, N. 267.

PARERE FAVOREVOLE DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO INTERESSATO IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA

Visto elettronico: del 14 dicembre 2023

SILVIA CIGANA

PARERE FAVOREVOLE DEL RESPONSABILE DI RAGIONERIA IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE

Visto elettronico: del 14 dicembre 2023

SABRINA PAOLATTO

Posta in votazione la suestesa proposta di deliberazione, viene approvata con voti unanimi legalmente espressi ed altresì, con voti unanimi, viene dichiarata immediatamente eseguibile.

Letto, firmato e sottoscritto.

IL SEGRETARIO

**CESCON GIAMPIETRO**

IL PRESIDENTE

**CIRIANI ALESSANDRO**

# 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: CESCO GIAMPIETRO  
CODICE FISCALE: \*\*\*\*\*  
DATA FIRMA: 18/12/2023 11:04:22

NOME: CIRIANI ALESSANDRO  
CODICE FISCALE: \*\*\*\*\*  
DATA FIRMA: 18/12/2023 11:09:06