



# Città di Castelvetro

Libero Consorzio Comunale di Trapani

## IX Direzione organizzativa

**“Programmazione Finanziaria, Risorse Umane, Gestione delle Risorse e Patrimonio”**



### **Assegnazione in locazione Strutture Impianto Sportivo Via Tripoli**

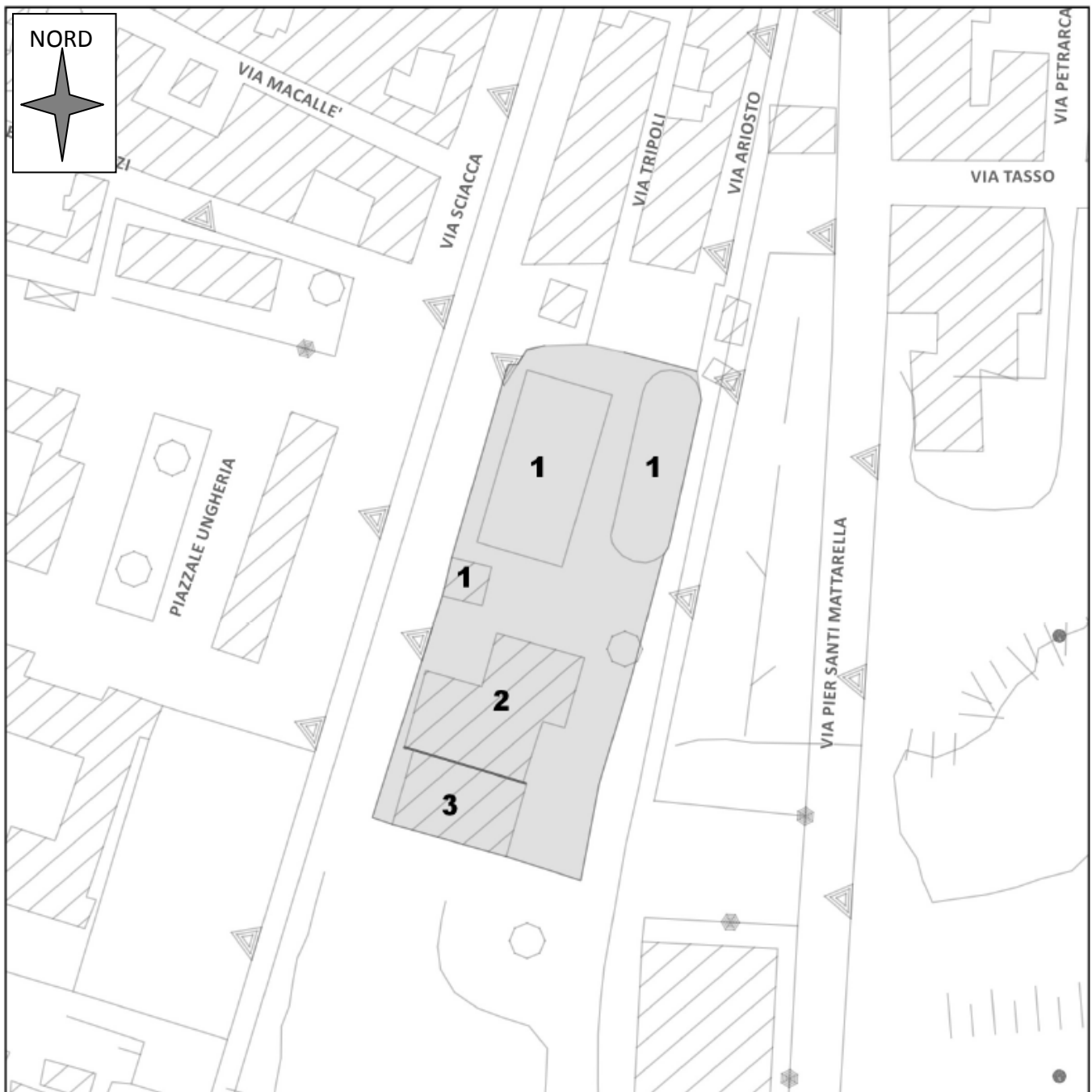
#### **PREMESSA**

L'Amministrazione Comunale di Castelvetro intende riavviare la procedura di assegnazione in locazione delle **strutture dell'impianto sportivo composto da un campo di calcio a 5 e da n. 2 palestre polivalenti con relative pertinenze** site a Castelvetro in via Tripoli e, per tale motivazione, ha chiesto a quest'ufficio di determinare il canone di locazione annuo.



L'impianto sportivo si trova nella zona censita dall'O.M.I. "D2" periferica/zona espansione anulare vicino l'Ospedale Vittorio Emanuele II e ricade all'interno della zona destinata ad attrezzature ed impianti di interesse generale (Z.T.O. del P.R.G. Vigente "F" – attrezzature sportive) con ingresso principale dalla via Tripoli.

## Planimetria Generale



L'area su cui si sviluppa l'impianto sportivo ha un'estensione di mq. 5.300 circa, risulta censita al catasto terreni al foglio di mappa n. 67 e interessa parte delle particelle n. 62 e 239.

La maggior parte dell'area risulta delimitata da una recinzione con rete metallica e in parte in muratura 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 calcio a 5, spogliatoi e servizi, pista giochi;
2. Palestra polivalente;
3. Palestra polivalente.

## DESCRIZIONE GENERALE DELL'IMPIANTO SPORTIVO

### 1. Campo di calcio a 5, spogliatoi e servizi, pista giochi

Il campo di calcio ha una superficie di mq. 903,00 (m. 21,00 x 43,00) e può essere utilizzato per il gioco del calcio a 5 giocatori. Il campo di gioco risulta delimitato da una recinzione con paletti in ferro e rete metallica e in parte è coperto con una rete in polietilene. Il fondo di gioco è realizzato in erba sintetica e a bordo campo è presente una zona panchine con rientranza a copertura metallica. All'esterno del campo vi è una tribuna spettatori in cemento di m. 43,00 x m. 2,50 e lungo il perimetro del campo sono presenti dei pali d'illuminazione con relativi faretti.

In prossimità del campo di calcio è presente una pista giochi di forma ovale di mq. 468,00 (m.12,00 x m. 42,50), pavimentata con marmette di cemento e delimitata con cordoli in cemento in parte con ringhiera e in parte con rete metallica.

Di pertinenza al campo di calcio vi è un corpo di fabbrica di mq. 81,00 (m. 9,00 x m. 9,00) adibito a spogliatoi e servizi. Tale corpo di fabbrica è a una 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. I servizi interni sono dotati di acqua fredda e calda con impianto alimentabile da caldaia autonoma.

### 2. Palestra polivalente

La palestra polivalente individuata nella planimetria generale dell'impianto sportivo con il n. 2 ha una forma regolare di m. 18,50 x m. 28,00 con una superficie pavimentata in gomma di mq. 518,00. Risulta realizzata con struttura metallica con pilastri e capriate HEA zincati e copertura in lamiera grecata zincata a doppio strato con interposto un materassino di lana minerale. Annesso alla palestra vi è un corpo di fabbrica di mq. 285,00 (m. 21,00 x m. 12,50 + m. 5,50 x m. 4,00) adibito a spogliatoi, uffici e servizi. Tale corpo di fabbrica è a una 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. I servizi interni sono dotati di acqua fredda e calda con impianto alimentabile da caldaia autonoma.

### 3. Palestra polivalente

La palestra polivalente individuata nella planimetria generale dell'impianto sportivo con il n. 3 ha una forma regolare di m. 16,80 x m. 26,80 con una superficie di mq. 450,24. Risulta realizzata con struttura metallica con pilastri e capriate HEA zincati e copertura in lamiera coibentata. Annesso alla palestra vi è un corpo di fabbrica di mq. 57,50 (m. 5,00 x m. 11,50) adibito a ripostiglio e servizi ad una elevazione fuori terra con struttura intelaiata in c.a., con solaio latero-cementizio e compagnatura in muratura con infissi metallici. I servizi interni sono dotati di acqua fredda e calda con impianto alimentabile da caldaia autonoma.

## DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE ANNUO DELL'IMPIANTO SPORTIVO

Ai fini della valutazione, non potendo a tutt'oggi adottare il criterio di paragonare la tipologia dell'impianto sportivo 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 già usato da questo ufficio nella relazione del 25/09/2020, considerando il valore medio di ricostruzione degli immobili, applicando sul valore complessivo ottenuto un coefficiente correttivo di deprezzamento per la loro vetustà e utilizzando un saggio di rendimento annuo pari al 3% mediamente riconosciuto dal mercato attuale per la tipologia 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:

### **STRUTTURA SPORTIVA N. 1** **Campo di calcio a 5, spogliatoi e servizi, pista giochi**

|    |   |   |                   |
|----|---|---|-------------------|
| 1. | <b>Campo di calcio in erba sintetica con accessori:</b> mq. 903,00 x €. 95,00/mq.....                         | € | 85.785,00         |
| 2. | <b>Tribuna in cemento armato:</b> m.2,50 x 43,00 x 0,80/2 = mc. 43,00 x €. 300/mc.....                        | € | 12.900,00         |
| 3. | <b>Recinzione con pali in ferro e rete h. 2,00 m.:</b> m. 128,00 x €.40,00.....                               | € | 5.120,00          |
| 4. | <b>Copertura e recinzione con pali in ferro e rete h. 6,00 m. e rete in polietilene:</b> mq. 1671,00 x €.3,00 | € | 5.013,00          |
| 5. | <b>Impianto d'illuminazione esterna:</b> n. 4 x €. 1.500,00 .....   | € | 6.000,00          |
| 6. | <b>Edificio destinato a spogliatoi e servizi:</b> mq.81,00 x €. 694,00/mq.....                                | € | 56.214,00         |
| 7. | <b>Pista giochi:</b> mq. 468,00 x €. 60,00/mq. ....   | € | 28.080,00         |
|    | <b>SOMMANO</b>  | € | <b>199.112,00</b> |

Per quanto sopra rilevabile, il valore della struttura sportiva ricostruita risulta pari a €. 199.112,00 e applicando il coefficiente correttivo di deprezzamento per la vetustà degli immobili pari al 20%, il valore si riduce a [€.199.122,00 – 20% (€. 39.824,40)] = €. 159.297,60.

Per la determinazione del più probabile canone di concessione d'uso annuo, al valore della struttura sportiva 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 a €. 159.297,60 x 3% = €. 4.778,93 arrotondabili a **€. 4.800,00**.

### **STRUTTURA SPORTIVA N. 2** **Palestra polivalente**

|    |  |   |                   |
|----|--|---|-------------------|
| 1. | <b>Edificio destinato a palestra polivalente:</b> mq. 518,00 x €. 550,00/mq.....       | € | 284.900,00        |
| 2. | <b>Impianto d'illuminazione esterna:</b> n. 3 x €.500,00 .....                         | € | 1.500,00          |
| 3. | <b>Edificio destinato a spogliatoi uffici e servizi:</b> mq.285,00 x €. 694,00/mq..... | € | 197.790,00        |
|    | <b>SOMMANO</b>   | € | <b>484.190,00</b> |

Per quanto sopra rilevabile, il valore della struttura sportiva ricostruita risulta pari a €. 484.190,00 e applicando il coefficiente correttivo di deprezzamento per la vetustà degli immobili pari al 30%, il valore si riduce a [€.484.190,00 – 30% (€. 145.257)] = €. 338.933,00.

Per la determinazione del più probabile canone di concessione d'uso annuo, al valore della struttura sportiva 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 a €. 338.933,00 x 3% = €. 10.167,99 arrotondabili a **€. 10.200,00**.

**STRUTTURA SPORTIVA N. 3**  
**Palestra polivalente**

|    |   |   |                   |
|----|---|---|-------------------|
| 1. | <b>Edificio destinato a palestra polivalente:</b> mq. 450,24 x € 550,00/mq..... | € | 247.632,00        |
| 2. | <b>Impianto d'illuminazione esterna:</b> n. 1 x € 500,00 .....                  | € | 500,00            |
| 3. | <b>Edificio destinato a ripostiglio e servizi:</b> mq.57,50 x € 694,00/mq.....  | € | 39.905,00         |
|    | <b>SOMMANO</b>  | € | <b>288.037,00</b> |

Per quanto sopra rilevabile, il valore della struttura sportiva ricostruita risulta pari a € 288.037,00 e applicando il coefficiente correttivo di deprezzamento per la vetustà degli immobili pari al 30%, il valore si riduce a [€ 288.037,00 – 30% (€ 86.411,10)] = € 201.625,90.

Per la determinazione del più probabile **canone di concessione d'uso annuo**, al valore della struttura sportiva 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 a € 201.625,90 x 3% = € 6.048,77 arrotondabili a **€ 6.050,00**.

| <b>SPECCHIETTO RIEPILOGATIVO CANONE DI LOCAZIONE ANNUO – IMPIANTO SPORTIVO VIA TRIPOLI</b> |   |   |
|--|---|---|
| <b>STRUTTURA</b>   | <b>DESCRIZIONE</b>                                      | <b>CANONE LOCAZIONE ANNUO STRUTTURA (€)</b> |
| <b>Struttura Sportiva n. 1</b>   | Campo di calcio a 5, spogliatoi e servizi, pista giochi | <b>4.800,00</b>                             |
| <b>Struttura Sportiva n. 2</b>   | Palestra polivalente                                    | <b>10.200,00</b>                            |
| <b>Struttura Sportiva n. 3</b>   | Palestra polivalente                                    | <b>6.050,00</b>                             |

Castelvetro, 24.08.2022

Istr. Tec. Nicola Rizzuto

*F.to Nicola Rizzuto*

Il Responsabile della IX Direzione

Dott. Andrea Antonino Di Como

*F.to Andrea Antonino Di Como*