



Città di Castelvetro

Libero Consorzio Comunale di Trapani

VIII Direzione organizzativa

"Programmazione finanziaria, gestione delle risorse e patrimonio"



Relazione di stima per la determinazione del canone concessorio del campo di calcio alternativo "Franco Lombardo" e relative pertinenze.

PREMESSA

L'Amministrazione Comunale di Castelvetro intende concedere l'uso e la gestione degli impianti sportivi comunali a società operanti nel settore e per tale motivazione ha chiesto, a quest'ufficio, di procedere alla stima del canone per la concessione in uso del campo di calcio alternativo "Franco Lombardo".

Ad evasione della richiesta su indicata, è stato effettuato un sopralluogo in sito allo scopo di accertare le attuali condizioni dell'impianto sportivo in oggetto, si è effettuato un esame della documentazione in possesso di questa VIII Direzione procedendo, quindi, a redigere la seguente relazione estimativa.

DESCRIZIONE GENERALE DELL'IMPIANTO SPORTIVO

Il campo di calcio alternativo "Franco Lombardo" si trova nella zona di espansione nord del Comune di Castelvetro e precisamente ricade all'interno della "Lottizzazione Saporito" con ingresso dalle via Tommaso Lucentini e dalla via Lorenzo Settimo Lentini.



L'area su cui si sviluppa l'impianto sportivo ha una estensione di mq. 9.556,00 e risulta censita al catasto terreni al foglio di mappa n. 36, particella n. 896 di maggiore estensione (mq. 19.127,00).

L'intera area risulta delimitata da una recinzione in muratura per circa 400 metri lineari con cancelli in ferro, e l'impianto sportivo, oltre che da percorsi pedonali e carrabili ed aree a verde, è costituito principalmente dalle seguenti strutture:

1. campo di gioco;
2. edificio destinato a spogliatoi e docce;
3. edificio destinato a bagni spettatori.

1. Campo di gioco

Il campo di gioco ha una superficie di mq. 5.000,00 (m. 50,00 x 100,00) è può essere utilizzato per il gioco del calcio a 11 giocatori. Il campo di gioco risulta delimitato in parte da una recinzione con paletti in ferro e rete metallica ed in parte da una recinzione in muratura. Il fondo di gioco è realizzato in sabbia battuta classificabile nei “terreni naturali duri” ed a bordo campo sono presenti due panchine metalliche e una tribuna spettatori in cemento di m. 3,00 x m. 30,00. Agli angoli del campo vi è la presenza dei pali di illuminazione con relativi faretti.

2. Edificio destinato a spogliatoi e docce

Il corpo di fabbrica destinato a spogliatoi e docce per i giocatori è composto da una sola elevazione fuori terra con copertura piana, risulta realizzato con struttura intelaiata in c.a., con solaio latero-cementizio e compagnatura in muratura con infissi metallici ed ha una forma regolare di m. 42,40 x 7,25 con un vano d'ingresso di m. 2,75 x 4,50 con una superficie lorda di mq. 320,00.

I servizi interni sono dotati di acqua fredda e calda con relativi scaldini elettrici ed è presente un impianto di acqua calda alimentabile da caldaia singola.

3. Edificio destinato a bagni spettatori

Il corpo di fabbrica destinato a bagni per gli spettatori è composto da una sola elevazione con copertura piana, risulta realizzato con struttura intelaiata in c.a., con solaio latero-cementizio e compagnatura in muratura con infissi metallici ed ha una forma regolare di m. 4,85 x m. 11,75 con una superficie lorda di mq. 57,00.

STATO DI CONSERVAZIONE GENERALE DELL'IMPIANTO SPORTIVO

Dal sopralluogo effettuato in data 29/07/2020, è stato possibile constatare che l'impianto versa in uno stato di abbandono e degrado, con aree e percorsi pedonali e carrabili coperte da erba infestante, come dal seguente repertorio fotografico.



Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n. 3



Foto n. 4



Foto n. 5



Foto n. 6



Foto n. 7



Foto n. 8

PROCESSO DI VALUTAZIONE

Lo scopo della presente relazione è quello di determinare il più probabile canone di concessione d'uso dell'impianto sopra descritto denominato *Campo di Calcio Alternativo "Franco Lombardo"*, per consentire all'Amministrazione Comunale di Castelvetro di poter concedere l'uso e la gestione degli impianti sportivi comunali a società operanti nel settore.

Ai fini della valutazione, non potendo adottare il criterio di paragonare la tipologia dell'impianto ai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.) in quanto tale tipologia non è riscontrabile nella zona e non avendo il valore della rendita catastale relativa all'impianto sportivo, si può utilizzare il sistema della valutazione considerando il valore medio di ricostruzione degli immobili, applicando sul valore complessivo ottenuto un coefficiente correttivo di deprezzamento per lo stato di abbandono e vetustà degli immobili pari al 30% ed utilizzando un saggio di rendimento annuo pari al 3% mediamente riconosciuto per le strutture in oggetto.

STIMA VALORE RICOSTRUZIONE IMMOBILI

Per la valutazione del valore medio di ricostruzione si sono adottati i prezzi medi rilevabili da indagini di mercato per le sotto elencate categorie adattate all'impianto sportivo in oggetto:

1. Campo di calcio in sabbia battuta con accessori: mq. 5.000,00 x € 50,00/mq.....	€ 250.000,00
2. Tribuna in cemento armato: m.3,00 x 30,00 x 1,80/2 = mc. 81,00 x € 300/mc.....	€ 24.300,00
3. Recinzione in muratura h. 2,00 m.: m. 400,00 x € 60,00.....	€ 24.000,00
4. Recinzione con pali in ferro e rete h. 2,00 m.: m. 125,00 x € 40,00.....	€ 5.000,00
5. Impianto di illuminazione esterna: n. 4 x € 2.500,00	€ 10.000,00
6. Edificio destinato a spogliatoi e docce: mq.320,00 x € 694,00/mq.....	€ 222.080,00
7. Edificio destinato a bagni spettatori: mq. 57,00 x € 694,00/mq.	€ 39.558,00
8. Sistemazione area esterna: (9556,00-5000,00-90,00-320,00-57,00)=mq.4.089,00 x 5,00.....	€ 20.445,00
SOMMANO	€ 595.383,00

Per quanto sopra rilevabile, il valore dell'impianto ricostruito risulta pari ad € 595.383,00 ed applicando il coefficiente correttivo di deprezzamento per lo stato di abbandono e vetustà degli immobili pari al 30%, il valore si riduce ad [€ 595.383,00 - 30% (€ 178.614,90)] = € 416.768,10.

Per la determinazione del più probabile canone di concessione d'uso annuo, al valore dell'impianto sportivo sopra determinato, si può applicare un saggio di rendimento annuo del 3% mediamente riconosciuto dal mercato attuale per la tipologia in oggetto, ottenendo così un canone annuo pari ad € 416.768,10 x 3% = € 12.503,04 arrotondabile a € 12.500,00.

Castelvetro li 31/08/2020

F.to Istr. Tec. Nicola Rizzuto

F.to Il Responsabile della VIII Direzione
Dott. Andrea Antonino Di Como