

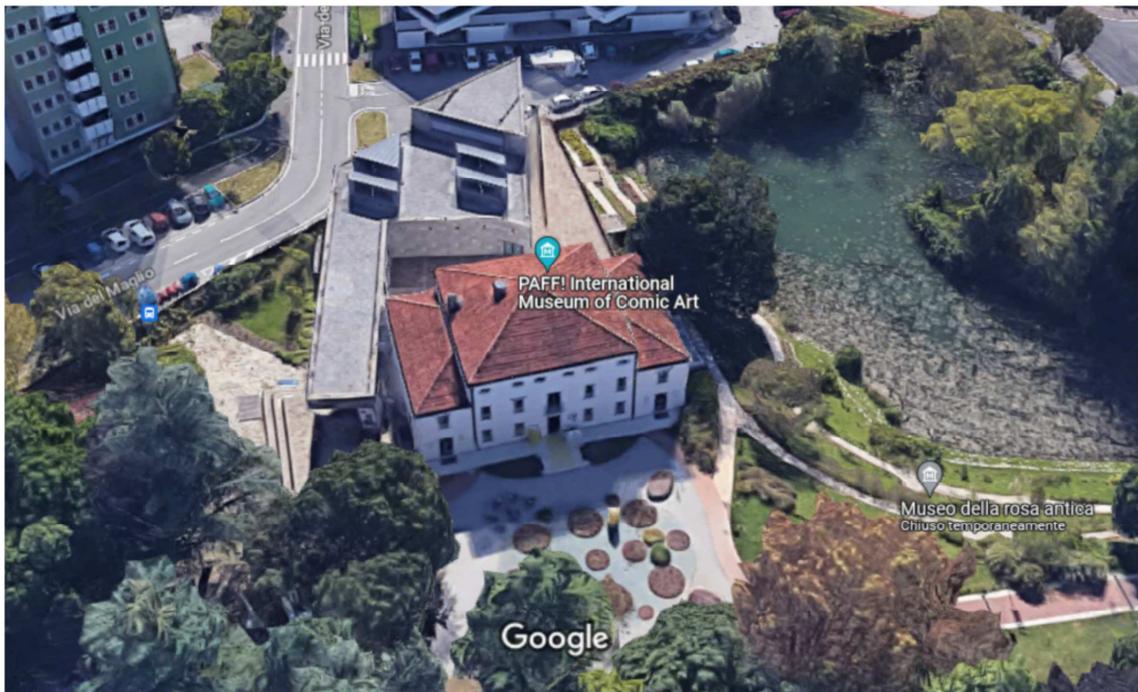


Comune di Pordenone

Settore VII – OPERE PUBBLICHE E GESTIONE DEL TERRITORIO
U.O.C. Patrimonio, commercio, attività produttive, SUAP
U.O.S. Patrimonio, espropri

GALLERIA D'ARTE MODERNA E CONTEMPORANEA "ARMANDO PIZZINATO" C/O VILLA GALVANI E GALLERIA PIZZINATO DI VIALE DANTE, 33 FOGLIO 20 MAPP. 988 SUB 1.

DETERMINAZIONE DEL CANONE DI CONCESSIONE RICOGNITORIO



SCOPO DELLA STIMA

Scopo del presente perizia è la stima di determinazione del **canone ricognitorio** dell'immobile comunale in oggetto, da determinarsi ai sensi dell'art. 12 del D.P.R. n. 296 del 13/09/2005.

DESCRIZIONE SINTETICA

Trattasi di un bene appartenente al **demanio comunale**, costituito da due corpi di fabbricato attigui e comunicanti, distinti in "VILLA GALVANI" e "GALLERIA PIZZINATO" e posti all'interno del "Parco Galvani".

Detti fabbricati, si sviluppano su due piani fuori terra (P.T. e 1), e un piano seminterrato (S1), per una superficie commerciale complessiva di m² 2.381.

CENNI STORICI

La villa, un tempo residenza della famiglia Galvani, è collocata all'interno dell'omonimo parco cittadino, a ridosso del centro storico cittadino.

L'edificio fu costruito in più momenti: negli atti del catasto lombardo-veneto (1831-1851) risulta infatti solo il corpo di fabbrica centrale a pianta quadrata con due piani e sottotetto, mentre nel catasto austro-italiano (1851-1943) vi è l'attuale pianta è rettangolare e i due corpi laterali addossati, oltre a due piccole costruzioni adibiti a magazzino o deposito.

Abbandonato agli inizi del XX secolo e divenuto progressivamente fatiscente, il complesso architettonico rimase di proprietà della famiglia Galvani fino al 1970, quando la villa e il suo parco furono ceduti al Comune di Pordenone, quali oneri di urbanizzazione per operazione immobiliare.

Nel 1980 la villa e il parco vennero sottoposti a **vincolo culturale** quale "grande rilevanza storica per l'ambiente naturale che la circonda".

A cavallo tra gli anni 1980 e 1990 la villa venne completamente recuperata e ristrutturata, venendo poi destinata ad ospitare mostre ed esposizioni temporanee a partire dal 1990.

Nello 2010 venne inaugurato il MIRA - Museo Itinerante della Rosa Antica, mettendo a dimora 185 varietà di 40 specie di rose lungo la passeggiata intorno al laghetto.[2] Nello stesso anno furono aperti due corpi attigui realizzati in stile architettonico contemporaneo di oltre 2110 m² (di cui 1158 m² di spazi espositivi). Denominato ParCO (Pordenone Arte Contemporanea), il nuovo edificio è comunicanti con la villa storica ed è stato adibito a galleria d'arte dedicata al pittore Armando Pizzinato fino al 2015, quando la collezione fu trasferita presso la nuova sede realizzata nelle ex scuole di via Bertossi e denominata ParCO2.

Nel settembre 2018 è stato inaugurato all'interno del complesso architettonico il PAFF! (Palazzo Arti Fumetto Friuli), nota anche come Palazzo del Fumetto, su iniziativa del fumettista pordenonese Giulio De Vita. Ha le caratteristiche strutturali tipiche di una villa veneta, ma non è stato possibile attribuire con esattezza la data di costruzione. Da quanto emerge dallo studio delle mappe catastali, il complesso viene realizzato in tempi diversi. Dal Catasto Lombardo-Veneto (1831-1851) appare solo il corpo centrale di forma quadrata a due piani con sottotetto, mentre dal catasto Austro-Italiano (1851-1943), l'edificio si mostra già modificato, la pianta è rettangolare per la costruzione dei due corpi laterali addossati. Nel 1980 la villa e il parco vennero sottoposti a vincolo culturale quale "grande rilevanza storica per l'ambiente naturale che la circonda".

Nonostante queste premesse, tra la fine degli anni Ottanta e l'inizio degli anni Novanta del Novecento, la villa ha subito un radicale intervento di ristrutturazione e consolidamento statico nella parte centrale e di totale ricostruzione nei due corpi laterali più bassi.

Nel 1980 la villa e il parco vennero sottoposti a vincolo culturale quale "grande rilevanza storica per l'ambiente naturale che la circonda".

Dal 1990 viene aperta al pubblico come sede di mostre temporanee. Nel 2010 vengono costruiti due corpi attigui e comunicanti con l'edificio storico, adibiti anch'essi a spazio espositivo.

Si riportano alcune immagini pubblicate online





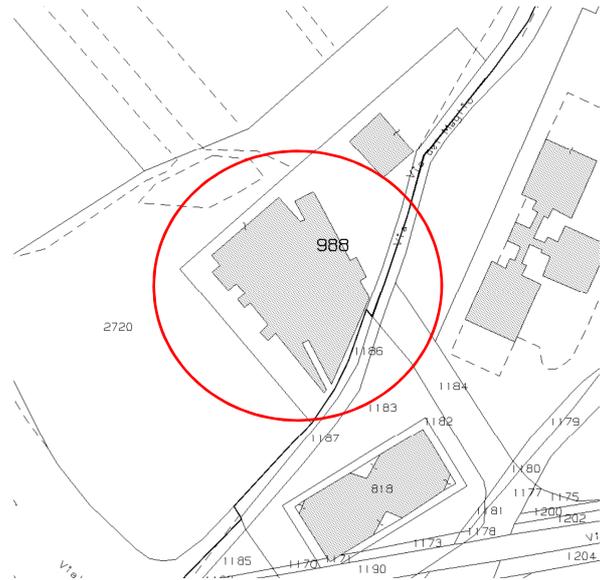
IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

Catasto Terreni Foglio: 20
Particella: 988
Qualità: ENTE URBANO
Superficie: 3.210 m²

Catasto Fabbricati Foglio: 20
Particella: 988
Sub: 1
Categoria: B/4 (Uffici pubblici)
Consistenza: 6.800 mc.
Superficie: 2.381 m²

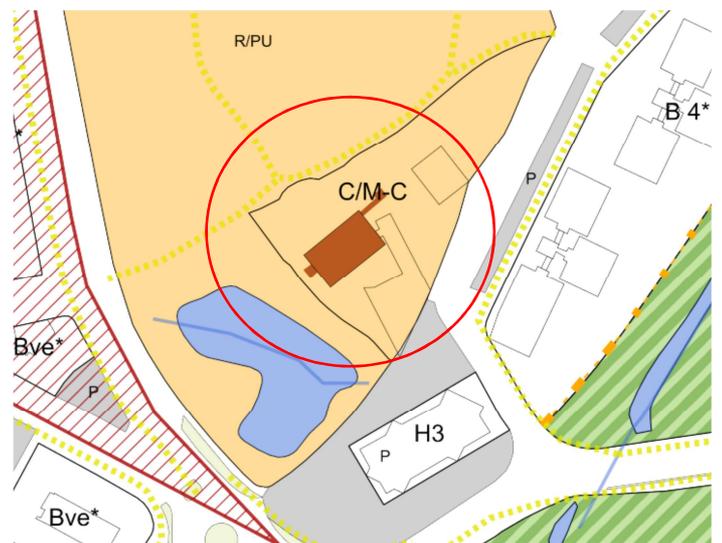
Si riporta a lato, l’estratto della mappa catastale del Fg. 20 Mapp. 988 in scala adattata, che viene allegato integralmente alla presente con le visure e le planimetrie del Sub. 1.



INQUADRAMENTO URBANISTICO

Come da estratto del P.R.G.C. online a lato riportato in scala adattata, il bene in oggetto ha la seguente destinazione urbanistica:

“C/M-C - Musei ed attrezzature culturali connesse”.



DETERMINAZIONE DEL VALORE DI LOCAZIONE DI MERCATO (escluse spese)

Critero 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

Considerando l’ubicazione (zona centrale), le caratteristiche dell’immobile e la destinazione urbanistica, nonché la conduzione prevista con finalità pubbliche di esposizione d’opere d’arte, ai fini della stima di locazione sono stati assunti i valori **minimi** di mercato correnti per il settore commerciale e della tipologia edilizia “Negozii”, che risulta la più assimilabile e coerente con l’effettivo utilizzo nonché, conforme alla sua categoria catastale a B/4 (Uffici pubblici).

Quotazioni immobiliari di mercato

I valori a base delle quotazioni immobiliari sono stati desunti dall’O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate, secondo le ultime pubblicazioni disponibili e riferite alla Zona O.M.I. “B3” Centrale e tipologia edilizia “Negozii”.

Determinazione tariffa di base

Valori dei Fabbricati - destinazione d'uso “Commerciale”

Tipologia Edilizia	Valori di Locazione (€/m ² mese)		
	Minima	Media	Massima
Negozi	8,10 €	9,80 €	11,50 €

Computo superficie commerciale

La superficie commerciale, viene determinata dall'Uff. Tecnico Erariale dell'Agenzia delle Entrate a norma del D.P.R. 138/98.

Dalla visura catastale, detta superficie commerciale è stata quantificata di complessivi 2.381 m².

Determinazione valore di locazione di mercato minimo

Sulla base delle quotazione di mercato **minima** e della sup. commerciale, si determina il valore di locazione di mercato minimo come segue:

sup. comm.	€/m ² mese	€/mese	€/anno
2.381 m ²	8,10 €	19.286,10 €	231.433,20 €

Determinazione valore di locazione ricognitorio

In ottemperanza alla Dir.Com. di cui alla D.G.C. n. 149/2012, per la concessione dei beni demaniali e patrimoniali per finalità di pubblico interesse, il canone di locazione agevolato, è da determinarsi, ai sensi dell'art. 12 del D.P.R. n. 296 del 13.09.2005, in misura non inferiore al 10% e non superiore al 50% di quello corrispondente ai valori di comune mercato e come segue (IVA esclusa):

€/m ² mese	Perc. %	CanRic €/m ² mese	CanRic €/mese	CanRic €/anno
8,10 €	10,00%	0,81 €	1.928,61 €	23.143,32 €
	50,00%	4,05 €	9.643,05 €	115.716,60 €

CONCLUSIONI E PRECISAZIONI

La scelta di applicare la percentuale di riduzione (dal 10 al 50%) è in capo all'ufficio che seguirà la procedura di assegnazione e andrà effettuata in funzione degli scopi socioculturali e dell'utilità pubblica dei concessionari che andranno ad occupare i locali.

Considerazioni finali

Resta in capo all'Amministrazione Comunale la facoltà di condividere o meno la presente stima e di adottare ulteriori valutazioni o abbattimenti, applicando eventuali e discrezionali scelte diverse da quelle esposte nel presente documento.

Tutti gli atti e documenti succitati restano a disposizione presso L'Uff. Patrimonio, mentre alla presente si allegano estratto, visure e planimetrie.

Si rimette la presente per il seguito di competenza.

Pordenone, 08/05/2023

Firmato l'istruttore tecnico amm.vo
geom. Fiorenzo Mozzon

Visto il Funzionario P.O.
dott.ssa Silvia Cigana

Documento informatico sottoscritto con firma digitale
ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005

Dirigente del settore: Ivo Rinaldi

Responsabile dell'unità operativa: Silvia Cigana – telefono 0434 392454

Responsabile del procedimento: Silvia Cigana – telefono 0434 392454

Referente dell'istruttoria: Fiorenzo Mozzon – telefono 0434 392528

Email patrimonio@comune.pordenone.it

Sede di via Bertossi, 9 – 33170 Pordenone