

Comune di Codroipo

Villa Manin di Passariano

## Progetto di recupero Ex Trattoria “Da Marchin”



Destinazione: Turistica/Ricettiva/Alberghiera

### Albergo di alta categoria

Capp & RE srl

Via Giudecca, 15 - 30030 MIRANO (VE)

Il complesso di Villa Manin, situata a Passariano nel comune di Codroipo (Ud), è uno dei monumenti artistici più significativi della storia del Friuli Venezia Giulia, nonché uno dei simboli più conosciuti del turismo e della cultura regionale. Le vicende secolari, la grandiosità e la suggestione dell'insieme con il legame indissolubile della parte edificata a verde storico, contribuiscono a rendere tale residenza il più significativo esempio della civiltà di villa veneta nella Regione.

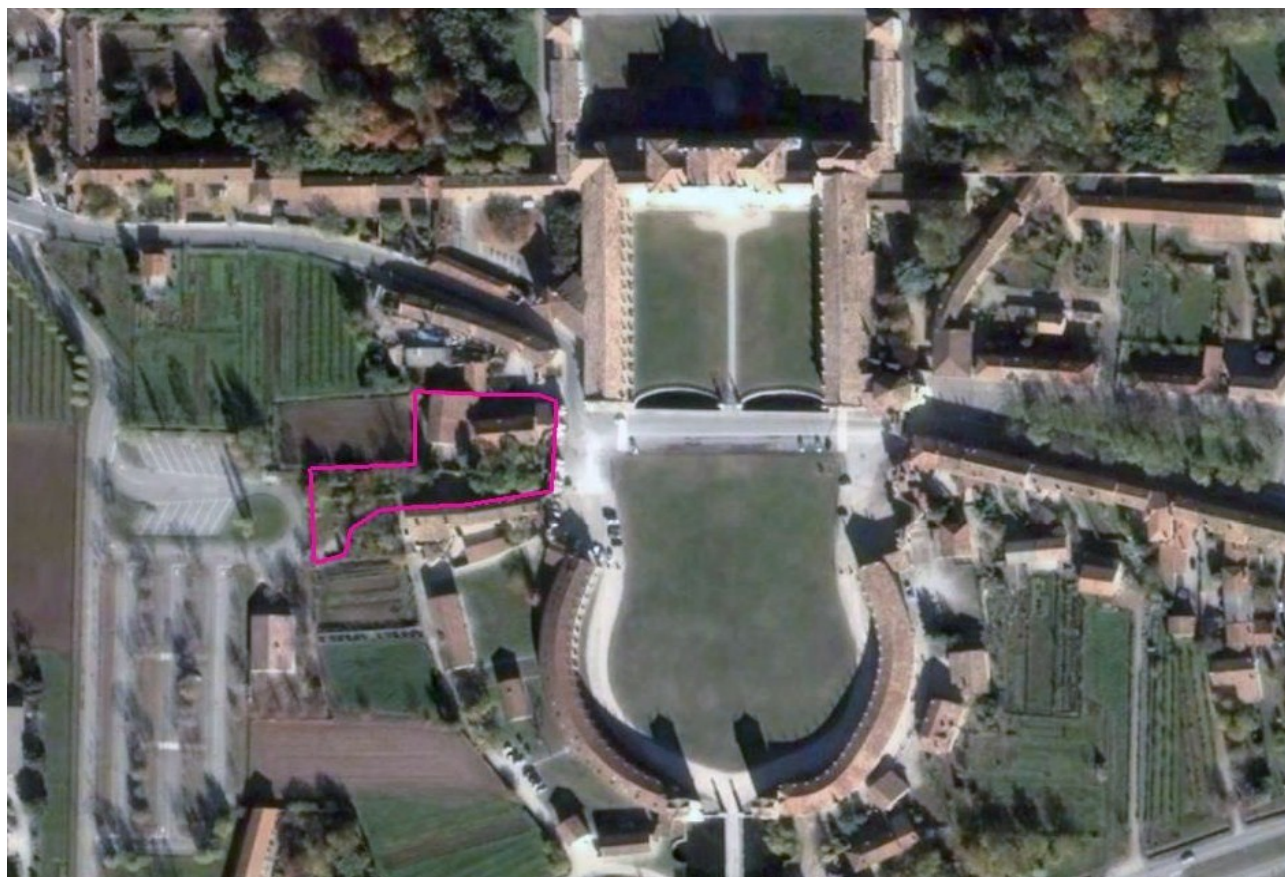


La Villa rientra nel novero delle Ville Venete storiche. Costituisce un bene patrimoniale indisponibile della Regione Friuli Venezia Giulia ed è sottoposta alla tutela della Soprintendenza per i Beni Ambientali, Artistici e Storici del Friuli-Venezia Giulia. Vi hanno la sede, oltre che l'Azienda speciale Villa Manin, l'Agenzia Turismo FVG, il Centro regionale di Catalogazione e di Restauro, l'Associazione regionale fra le Pro loco del FVG e la Sezione staccata dell'Accademia delle Belle Arti di Venezia.





Detto compendio è stato valorizzato negli anni con impegno crescente dall'Amministrazione regionale come un importante centro polifunzionale strutturato per accogliere mostre (che, oggi, si ospitano in maniera continuativa in quanto Villa Manin è la sede del Centro d'arte contemporanea), convegni e conferenze (grazie alla disponibilità di due sale conferenze, una da 170 posti e l'altra da 99 posti a sedere), eventi istituzionali e di rappresentanza, eventi e spettacoli di massa (concerti, spettacoli teatrali...). In tale contesto, un'importante funzione di struttura di servizio per visitatori e partecipanti riveste il ristorante "Il Doge", il quale occupa l'intera barchessa ovest che prospetta, con il suo porticato, sul cortile principale anteriore del corpo gentilizio di Villa Manin.



# **Dati turistici ed economici**

In questa zona (Codroipese) c'è una particolare carenza di alberghi di elevata categoria e, comunque, in generale di strutture ricettive. Considerando la vicinanza con i principali centri friulani (Udine 20 km, Pordenone 20 km, San Daniele del Friuli 20 km, Lignano Sabbiadoro 40 km) e trovandoci all'incrocio di tre direttrici molto importanti (s.s. 13 “Pontebbana” che unisce Udine a Pordenone - “Napoleonica” che unisce Palmanova a Codroipo passando per Mortegliano – s.s. 463 che unisce Portogruaro a Gemona passando per S. Vito al T., Codroipo, S. Daniele del F., Majano e Buja) si evidenzia come la posizione sia estremamente centrale e consenta di attingere anche a bacini limitrofi. Quindi, pur ricadendo nell'area di competenza dell'AIAT di Udine, vista l'equidistanza da Pordenone, terremo in considerazione anche i dati di quest'ultima AIAT.

**Regione Friuli Venezia Giulia**  
2004/2007

Anno	Mese	Arrivi	Presenze	Perm.	Anno	Mese	Arrivi	Presenze	Perm.	Anno	Mese	Arrivi	Presenze	Perm.	Anno	Mese	Arrivi	Presenze	Perm.
2004	1	53.828	156.222	2,90	2005	1	53.387	145.864	2,73	2006	1	57.501	158.100	2,75	2007	1	58.613	149.351	2,55
	2	64.160	177.959	2,77		2	57.806	157.609	2,73		2	60.268	156.469	2,60		2	63.982	162.030	2,53
	3	77.160	179.108	2,32		3	75.152	186.824	2,49		3	81.479	183.841	2,26		3	84.475	198.455	2,35
	4	98.676	230.169	2,33		4	97.978	216.511	2,21		4	104.579	232.274	2,22		4	113.160	248.029	2,19
	5	136.191	329.927	2,42		5	125.818	314.435	2,50		5	116.056	276.845	2,39		5	126.167	293.162	2,32
	6	123.840	418.947	3,38		6	127.190	402.405	3,16		6	143.742	450.531	3,13		6	155.835	479.333	3,08
	7	143.445	538.363	3,75		7	142.797	524.038	3,67		7	147.853	540.128	3,65		7	158.711	580.626	3,66
	8	150.000	608.252	4,06		8	151.696	585.262	3,86		8	150.098	584.455	3,89		8	167.365	641.844	3,83
	9	118.471	351.416	2,97		9	121.525	345.972	2,85		9	123.276	352.047	2,86		9	129.132	364.139	2,82
	10	86.233	214.540	2,49		10	87.366	206.145	2,36		10	88.195	191.045	2,17		10	94.688	211.068	2,23
	11	58.813	147.362	2,51		11	60.437	141.611	2,34		11	65.921	143.841	2,18		11	70.837	156.041	2,2
	12	54.632	134.304	2,46		12	59.032	144.440	2,45		12	59.308	137.598	2,32		12	61.761	142.281	2,3
<b>Totale</b>		<b>1.165.449</b>	<b>3.486.569</b>	<b>2,99</b>	<b>Totale</b>		<b>1.160.184</b>	<b>3.371.116</b>	<b>2,91</b>	<b>Totale</b>		<b>1.198.276</b>	<b>3.407.174</b>	<b>2,84</b>	<b>Totale</b>		<b>1.284.726</b>	<b>3.626.359</b>	<b>2,82</b>

I dati confermano la continua crescita del turismo nazionale ed internazionale verso il FVG perchè, oltre ai classici mare e montagna, si sta rendendo molto interessante anche la parte del medio-Friuli con numerose iniziative ed investimenti sia pubblici che privati. Inoltre il notevole incremento di presenze presso Villa Manin sono ancor più di supporto alla nostra iniziativa (Visitatori, spettatori, artisti, espositori, insegnanti, relatori etc.)

### Arrivi/Presenze

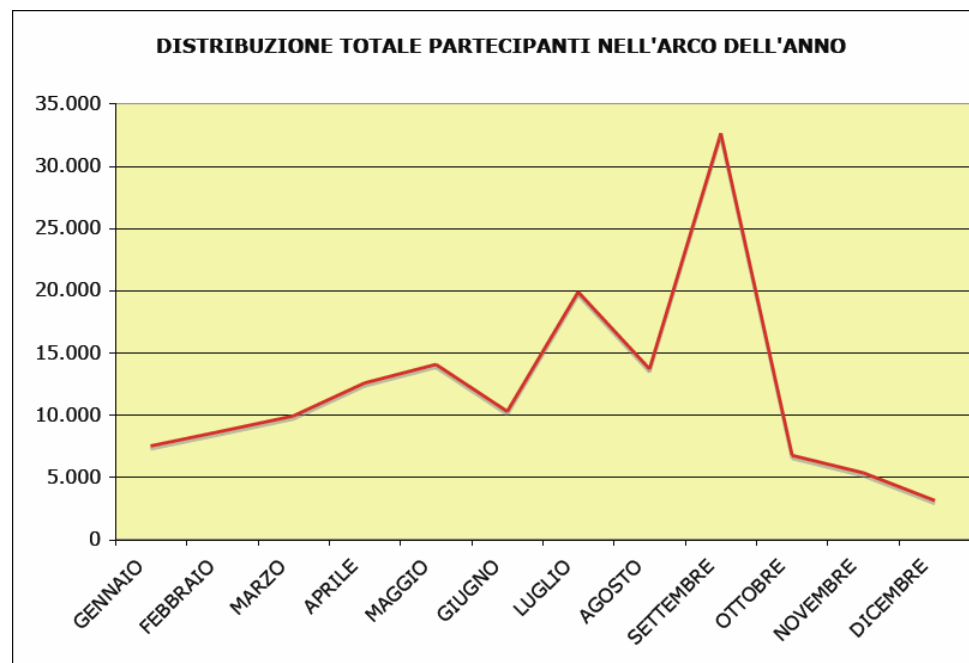
<b>Udine</b>																			
<b>2004/2007</b>																			
Anno	Mese	Arrivi	Presenze		Anno	Mese	Arrivi	Presenze		Anno	Mese	Arrivi	Presenze		Anno	Mese	Arrivi	Presenze	
2004	1	12.058	26.146	2,17	2005	1	11.314	21.253	1,88	2006	1	11.934	23.178	1,94	2007	1	13.205	26.535	2,01
	2	13.129	28.201	2,15		2	11.825	23.874	2,02		2	12.961	26.177	2,02		2	13.497	29.094	2,16
	3	15.295	30.678	2,01		3	14.837	28.599	1,93		3	16.626	29.897	1,80		3	15.782	33.599	2,13
	4	17.462	35.142	2,01		4	18.048	32.820	1,82		4	17.951	34.185	1,90		4	17.565	36.140	2,06
	5	22.124	43.013	1,94		5	20.322	36.525	1,80		5	19.348	36.714	1,90		5	21.170	40.972	1,94
	6	16.502	33.511	2,03		6	17.166	32.074	1,87		6	17.230	33.803	1,96		6	18.833	37.131	1,97
	7	16.796	34.252	2,04		7	19.114	36.418	1,91		7	17.298	35.497	2,05		7	19.856	40.940	2,06
	8	17.207	35.475	2,06		8	18.208	33.407	1,83		8	16.634	32.673	1,96		8	19.276	39.330	2,04
	9	21.496	43.241	2,01		9	23.448	46.769	1,99		9	21.145	41.189	1,95		9	22.164	44.859	2,02
	10	20.394	41.960	2,06		10	19.946	39.387	1,97		10	20.481	37.604	1,84		10	21.145	44.072	2,08
	11	14.809	30.353	2,05		11	15.191	30.420	2,00		11	16.039	32.228	2,01		11	17.993	37.195	2,07
	12	11.779	23.335	1,98		12	13.759	27.454	2,00		12	13.039	26.322	2,02		12	13.331	27.701	2,08
		<b>199.051</b>	<b>405.307</b>	<b>2,04</b>			<b>203.178</b>	<b>389.000</b>	<b>1,91</b>			<b>200.686</b>	<b>389.467</b>	<b>1,94</b>			<b>213.817</b>	<b>437.568</b>	<b>2,05</b>

<b>Pordenone</b>																			
<b>2004/2007</b>																			
Anno	Mese	Arrivi	Presenze		Anno	Mese	Arrivi	Presenze		Anno	Mese	Arrivi	Presenze		Anno	Mese	Arrivi	Presenze	
2004	1	8.572	18.685	2,18	2005	1	8.157	17.467	2,14	2006	1	8.450	17.748	2,10	2007	1	9.074	18.062	1,99
	2	9.747	21.705	2,23		2	9.220	20.174	2,19		2	10.148	21.937	2,16		2	9.930	20.083	2,02
	3	10.451	22.279	2,13		3	10.167	23.406	2,30		3	10.524	22.318	2,12		3	10.940	24.321	2,22
	4	10.808	25.047	2,32		4	10.452	22.387	2,14		4	9.956	22.770	2,29		4	10.794	24.574	2,28
	5	12.407	26.874	2,17		5	11.423	24.239	2,12		5	11.892	24.127	2,03		5	11.801	23.580	2,00
	6	10.710	24.163	2,26		6	10.626	22.241	2,09		6	10.995	24.402	2,22		6	12.238	25.406	2,08
	7	10.789	24.827	2,30		7	10.541	22.035	2,09		7	11.231	24.062	2,14		7	12.157	25.741	2,12
	8	6.277	15.355	2,45		8	7.657	18.110	2,37		8	7.010	17.330	2,47		8	8.385	19.658	2,34
	9	11.658	25.750	2,21		9	13.077	28.619	2,19		9	12.529	27.617	2,20		9	12.853	27.105	2,11
	10	13.008	31.140	2,39		10	13.247	31.693	2,39		10	13.252	31.062	2,34		10	14.004	31.835	2,27
	11	11.024	24.787	2,25		11	11.161	23.850	2,14		11	11.444	23.116	2,02		11	11.164	23.471	2,10
	12	8.276	18.138	2,19		12	8.469	17.838	2,11		12	8.073	16.855	2,09		12	8.615	18.319	2,13
		<b>123.727</b>	<b>278.750</b>	<b>2,25</b>			<b>124.197</b>	<b>272.059</b>	<b>2,19</b>			<b>125.504</b>	<b>273.344</b>	<b>2,18</b>			<b>131.955</b>	<b>282.155</b>	<b>2,14</b>

Ai sopraindicati dati si possono aggiungere i numeri più specifici (dettaglio mensile) relativi alle presenze 2007 in Villa (dati comprensivi di tutti gli eventi):

<b>V I S I T A T O R I</b>	GENNAIO	7.510
	FEBBRAIO	8.700
	MARZO	9.930
	APRILE	12.595
	MAGGIO	14.076
	GIUGNO	10.304
	LUGLIO	19.882
	AGOSTO	13.706
	SETTEMBRE	32.883
	OTTOBRE	6.764
	NOVEMBRE	5.362
	DICEMBRE	3.142
<b>TOTALI</b>	<b>144.854</b>	
SAPORI PRO LOCO '07		150.000
<b>TOT VISITATORI</b>		<b>294.854</b>

<b>Mostre</b>	Eurhope, Manifesto, Sculture nel parco, P. Toffolutti, Hiroshi Sugimoto, Bazzana, Hard Rock Waltzer, etc....	<b>80.249</b>
<b>Convegni</b>	Enti pubblici, assemblee private, presentazioni, etc...	<b>15.875</b>
<b>Eventi</b>	Concerti di Patty Smith, Bjork, Elisa, Allevi, Paolo Conte; Show di Beppe Grillo, Aldo Giovanni e Giacomo, Sunday Classic, Concorso ippico Internaz., Autoraduni, manifestazioni sportive, etc....	<b>48.730</b>





A maggior vantaggio dell'iniziativa in oggetto, l'Albergo "Villa Manin" è la prima struttura di categoria cinque stelle, seppur di piccole dimensioni localizzata non solo nel codroipese ma in tutto l'alto e medio-Friuli. Ne esiste solo uno a Trieste ed uno (stagionale) a Lignano Sabbiadoro.

### RILEVAZIONE DEGLI ESERCIZI RICETTIVI ALBERGHIERI 2007

#### AIAT di Udine

4 stelle	3 stelle	2 stelle	1 stella	Residenze turistico alberghiere	<b>TOTALE</b>
----------	----------	----------	----------	---------------------------------------	---------------

Esercizi	4	35	22	25	1	<b>87</b>
Letti	640	2.015	596	453	20	<b>3.724</b>
Camere	324	1.039	314	253	10	<b>1.940</b>
Bagni	326	1.043	304	216	10	<b>1.899</b>

#### AIAT di Pordenone

4 stelle	3 stelle	2 stelle	1 stella	Residenze turistico alberghiere	<b>TOTALE</b>
----------	----------	----------	----------	---------------------------------------	---------------

Esercizi	8	32	7	5	3	<b>55</b>
Letti	792	1.475	226	146	158	<b>2.797</b>
Camere	434	796	139	78	77	<b>1.524</b>
Bagni	440	800	132	62	71	<b>1.505</b>

La percentuale di occupazione delle camere, tenendo in considerazione tutte le categorie, è all'incirca del 60%. Ponendo quindi come base di calcolo le 30 camere previste abbiamo

Camere	Notti disponibili	Occupazione 60%
30	10.950	6.570

Quindi come base di calcolo iniziale consideriamo la vendita di 6.750 camere/anno.

Camere anno	Categoria	Tipologia	Prezzo	Fatturato annuo
6.570	4 stelle	doppia	140	919.800
	5 stelle	doppia	200	1.314.000

In questa prima fase non conteggiamo gli introiti che potrebbero derivare dalle altre attività dell'hotel quali la piscina, la beauty farm o il ristorante (quest'ultimo può non esserci vista la presenza, seppur esterna, del ristorante “Al Doge”)

# Dati tecnici

PROPRIETA':

**CAPP&RE** srl con sede in Via Giudecca, 15 a Mirano (VE)

PROGETTISTA:

Architetto **GIORDANO PARUSSINI** con studio in via G.B. Candotti n 6 a Codroipo

UBICAZIONE E ACCESSIBILITA':

L'immobile oggetto dell'intervento è ubicato in Passariano di Codroipo. Gli edifici sono esistenti e sono collocati a ridosso dell'edera destra di Villa Manin. L'immobile dispone di tre accessi: uno da una porta dell'edera, un secondo, dall'esterno, prima di entrare nel compendio di Villa Manin, il terzo dal retro, attraverso il parcheggio principale di Villa Manin recentemente realizzato. Quest'ultimo è anche accesso carraio. L'accessibilità e la collocazione dell'immobile nel contesto è rappresentata negli elaborati grafici (Tav, 1).

INQUADRAMENTO URBANISTICO:

Ai fini urbanistici l'immobile ricade nell'ambito unitario n. 5 del Piano Particolareggiato Comunale di Passariano U.M.I. N. 1-2-3 (porzione). Gli edifici sono in parte assoggettabili a restauro conservativo, ed in parte a ristrutturazione. E' stata richiesta una variante urbanistica al PRPC con buona fattibilità per la realizzazione di un nuovo volume di mc 1000 dei quali mc 300 di recupero di superfetazioni da demolire nel corpo A.

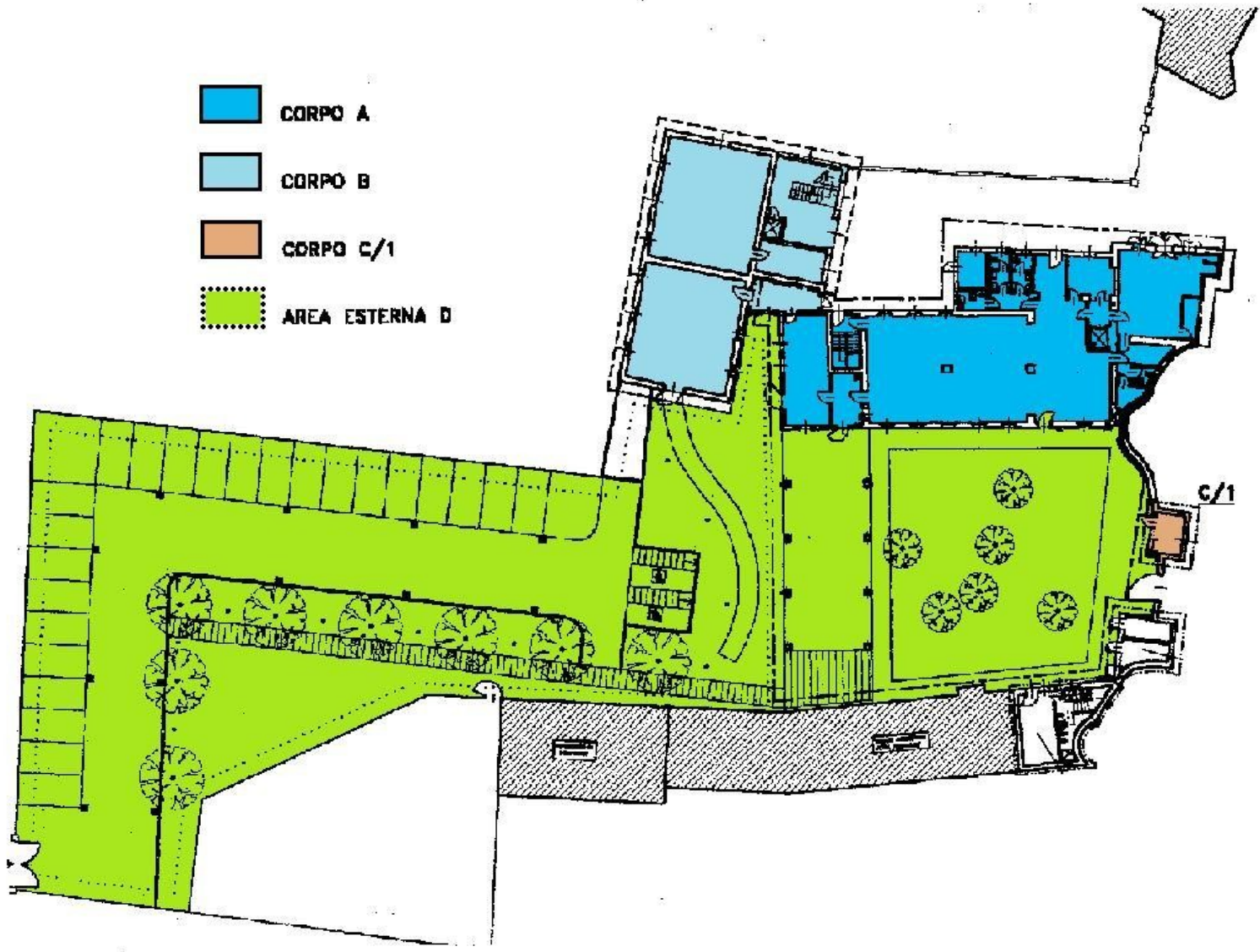
STATO DI FATTO:

L'immobile è costituito principalmente da due corpi di fabbrica principali e da due più piccoli locali accessori con la seguente consistenza:

- Corpo A:** E' il fabbricato principale a tre piani fuori terra. E' già adibito a ristorante e bar al piano terra. E' in buone condizioni statiche essendo stato oggetto di un intervento di ristrutturazione circa 25 anni fa, tuttavia necessita di una riorganizzazione complessiva e di alcuni interventi strutturali per la sostituzione di due solai di interpiano e una parte del tetto.  
Volume e di mc. 2495.
- Corpo B:** E' un ex fabbricato rurale ad uso stalla e fienile. Attualmente è parte adibito a ripostiglio e parte inutilizzato.  
Volume e di mc. 1650.
- Corpo C1:** Consiste in un fabbricato accessorio rurale successivamente adattato precariamente a ripostiglio e servizi igienici. Come il corpo B è in precarie condizioni statiche poiché dall'origine, non sono stati oggetto di alcun intervento di rafforzamento strutturale.  
Il volume è di mc. 40.
- Area Esterna D:** Attualmente è destinata in parte a cortile pluriuso, parte ad attività orticole. Necessità di una riorganizzazione generale per dare specificità ai vari spazi.

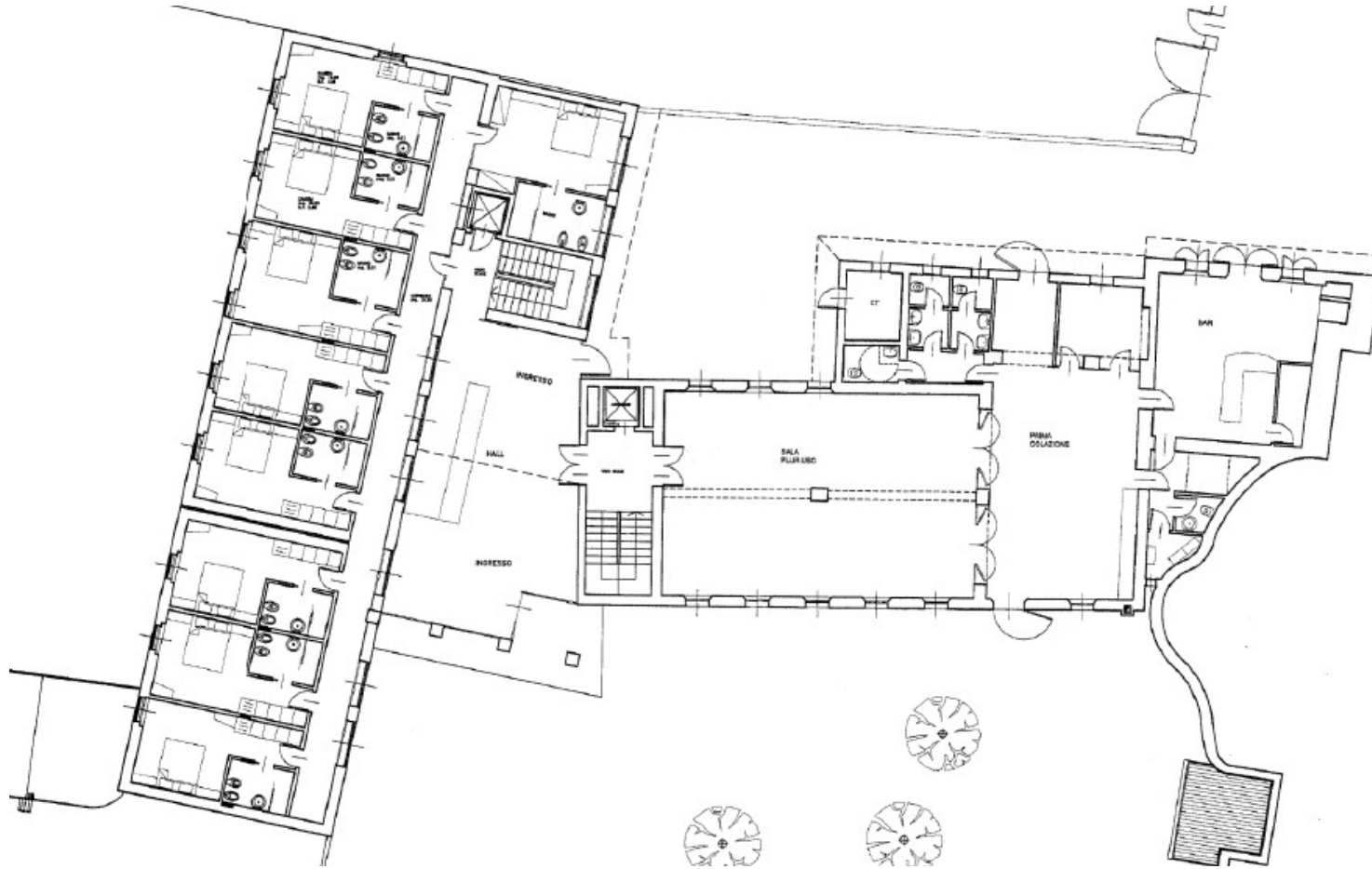


-  CORPO A
-  CORPO B
-  CORPO C/1
-  AREA ESTERNA D

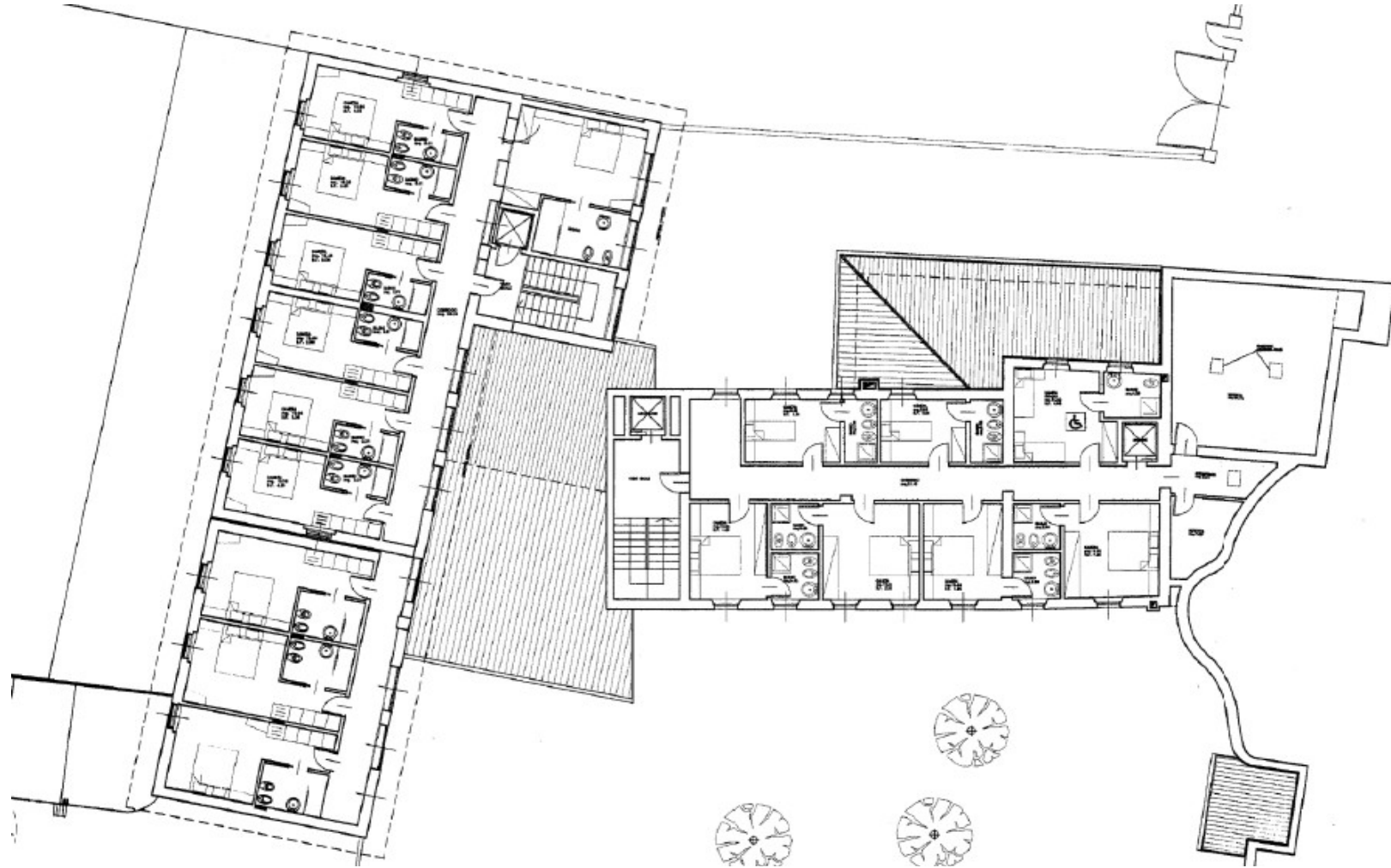


**Bozza di Progetto**

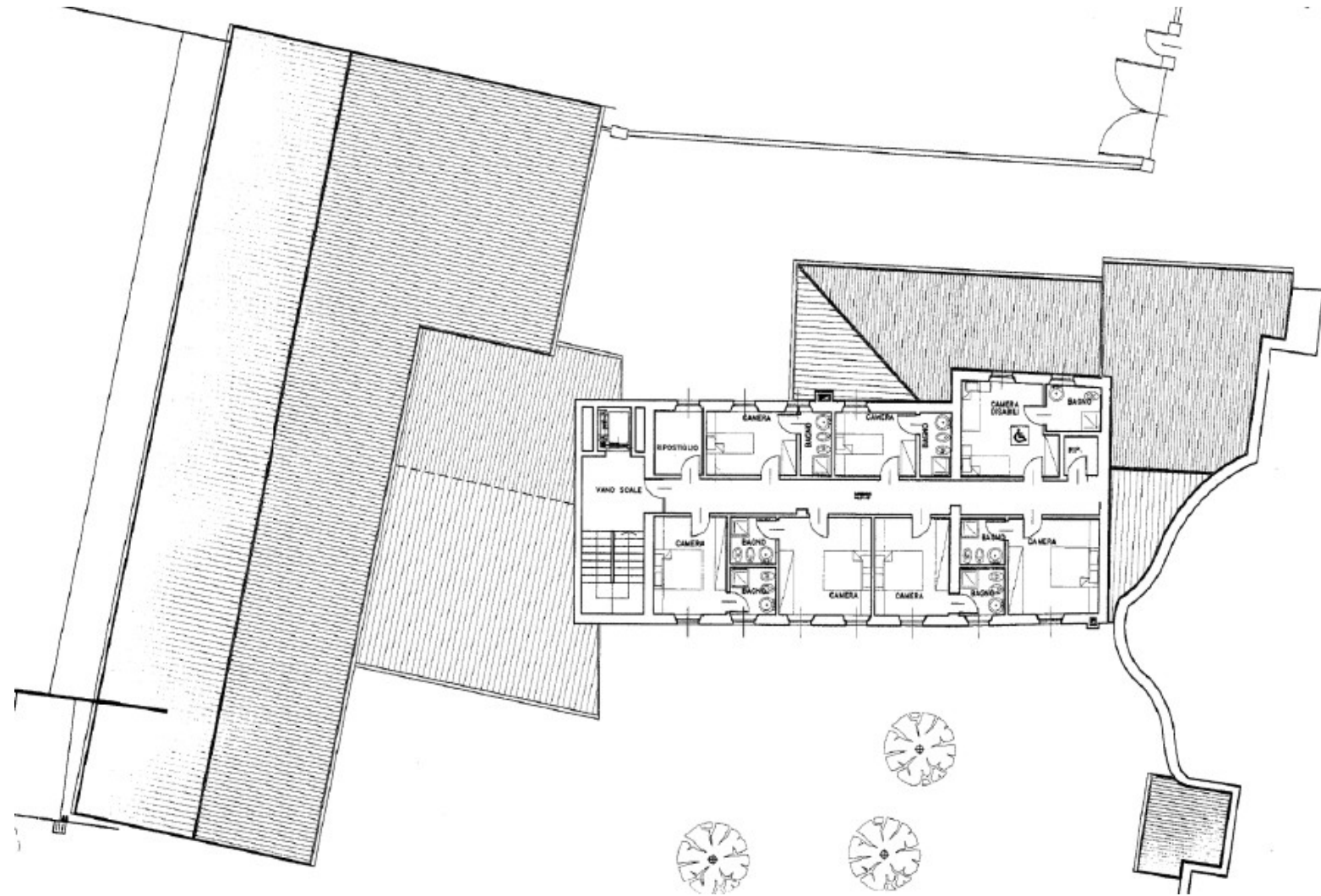
# Piano Terra



Primo Piano



# Secondo Piano





**Potenziali acquisizioni**  
**e**  
**Ampliamenti**

POTENZIALI ACQUISIZIONI:

Oltre all'area ed agli immobili relativi all'ex trattoria “Da Marchin” è possibile ampliare il sito acquisendo i seguenti terreni e fabbricati:

- Area A:** Terreno situato ad est del corpo principale, non edificabile ma utile per la costruzione di una eventuale piscina.
- Area B:** Terreno utilizzabile per ampliare l'accesso ed i parcheggi interni alla proprietà; immobile di circa 900 mc utile per ampliare la ricettività ricavando dalle 4 alle 6 camere.
- Area C:** Immobile di circa 2000 mc. Anche questa parte servirebbe ad ampliare ulteriormente il numero delle unità. Il relativo scoperto potrebbe essere utilizzato come giardino per le camere al piano terra.
- Area C1:** Attualmente Anche questa parte di scoperto potrebbe andare ad integrare l'area adibita a parcheggio interno

NOTA BENE: Le aree identificate con le lettere A e B sono già oggetto di una trattativa che non incontra particolari ostacoli. L'aggiunta di queste due porzioni darebbe più respiro alla parte esterna e permetterebbe di raggiungere le 34/36 camere. Per quanto riguarda le aree C e C1 sono molto interessanti, soprattutto la parte immobiliare, in quanto ci permetterebbe di superare la soglia delle 50 camere; tuttavia c'è una notevole difficoltà a trovare un accordo con gli attuali proprietari in quanto l'immobile è attualmente oggetto di frazionamenti per successione.

<b>A</b>	Terreno	Piscina
<b>B</b>	Terreno	Parcheggi
<b>B</b>	Immobile	4/6 camere
<b>C</b>	Terreno	Giardini camere
<b>C</b>	Immobile	14/16 camere
<b>C1</b>	Terreno	Parcheggi

