PROPRIETA': COMUNITÀ MISSIONARIA DI VILLAREGIA

COMUNE: PORDENONE (PN)
VIA SAN DANIELE, 10

Arch. Luca Pietro Acquati
Via Lambro, 1 –Monza (MB) – 039. 2304811 Info@studioacquati.com

Studio Ravasi s.r.l.
Via Sottocorno, 5a – Milano (MI) – 02.76020750 Info@ravasi.com

COMUNITÀ MISSIONARIA DI VILLAREGIA

PORDENONE, VIA SAN DANIELE, 10

DESCRIZIONE DEL BENE

La proprietà si trova nel Comune di Pordenone, in via san Daniele, 10. L'edificazione originaria risale alla presentazione di domanda di concessione edilizia del 1957, giungendo al termine di una prima porzione, con l'agibilità, nel 1959 ed è stata originariamente edificata dalla congregazione dei Comboniani come seminario. L'ultimazione di tutto il complesso risale al 1972. È stato anche presentato un condono edilizio nel 2002 ed esiste un contratto di servitù eletrica.

Si tratta di due corpi di fabbrica distinti, una parte era originariamente destinata a scuola di preparazione per aspiranti missionari, suddivisa su più piani. Una parte era destinata ad officine per l'insegnamento pratico di arti e mestieri.

La proprietà insiste su un lotto di circa 4 ettari e complessivamente ha una consistenza di circa m^2 5.800, in un unico lotto. Si sviluppa su quattro piani fuori terra, un quinto destinato a lavanderia e terrazzi, oltre ad un piano seminterrato.

La struttura riflette le finalità per cui è stata edificata con ampi corridoi, grandi locali oltre a camere, spazi comuni ed altri locali per servizi comuni.

Inoltre nella parte posteriore vi sono due copri di fabbrica con sostanziale struttura a capannoni, ove si trovavano i laboratori per l'insegnamento di arti e mestieri ed oggi utilizzati prevalentemente per incontri, cerimonie e magazzini.

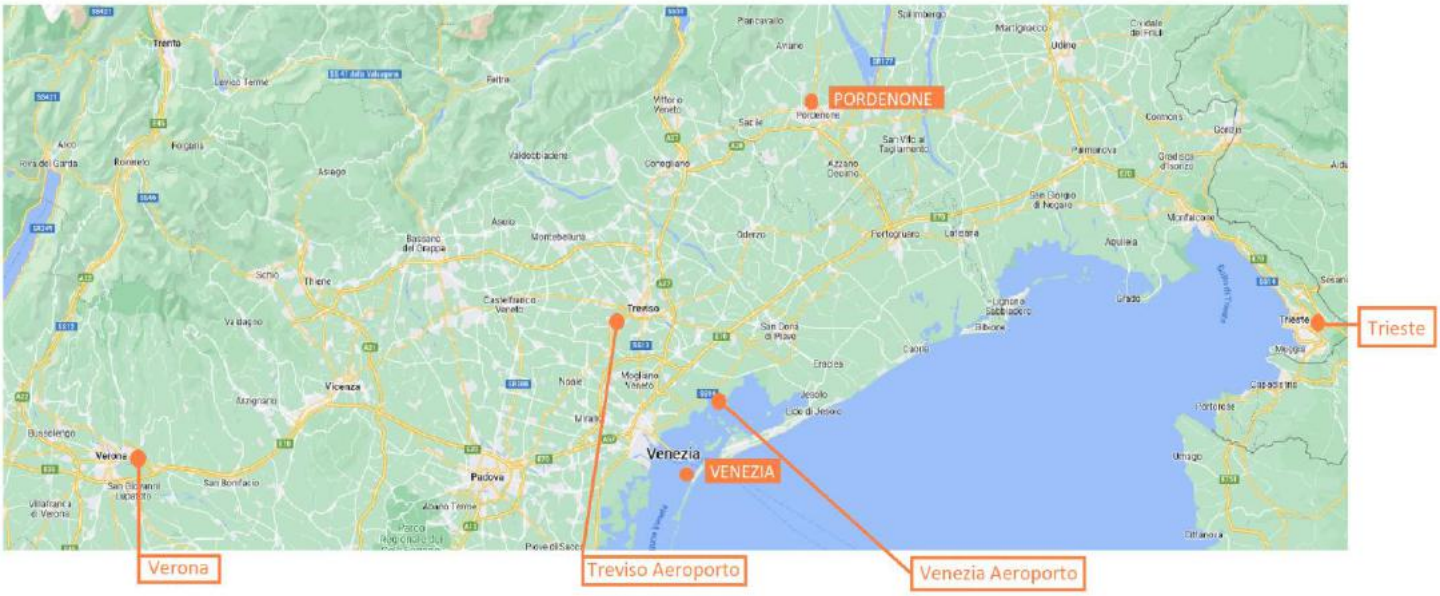
Le condizioni di manutenzione del bene sono molto buone anche se la qualità delle finiture riflette la certamente non lussuosa destinazione originaria ed attuale. I materiali usati e la tecnica strutturale hanno consentito la perfetta conservazione e l'assenza di lesioni, in occasione del terremoto del 1976. Sono disponibili le prove di carico che confermano la solidità della struttura.

Il piano seminterrato è dotato di buona illuminazione naturale ed ha un'altezza interna di mt 2,60 e non presenta alcun segno di umidità.

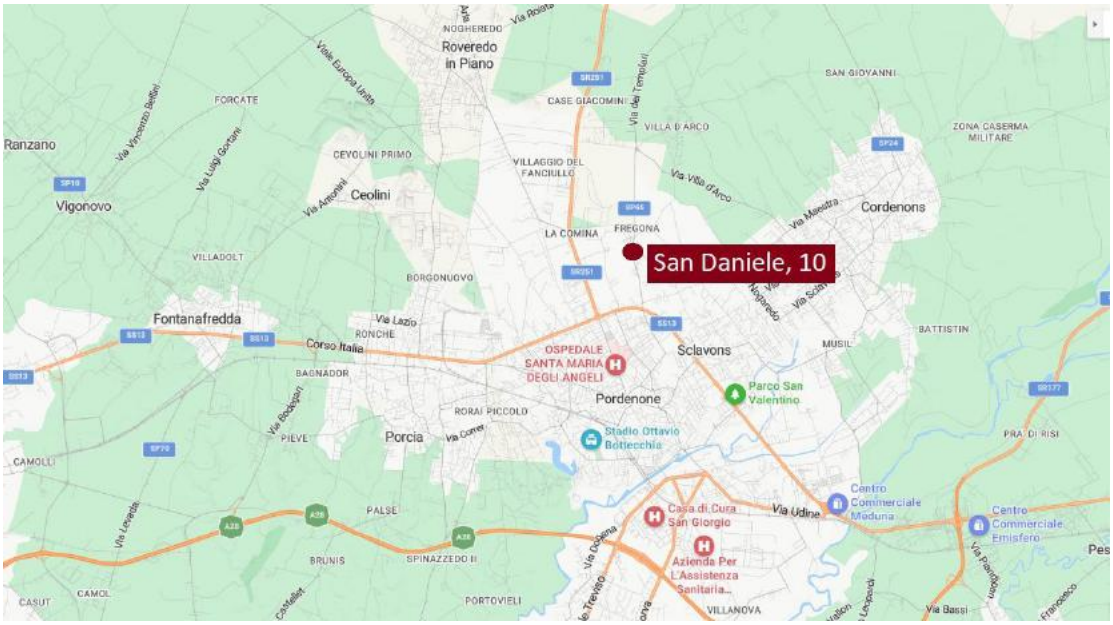
In generale, nel corpo di fabbrica principale, le finiture sono in piastrelle di graniglia di marmo levigata, soglie di porte e finestre, nonché scale e gradini in marmo; serramenti in alluminio anodizzato – con doppio corpo. Intonaci al civile con pittura a calce o tempera, impianto elettrico sottotraccia ed impianto di riscaldamento centralizzato a termosifoni, con radiatori in ghisa sotto le finestre.

L'area esterna è in parte utilizzata per parcheggio e spazio manovra, (porfido, asfalto e ghiaia), ma la maggior parte è destinata a verde. È completamente recintata.

UBICAZIONE



Centri di interesse nell'ambito territoriale	Distanza in automobile (Km)	Tempo di percorrenza (min.)
Venezia Mestre	80	55
Venezia Centro	88	65
Treviso Aeroporto	61	55
Venezia Aeroporto	80	58
Verona	185	115
Verona Aeroporto	201	120
Trieste	119	85
Belluno	80	62
Udine	52	60



Centri di interesse nell'ambito cittadino	Distanza in automobile (Km)	Tempo di percorrenza (min.)
Centro Città	3	7
Municipio	3,7	9
Stazione Ferroviaria	3,4	7
Consorzio Universitario	4,6	7
Ospedale Civile	2,2	4
Aero Club Pordenone	1	1
Golf Pordenone	13	14
Autostrada A28	5,8	10

Pordenone, capoluogo dell'omonima provincia, è la principale città della parte occidentale del Friuli - Venezia Giulia. Nota fin dal tempo dei romani ha oggi una popolazione di circa 52.00 abitanti, è al centro di un'area urbana di circa 86.00 abitanti; mentre la provincia ha circa 312.000 abitanti.
Adagiata nella bassa pianura friulana, appena a sud delle Prealpi Carniche.
La zona è a vocazione sia agricola che industriale, dopo la grande industria (es. Zanussi) ora è maggiormente focalizzata sulla piccole e medie imprese che manifestano innovazione ed intraprendenza.
La storia di Pordenone riveste una certa importanza fin dai tempi dei romani, e nel medioevo. In epoca più recente è stata contesa tra gli Asburgo e la repubblica Serenissima di Venezia, come importante punto di riferimento sui percorsi da Venezia verso nord.
Dopo ulteriori assoggettamenti asburgici ed in parte napoleonici, la definitiva annessione al regno d'Italia avvenne nel 1866. Questo importante ruolo

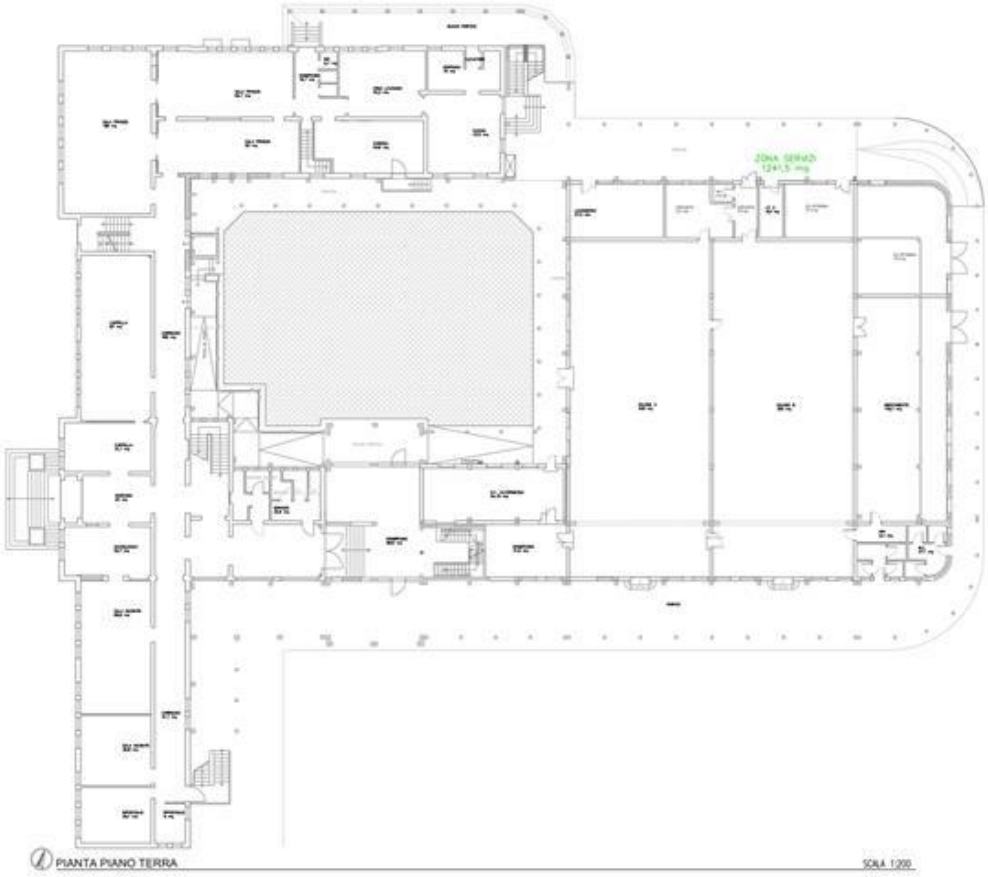
storico fa si che oggi Pordenone presenti una notevole quantità di edifici ed attività di interesse storico, come musei e biblioteche. Il toponimo Pordenone deriva da **Porto Naonis**, l'antico porto fluviale che collegava grazie al fiume Noncello la città fino all'Adriatico; il porto è oggi un interessantissimo parco aquatico fluviale di grandissimo pregio ambientale e paesistico.
Pordenone è la terza città del Friuli per popolazione e la settima per reddito medio, avendo un reddito pro capite decisamente superiore alla media. Anche la natalità e l'andamento demografico sono positivi.

Dati Statistici (Città di Pordenone)				
Popolazione (2017)	Resid. 51.139	Famig. 23.737	Num. per Fam. 2,00	% Maschi 47,60%
Superficie Km^2		38,32		
Densità per Km^2		1.337,70		
Dichiaranti IRPEF		37.383	73,10%	Popolaz.
Età media (anni)		46,2		
Distr.popolazione per età (anni)		0-14 12,80%	15-64 61,80%	65+ 25,40%
Reddito medio (€/anno)		18.397		
Tasso natalità		7,8		
N. Abitazioni (2001)		22.225		

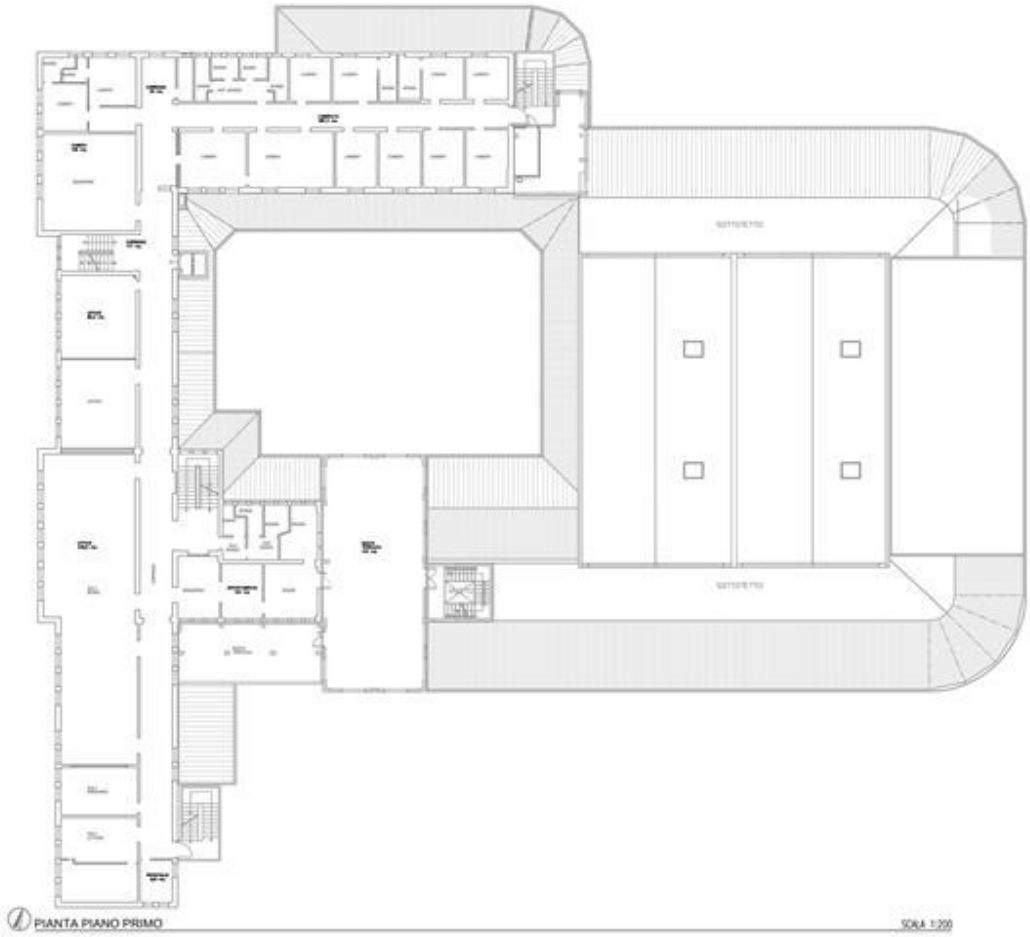
Dati Statistici (Provincia di Pordenone)				
Popolazione (2017)	Resid. 312.051	Famig. 132.801	Num. per Fam. 2,35	% Maschi 48,09%
Superficie Km^2		2.273,22		
Densità per Km^2		137,30		
Dichiaranti IRPEF		227.957	73,10%	Popolaz.
Età media (anni)		44,09		
Distr.popolazione per età (anni)		0-14 13,70%	15-64 63,00%	65+ 23,30%
Reddito medio (€/anno)		15.873		
Tasso natalità		7,8		

PLANIMETRIA E CONSISTENZE

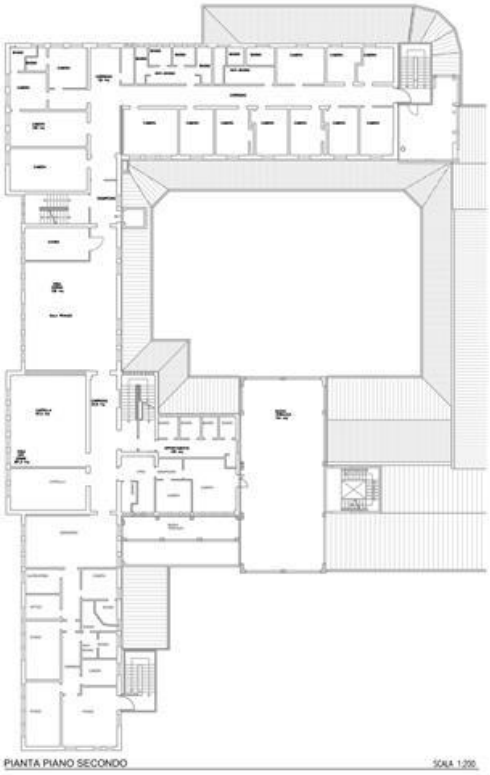
Le planimetrie riportate sono rilevate da atti di fabbrica e schede catastali.

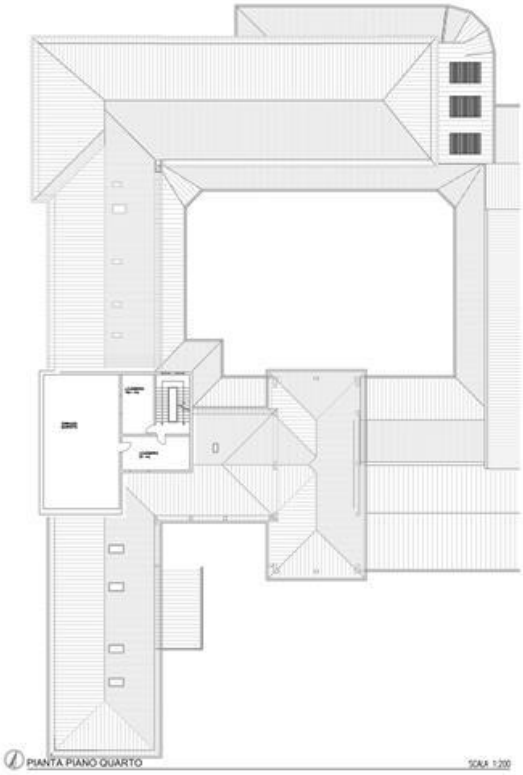


piano terra (fuori scala)

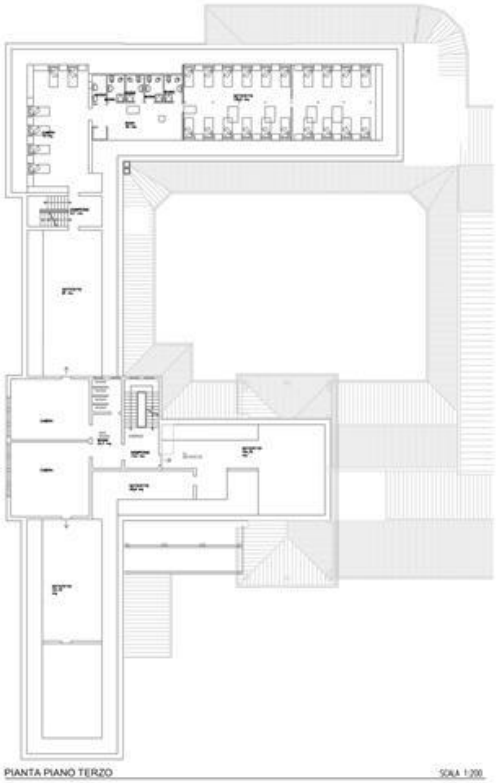


piano primo (fuori scala)





Piani secondo e quarto (fuori scala)



Piani terzo e seminterrato (fuori scala)

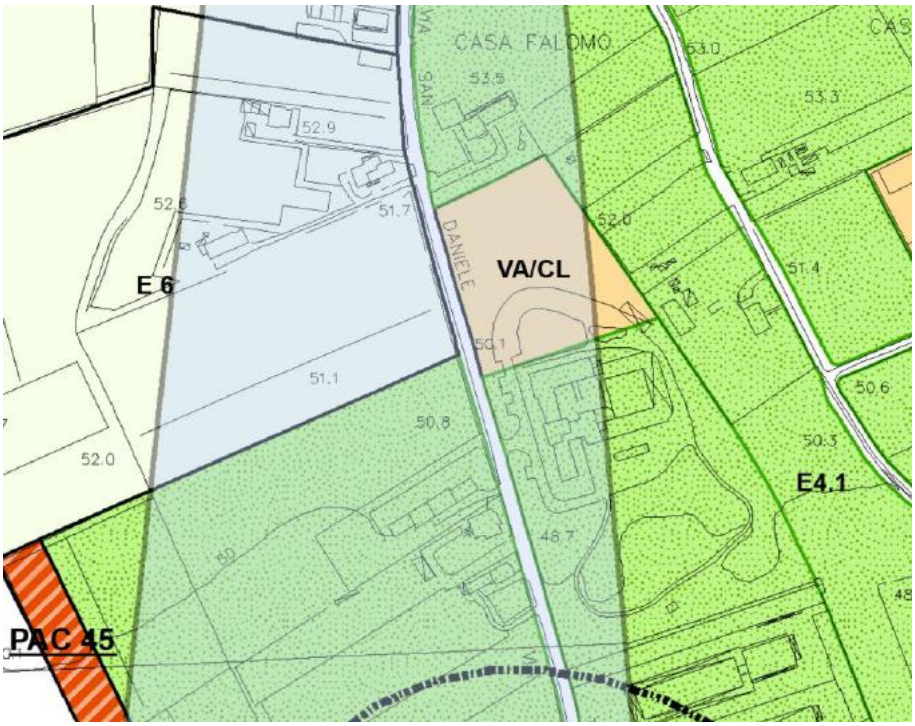
CONSISTENZE
La Superficie Lorda di Pavimento (SLP) è stata computata in base agli atti in nostro possesso ed è riassunta nella seguente tabella:

Riepilogo Consistenze						
Misure Espresse in M^2						
Piano	Servizi	Distributivi	Z. giorno	Sale Pubb.	Z. Notte	Totale
Semint.	503,60					503,60
Terra	662,87	362,00	226,80	965,43		2.217,10
Primo	89,30	236,60	449,40	65,50	252,90	1.093,70
Secondo	118,27	177,08	394,24	97,20	282,75	1.069,54
Terzo	433,00	22,90			308,60	764,50
Quarto	138,25					138,25
Totale	1.945,29	798,58	1.070,44	1.128,13	844,25	5.786,69

Consistenza Terreno							
Misure Espresse in M^2							
Foglio	Part.		ha	are	ca		M^2
8	30		1	71	80		17.180
8	32		1	25	40		12.540
8	29		1	6	20		10.620
Totale							40.340

DESTINAZIONE URBANISTICA

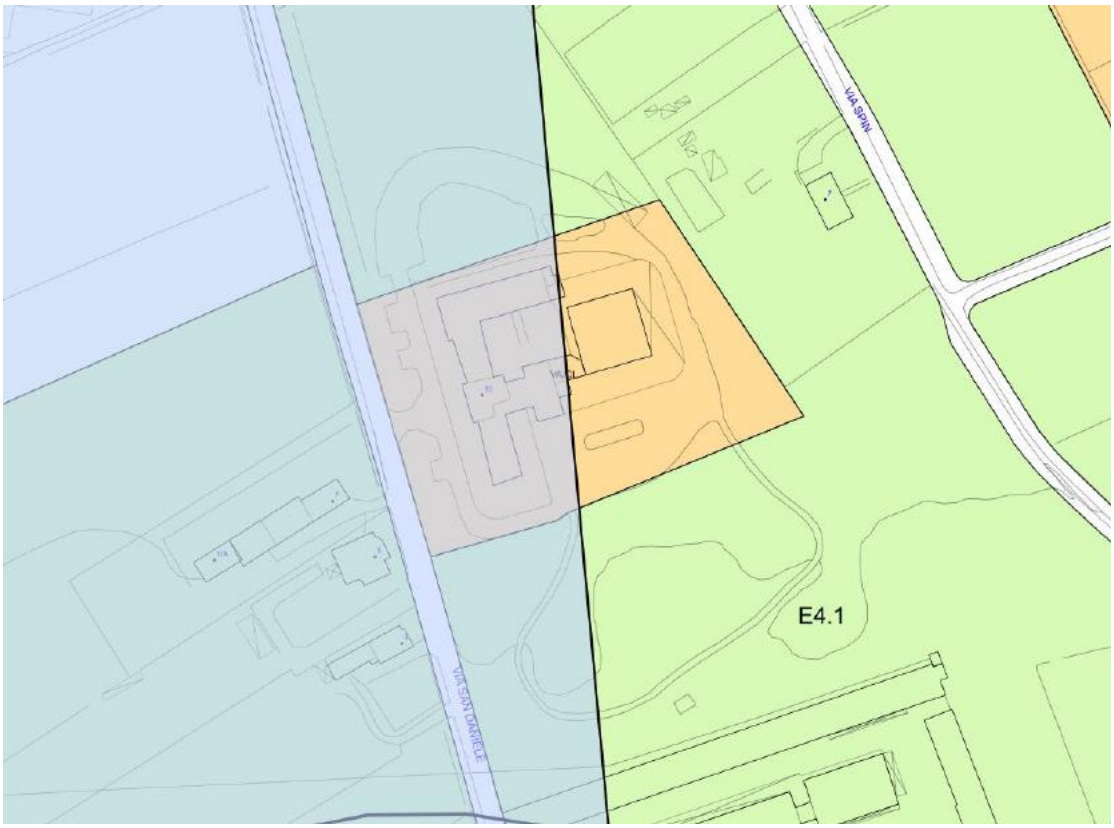
Nel novembre 2017 la Comunità Missionaria di Villaregia ha richiesto la possibilità di ottenere variante urbanistica al Piano Regolatore Generale di Pordenone per quel che riguardava la destinazione urbanistica dei mappali 29 e 32 al Foglio 8, di proprietà della comunità stessa.
La proposta di variante consisteva lo scambio reciproco delle destinazioni urbanistiche caratterizzanti ciascuno lotto, poiché l'intero fabbricato ricadeva in zona agricola E4.1, mentre il lotto a verde era identificato come zona di culto.



Estratto del PRG del comune di Pordenone di cui è stata richiesta variante

Negli anni successivi l'amministrazione comunale di Pordenone ha redatto la *Variante generale n. 18 per la rigenerazione del patrimonio edilizio esistente e di conformazione al Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)*, approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 26/04/2021.

La variante è resa esecutiva con pubblicazione sul BUR n. 11 del 15/03/2023.
Il nuovo piano regolatore ha recepito la richiesta presentata, individuando quindi l'intero complesso edilizio della Comunità Missionaria di Villaregia come zona **VA/CL – Attrezzature per il culto**, e la rimanente proprietà come **E4.1 – Ambiti agricoli di riequilibrio ambientale**.
È stata confermata la zona di rispetto (indicata in planimetria dal conoide azzurro) delle falde acquifere, precisamente **ZPD – Aree Speciali – Zona di Protezione dinamica dei pozzi dell'acquedotto si via San Daniele**.
Di seguito si riporta estratto della cartografia di variante e degli articoli relativi a ciascuna zona territoriale omogenea che interessa la proprietà.



Estratto Piano Regolatore Generale Comunale di Pordenone

Art. 64 – z.t.o. **E4.1 – Ambiti agricoli di riequilibrio ambientale**

"1. Le zone E4.1 -Ambiti agricoli di riequilibrio ambientale individuano tre vasti comparti agricoli con specifici problemi connessi alle criticità ambientali. In particolare:
a) Aree agricole poste a nord dell'abitato in una zona contraddistinta dalla frammistione tra aree residenziali, aree industriali ed aree agricole che nel corso degli anni hanno perso gran parte della loro funzionalità produttiva;
b) aree agricole localizzate all'interno ed in prossimità delle zone di salvaguardia dei pozzi idropotabili;
c) aree agricole poste a sud dell'abitato lungo il tracciato urbano dell'autostrada A28 Conegliano-Portogruaro e nei pressi della rotatoria sud della Pontebbana.

2. Per gli ambiti agricoli di riequilibrio ambientale valgono le norme della Zona E4 - Zona di preminente valore paesaggistico."

Art. 94 – z.t.o. **VA/CL-VA/CLp – Attrezzature per il culto**

"1. ATTUAZIONE
a) Per le strutture esistenti e per i servizi con superficie territoriale inferiore a 4.000 m²: diretta
b) Per i servizi in progetto con superficie territoriale superiore a 4.000 m²: indiretta.

2. DESTINAZIONE D'USO
a) attività necessarie all'esercizio organizzato dei diritti religiosi;
b) residenze dei Ministri dei culti, degli Ordini conventuali e delle comunità religiose in genere;
c) attività oratoriale, associazionismo ed attività connesse alla formazione religiosa (ivi comprese le attività ludiche).

3. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI
a) Per le destinazioni d'uso di cui ai punti a):
- Rc = 0,40 m²/m² della Sf;
- H = 15,00 m ;
- sono consentite maggiori altezze per le torri campanarie e sono fatti salvi maggiori indici esistenti.
b) Per le destinazioni d'uso di cui ai punti b) e c)
- Rc = 0,40 m²/m² della Sf;
- H = 10,00 m;
- sono fatti salvi maggiori indici esistenti.

4. PARCHEGGI
a) All'interno dei lotti di pertinenza ovvero in aree limitrofe è prescritta la formazione di aree a parcheggio stanziale e di relazione nella misura minima di 80 m²/100 m² di Su..
b) La quota di parcheggio anzidetta può essere ridotta della metà nel caso di attrezzature esistenti o previste ricadenti nell'ambito delle zone edificate e urbanizzate ovvero nel caso di utilizzo di edifici esistenti.

5. OPERATORI DI INTERVENTO
a) Privati

6. PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER L'AMBITO DI VIA POLCENIGO
a) Indici urbanistici ed edilizi
b) Rc = 0,20 m²/m² della Sf;
c) H = 7,50 m.."

Art. 127 – z.t.o. **ZPD – Zona di protezione dinamica delle risorse idriche idropotabili**

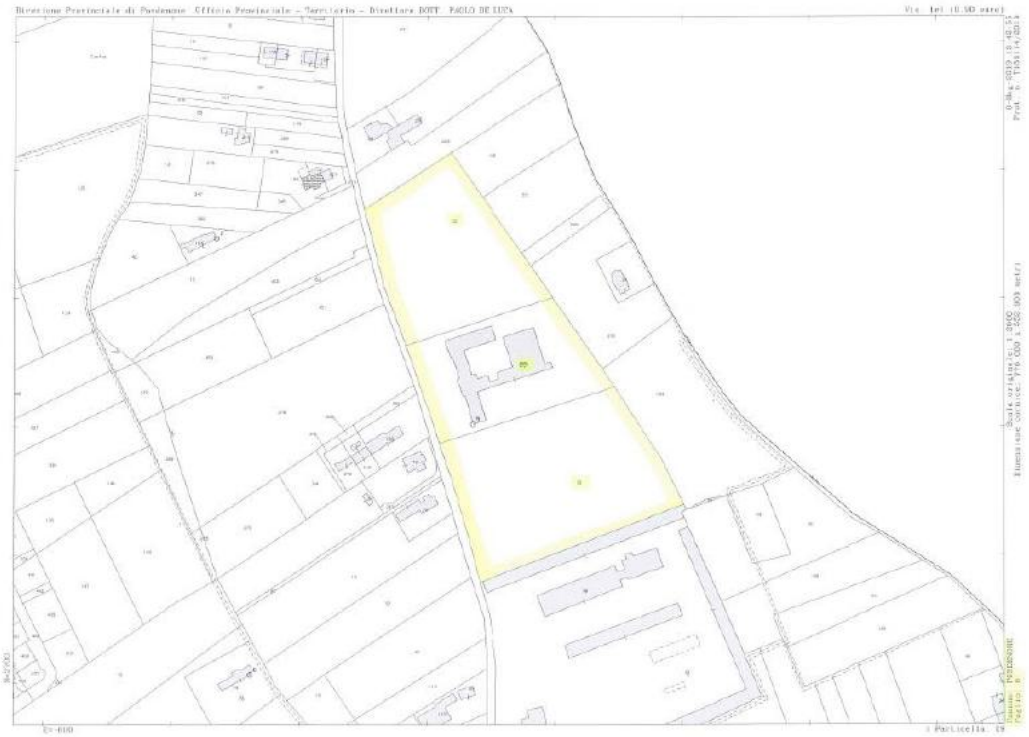
"1. Le prescrizioni da seguire per la protezione dinamica delle risorse idriche idropotabili sono
quelle descritte nella Relazione Geologica e compendiate nelle NTA Geologico-idrauliche che
è da considerarsi parte integrante delle presenti NTA del P.R.G.C."

Con riferimento all'articolo precedente, per completezza si riporta anche l'Art. 7.1 – **Salvaguardia delle risorse idriche idropotabili** delle Norme tecniche di Attuazione Geologiche-idrauliche:

"I punti di prelievo idropotabile del comune di Pordenone sono localizzati in Via S. Daniele (n.2) e in Via Fornaci (n.5); le fonti di approvvigionamento idrico sono soggette a salvaguardia da una zona di tutela assoluta (10 m di raggio dal punto di captazione) e da una zona di rispetto allargata (200.0 m di raggio dal punto di captazione), come riportato nella carta idrogeologica con elementi di morfologia (Tav. 2).
In considerazione della situazione idrogeologica dei pozzi, come riportata al P.to 9A.1 della Relazione Geologica del Piano, ogni intervento nelle zone di rispetto dovrà essere regolato da quanto previsto dal D.Lgs. n.152/2006 e dal Piano gestione rifiuti provinciale.
In particolare nelle zone di tutela assoluta costituite dalle aree immediatamente circostanti il punto di captazione e individuate con criterio geometrico in 10 m di raggio a partire dal centro del punto di emungimento, sono vietate pratiche agricole e nuove edificazioni.
Nelle zona di rispetto allargata sono consentite pratiche agricole in conformità a quanto indicato dal DM.19.4.1999 (Codice di buona pratica agricola) e con divieto assoluto di utilizzo di sostanze velenose e/o inquinanti quali: erbicidi, pesticidi, anticrittogamici etc.
Sono consentiti gli impianti, le opere e gli edifici necessari al funzionamento della rete urbana dell'acquedotto. Nella zona di rispetto allargata non è altresì permessa l'immissione nel suolo di alcun materiale solido e liquido di rifiuto, ivi comprese le acque fognarie trattate con depuratore.
Per la loro particolare vulnerabilità idrogeologica i pozzi dell'acquedotto di Via S. Daniele sono salvaguardati anche da una zona di protezione dinamica (Ta.2) dove tutti i progetti di eventuali interventi, ammessi dal PRGC, dovranno essere accompagnati da approfondimenti specifici che possano escludere ogni inquinamento delle acque sotterranee al fine di garantire l'integrità qualitativa e l'efficienza quantitativa della captazione.
Nell'area di protezione dinamica è fatto divieto di svolgere attività incompatibili con l'azione di prevenzione dell'inquinamento delle acque, elencate al 5° comma dell'art.21 del D.Lgs. n.152 del 11.5.1999 e s.m.i.

CATASTO

La proprietà è composta dai seguenti immobili ed è così censita al catasto dei fabbricati del Comune di Pordenone:



Pordenone - via San Daniele 10					
FOGLIO	NUM.	CATEG.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
8	29	B/1	1	14.638 m^3	€ 11.339,91

Via San Daniele n. 10 Piano S1-T-1-2

TERRENI						
FOGLIO	PART.	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE (mq)	REDDITO DOMINICALE	REDDITO AGRARIO
8	30	Seminativo	3	17.180	€ 146,40	€ 102,04
8	32	Semin. Arbor.	3	12.540	€ 103,62	€ 74,48

Sala da pranzo media, piano terra

Cucina 1, pianoterra

PRESTAZIONI ENERGETICHE DELL'EDIFICIO

Certificazione in corso di predisposizione

INFORMAZIONI SULLA TRATTATIVA

Il prezzo richiesto per l'immobile è di 2.200.000 di euro; la compravendita dell'immobile è sottoposta all'imposta di registro.