



COMUNE DI CARIGNANO

Provincia di Torino

AREA TECNICA

Settore: *Lavori Pubblici - Patrimonio - Ambiente*

VALUTAZIONE IMMOBILIARE

ai fini della Determinazione del Canone di Concessione dell'immobile di proprietà dell'Associazione Bocciofila "La Nuova Lucciola" situato nel Comune di Carignano (TO)- via Villastellone 93.

**RESPONSABILE DEL
SERVIZIO LAVORI
PUBBLICI**

Arch. Valter GARNERO



1. OGGETTO DELLA VALUTAZIONE

Forma oggetto della valutazione ai fine della Determinazione del “Canone di Concessione” il complesso sportivo sito in via Villastellone n. 93 come evidenziato nelle allegate planimetrie.

Gli immobili sono iscritti al Nuovo Catasto Fabbricati di Torino al Foglio 32 particella 143 sub. 2 categoria D/6 di proprietà del Circolo Ricreativo Bocciofila La Lucciola (dati derivanti da iscrizione del 27/07/2001 n. 15481.1/2001 in atti dal 27/07/2001 (protocollo n. 461231)) nonché il terreno su cui insiste il fabbricato accatastato al F. 32 mappale 143 della superficie complessiva di mq 4896.

2. UBICAZIONE

L'intero immobile e l'area di pertinenza si trovano in località “Garavella” di Carignano accessibile dalla nuova rotatoria realizzata sulla S.P. 122 di Chieri all'intersezione con il campo sportivo comunale.

L'area è compresa in un'ampia zona destinata ad aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale e di interesse generale esistenti comprendente il campo sportivo comunale per il gioco del calcio a undici. L'area è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e servizi generali.

L'immobile risulta di proprietà del “circolo ricreativo bocciofilo La Lucciola”, attualmente denominato Associazione Bocciofila “La Nuova Lucciola”, con sede in CARIGNANO e partita IVA 84515730012 come da visura catastale che si allega.

Le dimensioni degli immobili sono tutte descritte nell'allegata perizia e meglio evidenziati con elaborati grafici nonché suddivisi per classi e categorie (cucina, ristorante, bar, gioco bocce, ecc) e presentano uno stato di conservazione discreto.

Fanno parte dell'intero complesso n. 1 edificio composto al piano rialzato da: cucina, bar, una sala per il gioco delle carte, due wc, una sala per pranzare. Al piano terreno il capannone destinato al gioco delle bocce, con n. 1 wc, centrale termica e spogliatoi-docce. Al piano interrato magazzino, cantina, sala riunioni, ufficio e spogliatoio per il personale. All'esterno vi sono alcune tettoie con tavoli, ed è inoltre presente un dehors esterno attiguo al bar ristorante.

Completano la dotazione del complesso, n. 5 campi per il gioco delle bocce con tribune coperte e illuminazione notturna, n. 2 campi da bocce sul retro e n. 1 campo da tennis in asfalto illuminato. Tutte le strutture predette sono comprese su un'area di circa mq 4.900; circa mq 690 sono destinati a prato e giochi per bambini e circa 1000 mq sono destinati ad area parcheggio esterno, in grado di ospitare circa 20 autovetture.



3. SITUAZIONE PATRIMONIALE DELL'IMMOBILE

Il Complesso sportivo è di proprietà dell'Associazione Bocciofila "La Nuova Lucciola", con sede in Via Villastellone 93, P. IVA 84515730012.

Con lettera indirizzata al Sindaco del Comune di Carignano, protocollata il 30 dicembre 2011 al n. 16861, i soci dell'Associazione di cui sopra propongono al comune di Carignano di rendere ufficiale e attiva la donazione della Società.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 31 gennaio 2012, la Città di Carignano ha accettato in donazione l'immobile distinto al catasto fabbricati al foglio 32, mappale 143.

La donazione è stata accettata con i seguenti oneri e condizioni:

- che il Comune destini l'immobile "principalmente ad attività sportive, culturali e di ritrovo";
- che il Comune si accoli tutti gli oneri economici necessari per l'acquisizione dell'immobile (notarili, legali o fiscali);
- che il donante garantisca che l'immobile sia libero da persone e cose ed altresì franco e libero da pesi e vincoli, da trascrizioni pregiudizievoli, liti pendenti, privilegi del fisco o di terzi, livelli, ipoteche ed oneri reali in genere promettendo al riguardo ogni e più ampia garanzia di legge e di uso.

Il donante parimenti si impegna a certificare la regolarità edilizia e la conformità catastale degli immobili oggetto di donazione ai fini della dichiarazione da rendere sull'atto pubblico ai sensi del D.L. 78/2010 nonché produrre l'Attestato di Certificazione Energetica da allegarsi al rogito.

4. SITUAZIONE URBANISTICA ed EDILIZIA

L'area oggetto della alienazione è contraddistinta dal vigente P.R.G.C. come Zona "VSP3" Aree di pertinenza delle associazioni sportivo – ricreative esistenti- prevista dall'art. 39.7 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Strutturale al P.R.G.C. approvata con D.G.R. del 16/03/2010 n. 50-13546.

A maggior chiarimento per quanto riguarda la situazione urbanistica dell'intera area viene allegato il C.D.U. rilasciato in data 04/05/2012 n. 2140 dallo Sportello Unico per l'Edilizia Privata del Comune di Carignano.

È in corso una specifica Variante Urbanistica per definire la destinazione urbanistica a seguito dell'accettazione della donazione.

Autorizzazioni comunali: il progetto principale e il progetto di variante sono stati autorizzati dal Comune di Carignano con le seguenti concessioni edilizie:



- Permesso edilizio n. 2 del 01.04.1971 relativo alla costruzione di nuova recinzione e successivo rinnovo del permesso edilizio n. 154 del 10.09.1971.
- Permesso edilizio n. 68 del 15.06.1972 relativa a fabbricato con strutture prefabbricate da adibire a magazzino e servizi ad uso della società "La Lucciola".
- Concessione edilizia n. 112 del 04.08.1981 relativa alla costruzione di centrale termica e locale sgombero.
- Concessione edilizia n. 100 del 25.06.1982 relativa all'ampliamento della sede sociale con creazione di cucina, bar, servizi igienici e cantina. La concessione edilizia era rilasciata a condizione che venisse stipulato atto di costituzione di servitù secondo la convenzione approvata dalla G.MM. con deliberazione n. 329 del 07.12.1976, secondo la quale l'Associazione bocciofila "La Nuova Lucciola" garantiva per se e successori od aventi causa l'uso perpetuo e gratuito dei propri impianti sportivi coperti al Comune di Carignano per lo svolgimento di gare in occasione di manifestazioni sportive cittadine o di altre manifestazioni sportive a livello comunale o intercomunale da esso organizzate o comunque promosse. L'atto di impegno unilaterale è stato stipulato in data 14.06.1982 rep. 3482 registrato all'Ufficio del Registro di Moncalieri il 22.06.1982 n. 1072 vol. 91 mod. II.
- Concessione edilizia n. 92 del 01.11.1984 in variante alla concessione edilizia n. 100 del 25.06.1982 per modeste varianti alla superficie coperta. In data 22.12.1986 è stato rilasciato il permesso di abitabilità relativo al suddetto ampliamento (n. 446).
- Concessione edilizia n. 1122 del 14.05.1982 per la realizzazione di n. 5 campi da bocce con recinzione e tettoia.
- Concessione edilizia n. 65 del 17.10.1989 e successiva variante n. 23 del 13.04.1990 relative alla costruzione di campo da tennis e fabbricato uso spogliatoio.
- Concessione edilizia n. 18 del 21.03.1994, in variante alla concessione edilizia n. 44 del 21.09.1993 relativa ad ampliamento del fabbricato adibito a sede della società, per il quale è stata dichiarata l'agibilità a partire dal 18.03.2002.
- Concessione edilizia n. 14 del 15 febbraio 2000 relativa all'edificazione di tettoia aperta, per la quale è stata ottenuta l'agibilità a decorrere dal 15.03.2002.
- Autorizzazione edilizia n. 6 del 15 febbraio 2000 relativa alla ricopertura della sede sociale. In particolare i lavori consistevano in applicazione sulle lastre esistenti di liquido coprente atto al consolidamento e fissaggio del fibro-cemento, posa di leggera orditura lignea di supporto e sovrapposizione di lastre metalliche preverniciata fissate all'orditura.

Autorizzazione sanitaria per l'attività di preparazione e somministrazione di alimenti e bevande ai soli soci del Circolo Privato n. 174 del 14/12/1999.



5. DESCRIZIONE SINTETICA DEL COMPLESSO SPORTIVO.

Il Circolo Sportivo “La Lucciola” è ubicato in Via Villastellone 93 e si accede da comoda rotatoria stradale in Regione Ponte Po e da ampio percorso ciclo – pedonale dal centro della Città.

L’area è compresa in un’ampia zona a servizi sportivi comprendente campi da calcio e di allenamento con spogliatoi e tribuna di proprietà comunale, altre società sportive – ricreative di proprietà privata (Serenissima, Padus, Pagaia) tutte in prossimità della citata arteria provinciale.

Allo stato attuale l’immobile è gestito dalla Società stessa e il bar-ristorante è affidato a un socio banchiere.

La struttura sportiva oggetto di valutazione sorge su un’area di circa 4.900 mq; fanno parte dell’intero complesso i seguenti compendi:

- o edificio servizi della superficie di circa 400 mq su due piani (interrato e terreno) composto da bar, ristorante, cucina, servizi igienici, ufficio, centrale termica;
- o capannone gioco bocce della superficie di circa 470 mq corredato da servizi igienici, spogliatoi e centrale termica;
- o n. 1 campo da tennis scoperto con superficie in asfalto;
- o n. 7 campi di bocce scoperti;
- o area parcheggio esterna di circa 1000 mq con strato superficiale in asfalto in grado di ospitare circa 20 autovetture;
- o area verde e pertinenziale di circa 1900 mq.

Le dimensioni degli immobili sono tutte descritte negli elaborati grafici allegati nonché suddivisi per classi e categorie (residenziale, spogliatoio, ristorante, bar, ecc).

Impianti tecnici.

La struttura dispone di allaccio all’acquedotto municipale e di un pozzo per l’attingimento dell’acqua destinata all’irrigazione dei campi da bocce e dell’area verde. Quest’ultima rete di irrigazione presenta alcune criticità in quanto è probabilmente presente una perdita sotterranea che impedisce il regolare funzionamento dell’impianto.

Non sono presenti al contrario allacciamenti alla fognatura comunale. Attualmente sono presenti due pozzi di raccolta delle acque reflue, uno relativo alle acque provenienti dalla cucina e uno destinato alle acque reflue dei servizi e degli spogliatoi. Entrambi i pozzi sono collettati in un pozzo nero posizionato all’interno dell’area verde antistante.

Le acque meteoriche sono collettate in un pozzo perdente, che attualmente presenta alcuni problemi di scarico.



All'interno della struttura sono presenti due centrali termiche alimentate a gas metano, una per il riscaldamento ad aria calda del capannone per il gioco delle bocce (potenza termica compresa tra 43 e 117 kW) e una per il riscaldamento della sede sociale, bar, cucina, sala riunioni e sala giochi (potenza termica 40kW).

L'impianto elettrico presenta alcune criticità, dovute alla presenza di cavi scoperti e interruttori.

Criticità.

A seguito sopralluogo presso la struttura sportiva e con le informazioni acquisite dall'attuale gestore, dal Presidente e da alcuni soci di seguito si riportano le principali criticità riscontrate sulla struttura che dovranno essere oggetto di specifica analisi da parte dei concorrenti al fine di definire gli interventi strutturali da proporre in sede di gara:

- allaccio alla fognatura comunale;
- ristrutturazione del sistema di scarico sulle acque bianche;
- eliminazione infiltrazioni dovute al compluvio della copertura nell'innesto tra il primo fabbricato e l'ampliamento della sede societaria attuale sede della sala giochi e bar;
- verifica e controllo copertura fibro-cemento ed eventuale sostituzione;
- messa a norma e certificazione dell'impianto elettrico e termico;
- ottenimento Certificato di Prevenzione Incendi Centrale termica e Impianto sportivo;
- adeguamento dell'impianto sportivo al Decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1996, n. 503 - "Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici.";
- sistemazione della perdita attualmente presente nella rete di irrigazione dei campi da bocce che attinge al pozzo interno;
- sistemazione e messa in sicurezza area a giochi esterni (verificare parti arrugginite e mancanti);
- richiesta di autorizzazione per esercizio di somministrazione di alimenti e bevande ai sensi della L.R. n. 38/2006 e relativa notifica sanitaria ai sensi dell'art. 6 del Reg. CE 852/2004 (in quanto l'attuale si riferisce alla gestione del circolo privato).

6. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DEL CANONE DI CONCESSIONE.

L'Amministrazione Comunale intende procedere ad affidare in concessione l'impianto sportivo e a tal fine occorre procedere alla determinazione del "Canone di Concessione" che dovrà essere corrisposto al Comune dal Concessionario.



Il “Canone di Concessione” poiché costituisce il prezzo d'uso del bene e in linea generale deve assicurare, nell’ottica del proprietario, un adeguato rendimento del capitale, mentre nell’ottica del concessionario deve risultare compatibile con i criteri di una corretta ed ordinata gestione è determinato facendo riferimento al valore patrimoniale del cespite nel suo insieme - terreno, fabbricati, impianti - con la sola esclusione di attrezzature ed arredi, nella sua consistenza, qualità costruttiva e funzionale, stato di conservazione e manutenzione, quali risultanti al momento della stima applicando un adeguato saggio di rendimento al valore immobiliare dell’impianto.

Per quanto concerne la determinazione del valore patrimoniale, si ritiene che questo vada determinato secondo il criterio del costo di riproduzione deprezzato sulla base dei seguenti elementi:

- o valore dell’area;
- o valore di costo dei fabbricati, dei manufatti, degli impianti ed oneri finanziari ed accessori;
- o utile imprenditoriale di natura immobiliare

Da cui:

$$\text{Canone concessione} = V_m \times i$$

Dove: V_m = valore di mercato

i = saggio di rendimento che si assume pari al 2,50%

Per la determinazione del “Valore di mercato” si è adottato il metodo di stima sintetico comparando su una scala di valori noti riferibili a beni assimilabili l’oggetto della stima.

Le parti del complesso sportivo oggetto di stima sono le seguenti:

- o Edificio servizi;
- o Capannone gioco bocce;
- o Strutture complementari e area pertinenziale.

EDIFICIO SERVIZI.

Le superfici a servizi e commerciali da utilizzare nel conteggio estimativo sono da intendersi come superfici convenzionali, computate con il seguente criterio al fine di equipararle al valore delle “abitazioni civili”

- 1) per intero le superfici dei locali segreteria;
- 2) per il 50% la superficie degli spogliatoi;
- 3) per il 33% la superficie del magazzino;
- 4) per il 115% le superfici del bar – ristorante e sala biliardo;

DESTINANZIONE	PIANO	SUPERFICIE	COEFF. RAGG.	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA
ufficio	interrato	69,5	0,33	22,9
ristorante	rialzato	53,9	1,15	62,0
bar-sala biliardo	rialzato	159,0	1,15	182,9
cucina	rialzato	28,3	1,15	32,5



wc	rialzato	8,0	0,50	4,0
ripostiglio e spogliatoio	interrato	2,8	0,33	0,9
magazzino	rialzato	1,3	0,33	0,4
magazzino e cantina	interrato	63,0	0,33	20,8
centrale termica	interrato	10,2	0,33	3,4
TOTALI		396,0	MQ	329,8

Il valore di mercato utilizzato è dedotto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio (anno 2011 2 semestre) relativo al comune di Carignano, zona suburbana.

<i>FORTE</i>	<i>DESCRIZIONE</i>	<i>ANNO RIF.</i>	<i>MIN</i> [€/mq]	<i>MAX</i> [€/mq]	<i>VALORE</i> <i>MEDIO</i> [€/mq]
Agenzia territorio –OMI	Civili	2011 – 2°sem	1200,00	1450,00	1325,00

Alla quotazione minima di mercato si applica una riduzione del 50% dovuta alla vetusta dell'edificio:

$$\text{€/mq } 1.200,00 \times 0,50 = \text{€/mq } 600,00.$$

Pertanto:

Valore edificio servizi: mq 329,8 x €/mq 600,00 = €198.000,00 in cifra tonda.

CAPANNONE GIOCO BOCCE.

La superficie del capannone destinato al gioco bocce corredato di servizi, centrale termica e spogliatoi (mq 470 lordi) sarà valutata considerando il valore di mercato dedotto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio (anno 2011 2 semestre) relativo al comune di Carignano, zona periferica industriale:

<i>FORTE</i>	<i>DESCRIZIONE</i>	<i>ANNO RIF.</i>	<i>MIN</i> [€/mq]	<i>MAX</i> [€/mq]	<i>VALORE</i> <i>MEDIO</i> [€/mq]
Agenzia territorio –OMI	Produttivo	2011 – 2°sem	445,00	610,00	527,50

Alla quotazione media di mercato si applica una riduzione del 60% dovuta alla vetusta dell'impianto:

$$\text{€/mq } 527,50 \times 0,40 = \text{€/mq } 211,00$$

Pertanto:

Valore capannone gioco bocce: mq 470 x €/mq 211,00 = € 99.200,00 in cifra tonda

STRUTTURE COMPLEMENTARI E AREA PERTINENZIALE.

- Parcheggio esterno di mq 1000 per una capacità di n. 20 autovetture.



Per il calcolo del valore dei posti auto , si considera nuovamente il valore minimo dedotto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia del territorio (anno 2011 2 semestre) relativo al comune di Carignano, zona suburbana:

FONTI	DESCRIZIONE	ANNO RIF.	MIN [€/mq]	MAX [€/mq]	VALORE MEDIO [€/mq]
Agenzia territorio –OMI	Box	2011 – 2°sem	1150,00	1 300,00	1225,00

Valore autorimesse: mq 12,50 x 1.150,00 = mediamente €. 14.375,00 cadauna.

Il valore dei posti auto scoperti, si individua, nel caso specifico nella misura del 20% del predetto importo, ossia €. 2.875,00 cadauno = **€ 57.500,00** in cifra tonda.

- **Aree verde e pertinenze**

Individuato il valore unitario della costruzione principale e il valore unitario del capannone per il gioco bocce, tenuto presente che le strutture esterne incidono per circa l’ 82% e l’area su cui insiste il fabbricato per il 18%, si determina il valore medio del sedime, come segue:

valore medio ponderato a mq del fabbricato principale: €/mq 1.200,00 x 0,18 = € 216,00 arrotondato.

L’area esterna alla perimetrazione dell’edificio, utilizzata, nel caso specifico, ad area verde può essere determinata nella misura del 10% del valore del sedime, in analogia ai procedimenti estimativi della Commissione Provinciale Espropri di Torino nella determinazione delle indennità di esproprio:

€/mq 216,00 x 0,10 = €/mq 21,60.

mq 1900 x €/mq 21,60 = 41.000,00 in cifra tonda.

- **Campi da tennis scoperti:**

Il valore è quantificato dallo scrivente sulla base dei prezzi medi rilevati per quanto possibili da pubblicazione di ditte specializzate nel settore opportunamente ridotto per la vetusta degli impianti dovuta all’uso.

€/cad. 25.000,00 x n. 1 = € 25.000,00 in cifra tonda.

- **Campi da bocce scoperti:**

Il valore è quantificato dallo scrivente sulla base dei prezzi medi rilevati per quanto possibili da pubblicazione di ditte specializzate nel settore opportunamente ridotto per la vetusta degli impianti dovuta all’uso.

€/cad. 15.000,00 x n. 5 = € 75.000,00 in cifra tonda (impianti in medie condizioni, con tribune e illuminazione);



€/cad. 10.000,00 x n. 2 = € 20.000,00 in cifra bnda (impianti sul retro).

Pertanto:

DESTINANZIONE	NUMERO	SUPERFICIE [MQ]	VALORE €
parcheggio esterno		1000,0	57.500,00
area a verde		1900,0	41.000,00
campo da tennis scoperto	1		25.000,00
campi da bocce scoperto - fronte	5		75.000,00
campi da bocce scoperto - retro	2		20.000,00
SOMMANO			218.500,00

Pertanto:

Valore strutture complementari: € 218.000,00 in cifra tonda.

7. CONCLUSIONI

A seguito delle analisi effettuate nel corso della stima, prese in considerazione le comparazioni di valori assimilabili di impianti sportivi, considerato lo stato di manutenzione delle strutture, la vetusta, si ritiene che il valore del compendio immobiliare in regime di libero mercato è pari a:

Edificio servizi	€ 198.000,00
Capannone gioco bocce	€ 99.200,00
Strutture complementari e area pertinenziale	€ 218.000,00
TOTALE	€ 515.200,00

Di conseguenza applicando la formula

$$\text{Canone concessione} = Vm \times i$$

L'importo del canone di concessione annuo da porre a base di gara per l'affidamento della gestione dell'impianto sportivo nell'attuale stato di fatto è pari:

$$\text{Canone concessione annuo} = € 515.200,00 \times 2,5\% = € 12.880,00$$

Carignano, maggio 2012.

ALLEGATI:

- 1) Visura NCT F. 32, particella 143.
- 2) C.D.U. con estratto di P.R.G.C. in scala 1:2000.
- 3) Documentazione fotografica.
- 4) Planimetrie generali dell'edificio servizi.



Vista aerea dell'area