COMUNE DI LATINA
A
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2005"
Protocollo N.0005505/2021 del 14/01/2021
'Class. | 14 «OGGETTI DIVERSI»
Firmatario: Andrea BALIVA
Documento Principale

ARCH. ANDREA BALIVA
VIA LUIGI SETTEMBRINI 13, 00195 ROMA

Relazione di stima e determinazione del canone di concessione del Tennis Club Latina sito nel “Parco Falcone e Borsellino” di Latina (LT).

Via Luigi Settembrini 13, 00195 Roma – e-mail: andrea@studiobaliva.eu ; www.studiobaliva.eu
tel. e fax 06.3213577 ; p.i. 07298041000 ; c.f. blvndr73m28h501h

Sommario

Relazione di stima e determinazione del canone di concessione del centro sportivo sito nel "Parco Falcone e Borsellino" di Latina (LT) 1

1 Descrizione generale del bene 3
1.1 Area 3
1.2 Recinzioni e accessi 4
1.3 Campi sportivi e accessori 4
1.4 Edifici di servizio 5
1.5 Aree scoperte 7

2 Dati catastali, consistenze 7

3 Inquadramento urbanistico e territoriale del bene 10
3.1 Zona P.R.G. 10
3.2 Servizi Limitrofi 11
3.3 Bacino d'utenza 11

4 Verifica dei lavori e dei costi per l'adeguamento normativo 12
4.1 Stato di Conservazione 12
4.2 Macro Valutazione interventi 12

5 Relazione di stima e determinazione del canone 13
5.1 Stato di Conservazione 13
5.2 Metodologia estimativa adottata 13
5.3 Stima del canone annuo di concessione 14

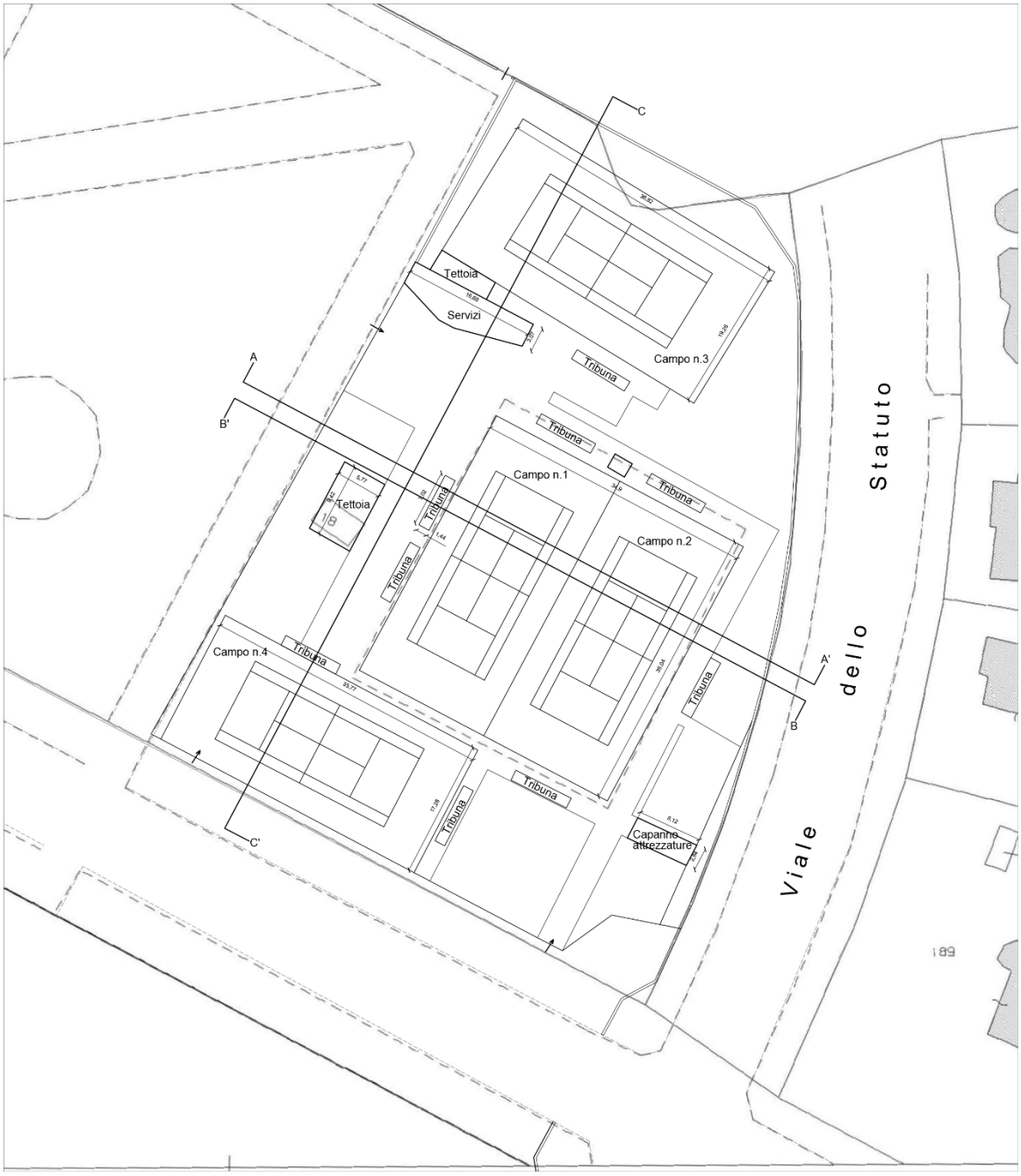
1 Descrizione generale del bene

1.1 Area

Il “CAMPO TENNIS PARCO FALCONE E BORSELLINO” si trova all’interno del parco comunale “Falcone e Borsellino” ex Parco Mussolini, all’incrocio tra via F. Filzi e viale dello Statuto in pieno centro del Comune di Latina, ha un’estensione di circa 5.488 mq ed è costituito dalle seguenti strutture:

- quattro campi da tennis in terra battuta con le relative tribune;
- un deposito per le attrezzature;
- una tettoia;
- un fabbricato con spogliatoio maschile, spogliatoio femminile, ufficio e bagno.

Planimetria generale del bene



1.2 Recinzioni e accessi

Il centro sportivo confina con i marciapiedi prospicienti Viale dello Statuto e Via Filzi, rispettivamente sui lati Sud-Est e Nord-Est. La delimitazione su questi tratti è costituita da recinzioni metalliche in paletti di ferro zincato verniciati verdi di altezza variabile da 80cm a 100cm, infissi su muretti di cemento.
Nei lati Sud- Ovest e Nord Ovest il tennis club confina direttamente con il "Parco Falcone Borsellino" e le delimitazioni sono costituite da recinzione rettangolare costituita da struttura metallica con pali in acciaio zincato e rete a maglia romboidale in filo zincato plastificata verde. L'accesso principale alla struttura sportiva avviene lungo il lato nord-ovest percorrendo una stradina interna al parco denominata Via Dalmazia.

1.3 Campi sportivi e accessori

Campi da tennis

All'interno del centro sportivo sono presenti 4campi da tennis tutti realizzati in terra rossa battuta che per comodità, chiameremo "Campo 1", "Campo 2", "Campo 3" e "Campo 4" (vedi elaborato grafico)

Ogni campo è delimitato da una recinzione rettangolare costituita da struttura metallica con pali in acciaio zincato e rete a maglia romboidale in filo zincato plastificata verde per una lunghezza di ml 36 x una larghezza di ml 18.
Ogni campo ha le seguenti dimensioni:

Lunghezza: 23,77m – 78 ft

Larghezza: 10,97m – 36 ft

Corridoi laterali: 1,37 m – 4,5ft

Distanza linea di fondo campo dalla rete: 11,885 m – 39 ft

Distanza linea di servizio dalla rete da entrambi i lati: 6,40 m – 21 ft

Tutti i campi sono muniti di impianto di illuminazione artificiale costituito da pali in acciaio zincato di cui alcuni verniciati di colore verde con installati 2 proiettori per palo. I proiettori dei campi sono tutti con illuminazione a led.

Tribune

Ogni campo sportivo è accessoriato con tribune mobili in struttura metallica e sedute in doghe di legno disposte su due ordini.

Foto recinzione Campo 2

Foto recinzione Campo 1

Foto Campo 1 e Campo 2

Foto Campo 4

1.4 Edifici di servizio

Deposito attrezzature

Il capanno delle attrezzature si trova adiacente al “Campo 2” lungo il confine dell’area che costeggia via dello Statuto. Ha una forma rettangolare di ml 2,80 x ml 8, realizzato in struttura metallica con tamponature in muratura e copertura a falde inclinate realizzate in lamiera grecata.
L’altezza media interna è di ml 2,70.

Tettoia
La tettoia si trova in prossimità del Campo 1 sul lato esposto a Nord-Ovest e lungo il confine dell'area che costeggia la via Dalmazia interna al parco.
Ha dimensioni di 6ml x 10ml ed è costituita da una struttura lignea che sorregge una copertura a falda inclinata.

Fabbricato spogliatoi/servizi
Il fabbricato spogliatoi/servizi si trova sul lato Nord-Est del centro sportivo in adiacenza al lato lungo del Campo 3 e lungo il confine dell'area che costeggia via Dalmazia. Ha una forma poligonale ed è costituito da un piano fuori terra di altezza 2,74 m e rialzato da terra di circa 23 cm. La superficie è di circa 70 mq ed è suddivisa in spogliatoio maschile, spogliatoio femminile, ufficio e bagno.
L'edificio è realizzato in muratura intonacata e verniciata e copertura piana.

Foto esterna spogliatoi

Foto interna spogliatoi

Via Luigi Settembrini 13, 00195 Roma – e-mail: andrea@studiobaliva.eu ; www.studiobaliva.eu
tel. 06.3207632 ; fax. 06.3213577 ; p.i. 07298041000 ; c.f. blvndr73m28h501h

1.5 Aree scoperte

Le aree esterne ai campi sportivi ed agli edifici di servizio sono in parte realizzate con pavimentazioni esterne in riquadri di cemento posati su uno strato di pozzolana, aiuole sparse delimitate da piccoli cordoli in cemento e muretti in muratura, alberature ad alto fusto e fitte siepi soprattutto lungo il perimetro confinante con il parco “Falcone e Borsellino”.

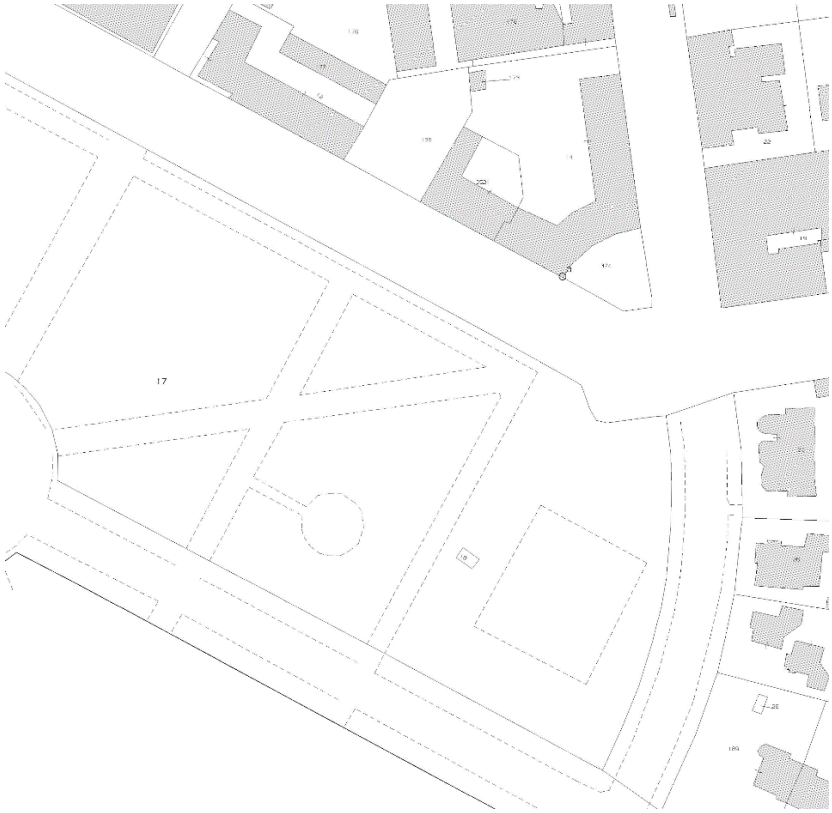
Foto Pavimentazioni esterne

Foto aiuole esterne

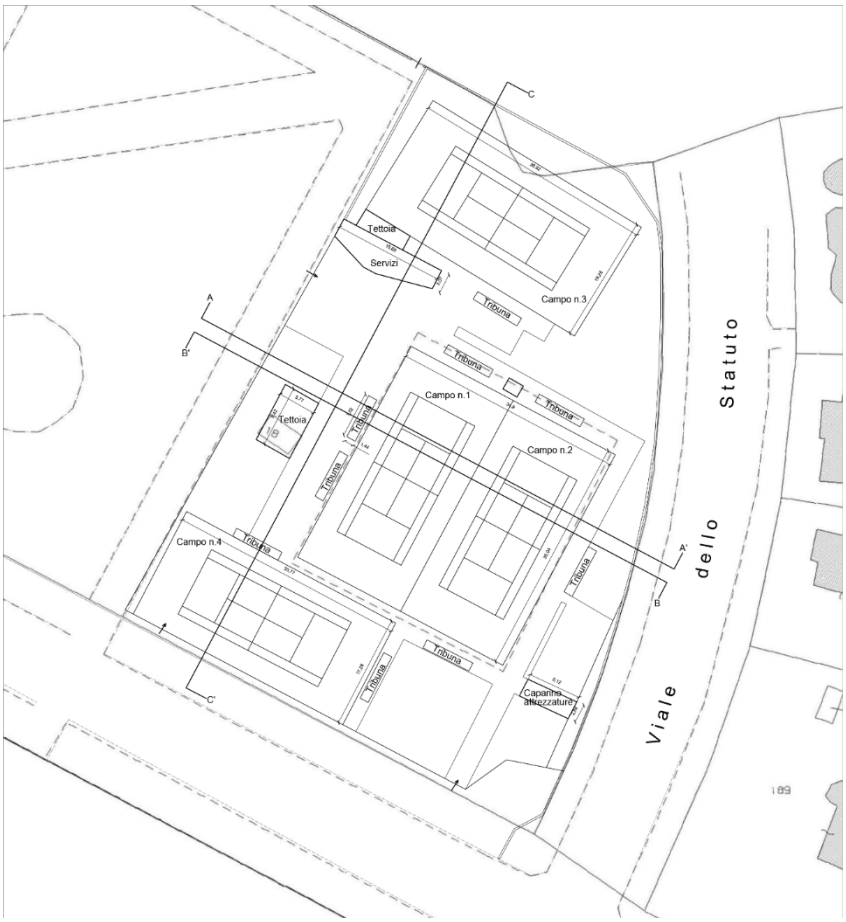
2 Dati catastali, consistenze

L’impianto recintato occupa una superficie di circa mq 5.488,00.
Dalla sovrapposizione del rilievo effettuato con l’estratto di mappa, si è constatato che l’impianto sportivo occupa le seguenti particelle del Foglio 147:
Catasto Terreni
PARTICELLA N° 17 -GIARDINO PUBBLICO, occupata per una superficie pari a mq 5382 intestata al Comune di Latina - proprietà 1000/1000.
PARTICELLA N°18 – FU DA ACCERTARE, occupata nella sua totalità di mq 23 intestata al Comune di Latina - proprietà 1000/1000.
PARTICELLA STRADA occupata per una superficie di mq 83.

Estratto Mappa



Sovrapposizione del rilievo con l'Estratto Mappa



Via Luigi Settembrini 13, 00195 Roma – e-mail: andrea@studiobaliva.eu ; www.studiobaliva.eu
tel. 06.3207632 ; fax. 06.3213577 ; p.i. 07298041000 ; c.f. blvndr73m28h501h

Visure Catastali

Foglio 147 part. 17 – GIARDINO PUBBLICO

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Latina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 28/10/2020

Data: 28/10/2020 - Ora: 19.27.36 Fine
Visura n.: T426982 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di LATINA (Codice: E472A)**
	Sezione di LATINA (Provincia di LATINA)
Catasto Terreni	**Foglio: 147 Particella: 17**

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	147	17		-	GIARD PUB	2 52 10				Impianto meccanografico del 01/01/1972

Notifica **Partita** 466

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI LATINA		(1) Proprieta` per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

Foglio 147 part. 18 – FU DA ACCERTARE

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Latina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 28/10/2020

Data: 28/10/2020 - Ora: 19.30.34 Fine
Visura n.: T427624 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di LATINA (Codice: E472A)**
	Sezione di LATINA (Provincia di LATINA)
Catasto Terreni	**Foglio: 147 Particella: 18**

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	147	18		-	FU D ACCERT	00 23				Impianto meccanografico del 01/01/1972

Notifica **Partita** 466

INTESTATO

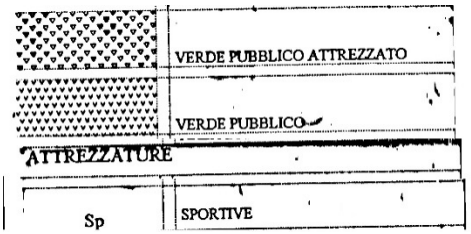
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI LATINA		(1) Proprieta` per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

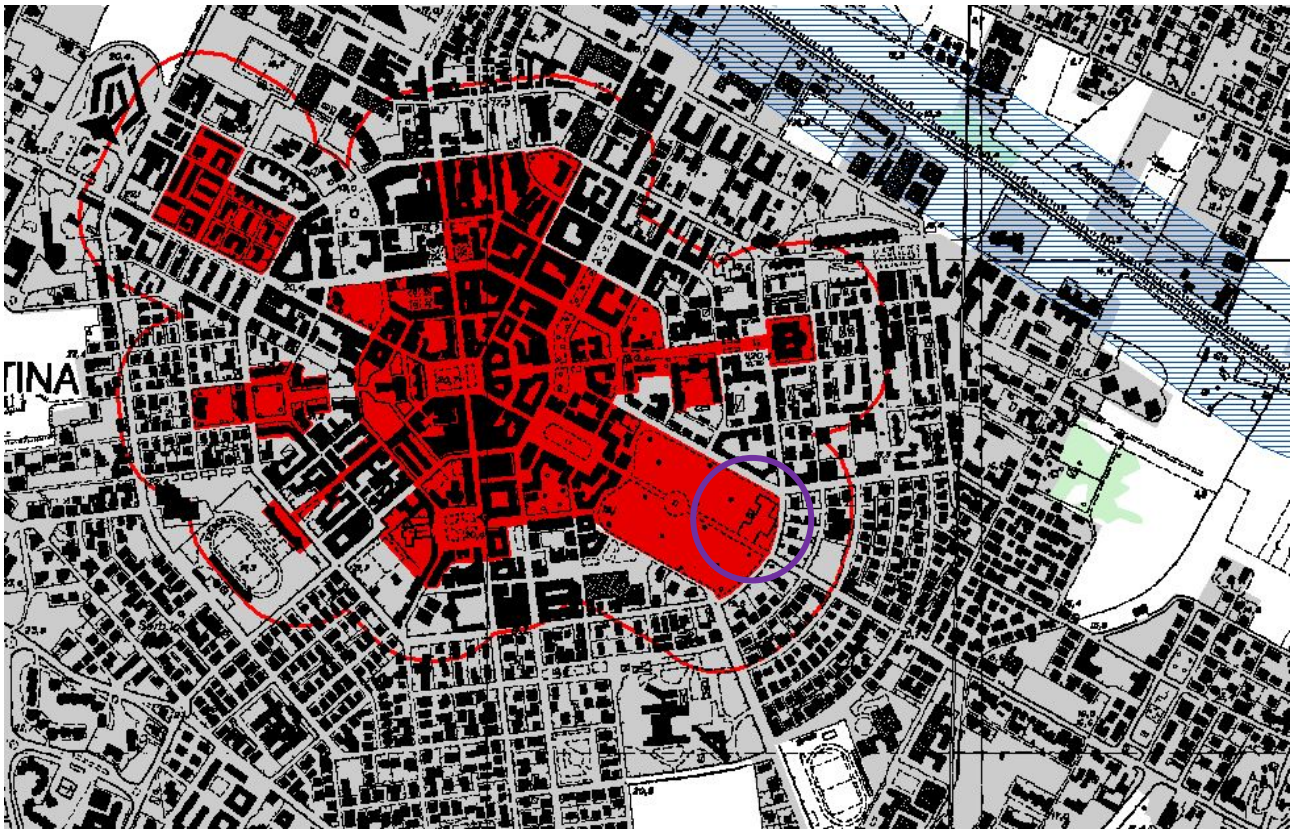
Visura telematica

3 Inquadramento urbanistico e territoriale del bene

3.1 Zona P.R.G.



P.T.P.R. TAV.B



Legenda P.T.P.R Tav. B

Il centro sportivo "FALCONE E BORSELLINO",ricade in ZONA G – AREE VERDI SOTTOZONA -VERDE PUBBLICO – ATTREZZATURE SPORTIVE; art 9 delle NTA del PRG del Comune di Latina approvato il 13-01-1972.
Questa sottozona è destinata alla creazione di parchi pubblici nonché alla realizzazione di impianti e strutture sportive, pertanto le attività del centro sportivo risultano essere compatibili con le prescrizioni di piano.
Il centro sportivo,sito nel "Falcone e Borsellino", ricade in "Area di Tutela Paesaggistica" art. 134 c.1 lettera c (centri storici) cosi come evidenziato nella Tav. B del P.T.P.R. della Regione Lazio.
Dagli accessi agli atti effettuati presso gli archivi del Comune di Latina non è emersa alcuna documentazione in merito a licenze edilizie o altri titoli urbanistici, compreso le eventuali autorizzazioni paesaggistiche, per la realizzazione dei campi sportivi, degli spogliatoi e di tutti gli altri fabbricati presenti nell'area.
Allo stato attuale non risulta pertanto possibile verificare e accertare la conformità urbanistico - edilizia dell'impianto sportivo, compresi tutti gli accessori e annessi.
Tutte le opere realizzate in assenza di "Permesso di Costruire, ma compatibili con le prescrizioni del "Piano Regolatore Generale" del Comune di Latina,", potrebbero essere sanate mediante "Accertamento di Conformità" (art. 36 d.p.r. 380/2001 e art. 22 L.R. 15 del 11-08-2008), previa acquisizione dell'"Autorizzazione Paesaggistica Postuma" (art. 167 c. 5 dlgs 42/04).
In merito all'acquisizione dell'"Autorizzazione Paesaggistica Postuma, è obbligatorio verificare che tutte le eventuali opere abusive siano state edificate antecedentemente alla data di apposizione del vincolo paesaggistico.

3.2 Servizi Limitrofi

L'area situata in pieno centro della città di Latina che pur essendo prevalentemente a destinazione residenziale, dispone nelle immediate vicinanze di tutti i principali servizi di trasporto pubblico, viabilità carrabile e pedonale, servizi commerciali e terziario. Lungo le strade che costeggiano il "Parco Falcone e Borsellino" sono presenti aree a parcheggio in linea su entrambe le carreggiate per le autovetture ad eccezione di un tratto di Viale dello Statuto (lato Sud – Est del parco) che ne risulta sprovvisto.

3.3 Bacino d'utenza

Secondo i dati ISTAT al 31 dicembre 2018 la popolazione totale del Comune di Latina residente è di 121.133 abitanti con una densità abitativa di circa 465,14 ab/kmq, per la maggior parte riversati nell'area centrale della città, di cui straniera residente 11. 961 abitanti.
Il centro sportivo conta circa 80 soci iscritti a cui viene data la possibilità di ospitare una persona per iscritto. Viene garantito inoltre il servizio di affitto dei campi anche ad esterni, per dare la possibilità soprattutto ai giovani di praticare il tennis anche senza l'iscrizione societaria.

4 Verifica dei lavori e dei costi per l'adeguamento normativo

4.1 Stato di Conservazione

Il centro sportivo sito nel parco "Falcone e Borsellino", appare in un medio stato di conservazione, sia nella manutenzione degli impianti sportivi che nei locali accessori e di servizio per le attività del centro.
I segni di usura più evidenti si manifestano nelle strutture accessorie come le piccole tribune mobili in ferro e legno che denotano scrostamenti sulle verniciature sia sulle parti lignee che negli elementi in ferro nonchè nelle strutture di sostegno degli impianti di illuminazione e delle recinzioni sia dei campi che perimetrali di confine del lotto, anch'esse in alcuni casi e tratti ammalorate dagli eventi atmosferici e dall'usura.
In alcune parti dei locali spogliatoi ed uffici si manifestano piccoli casi di infiltrazione di acqua piovana dovuta ad un cattivo stato di manutenzione delle impermeabilizzazioni delle coperture.
Le aree esterne godono anche esse di un sufficiente stato di conservazione con l'eccezione di alcuni tratti delle pavimentazioni in quadrotti di cemento che presentano lesioni e distaccamenti di materiale. Stesso discorso vale per i vari cordoli in cemento perimetrali e di contenimento delle aiuole.

4.2 Macro Valutazione interventi

Tenendo presente della probabile non conformità urbanistico –edilizia dell'intero complesso sportivo che renderebbe inagibile l'intera struttura, si elencano comunque gli interventi più urgenti da eseguire nel centro sportivo al fine di migliorarne lo stato di conservazione, la fruibilità e la sicurezza degli addetti, ospiti ed atleti del centro sportivo.

a Interventi obbligatori

- Revisione di tutte le recinzioni dei campi da tennis e degli accessi al centro sportivo; (30% - € 2.200,00)
- Revisione delle strutture di sostegno degli impianti d'illuminazione; (n.4 - € 6.000,00)
- Adeguamento delle strumentazioni minime di prevenzione incendi previste dall'art 20 del D.M. 18 Marzo 1996 e successive integrazioni introdotte dal D.M. 6 giugno 2005, per impianti sportivi con capienza non superiore a 100 spettatori o privi di spettatori. (€ 600,00)
- Verifica del buono stato di salute e messa in sicurezza di tutte le alberature ad alto fusto mediante potazioni e sfoltimenti delle chiome. € 1.000
- Eventuale adeguamento degli impianti elettrici, l'attuale gestore ha dichiarato per vie informali la presenza delle certificazioni degli impianti elettrici presenti nel centro sportivo, alla normativa vigente D.M. n° 37/2008 ex 46/90 mediante verifica della presenza di paline di messa a terra, esistenza di quadri elettrici differenziati prese luci-f.m., luci di emergenza e completi di interruttore salvavita. (€ 2.500,00)
- regolarizzare la situazione catastale effettuando i frazionamenti delle particelle che sono occupate parzialmente e successivo tipo mappale con dichiarazione al Catasto Urbano.

b Interventi necessari al fine di migliorare lo stato di conservazione e la fruibilità dell'impianto.

- Sostituzione di alcuni tratti delle pavimentazioni in quadrotti di cemento; (15% - € 4.000,00)
- Rifacimento di alcuni tratti dei cordoli di cemento perimetrali e di contenimento delle aiuole; (€ 1.000,00)
- Revisione degli impianti idrici a servizio degli spogliatoi ed uffici; (€ 2.000,00)
- Realizzazione di una nuova recinzione lungo tutto il perimetro dell'area del centro sportivo e di nuovi cancelli di accesso di dimensioni adeguate all'ingresso dei mezzi di soccorso e idonei ad evitare le continue intrusioni di persone durante le ore notturne che bivaccano nel centro sportivo spesso commettendo atti vandalici; (€ 3.000,00)

- Rifacimento totale dei campi da tennis per la realizzazione di un nuovo sottofondo drenante, attualmente mancante (n,4 - € 22.000,00) o del solo manto e sotto manto (n.4 € 6.000,00)

5 Relazione di stima e determinazione del canone

5.1 Stato di Conservazione

Finalità è quella di definire il valore attuale dell'impianto sportivo posto all'interno del Parco in Piazza Falcone e Borsellino e la conseguente stima del relativo canone annuale

5.2 Metodologia estimativa adottata

La rarità, nel territorio comunale e circostante Latina, di altri centri sportivi composti da soli campi da tennis e relativi servizi, e quindi di attività estimative recenti ad essi connesse, impedisce di utilizzare metodi comparativi per l'intero impianto in questione. Si è quindi deciso di utilizzare una metodologia di stima basata sul valore a nuovo degli impianti sportivi veri e propri (campi ed elementi connessi) ed alle aree scoperte di contorno, opportunamente attualizzata in relazione allo stato di conservazione e alle carenze rilevate rispetto alle norme di edilizia sportiva vigenti, mentre per la valutazione degli immobili di servizio (spogliatoio, magazzini e ufficio) è stata utilizzata la fonte OMI relativa all'area urbana sede dell'impianto sportivo. Alla valutazione globale, somma dei due metodi, sono stati poi applicati due parametri legati alla particolare ubicazione all'interno del principale Parco urbano di Latina ed ai servizi logistici offerti.
In dettaglio:

- la stima a nuovo dei campi da tennis comprende: campi veri e propri, recinzioni, tribune e illuminazione. La valutazione è stata effettuata sulla base del Prezzario degli impianti sportivi del Coni 2014 (i cui prezzi risultano sostanzialmente invariato sulla base variazioni ISTAT 2015-2020) che riporta la stima di un campo Tennis a norma, depurata delle voci relative ai drenaggi profondi, dichiarati assenti, e con finitura in terra rossa anziché in erba sintetica, quest'ultima voce stimata sulla base del prezzario Regione Lazio 2012.
  Agli importi risultanti è stato applicato un coefficiente di riduzione per vetustà pari al 20%, sulla base delle condizioni risultanti dallo stato di conservazione.

- la stima a nuovo delle aree comprende: cancelli, recinzioni dell'area, pavimentazioni e cigli, sistemazioni aree verde, alberature, arredi e illuminazione. La valutazione è stato effettuata sulla base del prezzario Regione Lazio 2012.
  Agli importi risultanti è stato applicato un coefficiente di riduzione per vetustà pari al 20% sulla base delle condizioni risultanti dallo stato di conservazione, ad eccezione del verde e delle alberature

- La stima degli edifici di servizio, basata sulla destinazione d'uso delle superfici, comprende: ufficio con relativi servizi igienici, spogliatoio, depositi e magazzini. La valutazione, in questo caso, può contare su dati ufficiali ed aggiornati riportati dall'Agenzia delle Entrate con la Banca Dati sulle quotazioni immobiliari, riferita al semestre 1/2020, che riporta, per la zona "centrale di Latina" i seguenti valori di mercato per uffici (destinazione terziaria) e magazzini (destinazione commerciale)
  - Uffici stato normale Min €1250/mq Max €1800/mq
  - Magazzini stato normale Min €450/mq Max €660/mq

Per la valutazione degli uffici si è assunto il valore minimo di € 1250/mq lordo, e per bagno, spogliatoi e deposito il valore medio della destinazione magazzini, ovvero €555/mq. Un coefficiente di riduzione del 20% per vetustà è stato applicato al solo ufficio.

La stima, comprensiva della riduzione per vetustà, è riportata per macrovoci nella seguente tabella

CAMPI Sportivi	edifici per SERVIZI	Sistemazione area	TOTALE
€ 118.765	€ 72.083	€ 83.030	**€ 273.878**

Occorre però tenere conto di due peculiarità di questo impianto sportivo, che a nostro avviso ne aumentano il valore: essere posizionato nel centro di Latina, potendo quindi avvantaggiarsi di una potenziale maggiore affluenza di potenziali utenti e presenza di servizi di trasporto pubblici, nonché di ricadere all'interno di un Parco Urbano, ovvero essere circondato da un'ampia area a verde pedonale.

Stimiamo che il pregio dell'ubicazione centrale possa valere un 20% ed l'ubicazione all'interno di un parco pubblico un ulteriore 10%.

Considerando questi due parametri i valori di stima vengono così aggiornati e definiti nella seguente tabella.

	%	TOTALE
Valore base		€ 273.878
coeff. Centro	20%	€ 54.775
coeff. Parco	10%	€ 27.388
VALORE Totale		**€ 356.041**

5.3 Stima del canone annuo di concessione

Per la stima di un canone annuale con queste caratteristiche si assume, in prima istanza, la rendita annua pari al 2% del valore immobiliare. In questo caso si avrebbe:

€ 356.041 x 2% = € 7.120,82, arrotondabile a € 7.100/anno

Occorre però fare più di una considerazione che riguardano l'utenza di questo centro sportivo: il bacino potenziale, la tipologia di sport offerta, il numero attuale degli iscritti.

E' indubbio che l'attività sportiva sia in aumento, e la centralità e l'offerta (4 campi) di questo impianto sportivo sembrerebbe poterne usufruire; ma c'è oggi una limitazione nella mono tipologia di sport offerta, ovvero solo campi da tennis. Per moda o per miglior rispondenza alle esigenze della vita attuale il Padel tennis sta affiancando e soppiantando il Tennis. Disciplina meno rigida e più divertente. Nel Padel si gioca in 4 con minor preparazione tecnica, il campo occupa meno area, si dice sia più divertente e dinamico. L'effetto sui circoli sportivi è già ben visibile nelle grandi città. Altro argomento, non slegato da questa tendenza, è il numero degli utenti: Gli iscritti risultano essere circa 80, pochi rispetto al potenziale di 4 campi con possibilità di giocare in notturna. Per invogliarne l'aumento occorre o riconvertire/ampliare l'offerta sportiva (vedi padel) o aumentare i servizi non sportivi. Sulla base di queste considerazioni quindi nella valutazione di un rinnovo di canone annuale di un circolo con 4 campi da tennis forse sarebbe raccomandabile invogliare il concessionario a potenziare l'offerta abbassando la rendita.

A titolo di esempio una rendita del 20% inferiore, ovvero di 1,6% porterebbe il canone di cui sopra al seguente valore:

€ 356.041 x 1,6% = € 5.697, arrotondabile a € 5.700/anno