



Città di Castelvetro

Libero Consorzio Comunale di Trapani

IX Direzione organizzativa

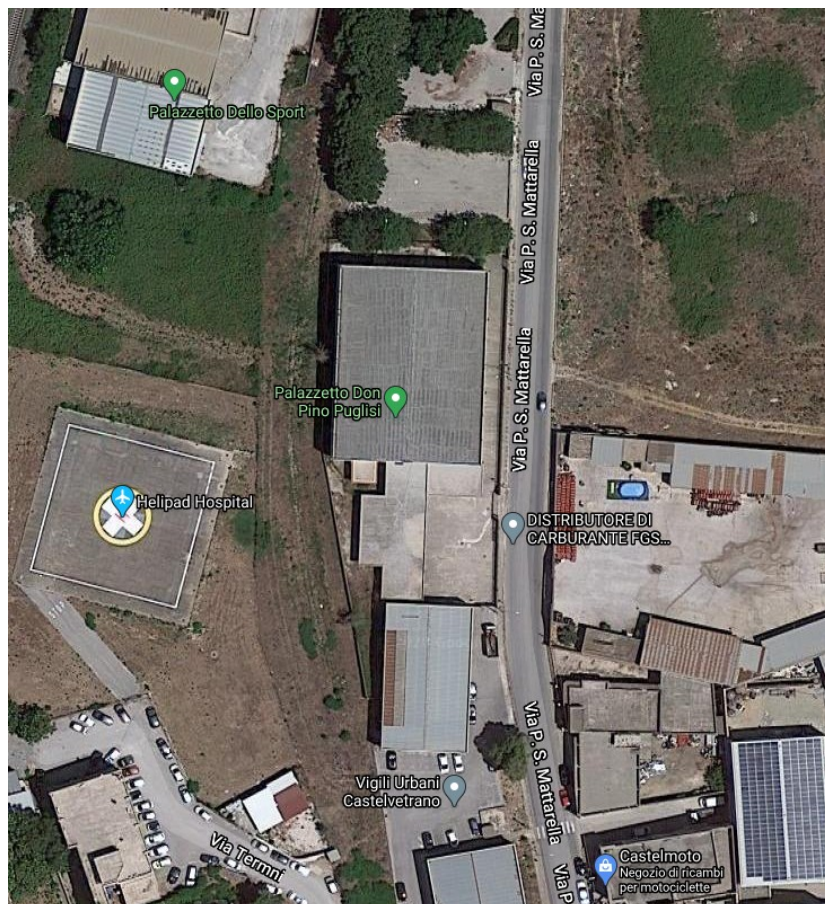
“Programmazione Finanziaria, Risorse Umane, Gestione delle Risorse e Patrimonio”



Assegnazione in locazione Strutture Impianto Sportivo Polivalente Via Pier Santi Mattarella

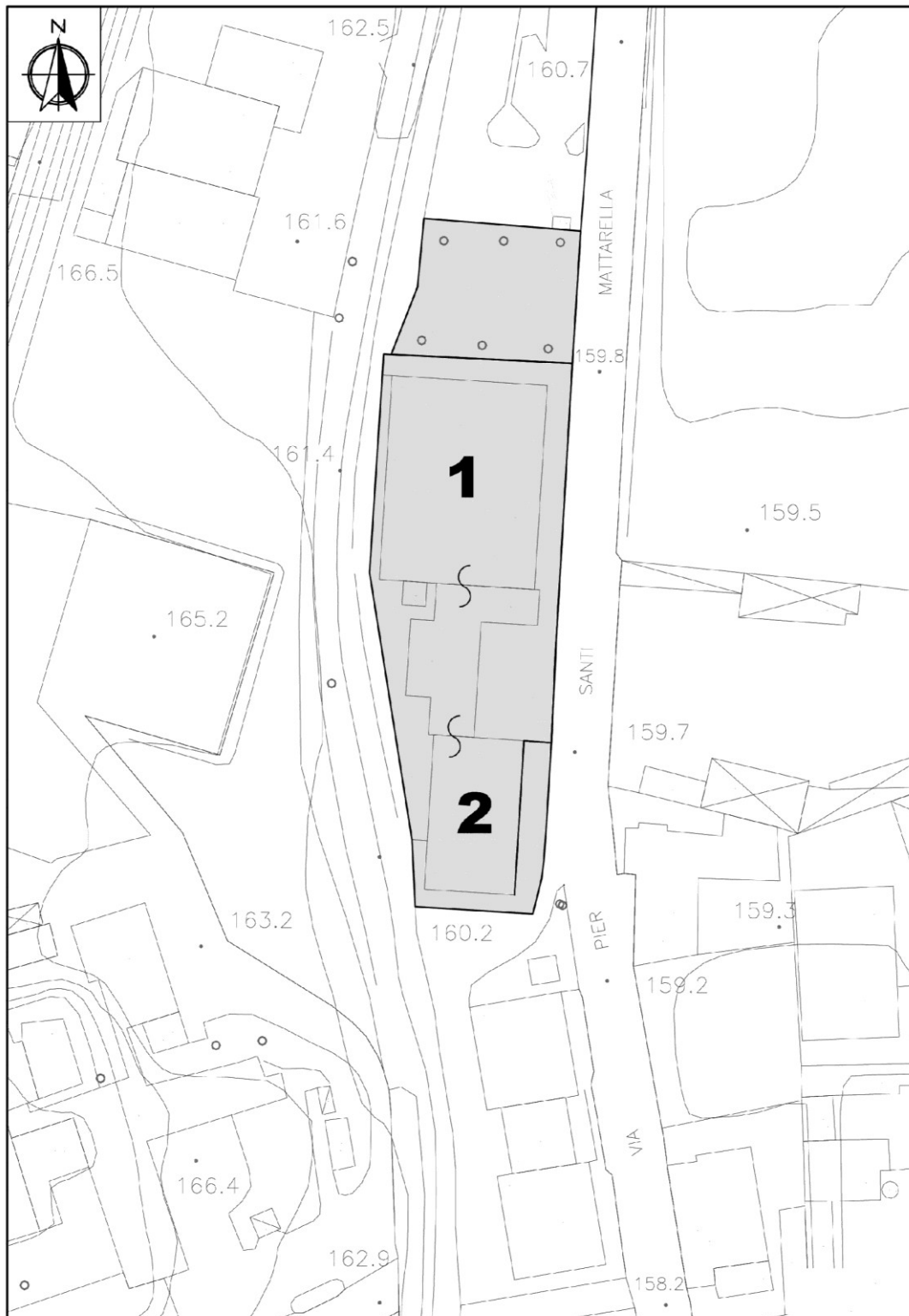
PREMESSA

L'Amministrazione Comunale di Castelvetro intende avviare la procedura di assegnazione in locazione delle **strutture dell'impianto sportivo polivalente composto dalla palestra di pallavolo “Don Pino Puglisi” e dal bocciodromo**, site a Castelvetro in Via Pier Santi Mattarella e, per tale motivazione, ha chiesto a quest'ufficio di determinare il canone di locazione annuo.



Le strutture dell'impianto sportivo si trovano nella zona “D2” periferica/zona espansione anulare censita dall'O.M.I. e, nel P.R.G. vigente, ricadono nella zona per attrezzature ed impianti di interesse generale “F” – attrezzature sportive.

Planimetria Generale



L'area su cui si sviluppa l'impianto sportivo ha un'estensione di mq. 4.500,00, risulta censita al catasto terreni al foglio di mappa n. 67 e interessa parte delle particelle nn. 64, 389 e 432.

La maggior parte dell'area risulta delimitata da una recinzione con muretto e ringhiera e cancelli in ferro e l'impianto sportivo, oltre che da percorsi pedonali e carrabili, aree alberate e spazi a parcheggi, è costituito dalle seguenti strutture:

1. Palestra denominata "Don Pino Puglisi" utilizzata per la disciplina di pallavolo, con relativi spogliatoi e servizi;
2. Palestra adibita a bocciodromo, con relativi spogliatoi e servizi.

DESCRIZIONE PALESTRE

1. Palestra denominata "Don Pino Puglisi" con relativi spogliatoi e servizi

La palestra individuata nella superiore planimetria con il n. 1, utilizzata per la disciplina di pallavolo, ha una forma regolare di m. 30,00 x m. 40,00 con una superficie di mq. 1.200,00.

La palestra risulta realizzata con struttura metallica con pilastri e capriate HEA zincati, con compagnatura in parte in muratura fino all'altezza di m. 3,10 ed in parte in lamiera zincata fino alla copertura anch'essa realizzata in lamiera grecata zincata.

La palestra risulta pavimentata in parte in legno e tappeto in gomma, risulta controsoffittata con pannelli in cartongesso, e per tutta la lunghezza della palestra vi è la presenza di una tribuna in metallo.

Annesso alla palestra vi è un corpo di fabbrica di mq. 224,00 (m. 14,00 x m. 6,00 + m. 12,00 x m. 11,00 + m. 4,00 x m. 2,00) adibito a spogliatoi, uffici e servizi ed un locale caldaia di mq. 16,00. Tali corpi di fabbrica sono ad una elevazione fuori terra con copertura piana, con compagnatura in muratura ed infissi metallici.

I servizi interni sono dotati di acqua fredda e calda con impianto alimentato da caldaia.

2. Palestra con relativi spogliatoi e servizi

La palestra individuata nella superiore planimetria con il n. 2, adibita a bocciodromo, ha una forma regolare di m. 18,00 x m. 30,00 con una superficie di mq. 540,00.

La palestra risulta realizzata con struttura metallica con pilastri e capriate HEA zincati, con compagnatura in parte in muratura fino all'altezza di m. 3,30 ed in parte in lamiera zincata fino alla copertura anch'essa realizzata in lamiera grecata zincata.

L'area interna del bocciodromo risulta delimitata da una recinzione in metallo ed è composta da n. 4 piste opportunamente separate e contraddistinte con le lettere A-B-C-D.

Annesso alla palestra vi è un corpo di fabbrica di mq. 70,00 (m. 10,00 x m. 7,00) adibito a spogliatoi, uffici e servizi. Tale corpo di fabbrica è ad una elevazione fuori terra con copertura piana, con compagnatura in muratura ed infissi metallici.

I servizi interni sono dotati di acqua fredda e calda con impianto alimentato da caldaia.

DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE ANNUO

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 considerandone il valore attuale, applicando sullo

stesso valore un coefficiente correttivo di deprezzamento per la vetustà pari al 30% ed utilizzando un saggio di rendimento annuo pari al 3% mediamente riconosciuto dal mercato attuale per la tipologia in oggetto.

| SPECCHIETTO CALCOLO CANONE DI LOCAZIONE ANNUO – IMPIANTO SPORTIVO POLIVALENTE | | | | | |
|--|--------------------------------------|--|--|---|-----------------------------------|
| DESCRIZIONE | CONSISTENZA | VALORI IN EURO | | | |
| | | Valore in (€) “Piano Contabile Giugno 2022” | Valore in (€) singole palestre | Valore in (€) ridotto del 30% (Vetustà) | Saggio di rendimento annuo 3% (€) |
| Palestra n. 1 denominata “Don Pino Puglisi” utilizzata per la disciplina di pallavolo con relativi servizi; | Superficie Palestra n. 1 mq. 1200,00 | 774.685,35 Superficie totale palestre mq. 1740,00 | $(774.685,35/1740,00 \times 1200,00) = 534.265,76$ | 373.986,03 | 11.219,58 |
| Palestra n. 2 adibita a bocciodromo con relativi servizi | Superficie Palestra n. 2 mq. 540 | | $(774.685,35/1740,00 \times 540,00) = 240.419,59$ | 168.293,71 | 5.048,81 |

Per quanto sopra rilevabile, il **canone di locazione per le palestre** site a Castelvetro nella Via Pier Santi Mattarella, ammonta a:

- **Palestra n. 1** denominata “Don Pino Puglisi” utilizzata per la disciplina di pallavolo con relativi servizi € 11.219,58 arrotondabili a **€ 11.220,00 annui**.
- **Palestra n. 2** adibita a bocciodromo con relativi servizi € 5.048,81 arrotondabili a **€ 5.050,00 annui**.

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