



# 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 LAVORI PUBBLICI E MOBILITÀ**  
**U.O.C. SERVIZI AMMINISTRATIVI DI SETTORE**  
**U.O.S. PATRIMONIO ED ESPROPRI**



## **N. 7 APPARTAMENTI DI VIA SAN QUIRINO, 68 - F 13 MAPPALI 188 e 338** **CONCESSIONE AD USO RESIDENZA SOCIALE** **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 abitazione 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.

Come sarà specificato in seguito, il Comune di Pordenone è proprietario di 7 degli 8 appartamenti e autorimesse, mentre un appartamento e una autorimessa sono di proprietà privata.

### **UBICAZIONE**

Latitudine: 45°97'25" Nord - Longitudine: 12°65'37" Est.

Quota media di circa 40,5 m s.l.m.

Gli appartamenti fanno parte di un edificio situato in **Via San Quirino, 68**, oltre alle autorimesse di pertinenza.

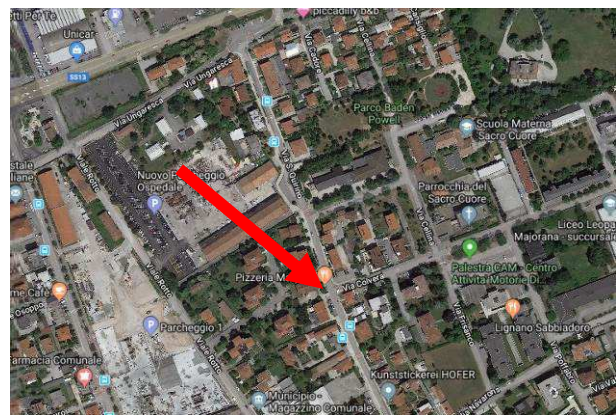
L'edificio è autonomo e costituito da 8 appartamenti, distribuiti su quattro piani. In edificio staccato, con accesso dal cortile, sono presenti anche otto autorimesse, ognuna di pertinenza del singolo appartamento. Non ci sono cantine. Il cortile di pertinenza comune è completamente recintato.

Il fabbricato si trova nella prima periferia Nord, a poca distanza e all'interno della SS13 Pontebbana, in zona residenziale semintensiva, con prevalenza di condomini, così come si evince dalle immagini 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 la 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.



*Estratto da Google Earth (Scala adattata)*

### **CONFINI**

L'area su cui sorge l'edificio confina a Nord e a Est con distacco da altri edifici residenziali, tra cui la Residenza Comunale per Anziani di Via Colvera, a Sud con parcheggio comunale e Via Colvera e distacco da altri edifici residenziali, a Ovest con Via San Quirino e distacco da altri edifici residenziali.

### **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: 13 - Mappale: 188 - Qualità: Ente Urbano - Superficie: 690 m<sup>2</sup>.

**Foglio: 13 - Mappale: 338** - Qualità: Ente Urbano - Superficie: 100 m<sup>2</sup>.

**Catasto Fabbricati: Foglio: 13 - Mappale: 188 - Subb. 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8** - Categoria: A/4 (Abitazione di tipo popolare) - Classe: 4 - Consistenza: 5 vani - Rendita: € 348,61 - Piani T, 1, 2, 3.

**Foglio: 13 - Mappale: 338 - Subb. 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8** - Categoria: C/6 (Autorimesse) - Classe: 4 - Consistenza: 9 m<sup>2</sup> - Rendita: € 37,18 - Piano T.

**Intestato:** Comune di Pordenone

- C.F. 800 021 509 38 - Proprietà per 100%.

COMUNE DI PORDENONE - Settore 4 Gestione Territorio, Infrastrutture, Ambiente - Servizio Lavori Pubblici e Viabilità - [www.comune.pordenone.it](http://www.comune.pordenone.it)

Via Bertossi, 9 - 33170 PORDENONE - Cod. Fisc. 800 021 509 38 - Servizi Amministrativi, Patrimonio ed Espropri - Fax 0434 392 406

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

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



**Catasto Fabbricati: Foglio: 13 - Mappale: 188 - Sub. 2** - Categoria: A/4 (Abitazione di tipo popolare) - Classe: 4 - Consistenza: 5 vani - Rendita: € 348,61 - Piano T.

**Foglio: 13 - Mappale: 338 - Sub. 2** - Categoria: C/6 (Autorimesse) - Classe: 4 - Consistenza: 9 m<sup>2</sup> - Rendita: € 37,18 - Piano T.

**Intestato: Silvana Canton** - Nata a Pordenone il 31 10 1925 - Proprietà per 100%.



Estratto di mappa (Scala adattata)

Si specifica quindi che il Comune di Pordenone è proprietario di 7 degli 8 appartamenti e autorimesse, mentre un appartamento e una autorimessa sono di proprietà privata.

## CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO

Zona sismica 2 - Alta sismicità  
Zona climatica E



Vista aerea da Ovest

## 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 DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

Il complesso edilizio è stato costruito nel 1965.

L'edificio in oggetto, di quattro piani fuori terra e nessuno interrato, è costituito da 8 appartamenti e 8 autorimesse, oltre alle aree scoperte pertinenziali.

Le unità immobiliari sono costituite da ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno, disimpegno, due terrazze, oltre all'autorimessa di pertinenza.

Gli impianti di riscaldamento a gas metano sono autonomi.

L'acqua è erogata da rete condominiale.

## 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:

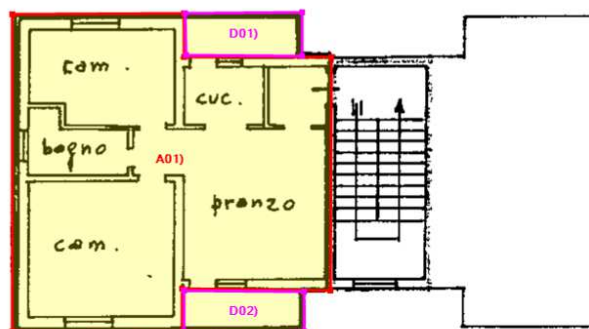
- superficie calpestabile, muri interni portanti e non portanti, porzioni relative di muri perimetrali - 100%;
- muri portanti comuni, muri a confine con altre unità immobiliari o altri locali oggetto di altre concessioni, muri a confine con parti comuni - 50%.

Le **superfici commerciali** delle unità immobiliari adibite a residenza sono state quantificate secondo l'analisi degli elaborati planimetrici catastali, come segue:

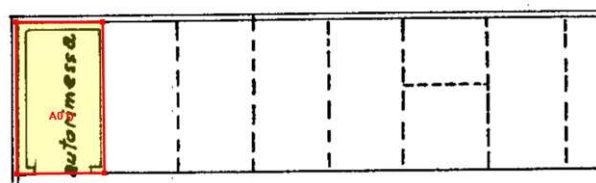
Appartamento tipo - Categoria A/4 - Classe 4 - Superficie commerciale circa **65,40 m<sup>2</sup>**;

Autorimessa tipo - Categoria C/6 - Classe 4 - Superficie commerciale circa **12,30 m<sup>2</sup>**.

La superficie commerciale totale per ogni appartamento, compresa l'autorimessa, è pari a circa **77,70 m<sup>2</sup>**.



Appartamento tipo - Planimetria catastale (Scala adattata)



Autorimessa tipo - Planimetria catastale (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.

### CANONE NON DESUNTO DA PRECEDENTI LOCAZIONI

In precedenza, e da diverso tempo, le unità immobiliari sono state adibite sempre a residenza sociale, ma erano inutilizzate da tempo.

### VALORI DI MERCATO E FONTI INFORMATIVE

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

Si è deciso di utilizzare i valori forniti dall'Agenzia delle Entrate per la tipologia edilizia **"Abitazioni economiche"** e **"Box"**, coerenti con l'effettiva conformazione delle unità immobiliari.

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.

In base all'attuale orientamento operativo, l'O.M.I. indica l'utilizzo dei valori medi per la singola categoria.

### DETERMINAZIONE TARIFFA DI BASE

Tipologia Edilizia	Mensile Minima	Mensile Massima	MENSILE MEDIA
Abitazioni economiche	€ 2,50	€ 4,00	€ 3,25
Box	€ 3,50	€ 5,00	€ 4,25

### DETERMINAZIONE CANONE DI LOCAZIONE

In base al valore di mercato sopra quantificato si procede alla determinazione del canone di locazione, per ogni singolo appartamento, come segue:

Tipo	€/m <sup>2</sup> mese	Superf. comm.	€ mese	€ anno
Abitazioni	3,25	65,40 m <sup>2</sup>	212,55	2.550,60
		Più IVA	259,31	<b>3.111,73</b>
Box	4,25	12,30 m <sup>2</sup>	52,28	627,36
		Più IVA	63,78	<b>7.528,32</b>
<b>TOTALE</b>			430,85	<b>3.177,96</b>
		Più IVA	525,63	<b>10.640,05</b>



**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 65,40 m<sup>2</sup>** per l'appartamento e di **12,30 m<sup>2</sup>** per l'autorimessa 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):

C. merc. € anno	Perc. %	C. ric. € / m <sup>2</sup> mese	C. ric. € mese	C. ric. anno
€ 3,25	10,00%	€ 0,33	€ 21,58	€ 258,96
(Abitaz.)	50,00%	€ 1,63	€ 106,60	€ 1.279,20

C. merc. € anno	Perc. %	C. ric. € / m <sup>2</sup> mese	C. ric. € mese	C. ric. anno
€ 4,25	10,00%	€ 0,43	€ 4,29	€ 63,48
(Box)	50,00%	€ 2,13	€ 26,20	€ 314,40
Totale		10,00%	Vedi sopra	€ 25,87
(iva escl.)		50,00%	Vedi sopra	€ 132,80
				€ 322,44
				€ 1.593,60

**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 la maggior parte delle spese per manutenzione straordinaria, in ogni caso da concordare di volta in volta con il Comune di Pordenone.

Le utenze tecnologiche saranno molto probabilmente 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 ai 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).

**CONCLUSIONI**

Si precisa che il canone agevolato in misura compresa tra il 10% e il 50% di quello di mercato viene indicato al minimo.

Per quanto sopra, si riassume che il prezzo più congruo, in base alle attuali condizioni di mercato per i locali in oggetto, potrebbe essere pari a circa **€ 322,44- (€ 393,38- IVA compresa)** annuali per tutte le unità immobiliari (superficie commerciale totale pari a circa **65,40 m<sup>2</sup> + 12,30 m<sup>2</sup>**).

Sarà in ogni caso facoltà dell'Amministrazione Comunale, in fase contrattuale, applicare eventuali e discrezionali scelte diverse da quelle fin qui esposte.

**RIEPILOGO CANONE RICOGNITORIO COMPLESSIVO**

Si ricorda che sarà oggetto di concessione l'unità immobiliare abitativa, comprese l'autorimessa e la cantina di pertinenza.

Destinazione	- Sup Commerciale
Appartamento	- 65,40 m <sup>2</sup> .
Autorimessa	- 12,30 m <sup>2</sup> .
<b>TOTALE</b>	<b>- 77,70 m<sup>2</sup>.</b>

C. merc. € anno	Perc. %	C. ric. € / m <sup>2</sup> mese	C. ric. € mese	C. ric. anno
€ 3,25	10,00%	€ 0,33	€ 21,58	€ 258,96
(Abitaz.)	50,00%	€ 1,63	€ 106,60	€ 1.279,20
€ 4,25	10,00%	€ 0,43	€ 4,29	€ 63,48
(Box)	50,00%	€ 2,13	€ 26,20	€ 314,40
Totale		10,00%	Vedi sopra	€ 25,87
(iva escl.)		50,00%	Vedi sopra	€ 132,80
				€ 322,44
				€ 1.593,60

Pordenone, 22 09 2019

L'ISTRUTTORE TECNICO  
Geom. Antonio Colafemmina

# 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 14:36:14

IMPRONTA: BC8302B17FD13A065C82259AD88B4A9D2559A2679E2488497171F825912787EA  
2559A2679E2488497171F825912787EA7EC1C39040A96F3C9B94660702CA7CE8  
7EC1C39040A96F3C9B94660702CA7CE8BDBFCBE86F69CDC280274BE25DB6748E  
BDBFCBE86F69CDC280274BE25DB6748E732488C4444A11A16CAA2B00C8B76078