

SOMMARIO

A) DOCUMENTAZIONE DI RIFERIMENTO	2
B) OGGETTO DELLA STIMA	4
C) IDENTIFICAZIONE CATASTALE	4
D) CONFINI	6
E) UBICAZIONE E CONTESTO	6
F) INQUADRAMENTO URBANISTICO	7
G) EVENTUALI VINCOLI E NATURA DEGLI STESSI	7
H) STATO DI POSSESSO E GESTIONE DEL COMPLESSO NATATORIO COMUNALE	7
I) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E MANUFATTI	9
J) ANNO DI COSTRUZIONE E VERIFICA EDILIZIA	16
K) CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, DOTAZIONI, STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE	20
L) CONSISTENZA	36
M) COMMERCIALIZZABILITA' E VENDIBILITA' DEL BENE	37
m.1) Valore dell'area (Va)	38
m.2) Costo di Riproduzione (C)	39
m.3) Coefficiente di Deprezzamento (Kd) e di "Svalutazione" (Ks)	40
N) PROCEDIMENTO DI STIMA E VALUTAZIONE	46
O) CONCLUSIONI	52
O.1) Raffronto tra costi sostenuti dalla parte Gestrice dell'impianto natatorio comunale e valore degli immobili da perizia di stima	53

ALLEGATI

Allegato 1 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Estratto Planimetria Catastale

Visure Catasto Terreni

Visure Catasto Fabbricati

Allegato 2 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Allegato 3 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

RELAZIONE TECNICA E DI STIMA

Il sottoscritto VIGATO Geom. LUCA libero professionista, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Padova al n° 3341, con studio professionale ad Urbana (PD) in Piazza Giovanni XXIII n. 116, in relazione all'incarico conferitogli dal Comune di Casale di Scodosia (PD), con Determinazione n. 198 del 05/07/2015 del Responsabile della C.U.C., relativo alla "**redazione perizia di stima del valore complessivo dell'impianto natatorio comunale**", con la presente, espone le risultanze alle quali è pervenuto al fine di determinare il più probabile valore di mercato.

Ha proceduto ad accertamenti, sopralluogo, rilievi al complesso in questione, necessari per redigere la seguente relazione sui beni immobili oggetto di stima, al fine di acquisire i dati necessari all'espletamento dell'incarico conferitogli e nella stessa data, proseguiva le indagini mediante colloquio con il Tecnico della Centrale Unica di Committenza - Lavori Pubblici del Comune di Casale di Scodosia, e la ricerca dei dati di archivio presso l'Ente stesso.

A) DOCUMENTAZIONE DI RIFERIMENTO:

In ottemperanza all'incarico ricevuto, ha provveduto ad effettuare le seguenti operazioni peritali atte alla corretta stesura della perizia:

- Al fine di acquisire i dati necessari all'espletamento dell'incarico conferitogli, ha proceduto ad accertamenti, sopralluogo, rilievi al complesso in questione, necessari per constatare l'ubicazione, lo stato di consistenza e di manutenzione e di redigere la seguente relazione sui beni immobili oggetto di stima, al fine di acquisire i dati necessari all'espletamento dell'incarico conferitogli. Proseguiva le indagini mediante colloquio con tecnico comunale della Centrale Unica di Committenza - Lavori Pubblici del Comune di Casale di Scodosia, e la ricerca dei dati di archivio presso l'Ente stesso.

- Accesso presso l’Agenzia delle Entrate - Territorio Servizi Catastali per visure e mappe catastali;

- Raccolta della documentazione fornita dal Comune di Casale di Scodosia, riportante tra gli atti:

- Convenzione tra il Comune di Casale di Scodosia e l’A.S. Este - Amatori Nuoto per la gestione delle piscine comunali scoperte - Rep. n. 2470/1999 del 10/12/1999;

- Convenzione - Atto modificativo ed integrativo della Convenzione 10/12/1999, Rep. n. 2470/1999. avente ad oggetto la gestione delle piscine comunali scoperte, tra il Comune di Casale di Scodosia e l’A.S.D. Amatori Nuoto Este - Rep. n. 165 del 15/04/2005;

- Relazione di consulenza tecnica redatta dall’arch. Roberto Danieli su incarico della Società “Amatori Nuoto SSD a RL” del 10/02/2015, pervenuta al Comune di Casale di Scodosia, Prot. n. 1266 in data 13/02/2015, inerente “Relazione di consulenza tecnica per la valutazione delle spese sostenute per la gestione della delle piscine comunali”.

- Integrazione alla relazione di consulenza tecnica, redatta dall’arch. Roberto Danieli del 13/04/2015;

- Pratica Edilizia - LL.PP. - “Progetto per la costruzione di due piscine e spogliatoi nel campo sportivo del Comune di Casale Scodosia” in data 02/05/1974;

- Pratica Edilizia - LL.PP. - “Progetto per la costruzione campi da tennis con spogliatoi e ristrutturazione complesso piscine e spogliatoi” in data 07/09/1988” ;

- Pratica Edilizia - LL.PP. - “Ristrutturazione piscine comunali (II° intervento)” - interventi relativi all’adeguamento a norma piscine (vasca semiolimpica) in data 01/12/1999;

- Pratica Edilizia - LL.PP. - “Ristrutturazione e adeguamento alla normativa vigente della centrale termica c/o piscine comunali” in data 03/08/2005;

- Pratica edilizia - LL.PP. - "Realizzazione copertura prefabbricata per piscina "telescopica" mobile presso piscine comunali" - copertura vasca mediana, in data 03/08/2005;
- Pratica Edilizia - D.I.A. Prot. n. 2477 del 21/03/2002 relativa al "Progetto nuova vasca in Piscine di Casale di Scodosia";
- Pratica edilizia - P.C. n. 6657/2005 del 03/11/2005 relativa al "Progetto per la realizzazione del nuovo complesso spogliatoi piscine comunali" ;
- Pratica edilizia - P.C. n. 6784/2006 del 18/05/2006 relativa a "Variante di progetto per la realizzazione del nuovo complesso spogliatoi piscine comunali";
- Pratica edilizia - P.C. n. 6906/2007 del 04/01/2007 relativa a "Ristrutturazione opere di collegamento tra le varie unità natatorie e i blocchi spogliatoi";
- Relazione peritale dello Studio Girotto & Girotto del 11/02/2012, relativa alla *"quantificazione del danno emergente e il lucro cessante nei confronti dell'attuale gestore, nell'eventualità che l'Amministrazione comunale decida di procedere con la realizzazione della piscina coperta attraverso project financing con gestione dell'intero impianto natatorio"*;
- Deliberazione di Giunta Comunale n. 12 del 04/02/2013 inerente "Realizzazione piscina coperta con la formula della finanza di progetto - art. 153 D.Lgs. 163/2006 - PROVVEDIMENTI".

B) OGGETTO DELLA STIMA:

La stima è riferita all'immobile adibito ad impianto natatorio comunale, ubicato presso gli impianti sportivi comunali del Comune di Casale di Scodosia (PD).

C) IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate-Territorio Provinciale, gli immobili oggetto di valutazione sono censiti come segue:

Catasto Terreni (**Vedasi Allegato 1 - Documentazione catastale: Estratto planimetria catastale**

e visure catastali):

❑ **foglio 5, mappale n. 728**, Ente Urbano, Superficie Ha. 01.82.14;

❑ **foglio 5, mappale n. 1408**, Qualità Seminativo Arborato, Classe 2, Superficie Ha. 00.06.20, Reddito Domenicale € 5,26, Reddito Agrario € 3,68;

❑ **foglio 5, mappale n. 1409**, Qualità Seminativo Arborato, Classe 2, Superficie Ha. 00.01.80, Reddito Domenicale € 1,53, Reddito Agrario € 1,07;

❑ **foglio 5, mappale n. 1538**, Ente Urbano, Superficie Ha. 00.81.40.

Note:

Sul mappale n. 728 insistono porzione dell'impianto natatorio, il campo da calcio con spogliatoi e tribune.

Dall'analisi dell'estratto di mappa catastale, emerge che la porzione di fabbricato realizzata negli anni 2005-2006 destinata a locale di collegamento tra unità natatorie e blocchi spogliatoi (sala per attività prenatatoria-ludico e motoria) in ampliamento al nuovo blocco spogliatoi, insistente sul mappale n. 1538, non risulta inserita in mappa, così anche per altri immobili e manufatti insistenti sull'area in oggetto (vasche esterne, corpi di collegamento, manufatti in legno e porticati).

Catasto Fabbricati: (**Vedasi All. 2 - Documentazione catastale: Visure catastali**):

❑ **foglio 5, mappale n. 728, sub. 11**, Categoria C/4, Classe U, Consistenza mq. 523, Rendita € 1.404,56;

❑ **foglio 5, mappale n. 1538**, Categoria D/6, Rendita € 64.480,00.

Note:

Il mappale 728 nel classamento e nella consistenza comprende sia porzione dell'impianto natatorio, sia il campo da calcio con spogliatoi e tribune.

Per la porzione di fabbricato realizzata negli anni 2005-2006 destinata a locale di collegamento tra unità natatorie e blocchi spogliatoi (sala per attività prenatatoria-ludico e motoria), in ampliamento al nuovo blocco spogliatoi, insistente sul mappale n. 1538, non risulta ancora presentata denuncia al Catasto Fabbricati con procedura DOCFA per

l'ampliamento del fabbricato, nonché relativo agli altri immobili/manufatti insistenti sull'area in oggetto.

Al Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Casale di Scodosia le suddette particelle catastali e unità immobiliari di proprietà, risultano così intestate:

□ COMUNE DI CASALE DI SCODOSIA, con sede in Casale di Scodosia, cod. fisc. 00766480289 - PROPRIETA' per 1/1.

D) CONFINI:

Se ed in quanto esistenti quelli apparenti al Catasto Fabbricati e Catasto Terreni.

- a nord, Via Ussuolo, mappale n. 1469, mappale n. 1579 con sovrastante fabbricato; mappale n. 1580 con sovrastante fabbricato;
- a est, mappale n. 1541 con sovrastanti fabbricati, parcheggio pubblico su Via Ussuolo Sud, mappale n. 1181 (area verde pubblico e campo da calcio per allenamento);
- a sud, mappali nn. 728 (porzione), 1626, 1111 (impianti sportivi, campo da calcio e campo da hockey su prato);
- a ovest, mappale n. 603 con sovrastante fabbricato, mappale n. 1443.

E) UBICAZIONE E CONTESTO:

Gli immobili oggetto della presente stima sono ubicati nel Comune di Casale di Scodosia (PD), presso il complesso degli impianti sportivi comunali, nel capoluogo del Comune e più precisamente con accesso sia da Via Campolongo (attraverso il percorso alberato (tra i mappali 728 e 1181) all'interno degli impianti sportivi posto a lato dell'attuale caserma dei carabinieri), sia da Via Ussuolo Sud (attraverso il parcheggio pubblico) che da Via Ussuolo. Zona a ridosso di area residenziale, ben esposta ed integrata nel contesto ambientale, servita dai normali servizi, reti ed infrastrutture urbane. L'immobile si trova a circa 500 ml. dal centro cittadino, ubicato in zona pressoché centrale (**Vedasi Allegato 2 - Inquadramento territoriale: Vista aerea d'inquadramento territoriale**).

6/57

F) INQUADRAMENTO URBANISTICO:

Nel vigente Strumento Urbanistico Generale (P.R.G.), il bene oggetto della presente relazione, ricade nella perimetrazione della zona "F - Area per attrezzature a parco, gioco e sport" .

G) EVENTUALE VINCOLI E NATURA DEGLI STESSI:

Gli immobili sono gravati da vincoli urbanistici, derivanti dalla perimetrazione della Z.T.O. del P.R.G. vigente, nonché da quanto previsto nelle convenzioni in atto.

H) STATO DI POSSESSO E GESTIONE DEL COMPLESSO NATATORIO COMUNALE:

a) Proprietà:

La proprietà del complesso natatorio è del Comune di CASALE DI SCODOSIA (PD), codice fiscale 00766480289, che la detiene in forza:

- Atto pubblico, Rep. n. 30631 del Notaio Speranza con sede a Este (PD), in data 28/12/1971 - (mappale 728):
- Atto di Cessione di diritti reali a titolo oneroso, Rep. n. 60521 del Notaio Fulvio Vaudano con sede a Padova, in data 11/10/2001 - (mappale 1408, 1409);
- Atto di compravendita, Rep. N. 155 del Segretario Comunale dott. Focaccia Silvano,
in data 21/12/2004, registrato ad Este (PD) al n. 100122 Serie 1^ - [mappale 1538 (ex 1467)].

b) Gestione:

Il complesso natatorio comunale è gestito dalla Associazione "S.S.D.D. AMATORI NUOTO S.R.L." con sede a Casale di Scodosia (PD) in Via Campolongo n. 27, giusto atto:

- Convenzione in data 10/12/1999, rep. n. 2470, il Comune di Casale di Scodosia concedeva all'"Associazione Sportiva Este - Amatori Nuoto", codice fiscale CNV GPP 41E19 C800L legalmente rappresentata dal Sig. Canova Giuseppe, l'uso e la gestione delle piscine scoperte comunali per lo svolgimento dell'attività natatoria

amatoriale, agonistica e di tempo libero, comprendenti n. 2 vasche delle dimensioni interne di ml. 12,50x25,00x1,90-2,20 h. e ml. 8,00x16,00x1,10 h.;

edificio di servizio a pianta rettangolare ad un piano delle dimensioni esterne di ml. 31,30x4,50x2,90 h., comprendente i locali pronto soccorso, n. 2 wc, spogliatoio con docce wc - lavatoio, centrale termica, centrale trattamento acqua, magazzino;

area scoperta con di pertinenza con solarium in lastricato e solarium a verde, completamente recintata;

parcheggio esterno.

Per la durata di circa 11 anni (scadenza in data 30/09/2010).

□ Atto rep. n. 165 in data 15/04/2005, modificativo e integrativo della Convenzione rep. n. 2470/1999, tra il Comune di Casale di Scodosia e l'Associazione Sportiva Este "Amatori Nuoto" cod. fiscale 03570350284 legalmente rappresentata dal Sig. Canova Giuseppe, avente ad oggetto la gestione delle piscine comunali scoperte, oltre ad evidenziare la modifica della denominazione sociale da Associazione Sportiva Este Amatori Nuoto, ad Associazione Sportiva Dilettantistica Amatori Nuoto Este, il Comune di Scodosia consegnava in diritto d'uso - ex art. 1021 C.C. - il terreno censito in catasto al foglio 5 mappale 1467 (oggi mappale 1538), a titolo gratuito e per tutta la durata della convenzione, impegnandosi alla realizzazione di alcuni interventi quali la messa in sicurezza dell'impianto di riscaldamento e la copertura della vasca mediana, contribuendo con la complessiva somma di € 120.000,00 (centoventimila/00).

L'A.S.D. "Amatori Nuoto Este" si impegnava a realizzare alcuni interventi quali la recinzione; il tappeto erboso; impianto di irrigazione; costruzione nuovo blocco spogliatoi; messa in sicurezza piastrellatura vasca piccola; sistemazione area adibita a parcheggio (attuale con accesso da Via Ussuolo), il tutto per un importo complessivo preventivamente determinato in € 240.000,00 (duecentoquarantamila/00).

Veniva inoltre modificata la durata della convenzione, fissando la data di scadenza al 30/09/2015.

I) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E MANUFATTI:

Gli immobili oggetto della presente stima, identificati dalle particelle catastali e unità immobiliari sopra elencate, nel loro insieme, costituiscono l'impianto natatorio comunale, configurabile come impianto sportivo polivalente, poiché si svolgono sia attività sportive che ricreative.

L'impianto si sviluppa su un'area di circa mq. 12.300,00 (superficie catastale mappali 728 (porzione), 1408, 1409, 1538), dei quali circa mq. 6.800,00 organizzati a verde e/o verde attrezzato, per le attività ludiche e ricreative dei mesi estivi, circa mq. 1.500,00 a parcheggio (lato nord Via Ussuolo), nei rimanenti circa mq. 4.000,00, si collocano il blocco servizi (vecchio complesso spogliatoi), il nuovo blocco servizi con contiguo locale di collegamento tra unità natatorie e blocchi spogliatoi (sala per attività prenataloria), le n. 3 vasche esterne (bacini natatori), i manufatti accessori, gli spazi esterni per l'utilizzo estivo (solarium pavimentato e camminamenti).

L'accesso carraio e pedonale all'area, avviene sia da Via Campolongo attraverso l'accesso collocato a lato dell'attuale caserma dei carabinieri con la sola possibilità di parcheggio per il pubblico e di accesso privato (gestori), sia da Via Ussuolo Sud attraverso altra area di proprietà comunale, adibita a parcheggio pubblico. Il complesso dispone inoltre, a nord, di altro accesso e altra area a parcheggio, prospiciente Via Ussuolo, propria dell'impianto natatorio, ma di fatto poco utilizzata, visto lo stato manutentivo della stessa. L'accesso principale al complesso natatorio avviene unicamente dal lato est, direttamente dalla zona parcheggio prospiciente Via Ussuolo Sud, nonché nei periodi di maggiore affluenza viene utilizzato l'area parcheggio con accesso da Via Campolongo, mentre l'accesso presente a nord, su Via Ussuolo, è attualmente inutilizzato e solo di servizio (rifornimento gas Gpl, ecc.).

L'area risulta completamente recintata. L'intorno delle vasche è parzialmente pavimentato

9/57

con piastrelle di calcestruzzo con finitura a ghiaio lavato, nonché con masselli autobloccanti in calcestruzzo, marciapiede in cemento e prato.

Il compendio immobiliare si compone di diverse zone a destinazione specifica:

1. zona di ingresso, lato est, dove è ubicato l'ingresso-cassa estiva e il bar estivo, nonché un contiguo locale magazzino, all'interno di una struttura prefabbricata delle dimensioni esterne di circa ml. 12,30x4,90, con portico annesso (lati nord, ovest e sud), interamente in legno delle dimensioni esterne di circa ml. 4,00x4,50 (lato nord), ml. 12,30x2,70 (lato ovest), ml. 7,20x3,60 (lato sud).

Tale manufatto non risulta indicato sulla planimetria catastale, ed inoltre dello stesso, dalla ricerca effettuata presso l'archivio comunale ed Ufficio Tecnico, non risultano pratiche edilizie assentite. Solo come sagoma planimetrica (sedime) nella scala 1:200 la si trova negli elaborati grafici (planimetria generale) allegati alla pratica edilizia P.C. n. 6657/2005, con indicazione nella legenda di "strutture logistiche di servizio". Comunque all'interno della pratica edilizia "Ristrutturazione piscine comunali (Il intervento)" del 1999, su una planimetria, non allegata al progetto approvato, viene indicata a penna una sagoma (sedime) priva di misure con indicazione della destinazione a "biglietteria-bar".

2. Zona balneazione e ludico-ricreativa, lati sud, nord-ovest e nord-est, comprendente vasche esterne, area solarium pavimentata, ed area verde attrezzata, piantumata dotata, in parte di impianto automatico di irrigazione, con campo da beach-volley in sabbia e piccolo parco giochi attrezzato. In queste zone sono ricavate aree con ombrelloni, docce esterne e n. 3 vasche esterne, una rettangolare (semiolimpica) delle dimensioni interne di circa ml. 12,50x25,00 e profondità variabile da circa ml. 1,20 a 1,80 con sistema di ricircolo del tipo "a sfioro" per attività di nuoto in vasca corta; una rettangolare (mediana) delle dimensioni interne di circa ml. 8,00x16,00 e profondità di circa ml. 1,10 con sistema di ricircolo del tipo "a skimmer", con la possibilità nei periodi di inclemenza atmosferica e/o periodi invernali di copertura con struttura mobile

10/57

telescopica, per le varie attività di acquafitness, hidrobike, mantenimento e di avviamento al nuoto; l'altra ludico-ricreativa (vasca ludica con "fungo con cascate acqua") per bambini e zona relax con idromassaggio, ha una forma complessa irregolare con la porzione circolare del diametro di circa ml. 14,00 e la porzione rettangolare delle dimensioni di circa ml. 8,00x5,00, con profondità variabile da circa ml. 0,00 a ml. 0,70 con sistema di ricircolo del tipo "a sfioro".

Sempre nell'area a servizio estivo delle piscine, sono stati collocati due piccoli manufatti prefabbricati interamente in legno, uno adibito a chiosco bar estivo esterno, avente forma planimetrica irregolare con dimensioni di massimo involucro esterne di circa ml. 6,50x4,60, e l'altro ad uso magazzino-deposito avente forma planimetrica rettangolare delle dimensioni esterne di circa ml 3,90x5,30, prospiciente l'ingresso del nuovo blocco spogliatoi.

Anche questi manufatti non risultano indicati sulla planimetria catastale, ed inoltre degli stessi, dalla ricerca effettuata presso l'archivio comunale ed Ufficio Tecnico, non risultano pratiche edilizie assentite. Il magazzino-deposito solo come sagoma planimetrica (sedime) nella scala 1:200 la si trova negli elaborati grafici (planimetria generale) allegati alla pratica edilizia P.C. n. 6657/2005, con indicazione nella legenda di "strutture logistiche di servizio".

Sempre nell'area a servizio estivo delle piscine, sono stati collocati piccoli manufatti prefabbricati interamente in legno del tipo tettoie-gazebo-porticato, una addossata al lato ovest del vecchio blocco servizi, delle dimensioni esterne di circa ml. 3,60x3,70, e altre due contigue poste nell'area a verde ad ovest delle dimensioni esterne di circa ml. 4,00x4,00 e ml. 4,00x4,00.

Anche questi manufatti non risultano indicati sulla planimetria catastale, ed inoltre degli stessi, dalla ricerca effettuata presso l'archivio comunale ed Ufficio Tecnico, non risultano pratiche edilizie assentite. Vi è una semplice comunicazione al Comune di Casale di Scodosia in data 21/10/2010, in cui si provvedeva all'installazione di "n. 3 tettoie-gazebo temporanee adiacenti al blocco spogliatoi-segreteria ad uso personale e deposito

attrezzatura varia (tavoli, macchinari, ecc.)", non identificabili come sagoma in planimetria.

3. Zona di servizio, comprendente un edificio (vecchio complesso spogliatoi) a pianta rettangolare delle dimensioni esterne di circa ml. 31,25x4,50 con altezza interna dei locali di circa ml. 2,90/3,00, ad un solo piano fuori terra, composto da n. 2 servizi igienici per il pubblico prospicienti le vasche natatorie; n. 2 spogliatoi, divisi per sesso, per il personale istruttore e di sorveglianza completi di wc e doccia; n. 1 locale wc per il personale; locale disimpegno per gli utenti, con "passaggio obbligato" per l'accesso dal nuovo blocco servizi alla zona di balneazione (vasche esterne); locale centrale termica; locale impianti di depurazione e filtrazione per il trattamento acqua e locale deposito-ripostiglio.

4. zona nuovo blocco servizi e locale di collegamento tra unità natatorie e blocchi spogliatoi (sala per attività prenatatoria), comprendente complessivamente un edificio a pianta rettangolare delle dimensioni esterne complessive di circa ml. 16,75x36,90, con altezza interna dei locali sotto il controsoffitto di circa ml. 3,00, ad un solo piano fuori terra, composto da locale ingresso, reception - sala d'attesa dove è ubicato il bar interno; locale di primo soccorso con antiwc e wc; n. 2 servizi igienici per il pubblico (per persone diversamente abili) con antistante antiwc; ampia zona spogliatoi per gli utenti, divisi per sesso completi di locale spogliatoio con relativi servizi igienici e locali docce, con antistante locale cambio calzature comune ai locali spogliatoio.

Con accesso dalla zona spogliatoi dell'impianto natatorio, è stato realizzato un locale "filtro" di collegamento-distributivo che disimpegna sia verso il contiguo locale di collegamento tra unità natatorie e blocchi spogliatoi (sala per attività prenatatoria-ludico e motoria), sia mediante un tunnel mobile di collegamento (passaggio coperto dimensioni di circa ml. 2,00x6,00) alla zona esterna delle vasche scoperte, nonché direttamente alla vasca mediana nel periodo della sua copertura.

Il nuovo corpo di fabbrica (locale collegamento tra unità natatorie e blocchi spogliatoi - sala per attività prenatalatoria), così come il collegamento (passaggio coperto) alla zona esterna delle vasche, non risulta indicato sulla planimetria catastale.

La prima porzione del complesso natatorio comunale, è stata originariamente costruita nell'**anno 1979**, (progetto originario anno 1974) ed è composta da:

- n. 1 vasca delle dimensioni di circa ml. 12,50x25,00
- n. 1 vasca delle dimensioni di circa ml. 8,00x16,00
- edificio di servizio-spogliatoio delle dimensioni di circa ml. 24,90x4,50, composto da locale pronto soccorso, n. 2 wc per il pubblico, n. 2 locali spogliatoio distinti per sesso con ingresso, wc e docce, locale centrale termica e locale trattamento acqua;
- solarium lastricato;
- solarium a verde

Nell'**anno 1988**, le stesse strutture sono state oggetto di ristrutturazione ed ampliamento. La struttura di servizio-spogliatoio è stata ampliata, sul lato est, mediante costruzione in aderenza di un corpo di fabbrica delle dimensioni di circa ml. 6,25x4,50, con dimensioni complessive (esistente ed ampliamento) di circa ml. 31,15x4,50, composto da locale pronto soccorso, n. 2 wc per il pubblico, n. 2 locali spogliatoio distinti per sesso con ingresso, wc e docce, locale centrale termica, locale trattamento acqua e locale ripostiglio per il deposito di ombrelloni, sedie ecc..

L'intervento di ristrutturazione ha comportato il rifacimento, con piccolo ampliamento dell'area adibita a Solarium lastricato, mediante la sostituzione della pavimentazione e la sistemazione ed attrezzatura delle aree a Solarium a verde.

L'accesso al complesso, avveniva da Via Campolongo, costeggiando il lato est dell'attuale campo da calcio.

Nell'anno **1999** è stato realizzato un intervento di *"ristrutturazione delle piscine comunali"* per adeguamento normativo e risanamento della vasca semiolimpica (ml. 12,50x25,00), mediante la trasformazione del sistema di riciclo da "skimmer" a "bordo sfioratore" ed innalzamento del fondo vasca agli attuali ml. 1,20-1,80. Vengono inoltre realizzate opere di manutenzione straordinaria degli spogliatoi.

Nelle tavole di progetto viene indicato l'accesso al complesso, oltre che da Via Campolongo, anche dal parcheggio pubblico prospiciente l'attuale Via Ussuolo Sud.

Nell'anno **2002** è stata realizzata una vasca ludico-ricreativa con forma irregolare con la porzione circolare del diametro di circa ml. 14,00 e la porzione rettangolare delle dimensioni di circa ml. 8,00x5,00, con profondità variabile da circa ml. 0,00 a ml. 0,70.

L'accesso al complesso avviene dal parcheggio pubblico prospiciente Via Ussuolo Sud.

Nell'anno **2005** è stato realizzato un intervento di *"ristrutturazione ed adeguamento alla normativa vigente della centrale termica presso le piscine comunali"*, mediante l'installazione di un nuovo generatore di calore (caldaia) e componenti accessori.

Nell'anno **2005** è stato realizzato un intervento di *"realizzazione di una copertura prefabbricata per piscina di tipologia 'telescopica' mobile"*, mediante l'installazione di un manufatto con profili in alluminio, con pareti e copertura in lastre di polycarbonato, con possibilità di chiusura della vasca mediana nei periodi di inclemenza atmosferica e/o periodi invernali, delle dimensioni di pianta di circa ml. 21,00x13,85/11,60 ed altezza media di circa ml. 3,68 sulla linea di colmo e ml. 2,54 sulla linea di gronda.

Negli **anni 2005-2007** è stato realizzato il complesso natatorio, con le strutture così come si presenta oggi, in particolare:

- area attrezzata a verde;
- completamento della recinzione perimetrale (lati nord, ovest ed est);

- realizzazione di un'area a parcheggio, a nord del complesso natatorio, prospiciente

Via Ussuolo;

- nuovo blocco spogliatoio a servizio delle vasche esterne esistenti e della vasca coperta (attività natatoria nei periodi di inclemenza atmosferica e/o periodi invernali), a pianta rettangolare delle dimensioni esterne complessive di circa ml. 16,70/16,75x24,90, ad un solo piano fuori terra, composto da bussola d'ingresso; locale reception - sala d'attesa dove è ubicato il bar interno; locale infermeria con wc; n. 2 servizi igienici per il pubblico (per persone diversamente abili); ampia zona spogliatoi per gli utenti, divisi per sesso con antistante locale cambio calzature comune; locale anti-spogliatoio; locale spogliatoio diviso per sesso con relativi servizi igienici e docce.

A ovest del nuovo blocco spogliatoi, è stata realizzata una "piastra" in calcestruzzo delle dimensioni di circa ml. 16,70/16,75x12,00 per attività ludico-motoria.

Con accesso dalla zona spogliatoi dell'impianto natatorio, è stato realizzato un locale "filtro" di collegamento e distribuzione che disimpegna mediante un tunnel di collegamento (passaggio coperto) alle vasche esterne, oltre alla vasca mediana (8,00x16,00) nel periodo della sua copertura, nonché verso la piastra per attività ludico motoria.

- blocco di collegamento tra le unità natatorie e i blocchi spogliatoi (sala per attività prenataloria), contigua al locale "filtro" di collegamento e distribuzione, a pianta rettangolare delle dimensioni esterne complessive di circa ml. 16,70/16,75x12,00, ad un solo piano fuori terra, composto da un unico ampio spazio destinato a locale di collegamento coperto (sala per attività prenataloria ludico e motoria) tra unità natatorie e blocchi spogliatoi, realizzata sul sedime dell'esistente piastra in calcestruzzo per attività ludico-motoria.

Nell'anno 2010 la società "S.S.D. AMATORI NUOTO S.r.l." ha comunicato all'Amministrazione Comunale, l'installazione di "n. 3 tettoie-gazebo temporanee", adiacenti al blocco

15/57

Geometra Luca Vigato, Piazza Giovanni XXIII, 116 - 35040 URBANA (PD)

cod. fiscale VGTLCU66C18D442D - P.Iva 01448640282

Tel e fax 0429 847533 - lucavigato@tiscali.it - luca.vigato@geopec.it

"Perizia di stima del valore complessivo dell'impianto natatorio comunale" - Comune di Casale di Scodosia (PD)

spogliatoi-segreteria ad uso del personale e deposito attrezzature varie (tavoli, macchinari, ecc.).

Nell'anno **2012** la società "AMATORI NUOTO S.S.D. a.r.l." ha presentato una proposta di project financing per la realizzazione di una piscina coperta, sull'area identificata catastalmente al foglio 5 mappale 1538, di proprietà del Comune di Casale di Scodosia.

Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 12 del 04/02/2013, l'Amministrazione Comunale di Casale di Scodosia ha evidenziato, per la sua approvazione, la necessità di apportare al progetto presentato, opportune modifiche ed integrazioni, ritenute indispensabili ed essenziali al fine di valutare la proposta di pubblico interesse, per il realizzo dell'opera.

Dato atto che la società "AMATORI NUOTO S.S.D. a.r.l." non ha apportato le modifiche ed integrazioni richieste, la proposta progettuale non è stata valutata di pubblico interesse e pertanto, di fatto non presa in esame e approvata.

J) ANNO DI COSTRUZIONE E VERIFICA EDILIZIA:

Dal sopralluogo eseguito presso l'U.T.C e dalla verifica della documentazione tecnica, risultano i seguenti titoli e atti abilitativi inerenti i fabbricati e/o manufatti del complesso natatorio oggetto della presente valutazione.

➤ **"Progetto per la realizzazione delle attrezzature sportive":**

Deliberazione del Consiglio Comunale n. 77 del 07/06/1972 - approvazione progetto esecutivo.

Deliberazione del Consiglio Comunale n. 114 del 30/09/1972 - revoca dell'atto deliberativo precedente e approvazione progetto esecutivo.

➤ **"Progetto per la costruzione di due piscine e spogliatoi nel campo sportivo del Comune di Casale Scodosia":**

Progetto redatto in data 02/05/1974.

Deliberazione del Consiglio Comunale n. 91 del 12/06/1974 - approvazione progetto per la costruzione di due piscine e spogliatoi.

Decreto n. 129 del 27/02/1975 del Presidente della Giunta Regionale Veneto - approvazione progetto.

Verbale di consegna dei lavori in data 10/09/1976.

Verbale di inizio lavori in data 10/09/1976.

Deliberazione del Consiglio Comunale n. 114 del 28/09/1978 - approvazione progetto di variante lavori di costruzione piscine.

Deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 11/04/1979 - approvazione progetto esecutivo per la costruzione dell'impianto di illuminazione delle piscine comunali.

Verbale di ultimazione lavori in data 18/08/1979.

Verbale di visita e certificato di collaudo in data 23/06/1979.

Certificato di regolare esecuzione dell'impianto piscine comunali del 29/06/1979.

Relazione sul conto finale e certificato di regolare esecuzione del 17/12/1979 - Costruzione di due piscine nel Campo Sportivo di Via Campolongo.

Verbale di consegna ed inizio lavori in data 30/12/1979 - Impianto di illuminazione interna ed esterna complesso "Piscine Comunali" Via Campolongo.

Verbale di ultimazione lavori in data 30/01/1980 - Impianto di illuminazione interna ed esterna complesso "Piscine Comunali" Via Campolongo.

Certificato di regolare esecuzione del 30/01/1980 - Impianto di illuminazione interna ed esterna complesso "Piscine Comunali" Via Campolongo.

➤ ***"Progetto per la costruzione campi da tennis con spogliatoi e ristrutturazione complesso piscine e spogliatoi":***

Deliberazione di Consiglio Comunale n. 112 del 07/09/1988 - approvazione progetto esecutivo.

Deliberazione di Giunta Comunale n. 274 del 27/05/1991 - approvazione perizia suppletiva e di variante (1^).

Deliberazione di Giunta Comunale n. 225 del 06/04/1992 - approvazione perizia di variante (2^).

Deliberazione di Giunta Comunale n. 532 del 14/10/1992 - approvazione atti contabilità finale e certificato di regolare esecuzione.

Dichiarato agibile con certificazione n. 2983, Prot. n. 7611 in data 22/11/1993.

➤ ***“Ristrutturazione piscine comunali (II° intervento)” - interventi relativi all’adeguamento a norma piscine (vasca semiolimpica):***

Deliberazione di Giunta Comunale n. 158 del 01/12/1999 - approvazione progetto.

Verbale di inizio lavori in data 13/12/1999.

Certificato di ultimazione dei lavori in data 10/05/2000.

Certificato di regolare esecuzione del 18/03/2003.

➤ ***“Nuova vasca in Piscine Casale di Scodosia” (vasca ludico-ricreativa):***

Denuncia di Inizio Attività Edilizia (D.I.A.) Prot. n. 2477 del 21/03/2002 - intestata a nome di “CANOVA SPORT s.a.s. di B. A. & C.”

Dichiarazione di ultimazione lavori Prot. n. 7681 del 23/09/2002.

➤ ***“Ristrutturazione e adeguamento alla normativa vigente della centrale termica c/o piscine comunali”:***

Deliberazione di Giunta Comunale n. 66 del 03/08/2005 - approvazione progetto preliminare.

Deliberazione di Giunta Comunale n. 95 del 28/10/2005 - approvazione progetto definitivo-esecutivo.

Approvazione del certificato di regolare esecuzione lavori del Responsabile della 3^ Area “Servizi Tecnici” con Determinazione n. 314 del 09/11/2006.

➤ ***“Nuova costruzione di spogliatoi per piscine comunali”:***

Permesso di Costruire n. 6657 del 03/11/2005, Prot. n. 4739, Pratica n. 526/01 - intestata a nome di “A.S.D. AMATORI NUOTO ESTE”.

Richiesta di Agibilità Prot. n. 4710 del 19/05/2006 - intestata a nome di “A.S.D. AMATORI NUOTO ESTE”.

➤ ***“Realizzazione copertura prefabbricata per piscina “telescopica” mobile presso piscine comunali” - copertura vasca mediana:***

Deliberazione di Giunta Comunale n. 67 del 03/08/2005 - approvazione progetto preliminare.

18/57

Deliberazione di Giunta Comunale n. 127 del 12/12/2005 - approvazione progetto definitivo-esecutivo.

Approvazione del certificato di regolare esecuzione lavori del Responsabile della 3[^] Area "Servizi Tecnici" con Determinazione n. 314 del 09/11/2006.

➤ **"Variante al Permesso di Costruire n. 6657 del 03.11.2005 relativa a nuova costruzione di spogliatoi per piscine comunali":**

Permesso di Costruire n. 6784 del 18/05/2006, Prot. n. 3755, Pratica n. 535/02 - intestata a nome di "A.S.D. AMATORI NUOTO ESTE".

Richiesta di Agibilità Prot. n. 4710 del 19/05/2006 - intestata a nome di "A.S.D. AMATORI NUOTO ESTE".

➤ **"Ristrutturazione opere di collegamento tra le varie unità natatorie e i blocchi spogliatoi" - sala per attività prenatatoria-ludico e motoria:**

Permesso di Costruire n. 6906 del 04/01/2007, Prot. n. 10196, Pratica n. 544/16 - intestata a nome di "A.S.D. AMATORI NUOTO ESTE".

Richiesta di Agibilità Prot. n. 2492 del 17/03/2007 - intestata a nome di "A.S.D. AMATORI NUOTO ESTE".

Lo scrivente, in relazione alla ricerca d'archivio e a quanto effettivamente a disposizione e trovato, si è limitato a riportare cronologicamente l'elenco degli interventi succedutisi nel complesso natatorio, senza entrare nel merito nella loro conformità o meno con le pratiche ed i progetti autorizzati e/o assentiti. *Intende comunque evidenziare, in quanto attinente alla determinazione del valore dell'immobile che rispetto al progetto assentito/autorizzato di cui al Permesso di Costruire n. 6784 del 18/05/2006, nonché alle dichiarazioni di conformità allegare alla richiesta di agibilità, non risultano realizzate le controparti interne lungo i tamponamenti perimetrali (lati est, nord e sud).*

K) CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, DOTAZIONI, STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE:

Come sopra meglio descritto, il complesso natatorio è formato da blocchi ospitanti le diverse funzioni, aggregati a formare un unico complesso. La struttura è funzionante ed aperta al pubblico per tutta la durata dell'anno in quanto, oltre all'attività estiva, si svolgono corsi per il fitness e per il nuoto anche nei restanti mesi.

Per quanto concerne i corpi di fabbricati:

-) Blocco servizi (vecchio complesso spogliatoi) (**Vedasi Allegato 3 - Documentazione fotografica: foto 1, 2, 3**) - trattasi di fabbricato a pianta rettangolare delle dimensioni esterne di circa ml. 31,25x4,50 con altezza interna dei locali di circa ml. 2,90/3,00, ad un solo piano fuori terra, con copertura piana (leggera pendenza verso il lato nord, per il deflusso delle acque meteoriche) con sovrastante guaina bituminosa impermeabilizzante. La superficie coperta è di circa mq. 140,63, mentre il volume fuori terra è pari a circa mc. 421,90. Il fabbricato è composto da n. 2 servizi igienici per il pubblico prospicienti le vasche natatorie; n. 2 spogliatoi, divisi per sesso, per il personale istruttore e di sorveglianza completi di wc e doccia; n. 1 locale per il personale con wc; locale disimpegno per gli utenti, con "passaggio obbligato" per l'accesso dal nuovo blocco servizi alla zona di balneazione (vasche); locale centrale termica; locale impianti di depurazione e filtraggio per il trattamento acqua (**Vedasi Allegato 3 - Documentazione fotografica: foto 4**) e locale deposito-ripostiglio in cui sono collocate le apparecchiature dell'impianto di disinfezione (clorazione) e controllo dei valori chimici della vasca semiolimpica e mediana (**Vedasi Allegato 3 - Documentazione fotografica: foto 5**).

Il fabbricato, realizzato nella seconda metà degli anni degli anni '70 e oggetto di successivi interventi di ristrutturazione ed adeguamenti, presenta strutture di elevazione fuori terra verticali ed orizzontali realizzate con materiali tradizionali, pareti portanti e di tamponamento fuori terra in muratura di bimattoni di laterizio, intonacata "a civile" e tinteggiatura esterna

ed interna. Solaio interpiano in laterocemento. I serramenti sono in ferro verniciato e vetro retinato per quanto riguarda le finestre, così le porte esterne sono in metallo verniciato. Le grondaie (lato nord) e i pluviali sono in lamiera preverniciata. La pavimentazione interna e i rivestimenti sono in materiale ceramico (antiscivolo per la pavimentazione). La dotazione dei locali spogliatoio per istruttori appare completa e perfettamente funzionante. Gli impianti (elettrico, idrotermosanitario) sono realizzati "sottotraccia".

Sul lato ovest, contiguo al corpo di fabbrica principale (**Vedasi Allegato 3 - Documentazione fotografica: foto 6**), è stato realizzato, negli anni 2000, un manufatto destinato a portico delle dimensioni esterne di circa ml. 3,60x3,70 con struttura portante verticale ed orizzontale in legno, copertura in tavolato di legno e sovrastante manto in guaina bituminosa impermeabilizzante ardesiata.

Di tale manufatto (portico) non risulta indicato sulla planimetria catastale, ed inoltre dello stesso, non risultano pratiche edilizie assentite.

Lo stato di manutenzione - conservazione della struttura del vecchio blocco servizi, è apparso discreto. Si evidenziano fenomeni di umidità di risalita al piede delle murature e di infiltrazione d'acqua. Le finiture interne ed esterne del manufatto, medio-basse, si trovano in normale stato di conservazione e manutenzione per la destinazione d'uso e vetustà dello stesso, comunque bisognevole di manutenzione straordinaria, in particolare il locale impianti di depurazione e filtraggio per il trattamento acqua e locale deposito-ripostiglio (**Vedasi Allegato 3 - Documentazione fotografica: foto 4, 5, 7**).

-) Nuovo blocco servizi (**Vedasi Allegato 3 - Documentazione fotografica: foto 8, 9, 10**)- trattasi di fabbricato a pianta rettangolare delle dimensioni esterne complessive di circa ml. 16,70/16,75x24,90, della superficie coperta di circa mq. 417,08, con altezza interna dei locali sotto il controsoffitto di circa ml. 3,00 e pertanto con un volume fuori terra di circa mc.

1.251,24, ad un solo piano fuori terra, composto da locale ingresso, reception - sala d'attesa dove è ubicato il bar interno (**Vedasi Allegato 3 - Documentazione fotografica: foto 11, 12**); locale primo soccorso (attualmente utilizzato ad ufficio e centrale di videosorveglianza) con antiwc e wc; n. 2 servizi igienici per il pubblico (per persone diversamente abili) con antistante antiwc (**Vedasi Allegato 3 - Documentazione fotografica: foto 13**); ampia zona spogliatoi per gli utenti, divisi per sesso, completi di locale spogliatoio attrezzato con cabine spogliatoio e posti armadietto, servizi igienici e docce aperte e/o divise (**Vedasi Allegato 3 - Documentazione fotografica: foto 14, 15, 16, 17**), con antistante locale cambio calzature comune ai locali spogliatoio e corridoio distributivo "percorso a piedi nudi" alle vasche esterne (**Vedasi Allegato 3 - Documentazione fotografica: foto 18, 19**).

Con accesso dalla zona spogliatoi dell'impianto natatorio, è stato realizzato un locale "filtro" di collegamento-distributivo che disimpegna sia verso il contiguo locale di collegamento tra unità natatorie e blocchi natatori (sala per attività prenataloria) (**Vedasi Allegato 3 - Documentazione fotografica: foto 20**), sia mediante un tunnel mobile di collegamento (passaggio coperto dimensioni circa ml. 2,00x6,00) con copertura curvilinea, struttura in profili di alluminio e lastre in polycarbonato (**Vedasi Allegato 3 - Documentazione fotografica: foto 21**) che consente l'accesso alla zona esterna di balneazione delle vasche scoperte, nonché direttamente alla vasca mediana (ml. 16,00x8,00) nel periodo della sua copertura.

Il fabbricato, realizzato nella seconda metà degli anni 2000, e oggetto di successivi interventi di ampliamento ed adeguamenti, dalla forma e tipologia architettonica è assimilabile ai "capannoni pseudo artigianali-industriali", non impreziosito da soluzioni architettoniche originali. La forma dell'involucro è un semplice parallelepipedo con copertura piana, presenta strutture di elevazione fuori terra verticali ed orizzontali realizzate con strutture portanti e di tamponamento del tipo prefabbricato, con pilastri, architravi, travi in c.a.v. e/o c.a.p., pannelli di tamponamento in calcestruzzo del tipo alleggerito (con interposto strato

coibente) dello spessore di circa cm. 20 con finitura esterna in graniglia di marmo ed interna a fondo cassero tinteggiato (priva di intonaco nelle pareti perimetrali). Le strutture interrate di fondazione sono in cemento armato del tipo plinti a "bicchiere" per l'alloggiamento dei pilastri. Il solaio di copertura è in elementi prefabbricati in c.a.p. del tipo "tegolo a doppio T" con sovrastante guaina bituminosa impermeabilizzante con n. 3 lucernari realizzati in polycarbonato. I divisori interni dei locali sono in laterizio intonacato "a civile" con tinteggiatura. La pavimentazione di tutti i locali è antiscivolo, mentre solo i locali servizi igienici e docce hanno le pareti rivestite per circa ml. 2,00 con materiale ceramico.

All'interno dei locali spogliatoio (maschile e femminile) sono collocati dei box spogliatoio con pareti e porte in pannelli di laminato stratificato, uniti tra loro e con la muratura attraverso profili in alluminio, così anche per quanto riguarda i box doccia collocati nel locale servizi.

Tutti gli ambienti della struttura, risultano controsoffittati con elementi di tamponamento a "quadrotti", fissati a struttura metallica portante con sovrastante strato di coibentazione.

I serramenti esterni del tipo a "nastro" sono in alluminio verniciato RAL con vetrocamera, senza taglio termico. I serramenti interni (porte spogliatoi, e servizi igienici) risultano semplici con struttura in profilati di alluminio e pennellatura di tamponamento tipo sandwich (due lamiere preverniciate con interposta coibentazione). Le uscite di emergenza sono dotate di maniglioni antipanico e vetri di sicurezza.

La dotazione dei locali spogliatoi appare completa e perfettamente funzionante. Gli impianti sono realizzati sottotraccia e sottopavimento per quanto riguarda l'impianto idrico e termico, mentre collocati nella controsoffittatura per quanto riguarda l'impianto elettrico. E' presente impianto di illuminazione e di segnalazione delle vie di fuga ed uscite in caso di emergenza.

Il fabbricato è dotato di impianto di riscaldamento e ventilazione ad aria calda (aerotermini a soffitto), operante in tutte le zone, mentre nei locali servizi igienici e docce, sono utilizzati corpi scaldanti costituiti da radiatori tubolari. La centrale termica, collocata nel vecchio blocco servizi, è alimentata da gas GPL, con caldaia della potenza di circa 750 KW.

L'impianto elettrico di illuminazione è realizzato con apparecchi differenziati secondo le zone specifiche ed è dotato di quadri ubicati nel locale tecnico.

L'impianto idrico avviene tramite l'innesto sulla rete idrica cittadina, mentre le acque di scarico convogliate in apposite tubazioni, vengono immesse nella rete fognaria pubblica.

Tutti gli impianti appaiono conformi all'uso ed a norma (si è presa visione delle certificazioni di conformità allegata alla richiesta di agibilità di cui al Prot. n. 2492 del 17/03/2007). Per quanto riguarda l'illuminazione dell'area esterna, questa è avvenuta in tempi diversi (vari fasi progettuali) con diverse tipologie di corpi illuminanti (ad esempio fari sorretti da pali in ferro, a muro, ecc.), alcune delle quali a prima vista non a norma.

Il complesso è dotato di impianto antintrusione volumetrico, video sorveglianza di alcune zone, impianto di diffusione sonora e Tv.

Lo stato di manutenzione - conservazione della struttura è apparso discreto. Le finiture interne ed esterne sono medie. Si evidenziano fenomeni di infiltrazioni d'acqua e di umidità da condensa superficiale in particolare nella parete a nord sia del locale reception (zona bar), sia in maniera più evidente nel locale spogliatoio femminile, in corrispondenza dei "ponti termici", così a sud è evidente nella zona servizi igienici e docce dello spogliatoio maschile che a est nei bagni per il pubblico (**Vedasi Allegato 3 - Documentazione fotografica: foto 22, 23, 24, 25, 26, 27**). Inoltre sono presenti fenomeni di umidità di risalita al piede delle murature (divisori interni non rivestiti con piastrelle) sia nella sala reception-attesa (parete divisoria con locale primo soccorso - bagni per il pubblico), sia nel locale "percorso a piedi nudi" e nel corridoio distributivo agli impianti natatori (**Vedasi Allegato 3 - Documentazione fotografica: foto 28, 29**). In corrispondenza dei lucernari a soffitto, vi è la presenza di piccole tracce di infiltrazione d'acqua (**Vedasi Allegato 3 - Documentazione fotografica: foto 30**).

Da notare inoltre che nell'elaborato grafico Tav. 1 allegato al progetto assentito di cui al P.C. n. 6784 del 18/05/2006, risultano indicate, in grafia, delle controparti interne lungo i tamponamenti perimetrali (lati est, nord e sud) dello spessore di circa cm. 10, **controparti di fatto non realizzate**.

Inoltre dall'analisi della Relazione Legge 10/91 allegata al P.C. n. 6657 del 03/11/2005, a pag. 41 viene indicato come tipo di struttura "Muro esterno in blocco LECA sp. cm. 20" con intonaco esterno per uno spessore complessivo di cm. 22, mentre nella realtà è stato eseguito un tamponamento perimetrale con pannelli prefabbricati in calcestruzzo del tipo alleggerito dello spessore complessivo di circa cm. 20, con interposto strato coibente, con finitura esterna in graniglia di marmo ed interna a fondo cassero.

Per quanto riguarda le caratteristiche di finitura, qualità architettonica, isolamento (efficienza energetica), la presenza di fenomeni di umidità da condensa superficiale e di risalita al piede delle muratura, nonché la non realizzazione delle controparti interne sui tamponamenti perimetrali, sono tutti elementi che tendono a ridurre in maniera rilevante il valore complessivo dell'immobile.

-) Blocco di collegamento tra unità natatorie e blocchi spogliatoi (sala per attività prenataloria) (**Vedasi Allegato 3 - Documentazione fotografica: foto 31, 32, 33**) - trattasi di fabbricato a pianta rettangolare delle dimensioni esterne complessive di circa ml. 16,70/16,75x12,00, della superficie coperta di circa mq. 201,00, con altezza interna dei locali sotto il controsoffitto di circa ml. 3,00 e pertanto con un volume fuori terra di circa mc. 603,00, ad un solo piano fuori terra, composto da un unico locale destinato a collegamento coperto tra unità natatorie e blocchi spogliatoi - sala per attività prenataloria ludico e motoria.

Il corpo di fabbrica è realizzato in aderenza (lato ovest) al nuovo blocco servizi, prospiciente il locale "filtro" di collegamento-distributivo che disimpegna sia verso lo stesso locale per attività prenataloria ludico e motoria, sia mediante un tunnel mobile di collegamento alla zona esterna di balneazione.

L'accesso al locale avviene attraverso il nuovo blocco servizi, con le stesse modalità di accesso e distribuzione alle vasche natatorie esterne.

Il fabbricato, realizzato nella seconda metà degli anni 2000, dalla forma e tipologia architettonica assimilabile ai "capannoni pseudo artigianali-industriali", non è impreziosito da soluzioni architettoniche originali. La forma dell'involucro è un semplice parallelepipedo con copertura piana, presenta strutture di elevazione fuori terra verticali ed orizzontali realizzate con strutture portanti e di tamponamento del tipo prefabbricato, con pilastri, architravi, travi in c.a.v. e/o c.a.p., pannelli di tamponamento in calcestruzzo del tipo alleggerito (con interposto strato coibente) dello spessore di circa cm. 20 con finitura esterna in graniglia di marmo ed interna a fondo cassero tinteggiato (priva di intonaco nelle pareti perimetrali). Le strutture interrato di fondazione sono in cemento armato del tipo plinti a "bicchiere" per l'alloggiamento dei pilastri. Il solaio di copertura è in elementi prefabbricati in c.a.p. del tipo "tegolo a doppio T" con sovrastante guaina bituminosa impermeabilizzante. La pavimentazione è in listoni di parquet in legno prefinito (**Vedasi Allegato 3 - Documentazione fotografica: foto 34, 35**).

L'ambiente risulta controsoffittato con elementi di tamponamento a "quadrotti", fissati a struttura metallica portante con sovrastante strato di coibentazione.

I serramenti esterni del tipo a "nastro" sono in alluminio verniciato RAL con vetrocamera, senza taglio termico, da notare inoltre che le finestre risultano mancanti di imbotte in lamiera preverniciata (lati verticali e superiore dell'apertura) (**Vedasi Allegato 3 - Documentazione fotografica: foto 36, 37**).

Le uscite di emergenza sono dotate di maniglioni antipanico.

Gli impianti sono realizzati sottotraccia, sottopavimento o collocati nella controsoffittatura. E' presente impianto di illuminazione e di segnalazione delle vie di fuga ed uscite in caso di emergenza.

Il fabbricato è dotato di impianto di riscaldamento e ventilazione ad aria calda (aerotermi a soffitto), è anche presente un impianto di condizionamento estivo con unità interne singole.

Tutti gli impianti appaiono conformi all'uso ed a norma (si è presa visione delle certificazioni di conformità allegate alla richiesta di agibilità di cui al Prot. n. 2492 del 17/03/2007).

Il complesso è dotato di impianto antintrusione volumetrico, video sorveglianza di alcune zone, impianto di diffusione sonora e Tv.

Lo stato di manutenzione - conservazione della struttura è apparso discreto. Le finiture interne ed esterne sono medie.

Per quanto riguarda le caratteristiche di finitura, isolamento (efficienza energetica), sono tutti elementi che tendono a ridurre in maniera rilevante il valore complessivo dell'immobile.

-) Piscina esterna scoperta (semiolimpica) (**Vedasi Allegato 3 - Documentazione fotografica: foto 38**) - trattasi di vasca (bacino natatorio) per la balneazione estiva per il nuoto, a pianta rettangolare delle dimensioni interne di circa ml. 12,50x25,00 e profondità variabile da circa ml. 1,20 a 1,80, della superficie fondo vasca di circa mq. 312,50 ed un volume di circa mc. 468,75. Adeguatamente attrezzata, adiacente alla stessa, opportunamente alloggiata al disotto della pavimentazione (interrata) e dunque nascosta alla vista, vi è la vasca di compensazione accessibile mediante botole. La struttura della vasca è costituita da pareti verticali e basamento in calcestruzzo armato con rivestimento in piastrelle di klinker smaltato tipo "Klintech". La vasca è circondata da una zona pavimentata (piedi nudi) separata dal prato e dai percorsi esterni, ed è collegata direttamente attraverso percorsi dedicati agli spogliatoi e servizi interni al nuovo blocco spogliatoi. Il sistema di riciclo è del tipo "a sfioro". L'impianto di depurazione e filtrazione è del tipo a "massa filtrante multiletto a sabbie" costituito da strati di sabbie quarzifere a granulometria variabile, posto in apposito locale impianti depurazione del vecchio blocco servizi, mentre l'impianto di disinfezione avviene mediante apparecchiatura per il controllo automatico con la centralina di clorazione combinata posta nel locale deposito-ripostiglio (**Vedasi Allegato 3 - Documentazione fotografica: foto 4, 5**), sempre del vecchio blocco servizi.

Lo stato di manutenzione - conservazione della struttura è apparso buono.

-) Piscina esterna "mista scoperta-coperta" (mediana) (**Vedasi Allegato 3 - Documentazione fotografica: foto 39**) - trattasi di vasca (bacino natatorio) sia per la balneazione estiva che invernale, nonché per corsi di acquaticità (mantenimento e avviamento al nuoto) e fitness (acquafitness e hidrobike). Ha pianta rettangolare delle dimensioni interne di circa ml. 8,00x16,00 e profondità di circa ml. 1,10, della superficie fondo vasca di circa mq. 128,00 ed un volume di circa mc. 140,80. Adeguatamente attrezzata. La struttura della vasca è costituita da pareti verticali e basamento in calcestruzzo armato con rivestimento in piastrelle di klinker smaltato tipo "Klintech". La vasca è circondata da una zona pavimentata (piedi nudi) separata dal prato e dai percorsi esterni ed è collegata direttamente attraverso percorsi dedicati agli spogliatoi e servizi interni al nuovo blocco spogliatoi. Il sistema di riciclo è del tipo "a skimmer". L'impianto di depurazione e filtrazione è del tipo "a sabbia" posto in apposito locale impianti depurazione del vecchio blocco servizi, mentre l'impianto di disinfezione avviene mediante apparecchiatura per il controllo automatico con la centralina di clorazione combinata posta nel locale deposito-ripostiglio (**Vedasi Allegato 3 - Documentazione fotografica: foto 4, 5**), sempre del vecchio blocco servizi.

La vasca, si può considerare come una struttura "mista scoperta-coperta" in quanto ha la possibilità nei periodi di inclemenza atmosferica e/o periodi invernali, di essere coperta con una struttura mobile telescopica in profilati di alluminio scorrevoli su carrelli a ruote con tamponature in lastre di polycarbonato (**Vedasi Allegato 3 - Documentazione fotografica: foto 40**), delle dimensioni di pianta di circa ml. 21,00x13,85/11,60 ed altezza media di circa ml. 3,68 sulla linea di colmo e ml. 2,54 sulla linea di gronda, con una superficie di pianta di circa mq. 267,23 ed un volume medio fuori terra di circa mc. 831,09.

La struttura viene riscaldata con generatore ad aria (impianto collocato sulla copertura del vecchio blocco spogliatoi) e dispone di ventole di aspirazione e di impianto di illuminazione.

Lo stato di manutenzione - conservazione della struttura è apparso buono.

-) Piscina esterna scoperta ludico-ricreativa (**Vedasi Allegato 3 - Documentazione fotografica: foto 41**) - trattasi di vasca ricreativa (bacino natatorio ludico con "fungo per cascata d'acqua") e zona idromassaggio, adatta ad attività di carattere ludico-ricreative, a pianta irregolare con la porzione circolare del diametro di circa ml. 14,00 e la porzione rettangolare delle dimensioni di circa ml. 8,00x5,00, con profondità variabile da circa ml. 0,00 a ml. 0,70, della superficie fondo vasca di circa mq. 185,00. Adiacente alla stessa (lato sud), opportunamente alloggiata al disotto della pavimentazione (interrata) e dunque nascosta alla vista, vi è la vasca di compensazione accessibile mediante botole. La struttura della vasca natatoria è costituita da pareti verticali e basamento in calcestruzzo armato con rivestimento in piastrelle di klinker smaltato tipo "Klintech". La vasca è circondata da una zona pavimentata (piedi nudi) separata dal prato e dai percorsi esterni, ed è collegata direttamente attraverso percorsi dedicati agli spogliatoi e servizi interni al nuovo blocco spogliatoi. Il sistema di riciclo è del tipo "a sfioro". L'impianto di depurazione e filtrazione è del tipo a "massa filtrante multiletto a sabbie" costituito da strati di sabbie quarzifere a granulometria variabile, posto all'interno di apposito locale tecnico per impianti depurazione, filtrazione e disinfezione (filtri, apparecchiature per il controllo automatico della clorazione combinata e pompe per il trattamento acqua), adiacente la vasca (lato ovest) (**Vedasi Allegato 3 - Documentazione fotografica: foto 42, 43**).

Il locale impianti di depurazione filtrazione e disinfezione è seminterrato, accessibile mediante scale esterne in cemento armato, ha pianta rettangolare delle dimensioni esterne di circa ml. 3,55x4,50 con altezza interna di circa ml. 3,00. La struttura è in muratura di cemento armato dello spessore di circa cm. 25, così il solaio di copertura è in cemento armato con copertura piana e sovrastante guaina impermeabile.

Lo stato di manutenzione - conservazione della struttura (vasca e vano tecnico) è apparso buona.

-) Manufatto cassa-ingresso estivo, bar, magazzino e porticato (**Vedasi Allegato 3 - Documentazione fotografica: foto 44, 45, 46**) - trattasi di fabbricato a pianta rettangolare delle dimensioni esterne di circa ml. 12,30x4,90 con altezza interna dei locali variabile da circa ml. 2,45 nella linea di colmo a ml. 2,25 nella linea di gronda, ad un solo piano fuori terra, con copertura a due falde in pannelli sandwich coibentati con supporto interno ed esterno in lamierino preverniciato con greche esterne. La superficie coperta è di circa mq. 60,27, mentre il volume fuori terra è di circa mc. 141,65.

Il manufatto è composto da n. 2 locali destinati, uno a cassa-ingresso estivo e bar, l'altro contiguo a magazzino.

Il fabbricato, del quale nel corso della ricerca presso l'archivio comunale non vi è traccia come pratica edilizia assentita, inizia ad essere indicato come "fabbricato logistico di servizio" con semplice sagoma planimetria (senza dimensioni di pianta e in alzato) nelle pratiche edilizie della prima metà degli anni degli anni 2000 e successive. Da informazioni e da quanto riportato su una planimetria, in cui viene indicata a penna, una sagoma (sedime privo di dimensioni) con destinazione a "bar - biglietteria", la struttura era comunque presente già a partire dalla fine degli anni '90.

Presenta strutture di elevazione fuori terra verticali ed orizzontali realizzate con profili di acciaio, pareti portanti e di tamponamento fuori terra in pannelli sandwich coibentati con supporto interno ed esterno in lamierino preverniciato. Il soffitto in andamento di falda è perlinato con tavole in legno verniciato. I serramenti sono in alluminio e vetro per quanto riguarda le finestre, così per le porte esterne. La pavimentazione interna è in gres ceramico o similare (**Vedasi Allegato 3 - Documentazione fotografica: foto 47**). L'impianto elettrico è presente con canalizzazioni esterne, ed il locale è dotato di impianto di diffusione sonora.

Sui lati nord, ovest e sud, contiguo al corpo di fabbrica di cui sopra, è stato realizzato, circa negli anni 2000, un manufatto destinato a portico (**Vedasi Allegato 3 - Documentazione fotografica: foto 48, 49, 50**) delle dimensioni esterne di pianta pari a circa ml. 4,00x4,50 (lato

nord), ml. 2,70x15,80 (lato ovest), ml. 3,60x4,50 (lato sud); con struttura portante verticale ed orizzontale in legno, copertura in lastre trasparenti di polycarbonato e sovrastante rete ombreggiante. La superficie coperta complessiva é di circa mq. 76,86.

Tale manufatto cassa-ingresso estivo, bar e magazzino, compreso il portico, non risulta indicato sulla planimetria catastale, ed inoltre dello stesso, non risultano dalla ricerca presso gli archivi comunali pratiche edilizie assentite.

Lo stato di manutenzione - conservazione della struttura è apparso discreto. Le finiture interne ed esterne del manufatto e del portico, medio-basse, si trovano in normale stato di conservazione e manutenzione per la destinazione d'uso e vetustà dello stesso.

-) Manufatto magazzino-deposito (prospiciente nuovo blocco servizi) (Vedasi Allegato 3 - Documentazione fotografica: foto 51, 52)- trattasi di fabbricato a pianta rettangolare delle dimensioni esterne di circa ml. 5,30x3,90 con altezza interna del locale variabile da circa ml. 3,05 nella linea di colmo a ml. 2,20 nella linea di gronda, ad un solo piano fuori terra, con copertura a due falde in tavole di legno e sovrastante guaina bituminosa ardesiata impermeabilizzante. La superficie coperta è di circa mq. 20,67, mentre il volume fuori terra è di circa mc. 54,30.

Il manufatto è composto da un unico locale destinato a magazzino-deposito.

Il fabbricato, del quale nel corso della ricerca presso l'archivio comunale non vi è traccia come pratica edilizia, inizia ad essere indicato come "fabbricato logistico di servizio" con semplice sagoma planimetria (senza dimensioni di pianta e in alzato) nelle pratiche edilizie a partire dalla metà degli anni degli anni 2000 e successive.

Presenta strutture di elevazione fuori terra verticali ed orizzontali realizzate in legno, con pareti di tamponamento fuori terra sempre in tavole di legno di abete (perline ad incastro) verniciato dello spessore di circa mm. 25/28. I serramenti (porte e finestre) sono in legno con

vetro semplice. La pavimentazione interna è costituita da una pedana in legno con sovrastante linoleum.

Tale manufatto, non risulta indicato sulla planimetria catastale, ed inoltre dello stesso, non risultano dalla ricerca presso gli archivi comunali pratiche edilizie assentite.

Lo stato di manutenzione - conservazione della struttura è apparso discreto. Le finiture interne ed esterne del manufatto, basse, si trovano in normale stato di conservazione e manutenzione per la destinazione d'uso e vetustà dello stesso, bisognevole comunque di interventi di manutenzione straordinaria, in particolare per quanto riguarda la pavimentazione e delle tavole di parete a ridosso del terreno.

-) Manufatto chiosco bar estivo (prospiciente zona balneazione esterna) (Vedasi Allegato 3 - Documentazione fotografica: foto 53, 54) - trattasi di fabbricato a pianta irregolare, figura geometrica riconducibile a 1/2 decagono, delle dimensioni esterne massime (sedime di inviluppo) di circa ml. 6,50x4,60, ad un solo piano fuori terra, con copertura del tipo a padiglione (n° 6 falde) in tavole di legno e sovrastante guaina bituminosa ardesiata impermeabilizzante. La superficie coperta di pianta è di circa mq. 26,60.

Il manufatto è composto da un unico locale destinato a chiosco bar estivo.

Presenta strutture di elevazione fuori terra verticali ed orizzontali realizzate in profili di acciaio zincati e travi in legno lamellare (struttura di copertura), con pareti di tamponamento fuori terra sempre in tavole di legno verniciato. La pavimentazione è costituita da una pedana in legno poggiante su basamento in calcestruzzo rivestito con tavole di legno.

Tale manufatto, non risulta indicato sulla planimetria catastale, ed inoltre dello stesso, non risultano dalla ricerca presso gli archivi comunali pratiche edilizie assentite.

Lo stato di manutenzione - conservazione della struttura è apparso buono, si evidenzia la necessità di interventi di manutenzione straordinaria in particolare sulle pareti esterne e sul basamento (scrostamento vernice). Le finiture interne ed esterne del manufatto, medie, si

trovano in normale stato di conservazione e manutenzione per la destinazione d'uso e vetustà dello stesso.

-) Manufatti gazebo-portico (**Vedasi Allegato 3 - Documentazione fotografica: foto 55, 56**) - trattasi di due manufatti contigui a pianta rettangolare delle dimensioni esterne ciascuno di circa ml. 4,00x4,00, ad un solo piano fuori terra, l'uno con copertura a quattro falde con telo gommato in Pvc, l'altro con falda pressoché piana, con lastre in polycarbonato e rete ombreggiante. La superficie coperta complessiva è di circa mq. 32,00.

Il manufatto è composto da n. 2 gazebo-portico, l'uno contiguo all'altro. Presenta strutture di elevazione fuori terra verticali ed orizzontali in legno, l'uno con copertura in telo gommato in Pvc, l'altro con lastre in polycarbonato e sovrastante rete ombreggiante. La pavimentazione è, parte in cemento e parte in lastre in ghiaino lavato.

Tale manufatto, non risulta indicato sulla planimetria catastale, ed inoltre dello stesso, non risultano dalla ricerca presso gli archivi comunali pratiche edilizie assentite.

Lo stato di manutenzione - conservazione della struttura è apparso buono. Le finiture del manufatto, medio-basse, si trovano in normale stato di conservazione e manutenzione per la destinazione d'uso e vetustà dello stesso.

-) Solarium pavimentato, camminamenti, area a verde e/o attrezzato (**Vedasi Allegato 3 - Documentazione fotografica: foto 57, 58, 59, 60, 61**) - l'impianto dispone di una ampia superficie scoperta per l'utilizzo estivo, destinata ad area solarium pavimentata, nonché a camminamenti e ad area verde attrezzata. In queste zone sono ricavate aree con ombrelloni, docce esterne e tornelli di accesso alla zona balneazione (vasche).

Il solarium piastrellato e la pavimentazione bordo vasca, sono aree adiacenti alle vasche natatorie e pavimentate con lastre prefabbricate di calcestruzzo con finitura superficiale in ghiaino lavato e masselli autobloccanti in calcestruzzo colorato (tipo "betonella"). La

superficie pavimentata destinata a solarium piastrellato e pavimentazione bordo vasca, è di circa mq. 1.600,00, mentre la superficie complessiva (catastale) compresa i camminamenti è di circa mq. 2.433,00.

L'area a verde e/o verde attrezzato per le attività ludiche dei mesi estivi è in parte piantumata con alberature di varie essenze per la creazione di punti d'ombra. Il manto erboso che ne caratterizza la superficie, si interrompe in corrispondenza dei percorsi e dell'area a solarium pavimentata. E' in parte dotata di impianto d'irrigazione automatico.

L'area è attrezzata con un campo in sabbia per il beach-volley (**Vedasi Allegato 3 - Documentazione fotografica: foto 62**), alcuni giochi per bambini (**Vedasi Allegato 3 - Documentazione fotografica: foto 63**) e dispone di tavolini reggi ombrelloni in ferro verniciato, infissi nel terreno, in mediocri condizioni di conservazione (**Vedasi Allegato 3 - Documentazione fotografica: foto 64**), a parere dello scrivente la tipologia del materiale utilizzato non è consona ad un ambiente di uso pubblico.

La superficie destinata a verde e/o verde attrezzato, è complessivamente di circa mq. 5.200,00. Inoltre a nord del nuovo blocco servizi, vi è un'area a verde sulla quale è ubicato il serbatoio di gas Gpl, della superficie di circa mq. 1.550,00, di fatto non utilizzata (**Vedasi Allegato 3 - Documentazione fotografica: foto 65**), in quanto la stessa è gravata dalla porzione di area ("porzione in concessione d'uso con scadenza a richiesta comunale e non oltre l'anno 2015") della superficie di circa mq. 1.276,00 che l'Amministrazione Comunale si è riservata per la costruzione della nuova piscina coperta.

-) Recinzione e accessi - l'area del complesso natatorio risulta essere completamente recintata: con pannelli prefabbricati ciechi in cemento sul lato sud dell'area parcheggio prospiciente Via Ussuolo Sud, da cui avviene l'accesso pedonale, sul lato nord interno a

dividere con il mappale 594 e porzione del lato sud (dividente campo hockey su prato) ed ovest (dividente mappale 1443); per la restante parte la recinzione è realizzata con rete metallica e antistante siepe.

La stessa è dotata di accessi pedonali e carrabili costituiti da cancelli in ferro ad ante, sia da Via Ussuolo Sud (lato ovest) (**Vedasi Allegato 3 - Documentazione fotografica: foto 66**) che dall'accesso interno di Via Campolongo (lato sud) (**Vedasi Allegato 3 - Documentazione fotografica: foto 67**), nonché in ferro zincato da Via Ussuolo (**Vedasi Allegato 3 - Documentazione fotografica: foto 68**). L'accesso principale per il pubblico avviene da Via Ussuolo Sud.

-) Area parcheggio ad uso pubblico su Via Ussuolo (**Vedasi Allegato 3 - Documentazione fotografica: foto 69, 70**) - l'area a nord, prospiciente Via Ussuolo, viene concessa in uso con vincolo di destinazione a parcheggio pubblico. La stessa presenta due accessi carrai, della larghezza di circa ml. 5,00/6,00, posti alle estremità del lotto e prospicienti la strada pubblica ed il fossato di scolo. Il parcheggio è a raso, privo di delimitazioni degli stalli, con pavimentazione in terra ed erba, con solo una corsia di accesso, in ghiaia misto granulare, dalla strada verso il cancello carraio posto sulla recinzione dell'impianto natatorio (**Vedasi Allegato 3 - Documentazione fotografica: foto 71**). L'area di fatto non viene utilizzata e sembra a prima vista più un terreno incolto che un'area a parcheggio, anche se di fatto l'erba risulta sfalciata.

La superficie è di circa mq. 1.500,00.

L) CONSISTENZA:

La consistenza del complesso immobiliare si può così identificare:

Tipologia e destinazione d'uso	Superficie commerciale (mq.)	Coefficiente di superficie	Superficie commerciale ragguagliata (mq.)
Blocco servizi (vecchio complesso spogliatoi)	141,00	1,00	141,00
Portico adiacente al blocco servizi (vecchio complesso spogliatoi)	13,00	1,00	13,00
Nuovo blocco servizi (reception, spogliatoi, servizi igienici, ecc.)	417,00	1,00	417,00
Locale di collegamento tra unità natatorie e blocchi spogliatoi (sala per attività prenataloria)	201,00	0,50	100,50
Vasca esterna semiolimpica a "sfioro"	313,00	1,00	313,00
Vasca mediana a "skimmer"	128,00	1,00	128,00
Vasca ludico-ricreativa a "sfioro"	185,00	1,00	185,00
Copertura telescopica vasca mediana	267,00	1,00	267,00
Passaggio coperto tra nuovo blocco e vecchio blocco servizi per accesso alle vasche esterne	12,00	1,00	12,00
Solarium piastrellato, pavimentazione bordo vasca e camminamenti	2.433,00	1,00	2.433,00
Verde attrezzato	3.470,00	1,00	3.470,00
Verde attrezzato con impianto di irrigazione automatico	1.700,00	1,00	1.700,00
Vano tecnico seminterrato impianto filtraggio vasca esterna ludico-ricreativa	16,00	0,50	8,00
Manufatto cassa-ingresso estivo, bar e deposito	60,00	0,50	30,00
Portico contiguo a manufatto cassa-ingresso estivo, bar e magazzino	77,00	1,00	77,00
Manufatto magazzino-deposito (prospiciente nuovo blocco servizi)	21,00	0,25	5,25
Manufatto chiosco bar estivo (prospiciente zona balneazione esterna)	27,00	0,50	13,50
Manufatti gazebo-portico	32,00	1,00	32,00

Lo scrivente ha calcolato le superfici commerciali degli immobili/manufatti, al lordo delle murature, sulla base degli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi, dai riscontri metrici eseguiti in sito, nonché sulla base degli estratti planimetrici e visure catastali, applicando alle stesse un coefficiente correttivo di superficie (in relazione all'utilizzo e destinazione d'uso) al fine di ottenere la superficie commerciale ragguagliata, utile per la valutazione degli immobili.

M) COMMERCIALIZZABILITA' E VENDIBILITA' DEL BENE:

Essendo in presenza di un immobile con precisi vincoli urbanistici e di destinazione e non essendo riscontrabile nella zona in esame un mercato immobiliare di beni simili per destinazione d'uso e vincoli, si ricade quindi nel caso per cui la dottrina estimativa ammette metodi analitici e sintetici che permettono sulla base di altri dati conoscitivi di determinare il valore di mercato ricercato.

In riferimento alla mancata presenza di transazioni immobiliari di beni analoghi e tenuto conto dell'attuale destinazione urbanistica della zona, si ritiene conveniente applicare il metodo analitico della determinazione del valore di mercato al costo di ricostruzione deprezzato. Tale metodo è basato sui costi e spese che si verrebbero a sostenere nell'ipotesi di realizzare all'attualità il bene ex-novo, abbattendo tale valore in base allo stato di vetustà, dotazione tecnologica, efficienza energetica e manutenzione-conservazione dello stesso.

Per determinare il più probabile valore di mercato dei cespiti di cui all'oggetto si è ricorsi, visto la particolarità del complesso immobiliare da valutare e la mancata presenza di immobili simili nella zona, al metodo di stima per costo di ricostruzione (deprezzato). Il costo di ricostruzione deprezzato è pertanto il costo riferito ad un fabbricato/manufatto esistente o esistito in passato. Si ottiene come deprezzamento (tiene conto della vetustà) e svalutazione (tiene conto delle caratteristiche intrinseche - dotazione tecnologica, efficienza energetica e manutenzione-conservazione) del valore di costo a nuovo del fabbricato.

La formula per calcolare il valore del costo di ricostruzione deprezzato è la seguente:

$$V_f = V_a + (C \times K_d \times K_s)$$

Dove

V_f = valore del fabbricato/manufatto (area compresa)

V_a = valore dell'area

C = costo di riproduzione del fabbricato

K_d = coefficiente di deprezzamento per vetustà

K_s = coefficiente di "svalutazione" (stato di manutenzione e conservazione, qualità, tipologia, efficienza energetica, ecc.).

Il coefficiente di deprezzamento **kd** può essere determinato analiticamente attraverso l'applicazione della formula:

$$D = \frac{[(N/Eu \times 100 + 20)^2]}{140} - 2,86$$

Dove:

D = deprezzamento % totale

N = età del fabbricato (in anni)

Eu = vita utile del fabbricato (media 60 anni)

m.1) Valore dell'area (V_a):

Per determinare il valore dell'area si è preso come base, il valore indicato nella tabella relativo alla monetizzazione delle aree a standard per l'anno 2012, approvato con deliberazione della Giunta Comunale di Casale di Scodosia n. 132 del 03/12/2012, utilizzando quello riferito alle aree del "Verde Attrezzato" pari ad €/mq. 21,63.

I valori medi sono stati aggiornati sulla base della rivalutazione dell'indice ISTAT nella misura del 2,3% circa (inteso come valore medio).

Pertanto il valore opportunamente corretto che verrà utilizzato è di €/mq 22,13.

Per il calcolo del valore complessivo dell'area "Va" si utilizzerà la superficie catastale del terreno pari a circa mq. 12.300,00, comprensiva dell'area a nord destinata a parcheggio ad uso pubblico su Via Ussuolo.

Pertanto il Valore dell'area a standard, oggetto di stima sarà:

$$\mathbf{Va = mq. 12.300,00 \times \text{€/mq. } 22,13 = \text{€ } 272.199,00}$$

in arrotondamento **€ 272.000,00===.**

m.2) Costo di Riproduzione (C):

Il valore utilizzato come costo di riproduzione è stato desunto da tabelle elaborate dalla Commissione Impianti Sportivi del CONI, nonché dal "Prezziario per Impianti Sportivi 2014 - Ed. DEI", da "Prezzi informativi per opere a verde - Ed. ASSOVERDE" , approfondimento di fonti bibliografiche e da costi parametrici medi di beni simili a quelli in esame che tengono conto dei valori economici di mercato, relativi a strutture ed impianti sportivi di varie tipologie.

Il valore del costo parametrico medio che si ritiene congruo per le varie tipologie di fabbricato/manufatto viene riportato nella tabella sottostante:

Tipologia e destinazione d'uso		Costo parametrico
Blocco servizi (vecchio complesso spogliatoi)	€/mq.	1.100,00
Portico adiacente al blocco servizi (vecchio complesso spogliatoi)	€/mq.	200,00
Nuovo blocco servizi (reception, spogliatoi, servizi igienici, ecc.)	€/mq.	1.100,00
Locale di collegamento tra unità natatorie e blocchi spogliatoi (sala per attività prenataloria)	€/mq.	1.100,00
Vasca esterna semiolimpica a "sfioro"	€/mq.	900,00
Vasca esterna mediana a "skimmer"	€/mq.	500,00
Vasca esterna ludico-ricreativa a "sfioro"	€/mq.	900,00
Copertura telescopica vasca mediana	€/mq.	450,00
Passaggio coperto (tunnel di collegamento) tra nuovo blocco e vecchio blocco servizi per accesso alle vasche esterne	€/mq.	450,00

Manufatto cassa-ingresso estivo, bar e deposito	€/mq.	1.100,00
Manufatto magazzino-deposito (prospiciente nuovo blocco servizi)	€/mq.	1.100,00
Manufatto chiosco bar estivo (prospiciente zona balneazione esterna)	€/mq.	1.100,00
Portico contiguo a manufatto cassa-ingresso estivo, bar e magazzino	€/mq.	200,00
Manufatti gazebo-portico	€/mq.	200,00
Solarium piastrellato, pavimentazione bordo vasca e camminamenti	€/mq.	125,00
Verde attrezzato	€/mq.	7,87
Verde attrezzato con impianto di irrigazione automatico	€/mq.	14,87
Vano tecnico seminterrato impianto filtraggio vasca esterna lucido-ricreativa	€/mq.	1.100,00

Per il calcolo del valore complessivo riferito al Costo di Riproduzione "C" si utilizzerà la superficie commerciale ragguagliata dell'immobile/manufatto.

Da riferimenti bibliografici, la differenza di costo tra una vasca con riciclo a "sfioro" rispetto ad una a "skimmer" è di circa il 30/60%, inoltre secondo la normativa UNI 10637/2006, Accordo Stato - Regioni, "le piscine pubbliche debbono obbligatoriamente dotarsi di sistemi a sfioro; per alcune categorie c'è la possibilità di utilizzare gli skimmer, ma seguendo le prescrizioni della normativa". Pertanto lo scrivente ha ritenuto opportuno applicare alla vasca con riciclo a "skimmer" una riduzione media di circa 45% sul costo parametrico della vasca con riciclo a "sfioro".

m.3) Coefficiente di Deprezzamento (Kd) e di "Svalutazione" (Ks):

Per il calcolo del coefficiente (Kd) di deprezzamento, si prevede come parametro base l'età del fabbricato/manufatto oggetto della valutazione, mentre nel caso del coefficiente di svalutazione (Ks) si tiene conto della tipologia, destinazione d'uso, grado di finitura, qualità, efficienza energetica, stato di conservazione e manutenzione.

I coefficienti di deprezzamento e svalutazione sono numeri moltiplicatori, che permettono di correggere le valutazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Si determinano, per le varie tipologie e destinazioni d'uso, i seguenti coefficienti di deprezzamento:

□ **Vasca esterna semiolimpica ml. 25,00x12,50 a "sfiore":**

Anno 1979

$$\text{Coefficiente di vetust\`a: } D = \frac{[(36/60 \times 100 + 20)^2]}{140} - 2,86 = 42,85 \%$$

Anno 1993 (ristrutturazione)

$$\text{Coefficiente di vetust\`a: } D = \frac{[(22/60 \times 100 + 20)^2]}{140} - 2,86 = 20,08 \%$$

Anno 2003 (ristrutturazione)

$$\text{Coefficiente di vetust\`a: } D = \frac{[(12/60 \times 100 + 20)^2]}{140} - 2,86 = 8,57 \%$$

Valore medio= (42,85 + 20,08 + 8,57)/ 3 = 23,83 % (**coefficiente = 0,7617**)

□ **Vasca esterna mediana ml. 16,00x8,00 a "skimmer":**

Anno 1979

$$\text{Coefficiente di vetust\`a: } D = \frac{[(36/60 \times 100 + 20)^2]}{140} - 2,86 = 42,85 \%$$

Anno 1997 (ristrutturazione)

$$\text{Coefficiente di vetust\`a: } D = \frac{[(18/60 \times 100 + 20)^2]}{140} - 2,86 = 15,00 \%$$

Valore medio= (42,85 + 15,00)/ 2 = 28,93 % (**coefficiente = 0,7107**)

□ **Vasca esterna ludico-ricreativa a "sfioro":**

Anno 2002

$$\text{Coefficiente di vetust\`a: } D = \frac{[(13/60 \times 100 + 20)^2]}{140} - 2,86 = 9,54 \%$$

Anno 2008 (manutenzione straordinaria)

$$\text{Coefficiente di vetust\`a: } D = \frac{[(7/60 \times 100 + 20)^2]}{140} - 2,86 = 4,30 \%$$

Valore medio= (9,54 + 4,30)/ 2 = 6,92 % (**coefficiente = 0,9308**)

Ulteriore coefficiente di svalutazione per lo stato tipologico-dimensionale, pari **coefficiente = 0,50**.

□ **Blocco servizi (vecchio complesso spogliatoi):**

Anno 1979

$$\text{Coefficiente di vetust\`a: } D = \frac{[(36/60 \times 100 + 20)^2]}{140} - 2,86 = 42,85 \%$$

Anno 1993 (ristrutturazione - ampliamento)

$$\text{Coefficiente di vetust\`a: } D = \frac{[(22/60 \times 100 + 20)^2]}{140} - 2,86 = 20,08 \%$$

Anno 1999(ristrutturazione - manutenzione straordinaria)

$$\text{Coefficiente di vetust\`a: } D = \frac{[(16/60 \times 100 + 20)^2]}{140} - 2,86 = 12,70 \%$$

Valore medio= (42,85 + 20,08 + 12,70)/ 3 = 25,21 % (**coefficiente = 0,7479**)

Ulteriore coefficiente di svalutazione per lo stato manutentivo, di destinazione e qualitativo dell'immobile, pari **coefficiente = 0,50**.

□ **Nuovo Blocco servizi:**

Anno 2007 (richiesta di agibilità)

$$\text{Coefficiente di vetust\`a: } D = \frac{[(8/60 \times 100 + 20)^2]}{140} - 2,86 = 5,08 \% \text{ (coefficiente = 0,9492)}$$

Si applica ulteriore coefficiente di svalutazione, per lo stato manutentivo dell'immobile (vista la presenza di umidità di risalita al piede delle murature divisorie interne e delle infiltrazioni) e per lo stato qualitativo e di efficienza energetica dell'immobile (visto che rispetto al progetto assentito di cui al P.C. n. 6784/2006 non è stata realizzata la controparte interna al tamponamento perimetrale con presenza di evidente umidità da condensa sulla superficie muraria interna ed in corrispondenza dei pannelli di tamponamento, delle travi e architravi, in particolare sulla parete nord dello spogliatoio e servizi-docce femminili e della zona reception-sala attesa; nella parete a sud della zona servizi-docce maschili; inoltre gli infissi esterni non sono a taglio termico), pari **coefficiente = 0,55**.

□ **Locale di collegamento tra unità natatorie e blocchi spogliatoi (sala per attività prenataloria):**

Anno 2007 (richiesta di agibilità)

$$\text{Coefficiente di vetust\`a: } D = \frac{[(8/60 \times 100 + 20)^2]}{140} - 2,86 = 5,08 \% \text{ (coefficiente = 0,9492)}$$

Si applica un ulteriore coefficiente di svalutazione, per lo stato qualitativo e di efficienza energetica dell'immobile (visto che gli infissi esterni non sono a taglio termico, sono privi di imbotte perimetrale sulle spalle laterali ed il locale contempla la presenza di persone (attività ginniche e di fitness) e non saltuaria, pari **coefficiente = 0,80**.

□ **Copertura telescopica vasca mediana:**

Anno 2006 (certificato di regolare esecuzione)

$$\text{Coefficiente di vetust\`a: } D = \frac{[(9/60 \times 100 + 20)^2]}{140} - 2,86 = 5,89 \% \text{ (coefficiente = 0,9411)}$$

□ **Vano tecnico seminterrato impianto filtraggio vasca esterna lucido-ricreativa:**

Anno 2002

$$\text{Coefficiente di vetust\`a: } D = \frac{[(13/60 \times 100 + 20)^2]}{140} - 2,86 = 9,54 \% \text{ (coefficiente = 0,9046)}$$

□ **Manufatto cassa-ingresso estivo, bar e deposito:**

Anno 1999 (indicazione come sagoma)

$$\text{Coefficiente di vetust\`a: } D = \frac{[(16/60 \times 100 + 20)^2]}{140} - 2,86 = 12,70 \%$$

Anno 2005 (indicazione come sagoma nelle pratiche edilizie assentite)

$$\text{Coefficiente di vetust\`a: } D = \frac{[(10/60 \times 100 + 20)^2]}{140} - 2,86 = 9,54 \%$$

Valore medio = $(12,70 + 9,54) / 2 = 11,12 \%$ (coefficiente = 0,8888)

□ **Manufatto magazzino-deposito (prospiciente nuovo blocco servizi):**

Anno 2005 (indicazione come sagoma nelle pratiche edilizie assentite)

$$\text{Coefficiente di vetust\`a: } D = \frac{[(10/60 \times 100 + 20)^2]}{140} - 2,86 = 9,54 \% \text{ (coefficiente = 0,9326)}$$

Si applica ulteriore coefficiente di svalutazione, per lo stato tipologico e qualitativo, pari **coefficiente = 0,75**.

□ **Manufatto chiosco bar estivo (prospiciente zona balneazione esterna):**

Anno 2006 (Vedasi relazione peritale Gestore impianto natatorio)

$$\text{Coefficiente di vetust\`a: } D = \frac{[(9/60 \times 100 + 20)^2]}{140} - 2,86 = 5,89 \% \text{ (coefficiente = 0,9411)}$$

Si applica un coefficiente di svalutazione, per lo stato manutentivo e di conservazione, pari **coefficiente = 0,95**.

□ **Manufatto gazebo-portico:**

Anno 2006 (Vedasi relazione peritale Gestore impianto natatorio)

$$\text{Coefficiente di vetust\`a: } D = \frac{[(9/60 \times 100 + 20)^2]}{140} - 2,86 = 5,89 \% \text{ (coefficiente = 0,9411)}$$

Si applica un coefficiente di svalutazione, per lo stato tipologico e qualitativo, pari **coefficiente = 0,80**.

□ **Passaggio coperto tra nuovo blocco e vecchio blocco servizi per accesso alle vasche esterne:**

Anno 2005 (P.C. n. 6657/2005)

$$\text{Coefficiente di vetust\`a: } D = \frac{[(10/60 \times 100 + 20)^2]}{140} - 2,86 = 6,73 \% \text{ (coefficiente = 0,9326)}$$

Si applica un coefficiente di svalutazione, per lo stato tipologico e qualitativo, pari **coefficiente = 0,90**.

□ **Portico adiacente al blocco servizi (vecchio complesso spogliatoi):**

Anno 2006 (Vedasi relazione peritale Gestore impianto natatorio)

$$\text{Coefficiente di vetust\`a: } D = \frac{[(9/60 \times 100 + 20)^2]}{140} - 2,86 = 5,89 \% \text{ (coefficiente = 0,9411)}$$

□ **Portico contiguo a manufatto cassa-ingresso estivo, bar e deposito:**

Anno 2006 (Vedasi relazione peritale Gestore impianto natatorio)

$$\text{Coefficiente di vetust\`a: } D = \frac{[(9/60 \times 100 + 20)^2]}{140} - 2,86 = 5,89 \% \text{ (coefficiente = 0,9411)}$$

N) PROCEDIMENTO DI STIMA E VALUTAZIONE:

Alla luce di quanto sopra esposto, applicandolo i valori sopra individuati alle rispettive superfici commerciali ragguagliate, tenendo conto del coefficiente di differenziazione (vetust\`a e svalutazione per le caratteristiche intrinseche degli immobili/manufatti), si procede a valutare i cespiti oggetto di stima:

□ **CESPITE N. 1 - Blocco servizi (vecchio complesso spogliatoi):**

mq. 141,00 x €/mq. 1.100,00 = €	155.100,00
VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO €	<u>155.100,00</u>
Correttivo per applicazione dei coefficienti di differenziazione:	
€ 155.100,00 x 0,7479 x 0,50 = €	57.999,65
VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO DECURTATO €	<u>57.999,65</u>

in arrotondamento pari ad € 58.000,00==.

□ **CESPITE N. 2 - Nuovo Blocco servizi (reception, spogliatoi, servizi igienici, ecc.):**

mq. 417,00 x €/mq. 1.100,00 = €	458.700,00
VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO €	<u>458.700,00</u>
Correttivo per applicazione dei coefficienti di differenziazione:	
€ 458.700,00 x 0,9492 x 0,55 = €	239.468,92
VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO DECURTATO €	<u>239.468,92</u>

in arrotondamento pari ad € 235.000,00==.

□ **CESPITE N. 3** - Locale di collegamento tra unità natatorie e blocchi spogliatoi (sala per attività prenataloria):

mq. 100,50 x €/mq. 1.100,00 = € 110.550,00

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO € 110.550,00

Correttivo per applicazione dei coefficienti di differenziazione:

€ 110.550,00 x 0,9492 x 0,80 = € 83.947,25

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO DECURTATO € 83.947,25

in arrotondamento pari ad € **84.000,00**==.

□ **CESPITE N. 4** - Vasca esterna semiolimpica ml. 25,00x12,50 a "sfioro":

mq. 313,00 x €/mq. 900,00 = € 281.700,00

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO € 281.700,00

Correttivo per applicazione dei coefficienti di differenziazione:

€ 281.700,00 x 0,7617 = € 214.570,89

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO DECURTATO € 214.570,89

in arrotondamento pari ad € **215.000,00**==.

□ **CESPITE N. 5** - Vasca esterna mediana ml. 16,00x8,00 a "skimmer":

mq. 128,00 x €/mq. 500,00 = € 64.000,00

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO € 64.000,00

Correttivo per applicazione dei coefficienti di differenziazione:

€ 64.000,00 x 0,7107 = € 45.484,80

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO DECURTATO € 45.484,80

in arrotondamento pari ad € **45.000,00**==.

□ **CESPITE N. 6** - Vasca esterna ludico-ricreativa a "sfioro":

mq. 185,00 x €/mq. 900,00 = € 166.500,00

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO € 166.500,00

Correttivo per applicazione dei coefficienti di differenziazione:

€ 166.500,00 x 0,9308 x 0,50 = € 77.489,10

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO DECURTATO € **77.489,10**

in arrotondamento pari ad € 77.000,00==.

□ **CESPITE N. 7 - Passaggio coperto (tunnel di collegamento) tra nuovo blocco e vecchio**

blocco servizi per accesso alle vasche esterne:

mq. 12,00 x €/mq. 450,00 = € 5.400,00

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO € 5.400,00

Correttivo per applicazione dei coefficienti di differenziazione:

€ 5.400,00 x 0,9326 x 0,90 = € 4.532,44

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO DECURTATO € **4.532,44**

in arrotondamento pari ad € 4.000,00==.

□ **CESPITE N. 8 - Copertura telescopica vasca mediana:**

mq. 267,00 x €/mq. 450,00 = € 120.150,00

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO € 120.150,00

Correttivo per applicazione dei coefficienti di differenziazione:

€ 120.150,00 x 0,9411 = € 113.073,17

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO DECURTATO € **113.073,17**

in arrotondamento pari ad € 113.000,00==.

□ **CESPITE N. 9 - Vano tecnico seminterrato impianto filtraggio vasca esterna lucido-ricreativa:**

mq. 8,00 x €/mq. 1.100,00 = € 8.000,00

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO € 8.000,00

Correttivo per applicazione dei coefficienti di differenziazione:

€ 8.000,00 x 0,9046 = €		7.960,48
VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO DECURTATO	€	7.960,48

in arrotondamento pari ad € 8.000,00==.

□ **CESPITE N. 10 - Manufatto cassa-ingresso estivo, bar e deposito:**

mq. 30,00 x €/mq. 1.100,00 = €		33.000,00
VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO €		33.000,00

Correttivo per applicazione dei coefficienti di differenziazione:

€ 33.000,00 x 0,8888 x 0,70 = €		20.531,28
VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO DECURTATO	€	20.531,28

in arrotondamento pari ad € 21.000,00==.

□ **CESPITE N. 11 - Manufatto magazzino-deposito (prospiciente nuovo blocco servizi):**

mq. 5,25 x €/mq. 1.100,00 = €		5.775,00
VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO €		5.775,00

Correttivo per applicazione dei coefficienti di differenziazione:

€ 5.775,00 x 0,9326 x 0,75 = €		4.039,32
VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO DECURTATO	€	4.039,32

in arrotondamento pari ad € 4.000,00==.

□ **CESPITE N. 12 - Manufatto chiosco bar estivo (prospiciente zona balneazione esterna):**

mq. 13,50 x €/mq. 1.100,00 = €		14.850,00
VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO €		14.850,00

Correttivo per applicazione dei coefficienti di differenziazione:

€ 14.850,00 x 0,9411 x 0,95 = €		13.276,57
VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO DECURTATO	€	13.276,57

in arrotondamento pari ad € 14.000,00==.

□ **CESPITE N. 13 - Portico adiacente al blocco servizi (vecchio complesso spogliatoi):**

mq. 13,00 x €/mq. 180,00 = € 2.340,00

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO € 2.340,00

Correttivo per applicazione dei coefficienti di differenziazione:

€ 2.340,00 x 0,9411 = € 2.202,17

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO DECURTATO € 2.202,17

in arrotondamento pari ad € 2.000,00==.

□ **CESPITE N. 14 - Portico contiguo a manufatto cassa-ingresso estivo, bar e deposito:**

mq. 77,00 x €/mq. 180,00 = € 13.860,00

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO € 13.860,00

Correttivo per applicazione dei coefficienti di differenziazione:

€ 13.860,00 x 0,9411 = € 13.043,65

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO DECURTATO € 13.043,65

in arrotondamento pari ad € 13.000,00==.

□ **CESPITE N. 15 - Manufatti gazebo-portico:**

mq. 32,00 x €/mq. 180,00 = € 5.760,00

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO € 5.760,00

Correttivo per applicazione dei coefficienti di differenziazione:

€ 5.760,00 x 0,9411 x 0,80 = € 4.336,59

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO DECURTATO € 4.336,59

in arrotondamento pari ad € 4.000,00==.

□ **CESPITE N. 16 - Solarium piastrellato, pavimentazione bordo vasca e camminamenti:**

mq. 2.433,00,00 x €/mq. 125,00 = € 304.125,00

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO € 304.125,00

in arrotondamento pari ad € 305.000,00==.

□ **CESPITE N. 17 - Verde attrezzato:**

mq. 3.470,00,00 x €/mq. 7,87 = € 27.308,90

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO € 27.308,90

in arrotondamento pari ad € 27.000,00==.

□ **CESPITE N. 18 - Verde attrezzato con impianto di irrigazione automatico:**

mq. 1.700,00 x €/mq. 14,87 = € 25.279,00

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO € 25.279,00

in arrotondamento pari ad € 25.000,00==.

In considerazione di quanto sopra esposto, i valori di mercato dei cespiti oggetto di stima, vengono meglio sintetizzati nella tabella seguente:

Tabella riassuntiva valori

Cespite n.	Descrizione immobile/manufatto	Valore immobili/manufatti in €
1	Blocco servizi (vecchio complesso spogliatoi)	58.000,00
2	Nuovo blocco servizi	235.000,00
3	Locale di collegamento tra unità natatorie e blocchi spogliatoi (sala per attività prenataloria)	84.000,00
4	Vasca esterna semiolimpica ml. 25,00x12,50 a "sfioro"	215.000,00
5	Vasca esterna mediana ml. 16,00x8,00 a "skimmer"	45.000,00
6	Vasca esterna ludico-ricreativa a "sfioro"	77.000,00
7	Passaggio coperto tra nuovo blocco e vecchio blocco servizi per accesso alle vasche esterne	4.000,00
8	Copertura telescopica vasca mediana	113.000,00
9	Vano tecnico seminterrato impianto filtraggio vasca esterna lucido-ricreativa	8.000,00
10	Manufatto cassa-ingresso estivo, bar e deposito	21.000,00
11	Manufatto magazzino-deposito (prospiciente nuovo blocco servizi)	4.000,00
12	Manufatto chiosco bar estivo (prospiciente zona	14.000,00

51/57

	balneazione esterna)	
13	Portico adiacente al blocco servizi (vecchio complesso spogliatoi)	2.000,00
14	Portico contiguo a manufatto cassa-ingresso, bar estivo e deposito	13.000,00
15	Manufatti gazebo-portico	4.000,00
16	Solarium piastrellato, pavimentazione bordo vasca e camminamenti	305.000,00
17	Verde attrezzato	27.000,00
18	Verde attrezzato con impianto di irrigazione automatico	25.000,00
	TOTALE €	1.254.000,00

Pertanto il Valore finale dell'immobile sarà così determinato:

Vf =(valore area + valore cespiti allo stato d'uso)= € 272.000,00+€ 1.254.000,00= € 1.526.000,00

O) CONCLUSIONI:

Sulla base di quanto richiesto, per il compendio immobiliare di cui trattasi il più probabile valore di mercato, si può quantificare, per eccesso in

€ 1.530.000,00 (Euro Unmilione cinquecentotrentamila/00) ==

esaminato nella situazione di fatto in cui si trova.

Le superfici sopra esposte sono state ricavate dalle planimetrie catastali, da elaborati grafici di rilievo e progetto assentiti degli immobili forniti dall'Amministrazione Comunale e da verifiche metriche effettuate durante il sopralluogo.

Lo scrivente, intende comunque precisare che non per tutti gli immobili/manufatti oggetto di stima, dalla ricerca effettuata presso l'archivio comunale, sono state trovate pratiche edilizie e/o progetti assentiti ed autorizzati, in particolare per i cespiti n. 10, 11, 12, 13, 14, 15.

Pertanto, sulla base di quanto sopra considerato, per il compendio immobiliare di cui trattasi il più probabile valore di mercato, decurtando il valore dei cespiti sopra indicati, si può quantificare, per eccesso in

€ 1.470.000,00 (Euro Unmilionequattrocentosettantamila/00)==.

O.1) Raffronto tra costi sostenuti dalla parte Gestrice dell'impianto natatorio comunale e valore degli immobili da perizia di stima:

Lo scrivente, su richiesta dell'Amministrazione Comunale, in relazione a quanto sopra valutato e dall'esame delle relazioni peritali, fornite dall'attuale parte Gestrice dell'impianto natatorio comunale, ha provveduto a quantificare e raffrontare economicamente il valore degli immobili realizzati ed eseguiti dalla parte Gestrice dell'impianto, successivamente alla data del 15/04/2005 (proroga della convenzione di gestione impianto natatorio comunale).

Con riferimento alla "Relazione di consulenza tecnica per la valutazione delle spese sostenute per la gestione delle piscine comunali" del 10/02/2015, nonché "Integrazione alla relazione di consulenza tecnica per la valutazione delle spese sostenute per la gestione delle piscine comunali" del 13/04/2015, fornite all'Amministrazione Comunale dalla parte Gestrice dell'impianto natatorio, si è proceduto all'esame dettagliato dei singoli punti riportati nelle relazioni di consulenza tecnica, evidenziandone le voci di costo relative agli immobili oggetto della presente valutazione di stima.

Prima di procedere all'elencazione delle "voci di costo" atte a definire il costo di realizzo degli immobili, dalla verifica dei punti delle suddette relazioni di consulenza tecnica, si intende evidenziare quanto segue:

- a) Nella "Relazione di consulenza tecnica per la valutazione delle spese sostenute per la gestione delle piscine comunali" del 10/02/2015, nonché "Integrazione alla relazione di consulenza tecnica per la valutazione delle spese sostenute per la gestione delle piscine comunali" del 13/04/2015, riportano al **punto 1.)** "(2006-2007) fornitura e posa struttura prefabbricata per palestra" dell'importo di € 115.365,00.

A parere dello scrivente, si deve intendere la struttura prefabbricata comprensiva sia del nuovo blocco servizi (spogliatoi, reception-sala attesa, servizi igienici, ecc.), sia del locale distributivo alle vasche scoperte che del locale di collegamento tra le unità natatorie e i blocchi natatori (sala per attività prenataloria).

- b) Nella "Relazione di consulenza tecnica per la valutazione delle spese sostenute per la gestione delle piscine comunali" del 10/02/0215, si riporta al **punto 13.)** "(2005-2006) *pavimenti in legno*" dell'importo di € 9.604,07; mentre nella "Integrazione alla relazione di consulenza tecnica per la valutazione delle spese sostenute per la gestione delle piscine comunali" del 13/04/2015, nella descrizione a chiarimento della voce di costo, si riporta "*trattasi della sola fornitura di strutture fisse in legno per esterni (gazebo, pergolati, tettoie, ecc.) acquistati in luglio-settembre 2005 e giugno 2006*".
- A parere dello scrivente, si deve trattare delle strutture fisse in legno per esterni (gazebo, pergolati, tettoie, ecc.), in quanto al **punto 25.)** della "Relazione di consulenza tecnica per la valutazione delle spese sostenute per la gestione delle piscine comunali" del 10/02/0215, si fa riferimento alla sola posa delle stesse.

Le voci di costo sono state reperite negli elaborati peritali forniti dalla parte Gestrice dell'impianto natatorio e non da documenti contabili (es. fatture).

La sommatoria delle singole voci, permette di quantificare economicamente il costo di realizzo dell'immobile/manufatto o altre opere, ma non tiene in considerazione, il deterioramento, il consumo risultante dall'uso, la vetustà, l'efficienza energetica degli immobili, ecc..

Quindi, limitandosi a sommare le singole voci di costo desunte dagli elaborati peritali della parte Gestrice, si specifica quanto segue:

Nuovo blocco servizi, locale distributivo e locale di collegamento tra unità natatorie e blocchi spogliatoi (sala per attività prenataloria)

"Voce di costo"	Descrizione come da Relazione di consulenza tecnica parte Gestrice impianto natatorio	Importo €
1.	(2006-2007) fornitura e posa struttura prefabbricata per palestra	115.365,00
2.	(2006-2007) opere murarie interne	107.000,00
3.	(2006-2007) impianti elettrici e speciali	28.755,60
4.	(2005-2006-2007) impianti meccanici	64.100,00
5.	(2006-2007) serramenti	34.204,00
6.	(2006-2007) controsoffitti	11.150,00
9.	(2006) pavimenti	5.179,00
10.	(2006-2007) tinteggiature	1.744,90
18.	(2005-2007) pavimenti e macchinari pulizia (considerazioni dei soli pavimenti)	8.400,60
20.	(2005-2006-2007) spese tecniche varie	11.868,60
	TOTALE	387.767,70

Tunnel di collegamento - passaggio coperto

"Voce di costo"	Descrizione come da Relazione di consulenza tecnica parte Gestrice impianto natatorio	Importo €
12.	(2006) tunnel di collegamento spogliatoi piscina coperta	22.500,00
	TOTALE	22.500,00

Manufatti in legno: Chiosco bar estivo, magazzino-deposito, portico-gazebo

"Voce di costo"	Descrizione come da Relazione di consulenza tecnica parte Gestrice impianto natatorio	Importo €
13.	(2005-2006) pavimenti in legno (da intendersi sola fornitura di strutture fisse in legno per esterni)	9.604,07
25.	Posa strutture esterne per bar, gazebo e tettoie in legno	40.000,00
	TOTALE	49.604,07

Manufatto cassa-ingresso estivo, bar e deposito

"Voce di costo"	Descrizione come da Relazione di consulenza tecnica parte Gestrice impianto natatorio	Importo €
30.	Baracca di ingresso per estivo dimensioni ml. 4,00x10,00 completa di pavimenti, controsoffitti e serramenti	22.000,00
	TOTALE	22.000,00

Dal raffronto tra i costi qui sopra riportati e i valori della presente perizia di stima emerge quanto segue:

Cespiti N.	Descrizione / tipologia	Importo € Costi sostenuti dalla parte Gestrice impianto natatorio	Importo in € Valore degli immobili di perizia di stima
1	Nuovo blocco servizi, locale distributivo e locale di collegamento tra unità natatorie e blocchi spogliatoi (sala attività prenataloria)	387.767,70	319.000,00
2	Tunnel di collegamento passaggio coperto	22.500,00	4.000,00
3	Manufatti in legno: Chiosco bar estivo, magazzino-deposito, portico-gazebo	49.604,07	37.000,00
4	Manufatto cassa-ingresso estivo, bar e deposito	22.000,00	21.000,00
	TOTALE	481.871,77	381.000,00

Lo scrivente, intende comunque precisare che non per tutti gli immobili/manufatti oggetto di stima, dalla ricerca effettuata presso l'archivio comunale, sono state trovate pratiche edilizie e/o progetti assentiti ed autorizzati, in particolare per i cespiti n. 3 (Manufatti in legno: Chiosco bar estivo, magazzino-deposito, portico-gazebo) e 4 (Manufatto cassa-ingresso estivo, bar e deposito).

Pertanto, sulla base di quanto sopra considerato, per il compendio immobiliare di cui trattasi il più probabile valore di mercato, decurtando il valore dei cespiti sopra indicati (n. 3 e 4), si può quantificare in

€ 323.000,00 (Euro Trecentoventitremila/00)=.

Con esclusione degli arredi, attrezzature ed opere mobili che l'Amministrazione si riserva la facoltà di acquisire o meno, o richiederne la rimozione con il ripristino dei luoghi.

La presente relazione peritale di stima si compone di numero 57 (cinquantasette) pagine e da numero 3 (tre) allegati con numerazione propria.

Con quanto esposto si ritiene di avere compiutamente assolto la funzione peritale attribuita.

Urbana, Settembre 2015

IL TECNICO

Geometra VIGATO LUCA
