



Città di Castelvetro

Libero Consorzio Comunale di Trapani

VIII Direzione organizzativa

“Programmazione finanziaria, gestione delle risorse e patrimonio”



Assegnazione in gestione della Villa Comunale Giovanni Falcone e Paolo Borsellino

RELAZIONE PER:

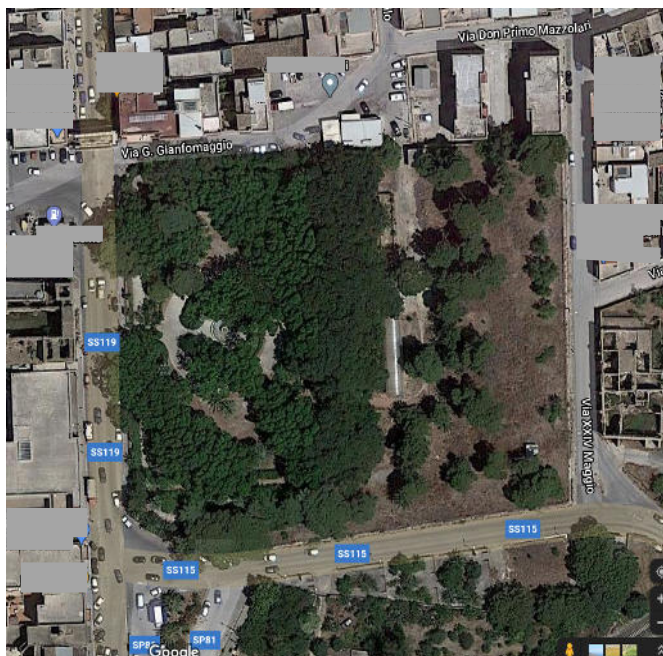
- 1- determinazione della superficie su cui poter installare e gestire attrezzature di ricettività e svago (chioschi per la vendita di generi venduti nei bar, giochi per bambini, piste di pattinaggio, campi di bocce);
- 2- determinazione del canone minimo di concessione annuo;
- 3- individuazione dei lavori di manutenzione necessari per la fruizione.

PREMESSA

L'Amministrazione Comunale di Castelvetro intende assegnare le ville comunali in gestione a soggetti “sponsor” imprese e/o attività economiche/commerciali in genere, nel rispetto del Titolo III del Regolamento Comunale per l'assegnazione in gestione delle aree pubbliche da destinare a verde, ville, parchi e giardini approvato con Delibera di Consiglio n. 108/2005 e modificato con Delibera di Consiglio n. 105/2008.

Per tale motivazione l'A.C. ha chiesto, a quest'ufficio, di determinare la superficie su cui poter installare e gestire attrezzature di ricettività e svago come chioschi per la vendita di generi venduti nei bar, giochi per bambini, piste di pattinaggio ecc., di determinare il canone di concessione minimo annuo per l'assegnazione della villa, nonché di individuare i lavori di manutenzione necessari per la relativa fruizione. Ad evasione della richiesta su indicata sono stati effettuati dei sopralluoghi in sito allo scopo di accertare le attuali condizioni della villa comunale in oggetto, procedendo, quindi, a redigere la seguente relazione.

DESCRIZIONE GENERALE DELLA VILLA



La villa comunale si trova nella zona “D2” periferica/zona espansione anulare censita dall'OMI e nel P.R.G. vigente ricade all'interno delle P.E. del Centro Storico – Z.T.O. “A1” – Aree a Verde Pubblico.

L'area su cui si sviluppa la villa comunale ha una estensione di mq. 13.635,00 ed un perimetro di m. 458,00, risulta censita al catasto terreni al foglio di mappa n. 185, ed interessa parte delle particelle nn. 10,19,20,194,195,196,197,231,232,233.

L'accesso alla villa avviene attraverso due cancelli in ferro battuto posti lungo la via Campobello e lungo la via Giovanni Gianformaggio - Piazza R. Pilo.

Tutta l'area della villa è delimitata da un muraglione che dalla Via XXIV Maggio va a ridursi a muretto nella Via Campobello, in parte con sovrastante ringhiera metallica ed in parte con rete metallica.

La villa è costituita da un'ampia zona di suolo agrario e da una serie di aiuole delimitate con cordoli in cemento, con percorsi pedonali in parte pavimentati con mattonelle in cemento ed in parte in terra battuta.

All'interno della villa sono presenti diverse strutture tra cui una fontana circolare dal diametro di m. 8,00, un manufatto in muratura riportante la scritta "Bar Belvede" di m. 4,00 x m. 4,50 x h/media di m. 4,00, un manufatto in muratura e copertura in lamiera coibentata adibito a wc di m. 5,00 x m. 3,00 x h/media di m. 2,45, un campo di bocce coperto con pannelli in policarbonato su struttura metallica di m. 25,30 x m. 4,70 x h/media di m. 4,30, un campo di bocce scoperto di m. 24,30 x m. 4,30 con adiacenti due locali ripostiglio in muratura di cui uno di m. 4,70 x m. 3,70 x m. 2,50 di altezza e uno di m. 2,10 x m. 3,70 x m. 2,10 di altezza.

Principalmente sono presenti alberi di alto fusto quali Ficus, Palme, Pini, Acacie ed Eucalipto, arbusti ed essenze varie come Pittosporum tobira costituenti la maggior parte delle bordure, Ibiscus e Lantane.

La villa risulta arredata con panchine, cestini, tavoli per pic-nic, ed è presente un impianto di illuminazione con pali artistici.

STATO DI CONSERVAZIONE GENERALE DELLA VILLA COMUNALE

Dai sopralluoghi effettuati in data 14 ed in data 23/10/2020, è stato possibile constatare che la villa comunale versa in uno stato di degrado dovuto alla mancanza di bonifica ed alla mancanza di manutenzione alle strutture sopra descritte, alla recinzione, agli impianti ed arredi, alle aree a verde ed ai percorsi pedonali.

La recinzione necessita di una verniciatura così come i cancelli per i quali necessita un lavoro di ristrutturazione per renderli funzionali.

Il manufatto in muratura riportante la scritta "Bar Belvedere" necessita di lavori di manutenzione consistenti nella ripresa della muratura, restauro delle aperture, risanamento interno, tinteggiatura e ripristino dell'impianto elettrico.

La struttura adibita a wc, per l'ubicazione particolare e per la qualità della costruzione andrebbe demolita. I due campi di bocce necessitano di lavori di manutenzione consistenti nella revisione della recinzione metallica, sistemazione della copertura, e pulizia generale dei campi di giuoco.

La maggior parte delle panchine con strutture in ferro e legno sono da sostituire, così come i pianali dei tavoli da pic-nic ed i cestini che andrebbero rimpiazzati.

Occorre rimpiazzare e riparare la maggior parte dei pali di illuminazione artistici, rivedere l'impianto elettrico ed idrico, collocare una pompa idrica nella fontana e revisionare l'aspetto idrico ed elettrico.

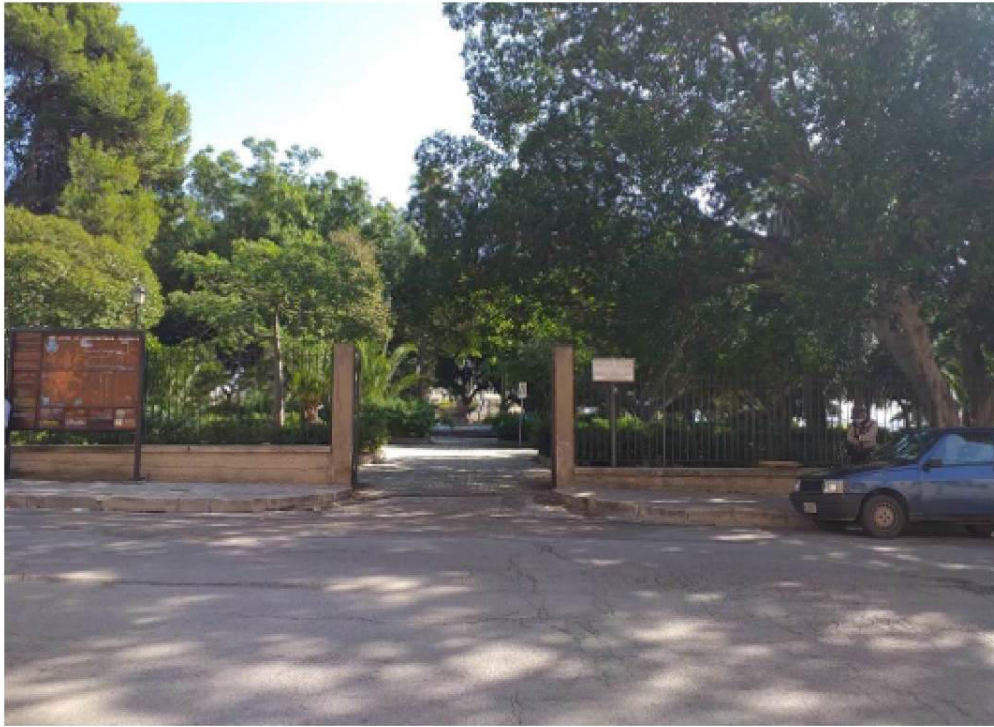
Nella revisione degli impianti è necessario rivedere i vari pozzetti sparsi nella villa in parte privi di copertura ed occorre rimpiazzare qualche cordolo in cemento che delimita le aiuole perché mancante o danneggiato.

Alcune piante necessitano di essere potati ed alcuni pini andrebbero tagliati in quanto versano in cattivo stato vegetativo, occorre effettuare una scerbatura e pulitura delle aiuole dai rami secchi e foglie cadute, nonché un'opera di bonifica generale da oggetti vari presenti come bottiglie di vetro, lattine, bicchieri in plastica, sacchetti ecc.

Quanto sopra descritto si può rilevare dal seguente repertorio fotografico e dalla tabella riepilogativa dei lavori di manutenzione necessari per la fruizione della villa.

REPERTORIO FOTOGRAFICO

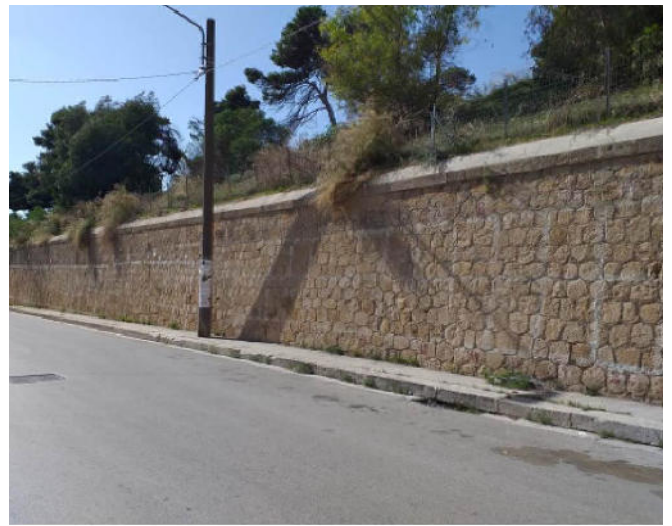
Ingresso da Via Campobello



Lato Via Rocco Chinnici



Lato Via XXIV Maggio



Lato Via Giovanni Gianformaggio



Cancello su Piazza Rosolino Pilo



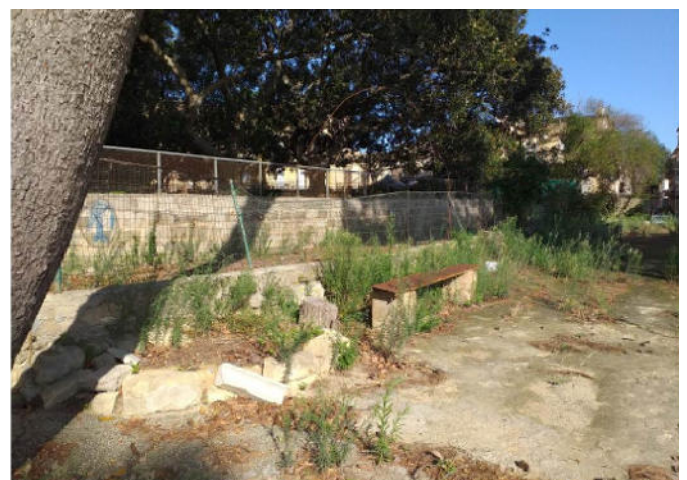
Pozzetto fontana



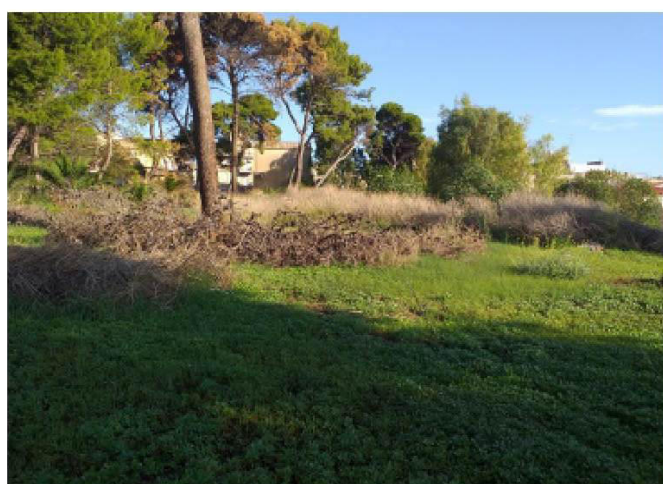
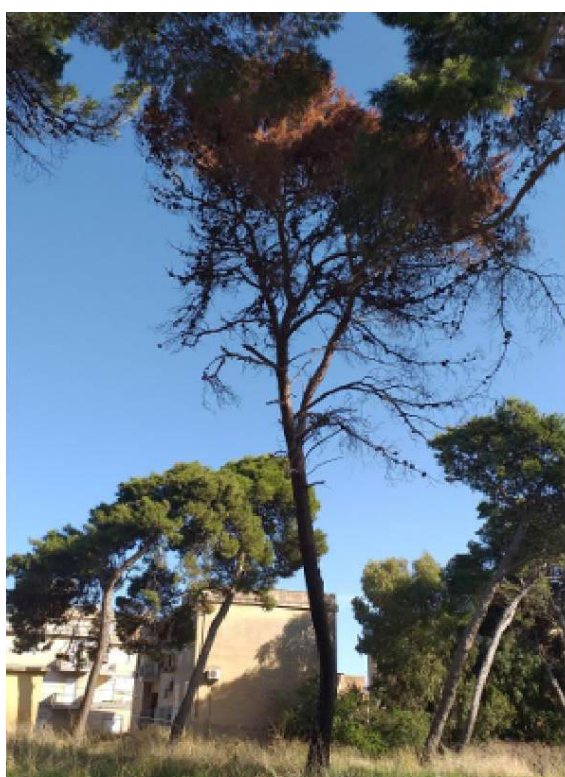
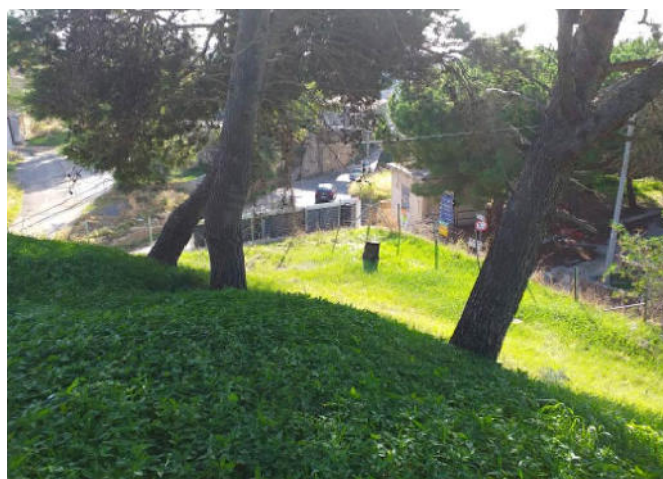
Fontana



Bocciodromi e ripostigli



Locale wc presente nella pineta



Viale alberato ed arredi



Locale denominato Bar Belvedere



1- DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE SU CUI POTER INSTALLARE E GESTIRE ATTREZZATURE DI RICETTIVITÀ E SVAGO ALL'INTERNO DELLA VILLA COMUNALE GIOVANNI FALCONE E PAOLO BORSELLINO

Ai sensi dell'art. 10, lettera a) del Regolamento Comunale per l'assegnazione in gestione delle aree pubbliche da destinare a verde, ville, parchi e giardini approvato con Delibera di Consiglio n. 108/2005 e modificato con Delibera di Consiglio n. 105/2008, la superficie utilizzabile per l'installazione delle attrezzature di ricettività e svago (chioschi per la vendita di generi venduti nei bar, giochi per bambini, piste di pattinaggio, campi di bocce), è determinata dal 5% delle aree libere della villa.

Ai sensi dell'art. 13 del suddetto Regolamento, le opere realizzate non potranno superare l'altezza di m. 4,00 e non potranno causare recisione o danneggiamenti di alberi o piantagioni.

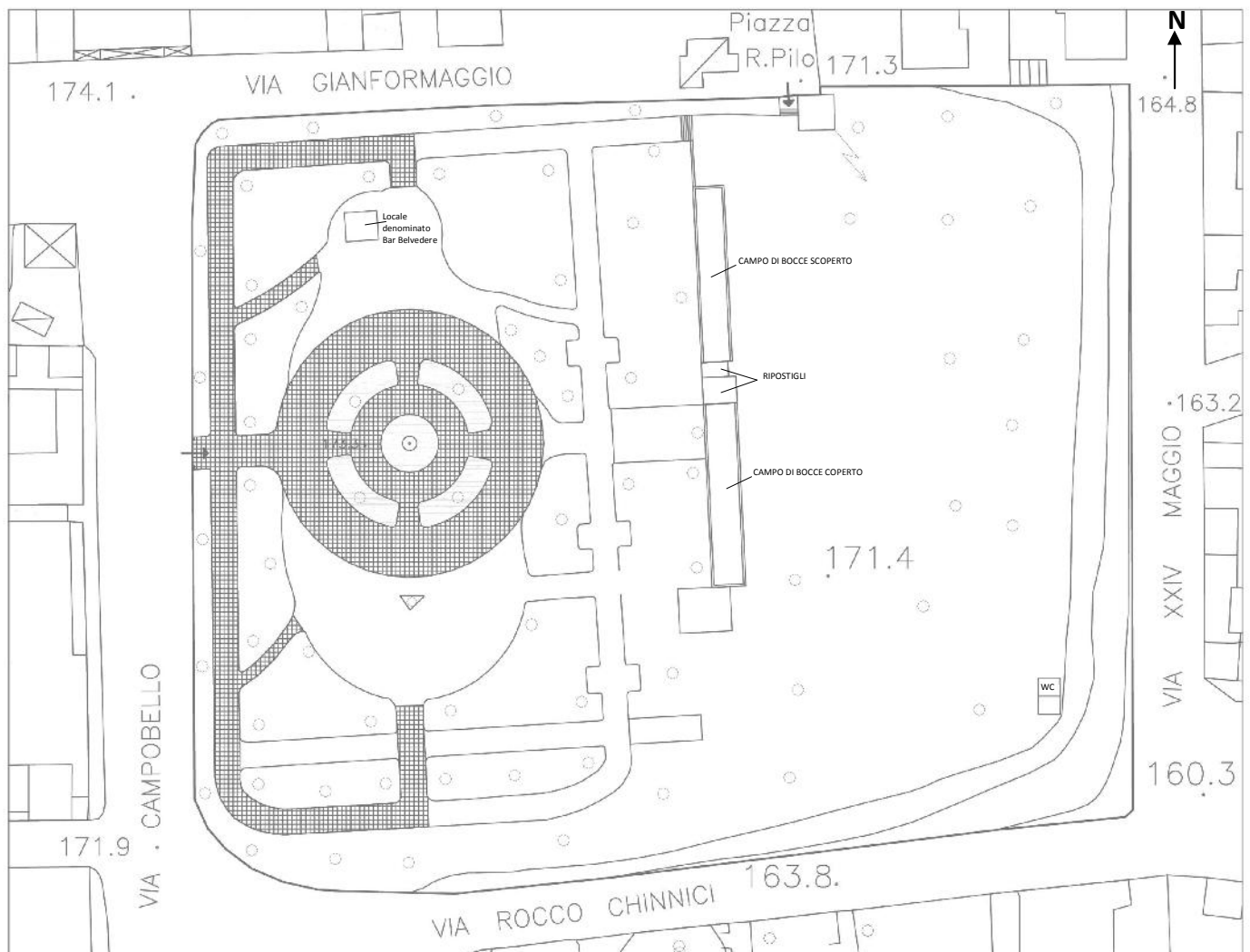
Dati

Superficie totale della villa = mq. 13.635,00

Strutture esistenti = mq. 316,80

Superficie utilizzabile per l'installazione di attrezzature = (mq. 13.635,00 x 5%) – mq. 316,80 = mq. 364,95 arrotondabile a **mq. 365,00**,

PLANIMETRIA DELLA VILLA COMUNALE GIOVANNI FALCONE E PAOLO BORSELLINO



2- DETERMINAZIONE DEL CANONE DI CONCESSIONE ANNUO DELLA VILLA COMUNALE GIOVANNI FALCONE E PAOLO BORSELLINO

In considerazione che l'art. 11, lettera a) del Regolamento Comunale per l'assegnazione in gestione delle aree pubbliche da destinare a verde, ville, parchi e giardini approvato con Delibera di Consiglio n. 108/2005 e modificato con Delibera di Consiglio n. 105/2008, prevede che per l'assegnazione delle aree si tenga conto del maggior canone di concessione offerto rispetto a quello determinato dall'Ufficio, si è proceduto a redigere la seguente stima.

Ai fini della valutazione, non potendo adottare il criterio di paragonare la tipologia dell'area a verde pubblico ai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.) in quanto tale tipologia non è riscontrabile, si è proceduto ad utilizzare il sistema della valutazione considerando il valore agricolo medio fornito dall'Agenzia delle Entrate ed applicando un saggio di rendimento annuo pari al 3% mediamente riconosciuto per le aree in oggetto.

CALCOLO CANONE DI CONCESSIONE ANNUO

Il Comune di Castelvetrano fa parte della Regione Agraria n° 5 della Provincia di Trapani.

Per determinare il valore agricolo dell'area a verde della villa comunale si è associato il valore dell'area alle Colture di bosco d'alto fusto e vivaio, rilevabile dal pronunciamento della Commissione Provinciale n. 4 del 05/02/2013.

Si è proceduto ad effettuare la media delle due Colture sopra descritte e ad effettuare la rivalutazione ISTAT dall'anno 2013 all'anno in corso.

Dati

Superficie villa comunale = mq. 13.635,00 pari ad ettari (ha) 1,3635.

Valore coltura bosco d'alto fusto = €/ha 6.500,00

Valore coltura vivaio = €/ha 87.000,00

Valore medio colture = (€/ha 6.500,00 + €/ha 87.000,00)/2 = €/ha 46.750,00

Coefficiente di rivalutazione ISTAT dal 2013 al 2020 = 1,029

Valore agricolo medio = ha 1,3635 * €/ha 46.750,00 * 1,029 = €. 65.592,19

Canone di concessione annuo = €. 65.592,19 x 3% = €. 1.967,77 arrotondabile a **€. 2.000,00.**

3- DETERMINAZIONE DEI LAVORI DI MANUTENZIONE NECESSARI PER LA FRUIZIONE DELLA VILLA COMUNALE GIOVANNI FALCONE E PAOLO BORSELLINO

In riferimento all'art. 12, lettera a) del Regolamento Comunale per l'assegnazione in gestione delle aree pubbliche da destinare a verde, ville, parchi e giardini approvato con Delibera di Consiglio n. 108/2005 e modificato con Delibera di Consiglio n. 105/2008, si è proceduto a determinare i lavori di manutenzione necessari per la fruizione della villa, oltre agli oneri elencati nello stesso articolo.

| Descrizione dei lavori | Unità di misura | Quantità |
|--|-----------------|-----------|
| Verniciatura cancelli e ringhiere in ferro nello stesso colore dell'esistente | mq. | 288,00 |
| Riparazione n. 2 cancelli in ferro | mq. | 13,00 |
| Revisione rete metallica e paletti del perimetro della villa comunale | ml. | 271,00 |
| Risanamento e ricostituzione malta copri ferro pilastri cancello | mq. | 1,00 |
| Taglio rovi e arbusti infestanti | mq. | 300,00 |
| Scerbatura | mq. | 13.285,00 |
| Raccolta rami/erba derivante dalla scerbatura | mq. | 13.285,00 |
| Potatura/taglio alberi di alto fusto | n. | 10 |
| Bonifica da bottiglie di vetro, lattine e vari oggetti estranei | mc. | 2,00 |
| Manutenzione/sostituzione pali illuminazione artistici in ghisa e acciaio esistenti | n. | 15,00 |
| Revisione impianto elettrico compresa l'installazione di un quadro elettrico di distribuzione, i conduttori elettrici in rame, i pozzetti con i relativi coperchi e tutte le opere murarie | n. | 1 |
| Pulitura fontana e ripristino funzionalità con elettropompa completa di tubazioni, collegamenti elettrici, coperchio pozzetto ed ogni altro materiale e onere per il funzionamento della fontana | n. | 1 |
| Previsione fontana in ghisa per punto idrico con rubinetto per irrigazione | n. | 1 |
| Sostituzione panchine esistenti e previsione di nuove panchine in legno e ghisa | n. | 10 |
| Sostituzione cestini porta rifiuti esistenti e previsione di nuovi cestini in alluminio rivestiti con doghe in legno | n. | 10 |
| Sostituzione tavolato panchine e tavoli area pic nic con legno in larice o similare, spessore 3 cm. | mq. | 10,00 |
| Sistemazione cordoli bordure aiuole in cls vibrato | n. | 20 |
| Manufatto in muratura denominato Bar Belvedere | | |
| Rimozione intonaco esterno ammalorato e ripristino con intonaco simile all'esistente | mq. | 12,00 |
| Restauro aperture in legno esistenti | n. | 3 |
| Collocazione portoncino d'ingresso in legno | n. | 1 |
| Risanamento murature per umidità | mq. | 20,00 |
| Tinteggiatura delle pareti interne con pittura lavabile | mq. | 60,00 |
| Pulitura della pavimentazione | mq. | 12,00 |
| Adeguamento e ripristino impianti elettrico ed idrico | n. | 1,00 |
| Manufatto in muratura utilizzato come wc | | |
| Demolizione del manufatto di m. 5,00 x m. 3,00 x m. 2,45/h. | mc. | 36,75 |
| Piste per bocciodromi | | |
| Sistemazione copertura con lastre alveolari in policarbonato | mq. | 11,00 |
| Revisione rete metallica e paletti | ml. | 58,60 |
| Pulitura campi di gioco | mq. | 223,40 |

Castelvetrano lì 09/11/2020

F.to Istr. Tec. Nicola Rizzuto

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