



# Comune di Pordenone

Via Bertossi, 9 - 33170 PORDENONE  
Tel 0434 392 111 - Fax 0434 392 406  
[www.comune.pordenone.it](http://www.comune.pordenone.it) - PEC [comune.pordenone@certgov.fvg.it](mailto:comune.pordenone@certgov.fvg.it)

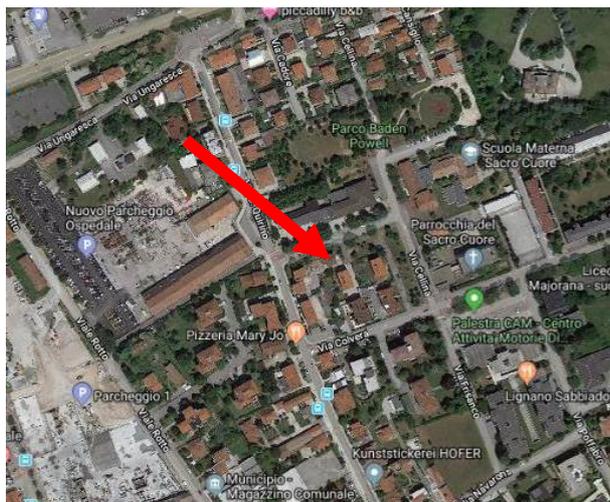
**SETTORE 4 - GESTIONE TERRITORIO, INFRASTRUTTURE, AMBIENTE**  
**SERVIZIO PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE**  
**U.O.C. PATRIMONIO, COMMERCIO, ATTIVITA' PRODUTTIVE, SUAP**  
**U.O.S. PATRIMONIO, ESPROPRI**



## RESIDENZA PER ANZIANI DI VIA COLVERA,1 - F 13 MAPPALE 255 CONCESSIONE AD USO COMUNITÀ DI TIPO FAMILIARE PER ANZIANI DETERMINAZIONE DEL VALORE DI LOCAZIONE RICOGNITORIO

### SCOPO DI STIMA

Scopo della presente perizia è la stima del più probabile valore di mercato di locazione dei locali adibiti ad uso Comunità di Tipo Familiare per Anziani presso l'immobile in oggetto e del canone ricognitorio per concessione finalizzata alla residenza sociale 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°97'25" Nord - Longit.: 12°65'43" Est.  
Quota media di circa 40,5 m s.l.m.

L'edificio, situato in **Via Colvera, 1**, si trova nella prima periferia Nord, a poca distanza e all'interno della SS13 Pontebbana, in zona residenziale semintensiva, con prevalenza di condomini, come si evince dalle immagini precedenti e seguenti.

L'edificio dista in linea d'aria circa 300 m dalla SS13 Pontebbana (Viale Venezia), circa 500 m dall'ingresso dell'Ospedale Civile, circa 2100 m a Nord del Municipio, circa 1800 m dalla Stazione FFSS. È facilmente raggiungibile dal centro città e da Viale Venezia, sia per il traffico veicolare che per quello pedonale e ciclistico.

La rete viaria principale nella zona è costituita da strade cittadine, 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.

### CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO

Zona sismica 2 - Alta sismicità

Zona climatica E

### CONFINI

L'area su cui sorge l'edificio confina a Nord e a Est con distacco da altri edifici residenziali, a Ovest con distacco dall'edificio comunale di Via San Quirino, 68, di futura destinazione ad Abitare Sociale, a Sud con parcheggio comunale, Via Colvera e distacco da altri edifici residenziali.

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE



Estratto di mappa (Scala adattata)

Dirigente del Settore: Arch. Maurizio Gobbato - Tel 0434 392 447 - e-mail: [maurizio.gobbato@comune.pordenone.it](mailto: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.it](mailto:silvia.cigana@comune.pordenone.it)

Referente dell'Istruttoria: Geom. Antonio Colafemmina - Tel. 0434 392 545 - e-mail: [antonio.colafemmina@comune.pordenone.it](mailto:antonio.colafemmina@comune.pordenone.it)

UOS Patrimonio, Espropri - e-mail: [patrimonio@comune.pordenone.it](mailto:patrimonio@comune.pordenone.it)



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

**Catasto Terreni:** Foglio: 13 - Mappale: 255 -  
Qualità: Ente Urbano - Superficie: 920 m<sup>2</sup>.

**Catasto Fabbricati:** Foglio: 13 - Mappale: 255 - Sub.  
13 - Categoria: B/1 (Collegi e convitti,  
educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi,  
seminari, caserme.) - Classe: 2 - Consistenza:  
2464 m<sup>3</sup> - Rendita: € 2.290,58 - Piani S1, T, 1, 2.  
Comprende il **Foglio: 13 - Mapp.: 256 - Subb. 2**

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

## 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, il fabbricato ricade in Zona A/A - Attrezzature per l'assistenza agli anziani.

## ZONE OMOGENEE



### ZONE OMOGENEE B

B2 RESIDENZIALE A MEDIA DENSITÀ

## AREE A SERVIZI COMUNALI E SOVRACOMUNALI



ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO

Attrezzature per l'assistenza, la sanità e l'igiene

A/A ATTREZZATURE PER L'ASSISTENZA AGLI ANZIANI



### VIABILITÀ E TRASPORTI

P PARCHEGGI DI RELAZIONE



VIABILITÀ ESISTENTE E/O DI PREVISIONE



ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO

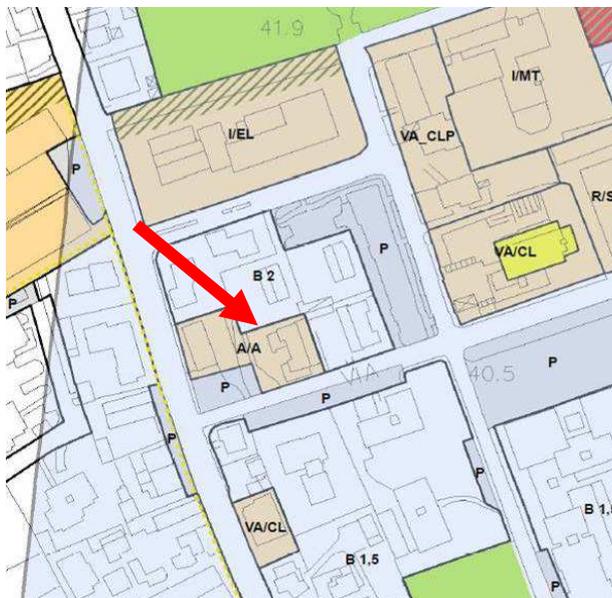
X/XX - C SERVIZI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE

Attrezzature per il culto, la vita associativa e la cultura

VA/CL

ATTREZZATURE PER IL CULTO

VA/CLp



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

## CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO

L'edificio, in precedenza un condominio, è stato ristrutturato completamente nel 2007.

È autonomo e costituito da tre piani fuori terra ed un piano seminterrato, collegati da vano scale e ascensore.

Il Piano Terra è articolato in ingresso, ufficio, due sale polifunzionali, di cui una anche ad uso pranzo, cucina, stireria, bagni, un ripostiglio e due ampi terrazzi.

Il Primo Piano presenta ambulatorio con terrazzo, bagno comune con terrazzo, due camere con terrazzo e bagno riservato, quattro camere con bagno riservato.

Il Secondo Piano è suddiviso in due camere con terrazzo e bagno riservato, due camere con bagno riservato, due unità composte ognuna da due camere, bagno e terrazzo.

Il Piano Seminterrato consta di tre vani ad uso lavanderia e magazzino, tre ripostigli, quattro vani guardaroba per gli ospiti e centrale termica.

Si segnala infine che il sottotetto è ispezionabile tramite scala retrattile e botola di accesso.

L'area di pertinenza esterna, completamente recintata, ha una superficie di circa 535 m<sup>2</sup> ed è costituita da aree pavimentate, compreso un parcheggio per tre autovetture e aree verdi. L'accesso dalla strada avviene attraverso un cancello pedonale e un cancello carrabile scorrevole elettrico, entrambi in acciaio.

È inoltre presente un piccolo edificio distaccato ad uso ripostiglio.

Gli impianti tecnologici, quali riscaldamento a gas metano, erogazione energia elettrica e acqua, scarichi acque reflue, antenna tv, sono unici per tutto l'edificio.

## ATTREZZATURE E ARREDI

L'edificio è dotato di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia. È presente un ascensore montalettighe che collega tutti i piani.

L'area di pertinenza esterna gestita a verde è attrezzata anche con gazebo e piastra con caminetto per barbecue. Le due ampie terrazze al Piano Terra, di cui una dotata di tendone elettrico con sensore meteo, consentono comodamente anche attività di gruppo. Le terrazze ai piani sono dotate di tende parasole.

Tutti i locali dell'immobile sono inoltre completamente arredati e attrezzati, a seconda della destinazione d'uso, sia per la vita comunitaria che personale. A titolo esemplificativo si indicano gli arredi ad uso abitativo, quali cucine, letti, guardaroba e simili; arredi ad uso comunitario o gestionale, quali uffici, sale polifunzionali e ricreative, zone pranzo, lavanderie, magazzini e simili; attrezzature ed elettrodomestici ad uso comunitario e abitativo, quali lavatrici, frigoriferi, forni, televisori e simili; materiali d'uso e consumo quali materassi, effetti lettereschi, tovagliato, asciugamani e simili; materiali per attività quotidiane, quali piccoli elettrodomestici, stoviglie, accessori casa e simili; vasi e piante d'arredo, interne ed esterne.



### VALORE VENALE DELL'EDIFICIO

Come già specificato, l'edificio è stato oggetto di completa ristrutturazione nel 2007.

Diversi elementi di attrezzature, arredi e materiali d'uso di cui è dotato l'immobile sono stati riparati, sostituiti e/o acquistati in base al normale uso.

Ai fini della presente stima si ipotizza un valore indicativo di circa € 800.000,00 per l'edificio e le relative pertinenze e di circa € 120.000,00 per attrezzature, arredi e materiali. Il valore complessivo dell'edificio si ipotizza quindi in circa € 920.000,00 (iva esclusa).

Il valore di attrezzature e arredi incide quindi per circa il 15% sul valore complessivo dell'immobile.

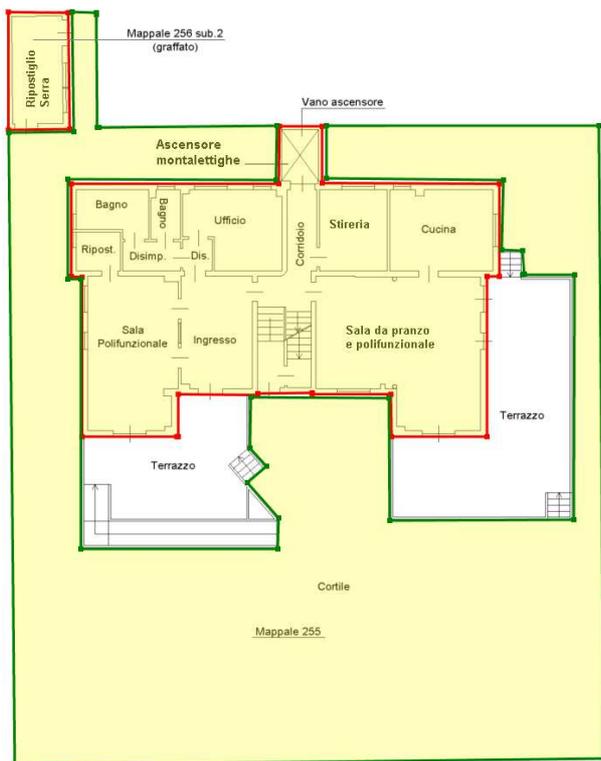
## COMPUTO SUPERFICIE COMMERCIALE

### CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

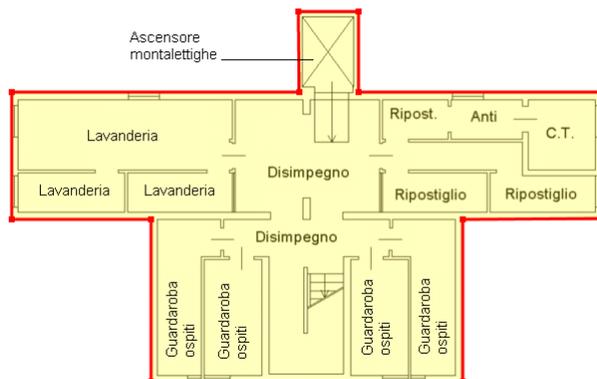
Si precisa che la superficie commerciale corrisponde alla somma della superficie netta dei vani principali, degli accessori diretti, dei muri interni e perimetrali, nonché della superficie ragguagliata delle pertinenze di uso esclusivo, in base ai seguenti coefficienti:

- 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%.
- Le **superfici commerciali** dell'unità immobiliare adibita a residenza per anziani sono state quantificate secondo l'analisi degli elaborati planimetrici catastali, come segue:

Piano	Riferimento	Superficie commerciale
Piano Seminterrato	Edificio	163,00 m <sup>2</sup>
Piano Terra	Edificio	234,00 m <sup>2</sup>
Piano Terra	Ripostiglio serra	17,00 m <sup>2</sup>
Primo Piano	Edificio	234,00 m <sup>2</sup>
Secondo Piano	Edificio	234,00 m <sup>2</sup>
TOTALE		882,00 m <sup>2</sup>



Piano Terra - Planimetria (Scala adattata)



Piano seminterrato - Planimetria (Scala adattata)



Primo Piano - Planimetria (Scala adattata)



Secondo Piano - Planimetria (Scala adattata)



## DETERMINAZIONE DEL VALORE DI LOCAZIONE DI MERCATO

### 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 (zona periferica), delle caratteristiche dell'immobile e della destinazione urbanistica, nonché della particolare conduzione prevista con finalità di residenza sociale, ai fini della stima di locazione sono stati assunti i valori medi di mercato correnti per il settore residenziale e della tipologia edilizia abitazioni civili.

### VALORI DI MERCATO E FONTI INFORMATIVE

Si precisa che i valori di mercato sono agganciati alla superficie commerciale.

Tipo	Superficie commerciale	€/m <sup>2</sup> mese	€ mese	€ anno	€ mese	€ anno
					Iva compresa	Iva compresa
Abitazioni	882,00 m <sup>2</sup>	3,50 minimo	3.087,00	<b>37.044,00</b>	3.766,14	<b>45.193,68</b>
		4,50 medio	3.969,00	<b>47.628,00</b>	4.842,18	<b>58.106,16</b>
		5,50 massimo	4.851,00	<b>58.212,00</b>	5.918,22	<b>71.018,64</b>

In assenza di specifica categoria di monitoraggio relativa a residenze sociali, si è deciso di utilizzare i valori forniti dall'Agenzia delle Entrate per la tipologia edilizia "Abitazioni civili", 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 2019, l'edificio in oggetto si trova in Fascia Semicentrale - Zona C1 - Capoluogo semicentrale Nord.

### DETERMINAZIONE TARIFFA DI BASE

Tipologia Edilizia	Mensile Minima	Mensile Massima	MENSILE MEDIA
Abitazioni civili	€ 3,50	€ 5,50	€ 4,50

### DETERMINAZIONE CANONE DI LOCAZIONE

In base al valore di mercato sopra quantificato si procede alla determinazione del canone di locazione, per l'intero edificio, come segue:

## DETERMINAZIONE DEL VALORE DI LOCAZIONE RICOGNITORIO (ESCLUSE SPESE)

### DETERMINAZIONE CANONE RICOGNITORIO

In ottemperanza alla direttiva comunale di cui alla Delib. 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 sull'intera superficie commerciale di 882,00 m<sup>2</sup> per l'intero**

edificio è da determinarsi ai sensi dell'art. 12 del D.P.R. n. 296 del 13 09 2005, in misura non inferiore al dieci per cento e non superiore al cinquanta per cento di quello corrispondente ai valori di comune mercato e come segue (IVA esclusa):

Tipo	€/m <sup>2</sup> mese	Perc. %	C. ric. €/ m <sup>2</sup> mese	C. ric. € mese	C. ric. € anno	C. ric. € anno + arredi (+15%)
Abitazioni civili	3,50 minimo	10,00%	€ 0,35	308,70	<b>3.704,40</b>	<b>4.260,06</b>
		50,00%	€ 1,75	1.543,50	<b>18.522,00</b>	<b>21.300,30</b>
	4,50 medio	10,00%	€ 0,45	396,90	<b>4.762,80</b>	<b>5.477,22</b>
		50,00%	€ 2,25	1.984,50	<b>23.814,00</b>	<b>27.386,10</b>
	5,50 massimo	10,00%	€ 0,55	485,10	<b>5.821,20</b>	<b>6.694,38</b>
		50,00%	€ 2,75	2.425,50	<b>29.106,00</b>	<b>33.471,90</b>

### COMPUTO SPESE DI GESTIONE

Ai sensi dell'art. 11 del D.P.R. n. 296 del 13 09 2005, si deve ricordare che le spese per la manutenzione ordinaria saranno a totale carico dei Concessionari, così come le spese per la manutenzione straordinaria, in ogni caso da concordare di volta in volta con il Comune di Pordenone.

Le utenze tecnologiche saranno gestite e pagate direttamente dal Concessionario.

Le spese di manutenzione in capo al Comune non vengono qui indicate. L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere i rimborsi delle spese sostenute in base a eventuali consuntivi di fine anno.



## PRECISAZIONI E CONCLUSIONI

### PRECISAZIONI

Si precisa che il suddetto canone ricognitorio di stima può risultare inferiore al valore eventualmente posto a base delle concessioni del decennio scorso a causa dell'attuale e persistente crisi economica e conseguente contrazione del mercato immobiliare con il successivo calo dei prezzi di mercato (Consulente Immobiliare 960-

2014 Il Sole 24 ORE; prezzi abitazioni in compravendita: -15% dal 2008).

Sarà in ogni caso facoltà dell'Amministrazione Comunale, in fase contrattuale, applicare eventuali e discrezionali scelte in base alle indicazioni fin qui esposte.

Pordenone, 16 01 2020

L'ISTRUTTORE TECNICO  
Geom. Antonio Colafemmina



Vista aerea da Ovest



Vista da Via Colvera (Google StreetView)

# 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: LISETTO MIRALDA

CODICE FISCALE: LSTMLD58C61Z401R

DATA FIRMA: 30/01/2020 14:37:04

IMPRONTA: 901B46C72428DB51DF19A192579AFBCDC695085725474D14373C52AFDCE3BEC0  
C695085725474D14373C52AFDCE3BEC0C4FCE110BF8FE23FEEB1F2EADBB636F8  
C4FCE110BF8FE23FEEB1F2EADBB636F8942CC6B98A0314AFC7E65CF39C462533  
942CC6B98A0314AFC7E65CF39C4625335A4A275F9E50A5E88BF3BA88CDCAA1DB