



Città di Villorba



Comune di Povegliano

Ufficio Unico Villorba Povegliano – Lavori Pubblici e Manutenzioni

## Città di Villorba

PROVINCIA DI TREVISO

**ASSEGNAZIONE CONCESSIONE IN USO DI UNA PORZIONE DELL'EDIFICIO COMUNALE BARCHESSA DI VILLA GIOVANNINA PER L'ESERCIZIO DELL'ATTIVITA' DI SOMMINISTRAZIONE AL PUBBLICO DI ALIMENTI E BEVANDE PER UN PERIODO DI DODICI ANNI (DAL 01 OTTOBRE 2025 AL 30 SETTEMBRE 2037)**

### SCHEDA IMMOBILE

#### 1. Descrizione ed ubicazione

Il Settore 2 – Lavori Pubblici Impianti e Assetto ed Utilizzo del Territorio ha in consegna, nell'ambito del territorio comunale di Villorba, per il perseguimento dei propri fini istituzionali, una porzione dell'immobile denominato "Barchessa" di proprietà, sito all'interno del compendio di Villa Giovannina, soggetto a tutela ai sensi degli artt. 10 e 12 del D.Lgs.n. 42/2004, appartenente quindi al demanio culturale del Comune.

L'immobile si affaccia sul parco di Villa Giovannina di circa 15.000 mq di superficie alberata, non oggetto della presente concessione, anch'esso sottoposto a tutela ai sensi degli artt.10 e 12.



*Foto n. 1 e 2 – Veduta della barchessa di Villa Giovannina e dell'ingresso della sala ristorante da Via della Libertà*

Il parco, cuore verde della città, è un sistema urbano strategico che fornisce alla cittadinanza ed altri visitatori uno spazio ricreativo per vivere momenti di relax immersi in una vegetazione a contatto con la natura, che conta oltre un centinaio di alberi, alcuni dei quali secolari, adatto per semplici passeggiate o sedute di lettura. Ospita inoltre, durante il periodo estivo, eventi e manifestazioni, quali il cinema all'aperto, concerti, ecc..

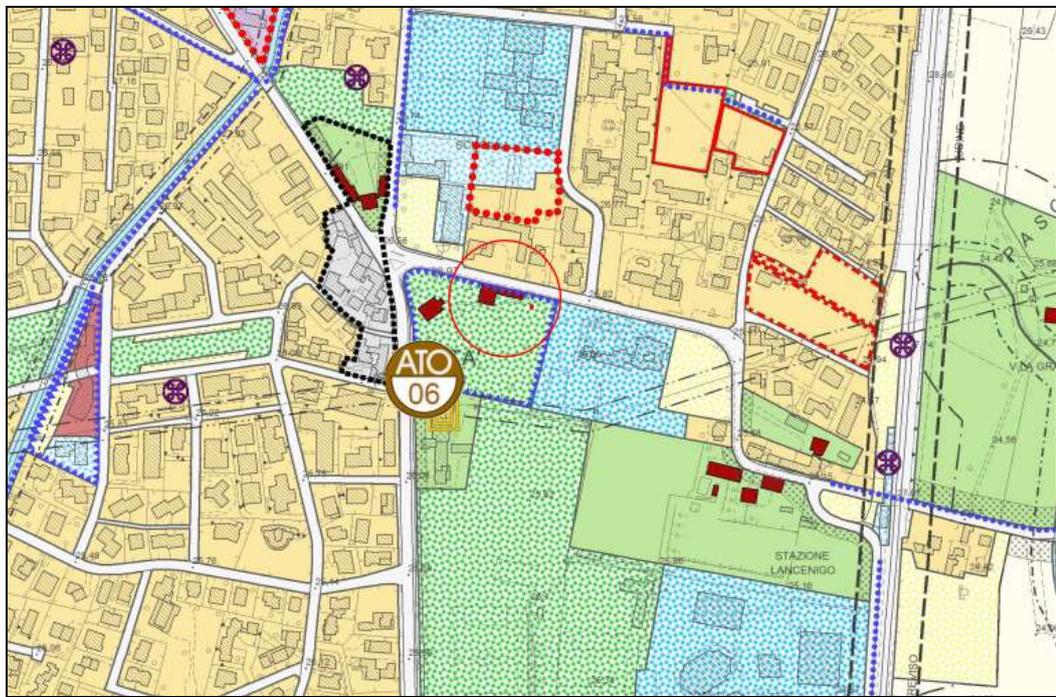


Fig. n. 1 – Estratto del piano degli interventi



Fig. 2 – Vista aerea dell'immobile

Nelle vicinanze, ad est del parco è stata realizzata un'area attrezzata all'aperto dove vengono praticate attività ludico-sportive, quali lo skate e prossimamente anche il basket.

L'immobile "barchessa" ospita al suo interno la biblioteca comunale al piano primo, una sala espositiva utilizzate per convegni, la sala bar/ristorante (oggetto di concessione) e una sala polifunzionale (ex chiesetta) al piano terra. La sala bar/ristorante risulta un bene accessorio alle attività culturali, ricreative e sociali sviluppate nelle unità immobiliari e negli spazi aperti adiacenti.

## 2. Consistenza catastale

La porzione di immobile, oggetto di concessione, risulta censita al N.C.E.U Fg. n.8 Sez. C particella 3 sub 5 categoria C1 cl.3 corrispondente a “negozi e botteghe” (P.I., P.T. e P mezzanino) con superficie utile complessiva di mq. 256,00 e al Catasto Terreni all’interno della particella 3 Fg. 27 della superficie complessiva di mq. 1198, con destinazione ente urbano.

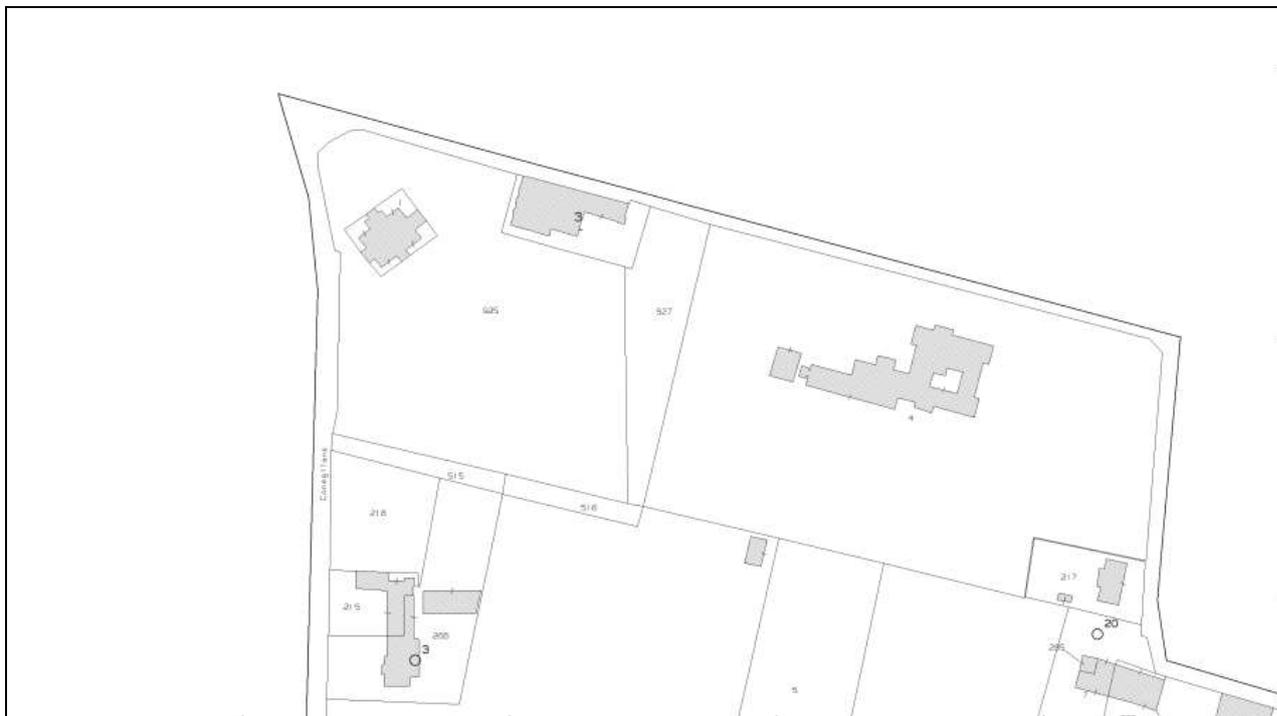


Fig. 3 – Estratto di mappa Fg.n. 27 part.3

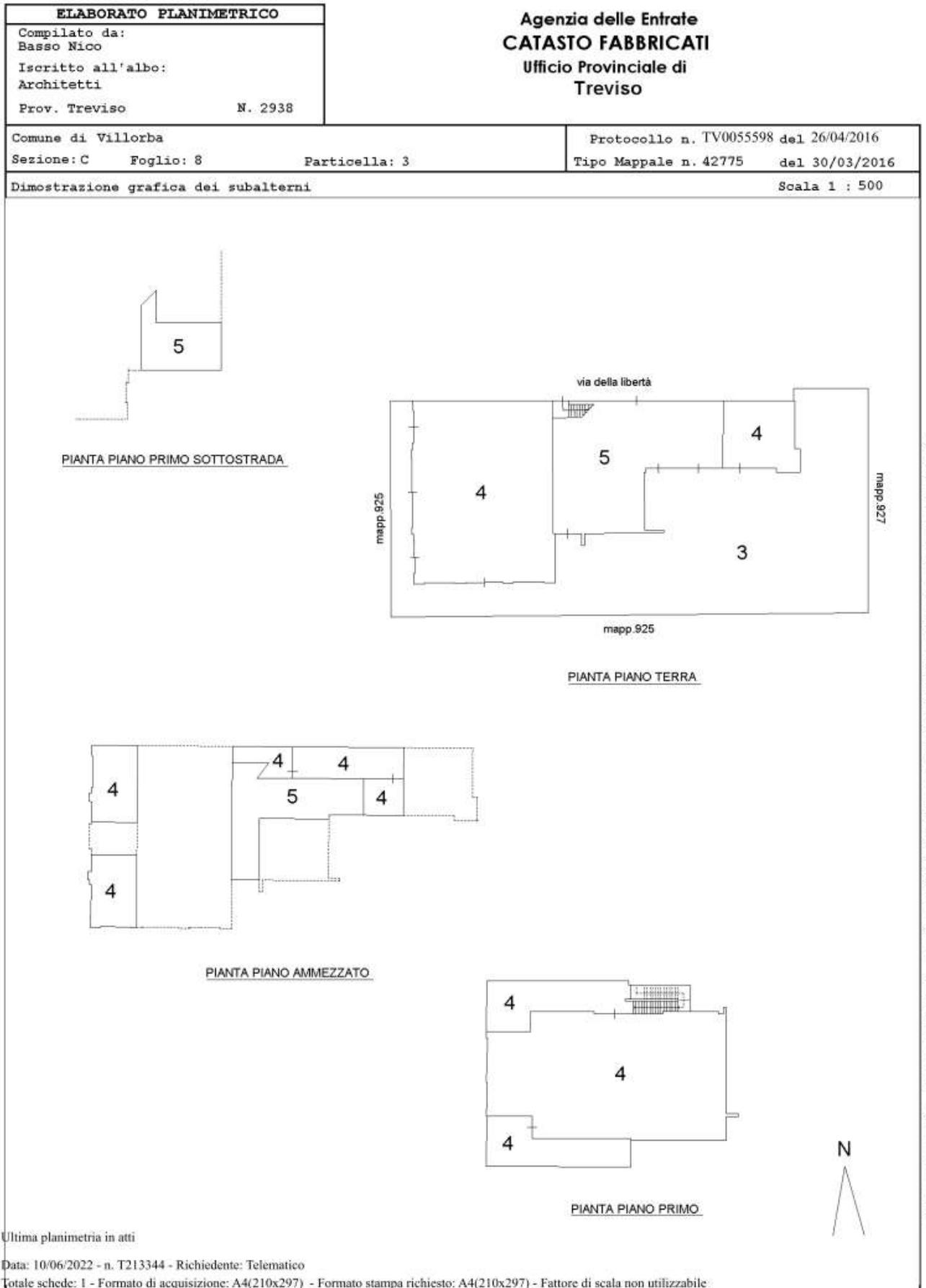


Fig. 4 – Elaborato planimetrico

### 3. Dati OMI – Agenzia delle Entrate

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva dei dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e la schermata da cui sono state tratte le informazioni:

Destinazione del bene	Fascia/Zona	Codice di Zona	Microzona catastale	Tipologia prevalente	Stato	Canone di locazione min. (€/mqx mese)	Canone di locazione max. (€/mqx mese)
negozi	Centrale, - Centrale Villorba – Carità – Fontane - Castrette	B1	1	Abitazioni civili	Ottimo	4,5	6,6

		Canone di locazione min. (€ al mese)	Canone di locazione max. (€ al mese)
Superficie	Mq. 256,00	1.127,10	1.690,66

#### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: TREVISO

Comune: VILLORBA

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE VILLORBA - CARITÀ - FONTANE - CASTRETTE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n. 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	OTTIMO	380	420	L	1,9	2,5	L
Negozi	OTTIMO	1250	1550	L	4,5	6,6	L

Fig. 5 – Tabella riassuntiva dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate

### 4. Note relative all'ubicazione dell'immobile e alla commerciabilità del bene

#### Descrizione accesso.

Alla porzione di immobile oggetto della presente concessione, si accede direttamente da Via della Libertà a Carità di Villorba civico 2/A e presenta un'uscita verso l'area esterna scoperta e pavimentata di pertinenza, della superficie di mq 135, prospiciente il retrostante parco. L'accesso è indipendente dalle altre unità immobiliari della barchessa, pur presentando, tuttavia, un collegamento interno diretto tra la sala ristorante e la sala convegni.

La Barchessa, delimita una parte del lato Nord dell'adiacente parco pubblico, prospettando direttamente sulla strada comunale di Via della Libertà nella località di Carità di Villorba.

#### Giudizio sulla commercialità dell'immobile

Vista la contrazione del mercato immobiliare nazionale ed analizzate le caratteristiche intrinseche del bene, si attribuisce all'immobile di stima un valore di commerciabilità vicino all'ottimale

Gli elementi considerati di valore sono:

1. Buono stato di manutenzione dell'unità immobiliare;
2. Posizione nevralgica vicino alla strada principale (SS n. 13 Pontebbana) nel centro urbano di Carità di Villorba, adiacente al parco pubblico e vicino a diversi immobili ad uso uffici amministrativi e abitazioni e ad aree a parcheggio;
3. Buoni anche i collegamenti con i mezzi pubblici.

Elementi penalizzanti:

1. Orari di apertura e chiusura vincolati a considerare anche gli orari di apertura/chiusura della biblioteca;
2. Mancanza di aree parcheggio dirette.

## 5. Descrizione consistenza

La porzione di immobile interessata dalla concessione è costituita da:

- un piano terra di mq 166,40 ;
- un piano mezzanino di mq 55,11 ;
- un piano interrato magazzino di mq 34,65 ;

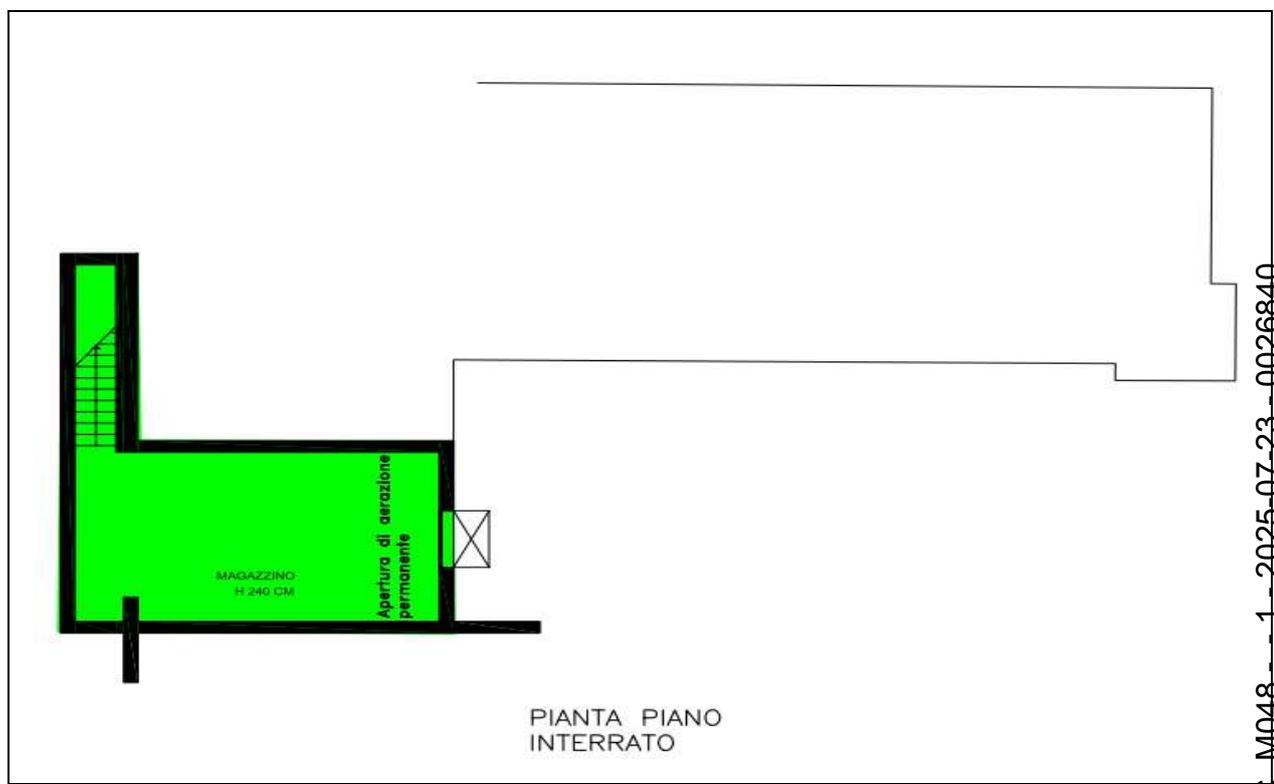


Fig. 4 – Planimetria piano interrato

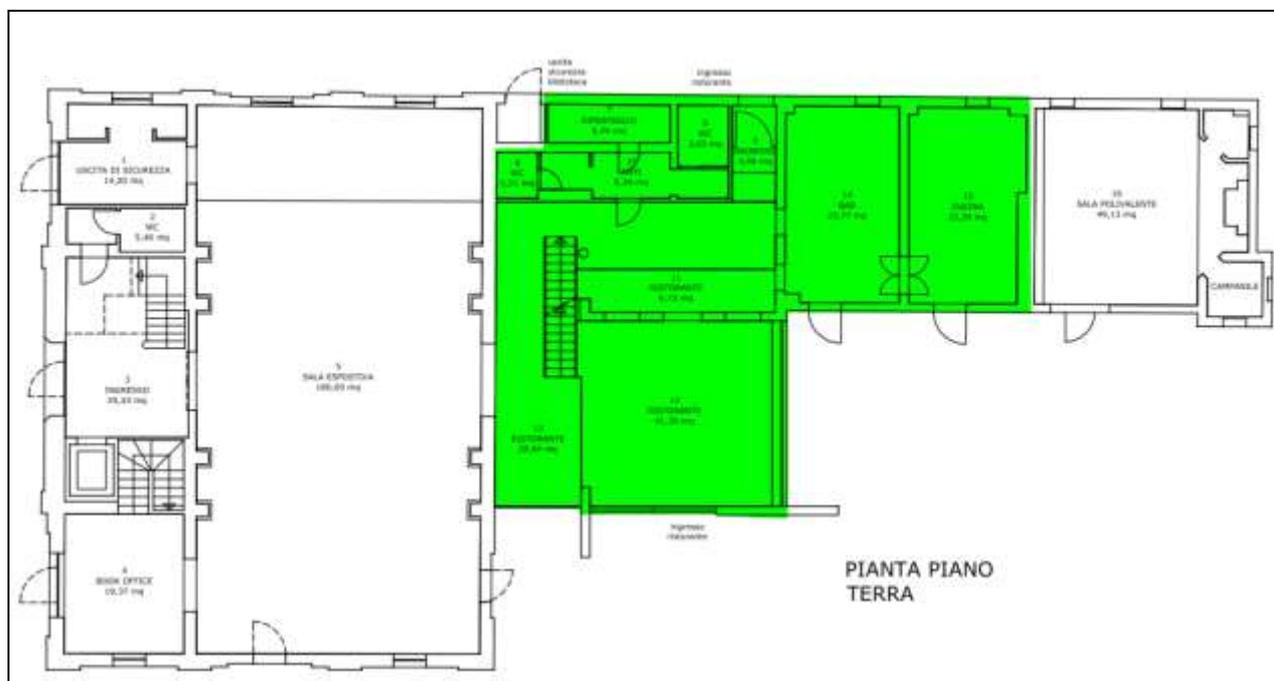


Fig. 5 – Planimetria piano terra

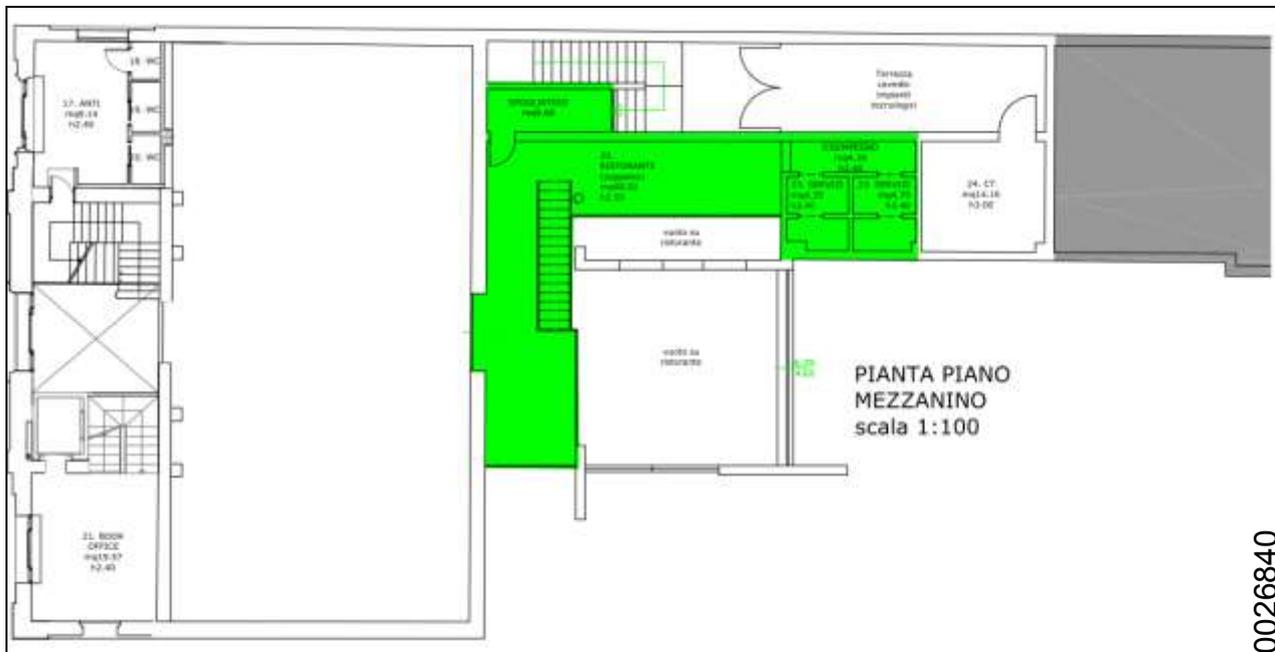


Fig. 6 – Planimetria piano mezzanino

L'organizzazione funzionale degli spazi contempla i seguenti locali (vedi planimetrie allegate):

- al piano terra:
  - un ingresso di mq. 4,89;
  - due spazi comunicanti ad uso “sala ristorante” di complessivi mq. 90,73;
  - un locale ad uso bar di mq. 25,77;
  - un locale cucina di mq. 25,39;
  - n. 2 servizi igienici rispettivamente di 2,21 e 3,63 mq.;
  - un locale ripostiglio di 5,44 mq.
- al piano mezzanino:
  - un soppalco di 40,52 mq;
  - uno spogliatoio di mq.6,60;
  - un disimpegno di mq. 4,35;
  - n. 2 servizi igienici rispettivamente di 4,35 e 4,70 mq..
- al piano interrato:
  - un magazzino di mq. 34,65 con altezza 2,40 mt.

Lo spazio esterno pavimentato di pertinenza dell'immobile e di circa mq. 135.

Le superfici riportate sono meramente indicative.



*Foto 3 e 4 - Interno piano terra della sala ristorante verso ingresso su via della Libertà e sul parco retrostante di Villa Giovannina*



*Foto 5 e 6 – Interno dalla sala ristorante vista sul piano mezzanino*

I piani non sono serviti da ascensore.  
E' stata stimata la possibilita' di circa 80 coperti.



Fig. 7 – Individuazione area esterna dipertinenza dell'immobile oggetto di concessione



Foto 7 – Area esterna verso il parco oggetto di concessione

Non è servito di parcheggi ad uso esclusivo. Sono presenti, nelle vicinanze, diverse aree a parcheggio. L'immobile è sito vicino alla fermata di autobus di linea urbana che garantiscono i collegamenti che vanno verso il centro di Treviso e verso le altre frazioni del territorio comunale.

La ristrutturazione dell'immobile, di fine '800, è stata ultimata nell'anno 2016.

In occasione di questo intervento, l'immobile è stato dotato dei seguenti impianti autonomi:

- idrico;
- elettrico,
- gas metano,
- riscaldamento,
- raffrescamento

I dispositivi presenti nei locali del ristorante relativi all'impianto antintrusione, presidi antincendio ed impianti speciali sono elementi costitutivi dei relativi impianti riguardanti l'intero edificio della barchessa, pertanto, l'impianto di rivelazione e di segnalazione incendi, dovrà essere reso

autonomo. L'edificio è dotato di Attestazione di Prestazione Energetica (APE) ai sensi della LEGGE 3 agosto 2013, n. 90, con prestazione energetica globale A1.

Relativamente al locale cucina si precisa che i bruciatori alimentati a gas non dovranno superare la potenzialità di 35 kW. Qualora fosse necessaria una potenzialità superiore, dovranno essere utilizzati, per la parte eccedente, bruciatori alimentati elettricamente.

Le superfici interne sono in parte tinteggiate, in parte a grandi vetrate e in parte in mattoni a faccia a vista. La pavimentazione interna è in legno Iroko. I rivestimenti parietali dei bagni sono in marmorino.

L'immobile e l'area esterna vengono messe a disposizione nello stato di fatto in cui si trovano, senza che il Concessionario possa avanzare pretese a qualsiasi titolo per eventuali opere di manutenzione, adeguamenti e altri lavori che intenda eseguire all'interno. Opere che devono comunque essere in ogni caso autorizzate dall'Amministrazione Comunale e, per i casi previsti dal D.Lgs.n.42/2006, dalla Soprintendenza per le province di Belluno, Padova e Treviso.

## **6. Valutazione**

La stima del canone di concessione al mq è stata sviluppata mettendo a confronto i valori di locazione proposti dalla comparazione di alcuni immobili commerciali ubicati nelle immediate vicinanze con i valori indicati dalle OMI della zona.

Si è ritenuto congruo, in questo caso, adottare un valore prossimo a quelli emersi dal confronto ma rimanendo all'interno della forbice dei valori OMI.

<b>Valutazione</b>				
<b>Destinazione</b>	<b>Superficie commerciale. Mq.</b>	<b>Canone (mq)</b>	<b>Data valutazione</b>	<b>Metodo di valutazione</b>
Bar/ristorante	256,00	€ 4,69	10.06.2024	Valutazione a confronto

Villorba, 21.07.2025

IL DIRIGENTE DEL SETTORE I

Area amministrativa, economico – finanziaria e dei servizi alla persona per temporanea assenza del Dirigente del Settore II

Lavori Pubblici, Impianti, Assetto ed Utilizzo del Territorio

*Dott.ssa Giorgia Elvassore*

*documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n.82/2005*

C\_M048 - - 1 - 2025-07-23 - 0026840