



Città di Castelvetro

Libero Consorzio Comunale di Trapani

IX Direzione organizzativa

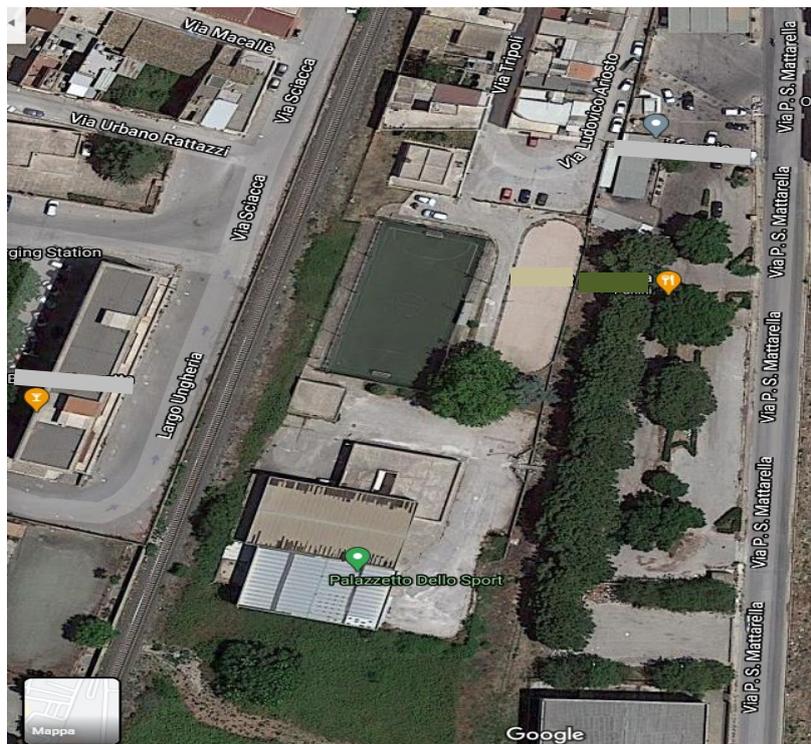
“Programmazione Finanziaria, Risorse Umane, Gestione delle Risorse e Patrimonio”



Assegnazione in locazione Strutture Impianto Sportivo Via Tripoli

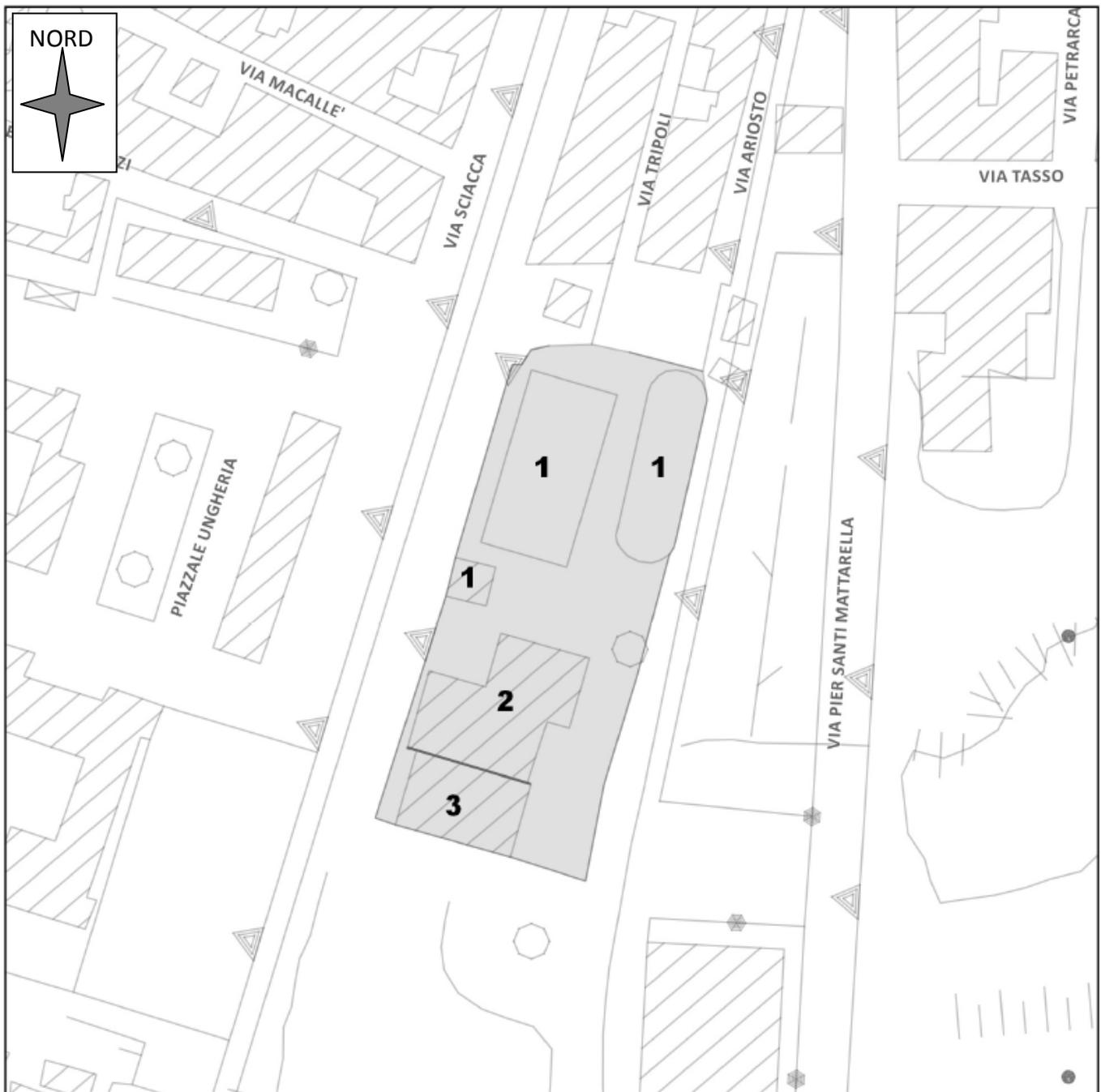
PREMESSA

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

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

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

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**.

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

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