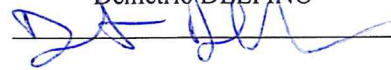
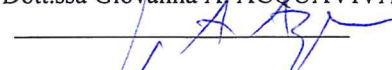


IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
Demetrio DELFINO



IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa Giovanna A. ACQUAVIVA



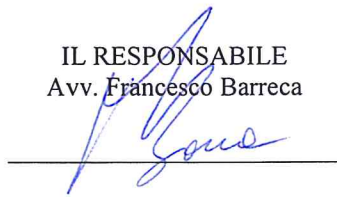
CITTA' DI REGGIO CALABRIA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 84 del 22 NOVEMBRE 2017

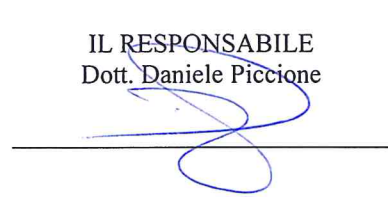
PARERE FAVOREVOLE
In ordine alla regolarità tecnica
(Art.49 del T.U. 18/8/2000, n.267)

IL RESPONSABILE
Avv. Francesco Barreca



PARERE FAVOREVOLE
In ordine alla regolarità contabile
(Art.49 del T.U. 18/8/2000, n.267)

IL RESPONSABILE
Dott. Daniele Piccione



OGGETTO: APPROVAZIONE SCHEMA ATTO RICOGNITIVO NELL' AMBITO DELL' ACCORDO TRA COMUNE DI REGGIO CALABRIA E CONI SERVIZI PER LA PISCINA DI "PIAZZA DELLA PACE"

L'anno **duemiladiciassette** il giorno **ventidue** del mese di **novembre**, alle ore **12.10**, nella sala delle Adunanze consiliari presso Palazzo San Giorgio, a seguito di convocazione del Presidente del Consiglio prot. n. **181935** del **17.11.2017** si è riunito il Consiglio Comunale, in sessione straordinaria urgente di prima convocazione.

Presiede la seduta il Presidente del Consiglio, Sig. **Demetrio DELFINO**.

Risultano presenti il Sindaco e n. **28** Consiglieri, come dal seguente prospetto:

N. 7453 Reg.

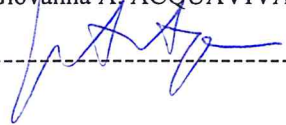
Si certifica che la presente deliberazione, ai sensi dell'art. 124 del D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267, viene pubblicata in data odierna all'Albo Pretorio online ai sensi dell'art. 32, comma 1, legge 18 giugno 2009, n. 69, e vi rimarrà in pubblicazione per 15 giorni consecutivi.

Reggio Calabria, li **1 DIC. 2017**

L'INCARICATO



IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa Giovanna A. ACQUAVIVA



Il sottoscritto Segretario Generale, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

che la presente deliberazione:

è stata pubblicata all'Albo Pretorio online per 15 giorni consecutivi a partire dal **1 DIC. 2017**, come prescritto dall'art. 124, comma 1, del D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267;

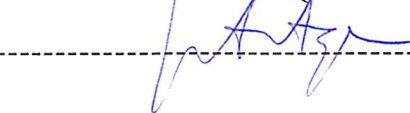
è divenuta efficace il **22 NOV. 2017**:

Perché dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del D.Lgs 18/8/2000, N.267.

Perché decorso il 10° giorno dalla sua pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, comma 3°, del D.Lgs 18/8/2000, N.267.

Reggio Calabria, li **1 DIC. 2017**

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa Giovanna A. ACQUAVIVA



N.	Cognome e Nome	Presenza	N.	Cognome e Nome	Presenza
1	FALCOMATA' Giuseppe - Sindaco	SI	25	DATTOLA Lucio	SI
2	ALBANESE Rocco	SI	26	CARACCILO Maria Antonietta	NO
3	BOVA Filippo	NO	27	D'ASCOLI Giuseppe	SI
4	BRUNETTI Paolo	SI	28	DATTOLA Luigi	NO
5	BURRONE Filippo	SI	29	IMBALZANO Pasquale	SI
6	CASTORINA Antonino	SI	30	MAIOLINO Antonino	SI
7	DELFINO Demetrio	SI	31	MATALONE Antonino	SI
8	GANGEMI Francesco	SI	32	PIZZIMENTI Antonio	SI
9	IACHINO Nancy	SI	33	RIPEPI Massimo Antonio	SI
10	IMBALZANO Emiliano	SI			
11	LATELLA Giovanni	SI			
12	MARINO Demetrio	SI			
13	MARRA Vincenzo	SI			
14	MARTINO Demetrio	SI			
15	MAURO Riccardo	SI			
16	MILETO Antonino	NO			
17	MINNITI Giovanni	SI			
18	MISEFARI Valerio	SI			
19	NOCERA Antonino	SI			
20	PARIS Nicola	SI			
21	QUARTUCCIO Filippo	SI			
22	RUVOLO Antonio	SI			
23	SERA Giuseppe Francesco	SI			
24	SERRANO' Paola Maria	SI			

Sono altresì presenti alla seduta senza diritto di voto, gli assessori Sigg.ri: Neri Armando, Zimbalatti Antonino, Marino Giuseppe, Anghelone Saverio, Nucera Anna, Nucera Lucia Anita e Calabrò Irene Vittoria.

Partecipa il Segretario Generale Dott.ssa **Giovanna A. ACQUAVIVA** incaricata della redazione del verbale.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

Aprè la discussione sull'argomento posto all'Odg. avente ad oggetto "APPROVAZIONE SCHEMA ATTO RICOGNITIVO NELL'AMBITO DELL'ACCORDO TRA COMUNE DI REGGIO CALABRIA E CONI SERVIZI PER LA PISCINA DI PIAZZA DELLA PACE" e concede la parola al Consigliere Giuseppe Francesco Sera per una breve introduzione.

Relazona in merito il dirigente del Settore Sviluppo Economico e Sport, avv. Francesco Barreca.

Intervengono alla discussione i consiglieri Pizzimenti e Latella e conclude il Presidente Regionale del CONI, avv. Maurizio Condipodero.

Pone quindi in votazione, per alzata di mano, la delibera in discussione, che viene approvata all'unanimità dai 27 presenti in aula (FALCOMATA', ALBANESE, BRUNETTI, BURRONE, CASTORINA, DELFINO, GANGEMI, IACHINO, IMBALZANO Emiliano, LATELLA, MARINO, MARRA, MARTINO, MINNITI, MISEFARI, NOCERA, PARIS, RUVOLO, SERA, SERRANO', DATTOLA Lucio, D'ASCOLI, IMBALZANO Pasquale, MAIOLINO, MATALONE, PIZZIMENTI e RIPEPI).

IL PRESIDENTE ne proclama l'esito.

I L CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- l'art. 15 del decreto legge del 25 novembre 2015, n. 185, recante "Misure urgenti per favorire la realizzazione di impianti sportivi nelle periferie urbane", convertito con modificazioni dalla legge del 23 gennaio 2016, n. 9, ha istituito il Fondo "Sport e Periferie" da trasferire al CONI con una spesa complessiva autorizzata di 100 milioni di euro nel triennio 2015-2017;
- il Fondo è finalizzato alla ricognizione degli impianti sportivi esistenti sul territorio nazionale, alla realizzazione e rigenerazione di impianti sportivi con destinazione all'attività agonistica nazionale localizzati nelle aree svantaggiate del Paese e nelle periferie urbane e alla diffusione di attrezzature sportive nelle stesse aree con l'obiettivo di rimuovere gli squilibri economici e sociali ivi esistenti, nonché al completamento e adeguamento di impianti sportivi esistenti, con destinazione all'attività agonistica nazionale e internazionale;
- in ottemperanza a quanto previsto all'art. 15, comma 3, del citato decreto, in data 10 dicembre 2015, il CONI ha presentato alla Presidenza del Consiglio dei Ministri il piano riguardante i primi interventi urgenti (di seguito, il "Piano Interventi Urgenti"), approvato con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 1 febbraio 2016;
- tra gli interventi individuati nel Piano Interventi Urgenti vi è l'intervento denominato "Comune di Reggio Calabria - Polo Sportivo Piazza della Pace", per il quale veniva stanziato un contributo pari a € 2.500.000,00 (Euro duemilionicinquecentomila/00);
- successivamente, in data 18 ottobre 2016, il CONI ha presentato alla Presidenza del Consiglio dei Ministri il piano pluriennale degli interventi (di seguito, il "Piano Pluriennale"), che è stato approvato con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 5 dicembre 2016 e che, *inter alia*, ha previsto un incremento del contributo per l'intervento di cui alla lettera E) fino alla somma complessiva di € 5.000.000,00 (Euro cinquemilioni/00);
- il CONI agisce *ex lege* per il tramite di CONI Servizi S.p.A. (di seguito, "CONI Servizi"), con sede legale in Roma, Largo Lauro De Bosis, n. 15, capitale sociale Euro 1.000.000,00 i.v., C.F., Partita I.V.A. e numero di registrazione al Registro delle Imprese di Roma 07207761003;
- CONI Servizi, costituita ex articolo 8 del D.L. 8 luglio 2002, n. 138, convertito, con modificazioni, dall'articolo 1 della L. 8 agosto 2002, n. 178, è interamente partecipata dal Ministero dell'Economia e delle Finanze e svolge le proprie funzioni sulla base di un contratto di servizio annuale con il CONI;
- il sopracitato Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 5 dicembre 2016, all'art. 3, comma 2, ha stabilito che il CONI o un soggetto da lui delegato provvederà alla realizzazione degli interventi di cui ai piani sopra specificati;

- l'intervento denominato "Comune di Reggio Calabria - Polo Sportivo Piazza della Pace",realizza le finalità di cui all'art. 15 d.l.185/2015 in quanto è diretto allo sviluppo dell'agonismo, alla rimozione degli squilibri economico-sociali e all'incremento della sicurezza urbana;
- Il CONI, previo accordo con l'Amministrazione Comunale, ha interesse a dare esecuzione al Piano, con risorse a valere sul Fondo, provvedendo, anche tramite soggetto all'uopo delegato, alla rigenerazione dell'Impianto secondo i termini e le modalità di cui alla presente convenzione, restando inteso che l'esecuzione dell'intervento non determinerà un mutamento nella titolarità del bene, che rimarrà in capo al Comune di Reggio Calabria;
- l'Amministrazione Comunale nello svolgimento delle proprie funzioni istituzionali, intende promuovere nell'Impianto attività sportive agonistiche anche nell'intento di rimuovere gli squilibri economico sociali;
- ai sensi dell'art. 15 della legge 7 agosto 1990, n. 241, le amministrazioni pubbliche possono concludere tra loro accordi per disciplinare lo svolgimento in collaborazione di attività di interesse comune;

Considerato che:

- negli anni 1956-1957 il CONI costruì su terreno di proprietà comunale un impianto sportivo ubicato nel Comune di Reggio di Calabria, adiacente allo Stadio Comunale "Granillo" composto da due piscine, una palestra di 80 mq, spogliatoi e servizi, sviluppantesi su una superficie di circa mq. 2.800, con ingresso da Piazza della Pace n. 21 (cfr. planimetria Allegata sub 1 all'atto ricognitivo), attualmente intestato a CONI Servizi nel Catasto Fabbricati del Comune di Reggio di Calabria nel foglio 101, particella 250, sub. 1. z.c. 1, categ. C/4, cl 1, consistenza mq. 978 rendita € 4.040,76 (di seguito, l' "Impianto");
- la costruzione fu realizzata a seguito di delibera della Giunta Comunale n. 1227 del 31 luglio 1957, con la quale si approvava lo schema di atto di vendita dal Comune al CONI al prezzo simbolico di Lire 1.000 (lire mille), dell'area di circa mq. 2.800 sulla quale è stato costruito l'Impianto;
- alla citata delibera n. 1227/1957 non ha mai fatto seguito la sottoscrizione della convenzione per il trasferimento dell'area;
- l'Impianto suindicato, pertanto, è ad oggi di proprietà del Comune di Reggio di Calabria, ai sensi e per gli effetti dell'art. 934 c.c.;
- tra CONI Servizi ed il Comune, a seguito di una lunga trattativa, della quale fa fede la copiosa corrispondenza scambiata tra gli Uffici competenti, accertata la sussistenza dei presupposti di cui all'art. 936 c.c., commi 2 e 3, si è addivenuti ad un accordo al fine di definire i rapporti pendenti tra le Parti in merito all'indennizzo da corrispondere a CONI Servizi per le opere realizzate;
- CONI Servizi ha trasmesso a questa Amministrazione comunale, con nota del 14 dicembre 2016, acquisita al protocollo n. 198068 del 15 dicembre 2016, la perizia di stima,allegata allo schema di atto ricognitivo oggetto della presente deliberazione, con cui è stato determinato, quale residuo valore dell'edificato, l'importo di € 350.000,00 (all. sub 2 all'atto ricognitivo);
- il Settore Lavori Pubblici di questo Ente, con nota prot. N. 40864 del 14 marzo 2017, ha ritenuto congruo il valore di mercato proposto da CONI Servizi(pure all. sub 2 all'atto ricognitivo);

Visto lo schema di atto ricognitivo tra il Comune di Reggio Calabria e Coni Servizi spa, che si allega quale parte integrante del presente provvedimento, unitamente alla planimetria dell'impianto ed alle perizie di cui sopra;

Vista la deliberazione della Giunta Comunale n. 224 del 7 novembre 2017 avente ad oggetto l'approvazione dello schema di Convenzione "Accordo interventi Fondo Sport e Periferie" tra il Comune di Reggio Calabria e il Coni Servizi, con cui è stato proposto all'approvazione di questo Organo lo schema di atto ricognitivo allegato alla stessa delibera di Giunta comunale;

Ritenuto di dover procedere alla stipula dell'atto ricognitivo sopracitato al fine diregolarizzare i rapporti pendenti tra le parti, in ragione dei diritti vantati da CONI Servizi per la realizzazione delle opere dell'impianto sportivo di Piazza della Pace, ai sensi dell'art. 936 c.c., commi 2 e 3;

Visto il parere favorevole espresso dalla competente Commissione Consiliare, giusta nota prot. n. 184803 del 22.11.2017;

Acquisiti i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile espressi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000;

Preso atto dell'esito della votazione sopra riportato e proclamato dal Presidente

DELIBERA

La premessa è parte integrante e sostanziale della presente deliberazione.

Di approvare lo schema di Atto Ricognitivo tra il Comune di Reggio Calabria e Coni Servizi spa, che si allega quale parte integrante del presente provvedimento sotto la lettera A, unitamente alla planimetria dell'impianto (all. sub 1) ed alle perizie di cui sopra (all. sub 2), autorizzandone la sottoscrizione.

Di demandare ai Dirigenti dei Settori "Sviluppo Economico e Sport" e "Risorse Umane e Patrimonio Collettivo" gli atti consequenziali al presente provvedimento.

Di provvedere alla pubblicazione del presente atto nei modi e nei termini di legge previsti.

Il Presidente del Consiglio preso atto dell'esito della votazione, propone al Consiglio Comunale che la presente deliberazione venga dichiarata immediatamente eseguibile.

IL CONSIGLIO COMUNALE

- Udita la proposta del Presidente del Consiglio;

All'unanimità dei 27 presenti in aula (FALCOMATA', ALBANESE, BRUNETTI, BURRONE, CASTORINA, DELFINO, GANGEMI, IACHINO, IMBALZANO Emiliano, LATELLA, MARINO, MARRA, MARTINO, MINNITI, MISEFARI, NOCERA, PARIS, RUVOLO, SERA, SERRANO', DATTOLA Lucio, D'ASCOLI, IMBALZANO Pasquale, MAIOLINO, MATALONE, PIZZIMENTI e RIPEPI)

DELIBERA

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

ALLEGATO A
DEL. CC. N° 84/17



ATTO RICOGNITIVO

TRA

- **COMUNE DI REGGIO DI CALABRIA**, con sede in Reggio Calabria, Piazza Italia, Partita IVA 00993181007, nella persona del _____, nato a _____ il _____, nella sua qualità di _____, che agisce in virtù dei poteri conferitegli _____ (di seguito, il "Comune")

E

- **CONI SERVIZI S.p.A.**, società con unico socio, con sede in Roma, Piazza Lauro De Bosis n. 15, capitale sociale euro 1.000.000,00, interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione del Registro delle Imprese di Roma 07207761003, iscritta al numero RM-1018480 del Repertorio Economico Amministrativo, partita Iva 07207761003 (di seguito, "CONI Servizi") (di seguito congiuntamente anche le "Parti")

PREMESSO CHE

- A. CONI Servizi è stata costituita in forza del D.L. 8/7/2002 n. 138 convertito con modificazioni dalla legge 8/8/2002 n. 178;
- B. CONI Servizi è subentrata in tutti i rapporti attivi e passivi facenti capo all'Ente Pubblico "COMITATO OLIMPICO NAZIONALE ITALIANO – C.O.N.I." (di seguito, il "CONI"), con sede in Roma, Piazza Lauro De Bosis n. 15, presso il Foro Italico, codice fiscale 01405170588;
- C. negli anni 1956-1957 il CONI costruì su terreno di proprietà comunale un impianto sportivo ubicato nel Comune di Reggio di Calabria, adiacente allo Stadio Comunale "Granillo" composto da due piscine, una palestra di 80 mq, spogliatoi e servizi, sviluppatasi su una superficie di circa mq. 2.800, con ingresso da Piazza della Pace n. 21 (cfr. planimetria Allegata sub 1),

attualmente intestato a CONI Servizi nel Catasto Fabbricati del Comune di Reggio di Calabria nel foglio 101, particella 250, sub. 1. z.c. 1, categ. C/4, cl 1, consistenza mq. 978 rendita € 4.040,76 (di seguito, l' "Impianto");

D. la costruzione fu realizzata a seguito di delibera del Comune n. 1227 del 31 luglio 1957, con la quale si approvava lo schema di atto di vendita dal Comune al CONI al prezzo simbolico di Lire 1.000 (lire mille), dell'area di circa mq. 2.800 sulla quale è stato costruito l'Impianto, delibera che non risulta essere stata mai eseguita;

E. l'Impianto suindicato è tutt'ora di proprietà del Comune di Reggio di Calabria, ai sensi e per gli effetti dell'art. 934 c.c.;

F. tra la CONI Servizi ed il Comune, a seguito di una lunga trattativa della quale fa fede la copiosa corrispondenza scambiata tra gli Uffici competenti, accertata la sussistenza dei presupposti di cui all'art. 936 c.c., co. 2, si è addivenuti ad un accordo nei termini di seguito riportati al fine di definire i rapporti pendenti tra le Parti

TUTTO CIO' PREMESSO

rappresentando le premesse e gli allegati parte integrante e sostanziale del presente atto, le Parti convengono e stipulano quanto segue.

ARTICOLO 1

Le Parti, come sopra rappresentate, dichiarano e riconoscono che, per effetto dell'accessione operata ai sensi dell'art. 934 c.c. l'Impianto sportivo sito in Reggio di Calabria adiacente allo Stadio Comunale "Granillo", con ingresso da Piazza della Pace n. 21, come meglio descritto in premessa C e all'Allegato 1, è di proprietà piena ed esclusiva del Comune.

ARTICOLO 2





Il Comune, per effetto dell'avvenuto acquisto per accessione dell'Impianto, sussistendo i presupposti di cui all'art. 936, co. 2, c.c., riconosce di dover corrispondere a CONI Servizi un indennizzo pari al valore di mercato dell'Impianto, determinato in € 350.000,00 (Euro trecentocinquantamila/00), come da perizia Allegata sub 2.

ARTICOLO 3

Il Comune si impegna a corrispondere a CONI Servizi l'indennizzo di cui al precedente articolo 2, entro e non oltre il _____, con le seguenti modalità:

- mediante pagamento in denaro di € 350.000,00 (Euro trecentocinquantamila/00), oltre IVA se dovuta, a mezzo bonifico bancario su conto corrente IBAN _____, ovvero, in alternativa,
- a titolo di *datio in solutum*, mediante trasferimento, a propria cura e spese, a CONI Servizi della proprietà di un immobile sito nel Comune di Reggio Calabria di valore equivalente all'indennizzo da individuare di comune accordo con CONI Servizi medesima, restando inteso che, per effetto dell'avvenuto pagamento di cui sopra ovvero del trasferimento della proprietà del suddetto immobile, CONI Servizi non avrà più nulla a pretendere dal Comune in relazione all'Impianto.

Il Comune si impegna altresì a provvedere, a propria cura e spese, alla voltura catastale dell'Impianto in favore del Comune stesso ed ad ogni altra formalità necessaria per far risultare il cambio di intestazione dell'Impianto.

ARTICOLO 4

Le Parti eleggono domicilio presso la sede indicata nel presente atto;

qualsiasi variazione dovrà essere comunicata nei modi di cui al presente articolo 4.

Tutte le comunicazioni, notifiche e documenti relativi al presente atto dovranno essere inviati, a mezzo PEC, ai seguenti indirizzi, pena l'invalidità delle comunicazioni, notifiche e documenti stessi:

Per CONI Servizi:

PEC: amministratoredelegato@cert.coni.it

c.a.: _____

Per Comune di Reggio Calabria:

PEC: _____

c.a.: _____

ARTICOLO 5

Il presente atto e i relativi diritti e obblighi non possono essere ceduti a terzi senza il preventivo consenso scritto delle Parti.

Qualsiasi modifica o integrazione al presente atto, per essere pienamente valida ed efficace, dovrà essere effettuata per iscritto e sottoscritta da entrambe le Parti.

ARTICOLO 6

Le Parti convengono di devolvere ogni controversia relativa alla validità, efficacia, esecuzione e/o interpretazione del presente atto alla competenza esclusiva del foro di Roma.

ARTICOLO 7

Spese, imposte e tasse del presente atto e dipendenti tutte sono a carico di che richiede la registrazione.





Sottoscritto digitalmente

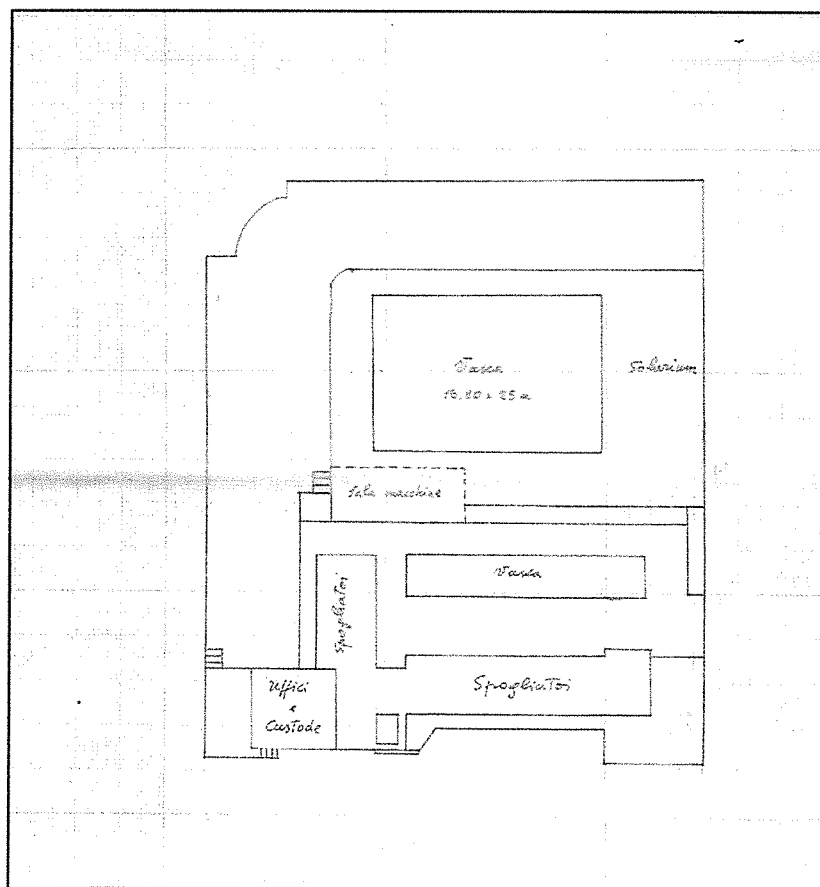
Per il Comune di Reggio Calabria da _____

Per CONI Servizi S.p.A., dal _____.

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping loops and lines.



COMUNE DI REGGIO CALABRIA_FOGLIO 101_PARTICELLA 250



STRALCIO DI MAPPA CATASTALE_FUORI SCALA

MODULARIO F. - Cat. S. T. - 306

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1975, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Reggio Calabria Via

Ditta Comitato Olimpico Nazionale Italiano

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Reggio Calabria

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 30

Scheda N° 0449348

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:500

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
<p>DATA</p> <p>PROT. N°</p>	<p>22-9-1965</p> <p>Accettato</p> <p>1250-1</p>

Compilata dal Ing. Renzo Giordetti
(Titolo, nome e cognome dell'Ufficio)

Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Roma

DATA 10-XI-64

Firma: Giordetti Renzo

PLANIMETRIA CATASTALE_FUORI SCALA

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 300



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1952, N. 662)

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
30

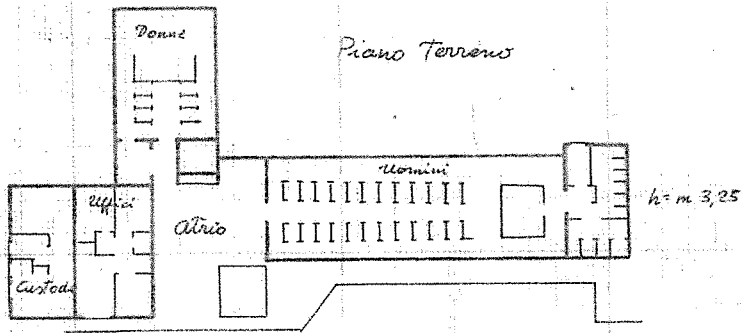


Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Reggio Calabria Via

Ditta Comitato Olimpico Nazionale Italiano

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Reggio Calabria

Scheda N° 0449348



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:500

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

22-9-1965

Accettabile
15250-1

Compilata dal Ing. Renzo Giorgetti
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Roma

DATA 10-XI-64

Firma: Luigi P. Ricci

PLANIMETRIA CATASTALE_FUORI SCALA

Prot n° 198068
15-12-2016

ALLEGATO 2
DEC. CC. 84/17



**Direzione gestione patrimonio
e consulenze impianti sportivi
Ufficio ingegneria e gestione patrimonio**

Roma, 14 Dicembre 2016
prot. 778

anticipata via mail: sindaco@pec.reggiocal.it

Al Signor Sindaco
della Città di Reggio Calabria
Avv. Giuseppe Falcomatà
Palazzo San Giorgio
Piazza Italia, 1
89125 Reggio Calabria

Oggetto: Reggio Calabria – Impianto Sportivo Piazza della Pace 21.

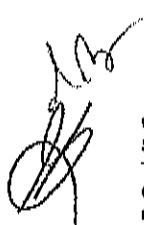
Egregio Sindaco,

si fa seguito alla corrispondenza ed ai colloqui intercorsi per inviare il documento relativo alla stima dell'impianto sportivo in oggetto predisposto dalla Reag, che ha determinato, quale residuo valore dell'edificato, la somma di € 350.000,00.

Come da accordi verbali intrapresi, questa Società si rende disponibile, tenuto conto della volontà di addivenire alla conclusione della vicenda da parte di codesto Comune, ad una dilazione temporale dei pagamenti da stabilire congiuntamente.

Per quanto sopra si resta in attesa di un Vostro sollecito riscontro in merito ad una proposta concernente le modalità di pagamento rateizzate.

L'AMMINISTRATORE DELEGATO
(Alberto Miglietta)



Coni Servizi S.p.A.
Sede legale: 00136 Roma, Largo Lauro de Bosis, 15
Telefono +39 06.36851 - www.coni.it
C.F. P.IVA e Iscr. Reg. Imprese di Roma 07207761003
Capitale sociale € 1.000.000
Società per azioni con socio unico

REAG Real Estate Advisory Group SpA a socio unico

Direzione Generale
Centro Direzionale Colleoni
Palazzo Cassiopea 3
20864 Agrate Brianza MB – Italy
Tel. +39 039 6423.1
Fax +39 039 6058427

Sede Legale
Via Monte Rosa, 91 20149 Milano - Italy
Capitale Sociale € 1.000.000,00 i.v
R.E.A. Milano 1047058.
C.F. / Reg. Imprese / P. IVA 05861660152
italy@reag-dp.com



DUFF & PHELPS
Real Estate Advisory Group

Roma, 29 settembre 2016

Rif. N° 20594



Spettabile

Coni Servizi S.p.A.

Viale dei Gladiatori

Stadio Olimpico - Curva Sud

00194 - ROMA

Alla cortese attenzione della Dott.ssa Raffaella Binaghi

Oggetto: DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE (IMPIANTO SPORTIVO) UBICATO IN REGGIO CALABRIA, PIAZZA DELLA PACE 21.

Egregi Signori,

in conformità all'incarico da Voi conferito, REAG – Real Estate Advisory Group S.p.A. ha effettuato una valutazione del complesso immobiliare (impianto sportivo) indicato di proprietà di

Coni Servizi S.p.A.

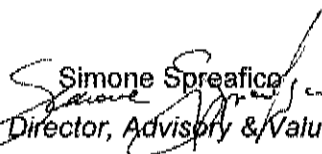
ubicato in:

REGGIO CALABRIA – PIAZZA DELLA PACE 21

Con la presente Vi trasmettiamo n. 1 copia del Rapporto relativo alla determinazione del **Valore di Mercato** al 29 Luglio 2016 della proprietà citata.

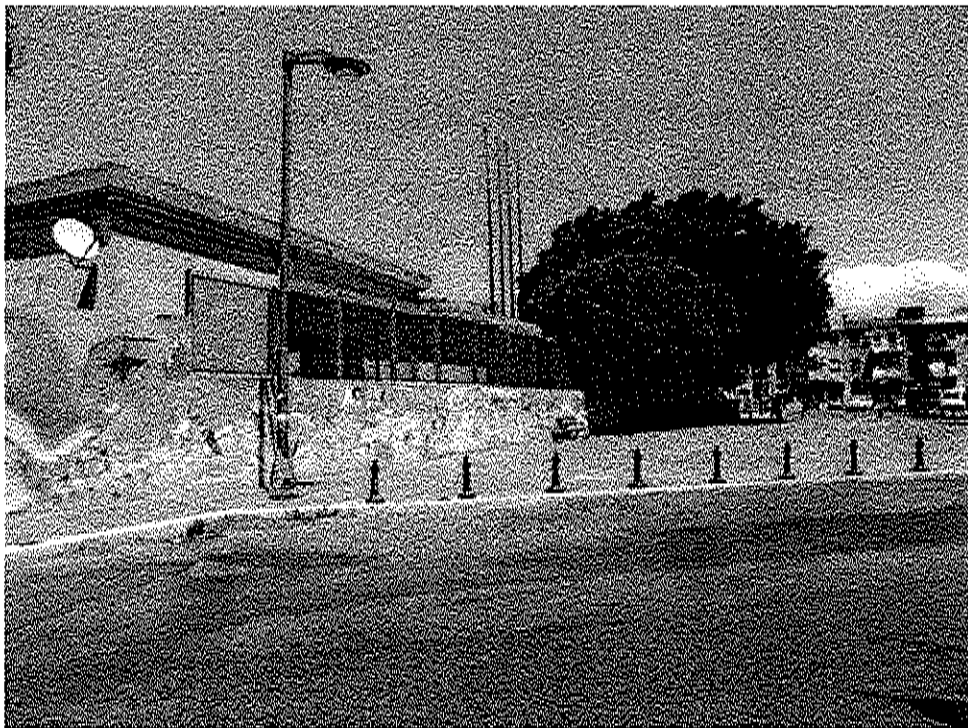
Distinti saluti.

REAG - Real Estate Advisory Group S.p.A.


Simone Spreafico
Managing Director, Advisory & Valuation Dept



**VALORE DI MERCATO
ANALISI FULL**



**COMPLESSO IMMOBILIARE (IMPIANTO SPORTIVO)
UBICATO IN PIAZZA DELLA PACE, 21
REGGIO CALABRIA (RC)**

29 LUGLIO 2016

REAG Real Estate Advisory Group SpA a socio unico

Direzione Generale
Centro Direzionale Colleoni
Palazzo Cassiopea 3
20864 Agrate Brianza MB - Italy
Tel. +39 039 6423.1
Fax +39 039 6058427

Sede Legale
Via Monte Rosa, 91 20149 Milano - Italy
Capitale Sociale € 1.000.000,00 i.v
R.E.A. Milano 1047058
C.F. / Reg. Imprese / P. IVA 05881660152
Italy@reag-dp.com



DUFF & PHELPS
Real Estate Advisory Group

Roma, 29 settembre 2016

Rif. N° 20594



Spettabile

Coni Servizi S.p.A.

Viale dei Gladiatori

Stadio Olimpico - Curva Sud

00194 - ROMA

Alla cortese attenzione della Dott.ssa Raffaella Binaghi

Oggetto: DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE (IMPIANTO SPORTIVO) UBICATO IN REGGIO CALABRIA, PIAZZA DELLA PACE 21.

Egredi Signori,

in conformità all'incarico da Voi conferito, REAG – Real Estate Advisory Group S.p.A. ha effettuato una valutazione del complesso immobiliare (impianto sportivo) indicato di proprietà di

Coni Servizi S.p.A.

ubicato in:

REGGIO CALABRIA – PIAZZA DELLA PACE 21

La Valutazione effettuata da REAG sarà utilizzata per una verifica patrimoniale, finalizzata ad un'eventuale vendita della proprietà (fabbricati e impianti fissi) in oggetto.



Definizioni

Nel presente Rapporto ai termini di seguito elencati deve attribuirsi la corrispondente definizione, salvo sia diversamente indicato nel Rapporto stesso:

- **“Complesso Immobiliare”** (di seguito la **“Proprietà”**) indica l'insieme di beni immobili (**fabbricati e impianti fissi**) oggetto della valutazione, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi **terreni**, beni mobili e beni immateriali.
- **“Valutazione”** indica la determinazione del “(...) valore alla data della valutazione di una proprietà. Salvo limitazioni stabilite nei termini dell'incarico, l'opinione è fornita a seguito di un sopralluogo e dopo tutte le appropriate ed opportune indagini ed approfondimenti eventualmente necessari, tenendo in considerazione la tipologia della proprietà e lo scopo della valutazione”.
- **“Valore di Mercato”** indica “(...) l'ammontare stimato cui una proprietà o passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un' adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni”. (RICS Red Book, ed. italiana, Gennaio 2014).
- **“Assunzione speciale”** indica “un'assunzione nella quale si presuppone che la Valutazione sia basata su fatti diversi da quelli esistenti alla data di Valutazione, oppure un'assunzione che non sarebbe formulata da un operatore ordinario del mercato in una transazione alla data di Valutazione (RICS Red Book, ed. Italiana, Gennaio 2014).
- **“Valore Corrente di Utilizzo” (VCU)** indica il valore attribuito al complesso immobiliare in relazione alla sua consistenza, alle sue caratteristiche e alla vita residua, nel presupposto di un suo utilizzo continuato nell'attuale contesto produttivo.

Resta inteso che il VCU:



DUFF & PHELPS
Real Estate Advisory Group



- ✓ sarà determinato senza considerare l'eventuale obsolescenza economica derivante da insufficienti prospettive reddituali;
- ✓ non rappresenta l'ammontare che si potrebbe realizzare dalla vendita frazionata o da un uso alternativo della proprietà.

Il VCU rappresenta il valore di scambio (o di mercato) al quale i beni potrebbero essere trasferiti fra una parte cedente ed una acquirente, senza costrizione, e con una ragionevole conoscenza di tutti i fatti rilevanti, con equità per entrambe, qualora il reddito prospettico sia sufficiente a garantire contemporaneamente un equo ritorno sia sul capitale circolante netto che sui beni stessi.

- **“Vita Utile”** indica il periodo di tempo stimato, espresso in anni, al termine del quale, pur essendo il bene ancora in grado, dal punto di vista fisico e/o tecnico, di fornire il servizio richiesto, si rende economicamente conveniente il suo abbandono o la sua sostituzione con un altro più aggiornato e competitivo. La Vita Utile è delimitata dall'evoluzione della tecnologia e dal ciclo di vita del servizio o del prodotto al quale è legato il singolo cespite.
- **“Vita Residua”** indica il periodo di tempo stimato, espresso in anni, intercorrente fra la data di stima ed il momento in cui verrà a cessare l'utilità del bene in oggetto, nell'ambito del contesto economico in cui esso è utilizzato.

Nell'effettuare la Valutazione REAG ha adottato metodi e principi di generale accettazione, ricorrendo in particolare al criterio valutativo di seguito illustrato.

- **Metodo del Costo** - si basa sul Costo che si dovrebbe sostenere per rimpiazzare la proprietà in esame con un nuovo bene avente le medesime caratteristiche e utilità della proprietà medesima. Tale Costo deve essere diminuito in considerazione di vari fattori di deprezzamento derivanti dalle condizioni osservate: utilità, stato d'uso, obsolescenza funzionale, vita utile, vita residua, ecc. in confronto a beni nuovi dello stesso tipo.

Al risultato ottenuto viene sommato il valore del terreno, determinato con il metodo comparativo.

Nella determinazione dei Costi di rimpiazzo verranno considerati:

- ✓ i prezzi correnti di mercato includendo materiali, manodopera, manufatti, spese indirette, profitti ed onorari;





- ✓ i costi d'installazione ed allacciamento;
- ✓ gli oneri finanziari relativi al periodo di costruzione.

Non verranno invece considerati eventuali contributi, incentivi ed agevolazioni di cui gode la proprietà in oggetto.

È stato inoltre considerato il deprezzamento maturato, derivante dalle condizioni osservate, utilità, uso ed obsolescenza fisica e funzionale dei beni in oggetto in confronto a beni nuovi dello stesso tipo.

Assunzione speciale – come specificatamente richiesto dal Cliente, REAG ha determinato il Valore di Mercato in applicazione del Metodo del Costo nell'assunto che il terreno sia di proprietà del Comune di Reggio Calabria ed il sovrastante impianto sportivo (al netto delle tensostrutture di copertura delle piscine e delle sistemazioni esterne) di proprietà del CONI, in ragione di un diritto edificatorio superficiale risalente alla fine degli anni 50. Si evidenzia che tale assunzione presuppone che la Valutazione sia basata su dati specificatamente definiti dal Cliente e non verificati da REAG nell'ambito della presente analisi.

REAG, inoltre:

- ha effettuato il giorno 29 Luglio 2016 un sopralluogo sul bene per rilevare, in aggiunta alle informazioni fornite dalla proprietà, tutti i dati (verifica planimetrie fornite, qualità costruttive, stato di conservazione, ecc...) necessari allo sviluppo della valutazione;
- non ha verificato l'esistenza del relativo titolo di Proprietà in capo al soggetto che ne esercita attualmente il possesso, ma si è basata in merito esclusivamente sulle indicazioni del Cliente. Del pari, non ha eseguito verifiche ipotecarie e catastali, né accertamenti in ordine all'esistenza di altri diritti di terzi sulla proprietà o in ordine alla conformità di essa alla normativa vigente;
- ha determinato il Valore di Mercato della proprietà assumendo come ipotesi di riferimento una compravendita in blocco (non frazionata), considerandola libera e immediatamente disponibile (non locata);
- ha determinato il Valore di Mercato della proprietà nell'assunto speciale, come specificatamente richiesto dal Cliente, che il terreno sia di proprietà del Comune di Reggio Calabria ed il sovrastante impianto sportivo (al netto delle tensostrutture di copertura delle piscine e delle sistemazioni esterne) di proprietà del CONI, in ragione di un diritto edificatorio superficiale risalente alla fine degli anni 50;

- ha basato la stima sul Costo Operativo di Rimpiazzo dell'immobile, stimando la Vita Utile e la Vita Residua dell'immobile stesso;
- ha determinato i Costi di Costruzione sulle pubblicazioni editoriali nazionali, nello specifico, avvalendosi delle pubblicazioni DEI - Tipografia del Genio Civile, oltre a informazioni derivanti dal proprio "storico", registrate dal R&D Department interno;
- ha desunto le consistenze immobiliari dalle planimetrie in dwg fornite dal Cliente, non verificando in loco le dimensioni della proprietà oggetto della presente analisi.



Contenuti del rapporto

Il presente Rapporto, contenente la relazione finale sulle conclusioni cui REAG è pervenuta, comprende:

- Una lettera di introduzione generale alla relazione, che identifica la Proprietà, descrive il tipo di indagine svolta e presenta, certificandole, le conclusioni di valore;
- Un Rapporto descrittivo della Proprietà;
- Una documentazione fotografica della Proprietà;
- Allegati stralcio della carta stradale, planimetrie della Proprietà;
- Assunzioni e limiti della Valutazione;
- Condizioni generali di servizio.

Il presente rapporto di stima contiene gli elementi richiamati nel modello estimale predisposto dall'Agenzia del Demanio con prot. n. 29349, che ha competenza ad attestare la congruità del prezzo degli immobili oggetto di acquisto da parte delle Amministrazioni Pubbliche (rif. comma 1-bis dell'art. 12 del D.L. 98/2011, introdotto dall'art. 1, comma 138 della legge 228/2012 - Legge di stabilità 2013-).

Conclusioni

Le conclusioni di valore concernenti la Valutazione sono state tratte da REAG sulla base dei risultati ottenuti al termine di tutte le seguenti operazioni:

- Sopralluogo sulla Proprietà;
- Raccolta, selezione, analisi e valutazione dei dati e dei documenti relativi alla Proprietà;
- Svolgimento di opportune indagini di mercato;



– Elaborazioni tecnico-finanziarie.

Nonché sulla base dei metodi e dei principi valutativi più sopra indicati.

Tutto ciò premesso e considerato

In base all'indagine svolta ed a quanto precedentemente indicato è nostra opinione che, alla data del 29 Luglio 2016, il **Valore di Mercato** della Proprietà (**fabbricati e impianti fissi**) in oggetto sia ragionevolmente espresso come segue:

Roma, 29 settembre 2016

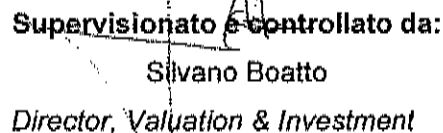
Rif. N° 20594

VALORE DI MERCATO
EURO 350.000,00
(Euro Trecentocinquantamila,00)

Si evidenzia che la proprietà è stata valutata in ragione dell'assunto speciale, come specificatamente richiesto dal Cliente, che il terreno sia di proprietà del Comune di Reggio Calabria ed il sovrastante impianto sportivo (al netto delle tensostrutture di copertura delle piscine e delle sistemazioni esterne) di proprietà del CONI, in ragione di un diritto edificatorio superficiale risalente alla fine degli anni 50.

REAG - Real Estate Advisory Group S.p.A.


Redatto da:
Roberto Galbiati
Project Manager


Supervisionato e controllato da:
Silvano Boatto
Director, Valuation & Investment


Simone Spreafico
Managing Director, Advisory & Valuation Dept



DUFF & PHELPS
Real Estate Advisory Group



Team di lavoro:

All'esecuzione della valutazione e alla stesura del Rapporto, con la direzione di:
Simone Spreafico - *Managing Director, Advisory & Valuation Dept*

e la supervisione, controllo di:

Silvano Boatto – *Director, Valuation & Investment*

Hanno collaborato:

Roberto Galbiati – *Associate Director, Valuation & Investment Division;*

Alessia Pasqua – *Analisi Tecniche*

Enrico D'Arrigo – *Analisi Urbanistiche*

Ufficio Ricerche e Sviluppo REAG – *Analisi di mercato;*

Simona La Tona – *Editing Roma*

Il sopralluogo è stato effettuato da:

Enrico D'Arrigo



INDICE

	PAGINA
1.0 UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELLA ZONA	11
2.0 DESCRIZIONE GENERALE DELLA PROPRIETA'	13
3.0 DATI CATASTALI	19
4.0 CONSISTENZA EDILIZIA	23
5.0 SITUAZIONE URBANISTICA	27
6.0 SITUAZIONE LOCATIVA.....	32
7.0 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE DI RIFERIMENTO	33
8.0 CRITERI DI VALUTAZIONE	34
9.0 CONSIDERAZIONI VALUTATIVE E VALUTAZIONE.....	38
10.0 CONCLUSIONI	43



RAPPORTO DESCRITTIVO

1.0 UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELLA ZONA

La proprietà oggetto di analisi è ubicata nella periferia Sud del territorio del comune di Reggio Calabria (RC) in Piazza della Pace n. 21 (Piazza Stadio Sud) e in adiacenza allo stadio comunale "Granillo".

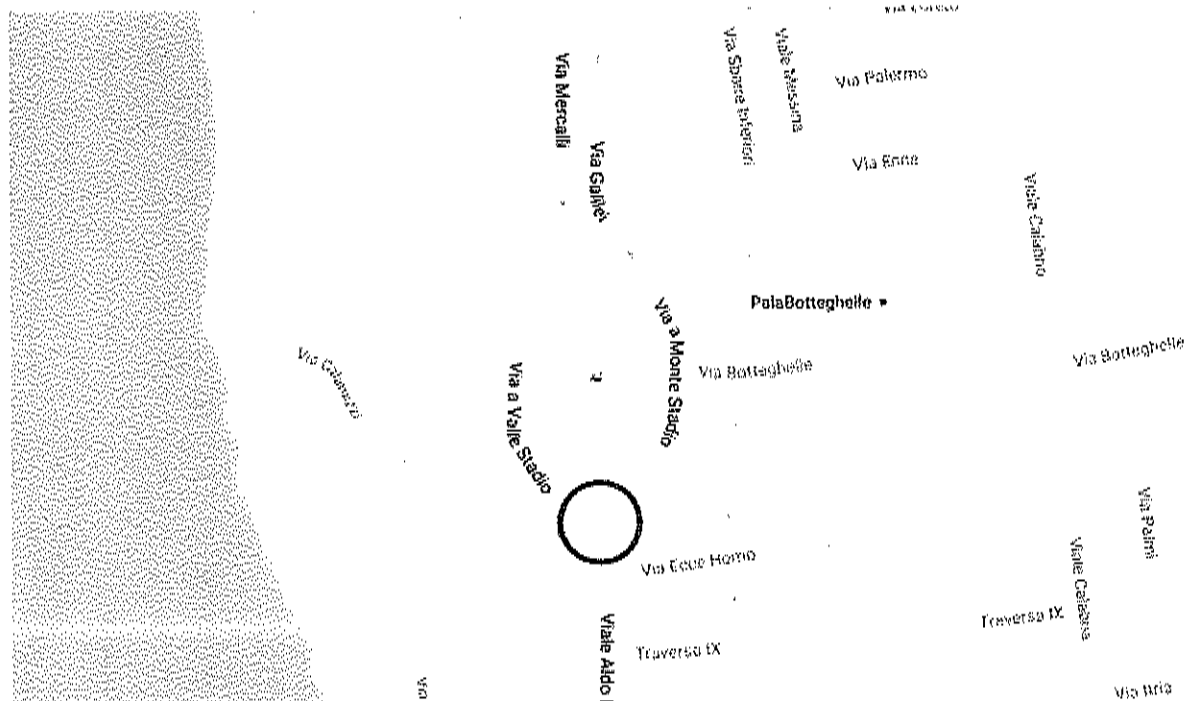
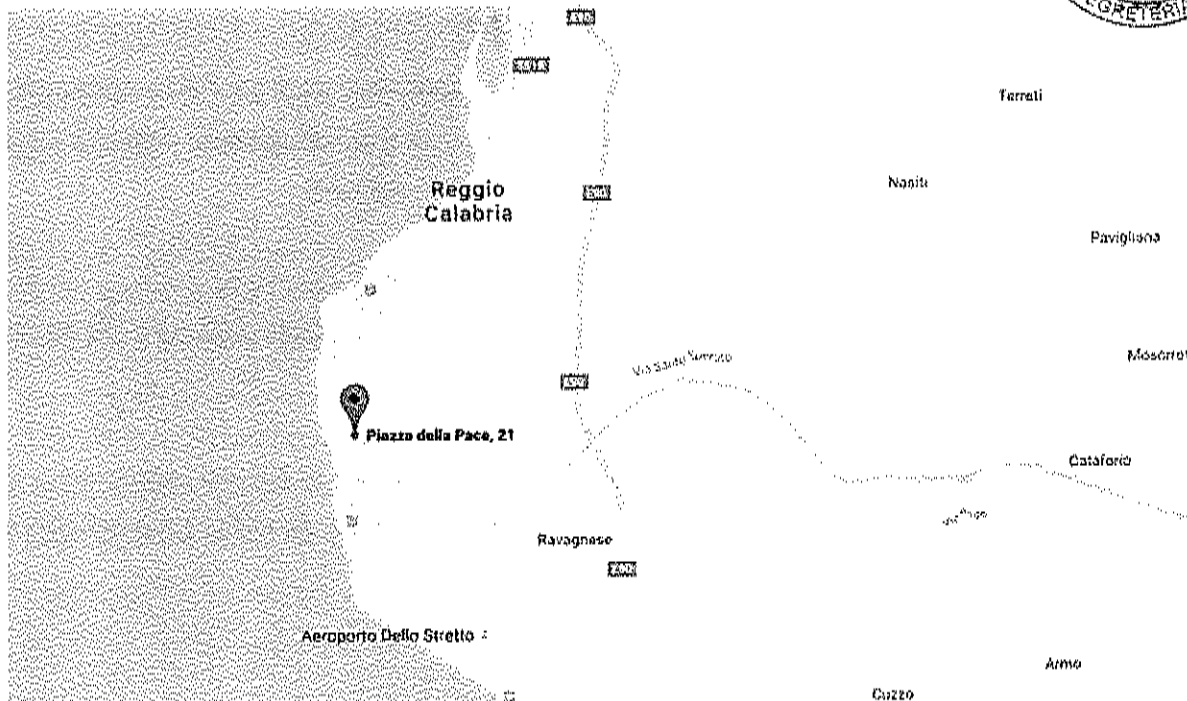
La zona, in cui si colloca la proprietà, è semi-degradata ed a prevalente destinazione economico-popolare; si trova a breve distanza dall'Aeroporto (circa 1 Km) ed a circa 2 Km dalla stazione centrale. Nel tessuto urbano, sono presenti prevalentemente fabbricati residenziali economico/popolari degli anni '60 - '70 ed attività commerciali di media e piccola dimensione. La distanza dallo svincolo autostradale della Salerno/Reggio Calabria è di circa 3 Km. La zona è sufficientemente raggiungibile da qualunque parte della città ed è sufficientemente servita dai mezzi di trasporto pubblico. A breve distanza si trova, anche, la "Scuola Allievi Carabinieri".

La Proprietà in oggetto si colloca tra due arterie di media importanza, Viale Aldo Moro e Viale Calabria.

Sufficienti risultano essere i servizi in zona come uffici pubblici e privati, scuole di istruzione primaria e di primo grado, presidi sanitari, esercizi commerciali di medie e piccole dimensioni raggiungibili facilmente anche a piedi.

ALLEGATI:

- Stralci della carta stradale.



2.0 DESCRIZIONE GENERALE DELLA PROPRIETA'

Il complesso immobiliare consta di un impianto sportivo, realizzato negli anni '50 e ristrutturato negli anni '90, si compone di due piscine coperte (adulti e bambini) con annessi adiacenti locali destinati a spogliatoi e servizi igienici, uffici, locale deposito, palestra.

L'accesso al complesso sportivo avviene direttamente da Piazza della Pace e trovasi ubicato tra le due strade che circondano lo Stadio Comunale Granillo, Via Stadio a Monte e Via Stadio a Valle.

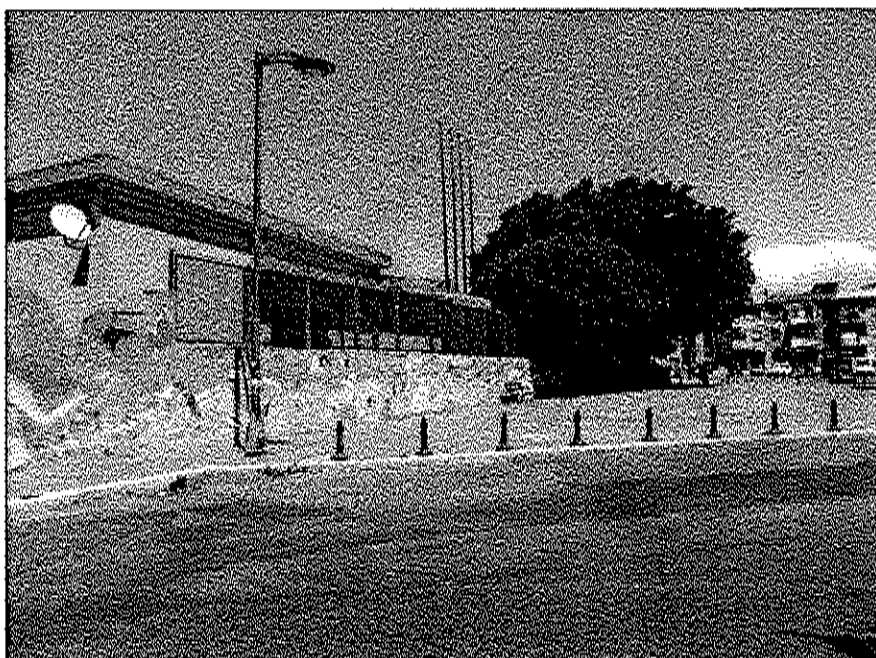
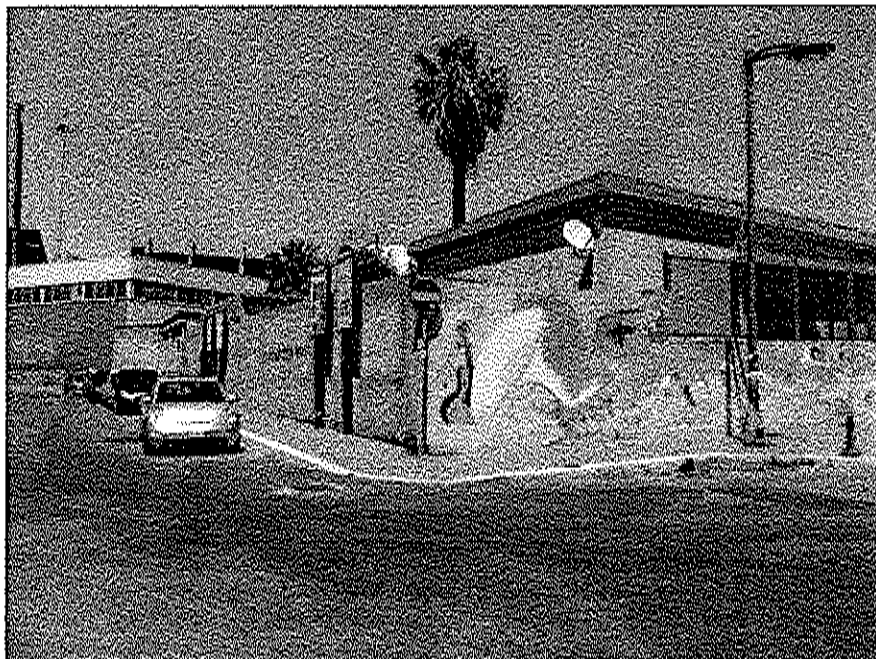
Le facciate dell'edificio principale sono intonacate e tinteggiate; le finiture interne sono di normale qualità con pavimenti in ceramica e in graniglia di marmo, gli infissi sono metallici e le porte interne sono in legno tamburato.

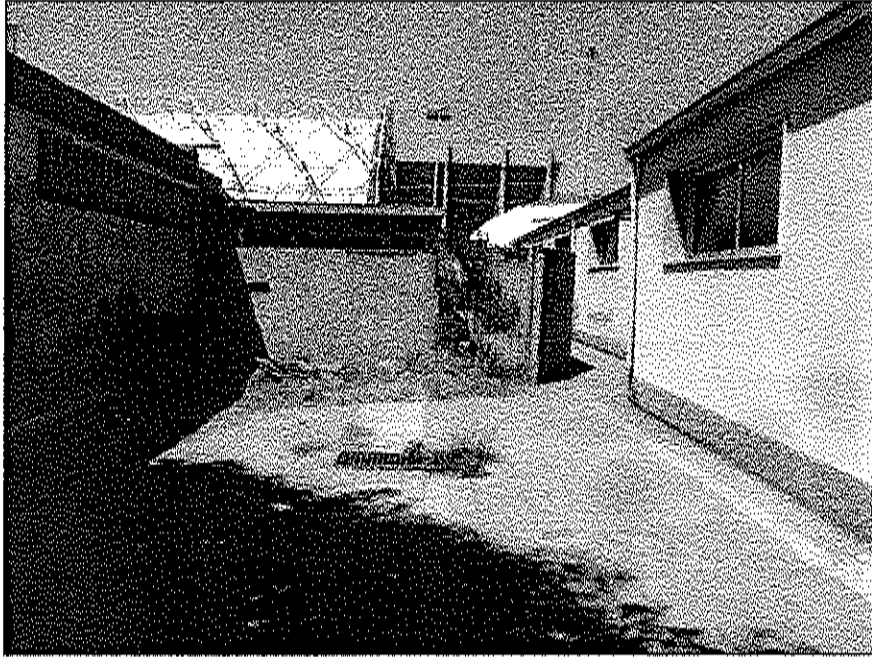
La distribuzione interna è flessibile.

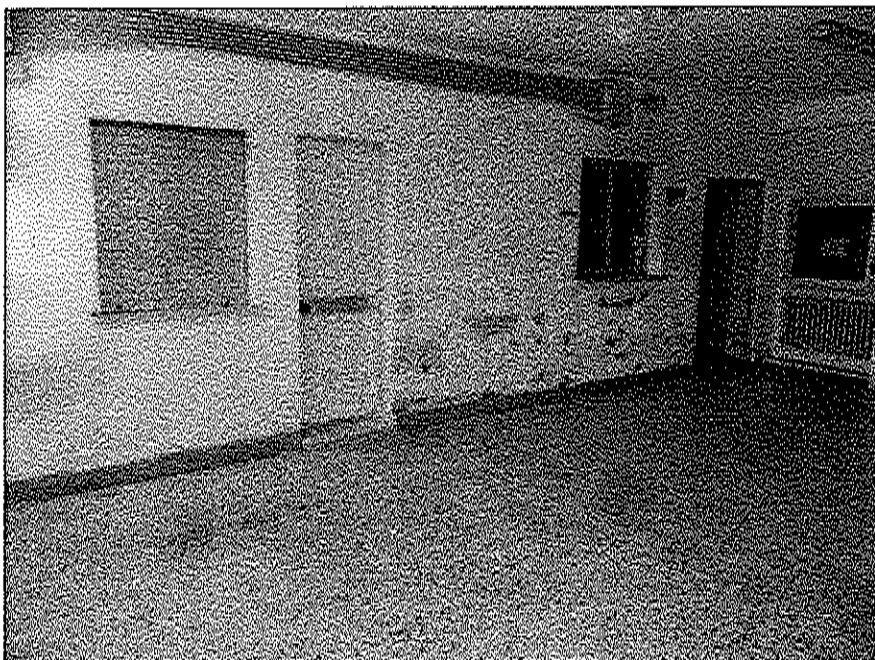
ALLEGATI:

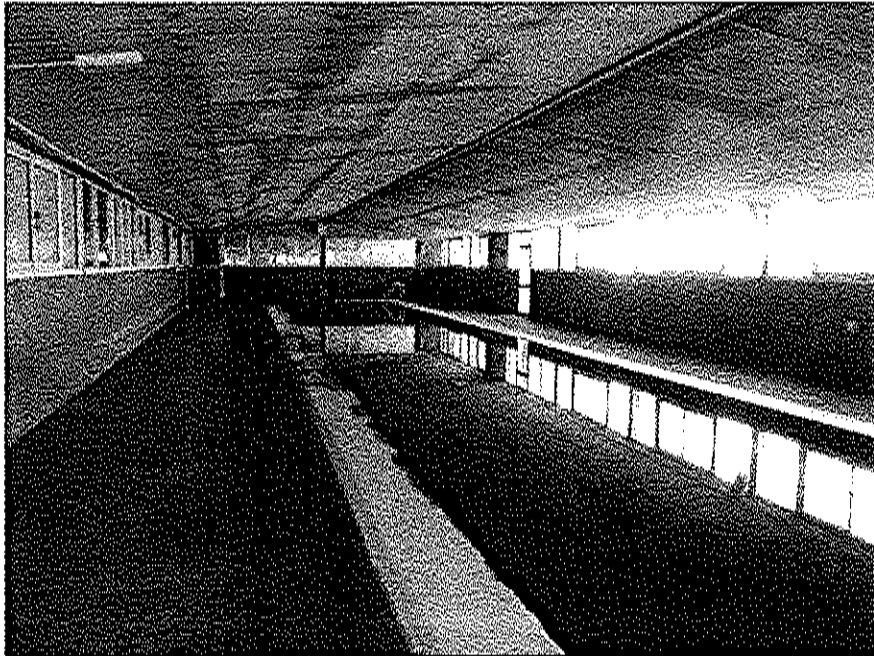
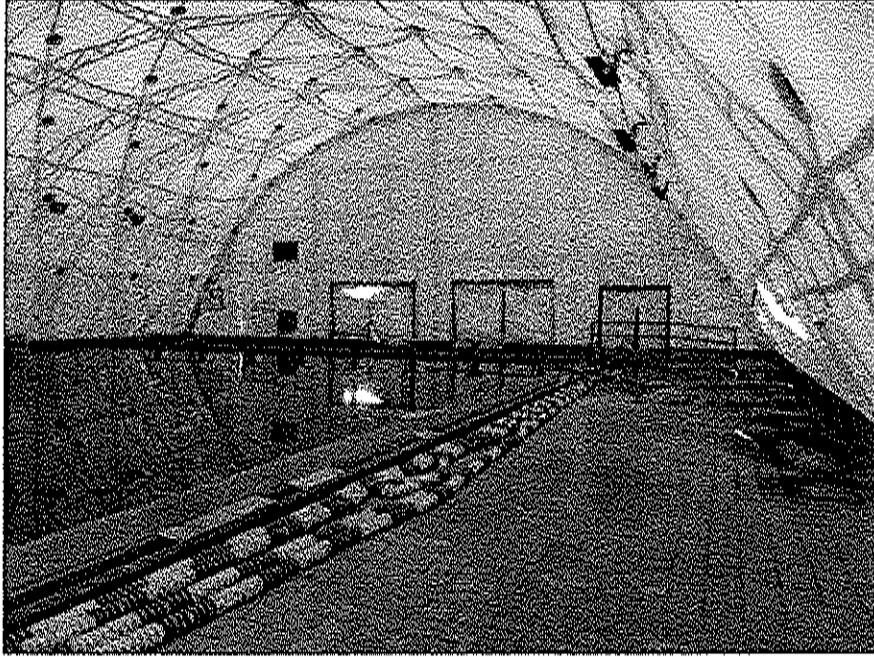
- Fotografie della proprietà.

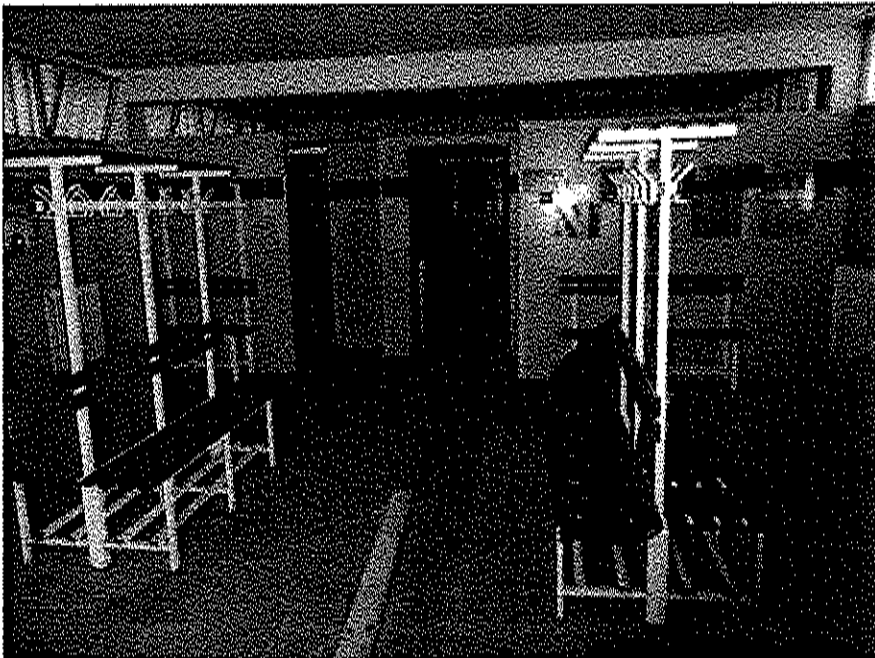
FOTOGRAFIE DELLA PROPRIETÀ











3.0 DATI CATASTALI

Il bene risulta accatastato come segue:

- presso il CF del Comune di Reggio Calabria:

Sez.	Fgl.	Mapp.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	RC/101	250	1	C/4	1	978mq	Euro 4.040,76
	RC/101	250	5	C/4	3	130mq	Euro 738,53
	RC/101	250	6	C/2	4	90mq	Euro 883,27
	RC/101	250	7	C/2	4	60mq	Euro 455,51
	RC/101	250	8	C/4	3	200mq	Euro 1.136,21

ALLEGATI:

- Visure Catastali.



Dati della richiesta	Comune di REGGIO DI CALABRIA (Codice: M214) Provincia di REGGIO DI CALABRIA
Catasto Fabbricati	Str. Urb.: R.C. Foglio: 101, Particella: 250 Sub.: 1

INTESTATO

1	CONI SERVIZI S.P.A. ex art. 26 L. 48/01	079771007*	(1) Proprietà per 100
---	---	------------	-----------------------

Unità immobiliare dal 01/01/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub.	Zone	Class. Cons.	Superficie Catastrale	Rendita	Superficie Catastrale	Rendita		
1	R.C.	101	250	1	1	04	1	978 m ²	1	Euro 4.846,76	Visitazione del 10/04/2015 - In occasione di un atto di compravendita.

Indirizzo IMMOBILIARE ITALIANA SUD snc s.r.l.
 IMMOBILIARE ITALIANA SUD snc s.r.l. - IMMOBILIARE ITALIANA SUD snc s.r.l. - IMMOBILIARE ITALIANA SUD snc s.r.l.
 IMMOBILIARE ITALIANA SUD snc s.r.l. - IMMOBILIARE ITALIANA SUD snc s.r.l. - IMMOBILIARE ITALIANA SUD snc s.r.l.

Mappe Istanze Com. let.
 Sezione A - Foglio 101 - Particella 250

Situazione degli intercedenti dal 12/10/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub.	Zone	Class. Cons.	Superficie Catastrale	Rendita	Superficie Catastrale	Rendita		
1	R.C.	101	250	1	1	04	1	978 m ²	1	Euro 4.846,76	Visitazione del 10/04/2006 per atto n. 2501/14700 in data del 10/04/2006 - VALUTA, DICHIARE PER IMMOBILITÀ IMMOBILIARE ITALIANA SUD snc s.r.l. (n. 1145/10041)

Indirizzo IMMOBILIARE ITALIANA SUD snc s.r.l.
 IMMOBILIARE ITALIANA SUD snc s.r.l. - IMMOBILIARE ITALIANA SUD snc s.r.l. - IMMOBILIARE ITALIANA SUD snc s.r.l.
 IMMOBILIARE ITALIANA SUD snc s.r.l. - IMMOBILIARE ITALIANA SUD snc s.r.l. - IMMOBILIARE ITALIANA SUD snc s.r.l.

Dati della richiesta	Comune di REGGIO DI CALABRIA (Codice: M214) Provincia di REGGIO DI CALABRIA
Catasto Fabbricati	Str. Urb.: R.C. Foglio: 101, Particella: 250 Sub.: 6

INTESTATO

1	CONI SERVIZI S.P.A. ex art. 26 L. 48/01	079771007*	(1) Proprietà per 100
---	---	------------	-----------------------

Unità immobiliare dal 25/11/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub.	Zone	Class. Cons.	Superficie Catastrale	Rendita	Superficie Catastrale	Rendita		
1	R.C.	101	250	6	1	04	3	130 m ²	3	Euro 798,53	(ALB) del 25/11/2011 per atto n. 2502/1490 in data del 25/11/2011 (n. 1045/1001)

Indirizzo IMMOBILIARE ITALIANA SUD snc s.r.l.
 IMMOBILIARE ITALIANA SUD snc s.r.l. - IMMOBILIARE ITALIANA SUD snc s.r.l. - IMMOBILIARE ITALIANA SUD snc s.r.l.
 IMMOBILIARE ITALIANA SUD snc s.r.l. - IMMOBILIARE ITALIANA SUD snc s.r.l. - IMMOBILIARE ITALIANA SUD snc s.r.l.

Mappe Istanze Com. let.
 Sezione A - Foglio 101 - Particella 250

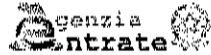
Situazione degli intercedenti dal 25/11/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI	CODICE FISCALE	INDIZIO CATEGORIE
1	CONI SERVIZI S.P.A. ex art. 26 L. 48/01	079771007*	(1) Proprietà per 100

Situazione degli intercedenti dal 25/11/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI	CODICE FISCALE	INDIZIO CATEGORIE
1	CONI SERVIZI S.P.A. ex art. 26 L. 48/01	079771007*	(1) Proprietà per 100

Unità immobiliare: 1
 Tributi erariali: Euro 0,90



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/09/2016

Data: 01/09/2016 - Ora: 10.21.27 Segue

Visura n.: T09967 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di REGGIO DI CALABRIA (Codice: 1024) Provincia di REGGIO DI CALABRIA
Catasto Fabbricati	Sez. Urb.: RC Foglio: 101 Particella: 158 Sub.: 6

INTERSTATO		
I	ICONTI PERAZZI SPA. s.r.l. s.d.b. s.c.a.r.l.	07707701003*

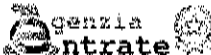
Unità immobiliare del 25/11/2011												
N	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSEMENTO					RENDITA	DATI DERIVATI DA
	Foglio	Particella	Sub.	Sez.	Misc.	Classe	Condizione	Superficie	Superficie	Superficie		
1	RC	101	158	6	1	22	4	10 m ²	Catasto	Euro 481,17	(AL. 25/11/2011) precedente a IC931199 in via del 22/11/2011 (n. 101/11/2011)	

Mappa: 10001/10001
Foglio A - Foglio 101 - Particella 158

Situazione degli interstati del 25/11/2011			
I	ICONTI PERAZZI SPA. s.r.l. s.d.b. s.c.a.r.l.	CODICE FISCALE	DIRETTORE CATASTRALE
II	ICONTI PERAZZI SPA. s.r.l. s.d.b. s.c.a.r.l.	07707701003*	012/Per.urb. 101/11

Situazione degli interstati del 25/11/2011			
I	ICONTI PERAZZI SPA. s.r.l. s.d.b. s.c.a.r.l.	CODICE FISCALE	DIRETTORE CATASTRALE
II	ICONTI PERAZZI SPA. s.r.l. s.d.b. s.c.a.r.l.	07707701003*	012/Per.urb. 101/11

Unità immobiliare: 1 Tributi erariali: Euro 0,00



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/09/2016

Data: 01/09/2016 - Ora: 10.21.34 Segue

Visura n.: T09918 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di REGGIO DI CALABRIA (Codice: 1024) Provincia di REGGIO DI CALABRIA
Catasto Fabbricati	Sez. Urb.: RC Foglio: 101 Particella: 150 Sub.: 7

INTERSTATO		
I	ICONTI PERAZZI SPA. s.r.l. s.d.b. s.c.a.r.l.	07707701003*

Unità immobiliare del 25/11/2011												
N	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSEMENTO					RENDITA	DATI DERIVATI DA
	Foglio	Particella	Sub.	Sez.	Misc.	Classe	Condizione	Superficie	Superficie	Superficie		
1	RC	101	150	7	1	22	4	10 m ²	Catasto	Euro 455,52	(AL. 25/11/2011) precedente a IC931199 in via del 22/11/2011 (n. 101/11/2011)	

Mappa: 10001/10001
Foglio A - Foglio 101 - Particella 150

Situazione degli interstati del 25/11/2011			
I	ICONTI PERAZZI SPA. s.r.l. s.d.b. s.c.a.r.l.	CODICE FISCALE	DIRETTORE CATASTRALE
II	ICONTI PERAZZI SPA. s.r.l. s.d.b. s.c.a.r.l.	07707701003*	012/Per.urb. 101/11

Situazione degli interstati del 25/11/2011			
I	ICONTI PERAZZI SPA. s.r.l. s.d.b. s.c.a.r.l.	CODICE FISCALE	DIRETTORE CATASTRALE
II	ICONTI PERAZZI SPA. s.r.l. s.d.b. s.c.a.r.l.	07707701003*	012/Per.urb. 101/11

Unità immobiliare: 1 Tributi erariali: Euro 0,00



Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/09/2016

Unità della ricchezza	Comune di REGGIO DI CALABRIA (Codice: 84724)
Comune Fabbricati	Provincia di REGGIO DI CALABRIA
	Est. Urb.: RE-Foglio: 101 Particella: 750 Sub.: 1

INTERESTATO

1	CONI SERVIZI S.p.A. con sede in ROMA	979771002*	01/Pratiche svin
---	--------------------------------------	------------	------------------

Unità immobiliare del 25/11/2011

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSIFICAZIONE							DATI DESCRITTIVI
	Foglio	Particella	Sub	Sub	Class	Sub	Class	Superficie	Superficie	Rendita		
1	RC	101	750	1	1	RC	1	750 m ²	Catastrale	Euro 1.184,71	(ALB. E) del 11/11/2011 per l'art. 10, c. 1, lett. a) del D.Lgs. n. 112/2008 e art. 11 del D.Lgs. n. 112/2008 (in vigore dal 1/11/2011).	

Indirizzo: PIAZZA VITTORIO EMANUELE II
 Pubblicità all'atto per la trascrizione del 25/11/2011 (art. 10, c. 1, lett. a) del D.Lgs. n. 112/2008)
 Nota: 10/10580/22 del 20/11/11
 Particella: 750 Sub: 1
 Descrizione: 10/10580/22 del 20/11/11

Mapp. Catastr. Foglio 101 - Particella 750

Situazione degli interessati del 25/11/2011

N	DALL'AGENZIA	CONI SERVIZI S.p.A.	DELL'INTERESSATO
1	CONI SERVIZI S.p.A. con sede in ROMA	979771002*	01/Pratiche svin

DATI DESCRITTIVI DA PUBBLICAZIONE DEL 25/11/2011 (art. 10, c. 1, lett. a) del D.Lgs. n. 112/2008 e art. 11 del D.Lgs. n. 112/2008 (in vigore dal 1/11/2011).

Situazione degli interessati del 25/11/2011

N	DALL'AGENZIA	CONI SERVIZI S.p.A.	DELL'INTERESSATO
1	CONI SERVIZI S.p.A. con sede in ROMA	979771002*	01/Pratiche svin

DATI DESCRITTIVI DA PUBBLICAZIONE DEL 25/11/2011 (art. 10, c. 1, lett. a) del D.Lgs. n. 112/2008 e art. 11 del D.Lgs. n. 112/2008 (in vigore dal 1/11/2011).

Unità immobiliare: 1 Valore unitario: Euro 0,90

4.0 CONSISTENZA EDILIZIA

La consistenza edilizia della proprietà oggetto di valutazione è stata desunta dalle planimetrie in dwg fornite dal Cliente, non verificando in loco le dimensioni del complesso immobiliare. Come indicato dal Cliente, le tensostrutture di copertura delle piscine e le sistemazioni esterne (pavimentazioni, recinzioni e fognature) non sono state inserite nella consistenza edilizia.

Per necessità valutative le superfici sono state suddivise in base alle diverse destinazioni d'uso.

ALLEGATI:

- Tabella Consistenze.
- Planimetrie.

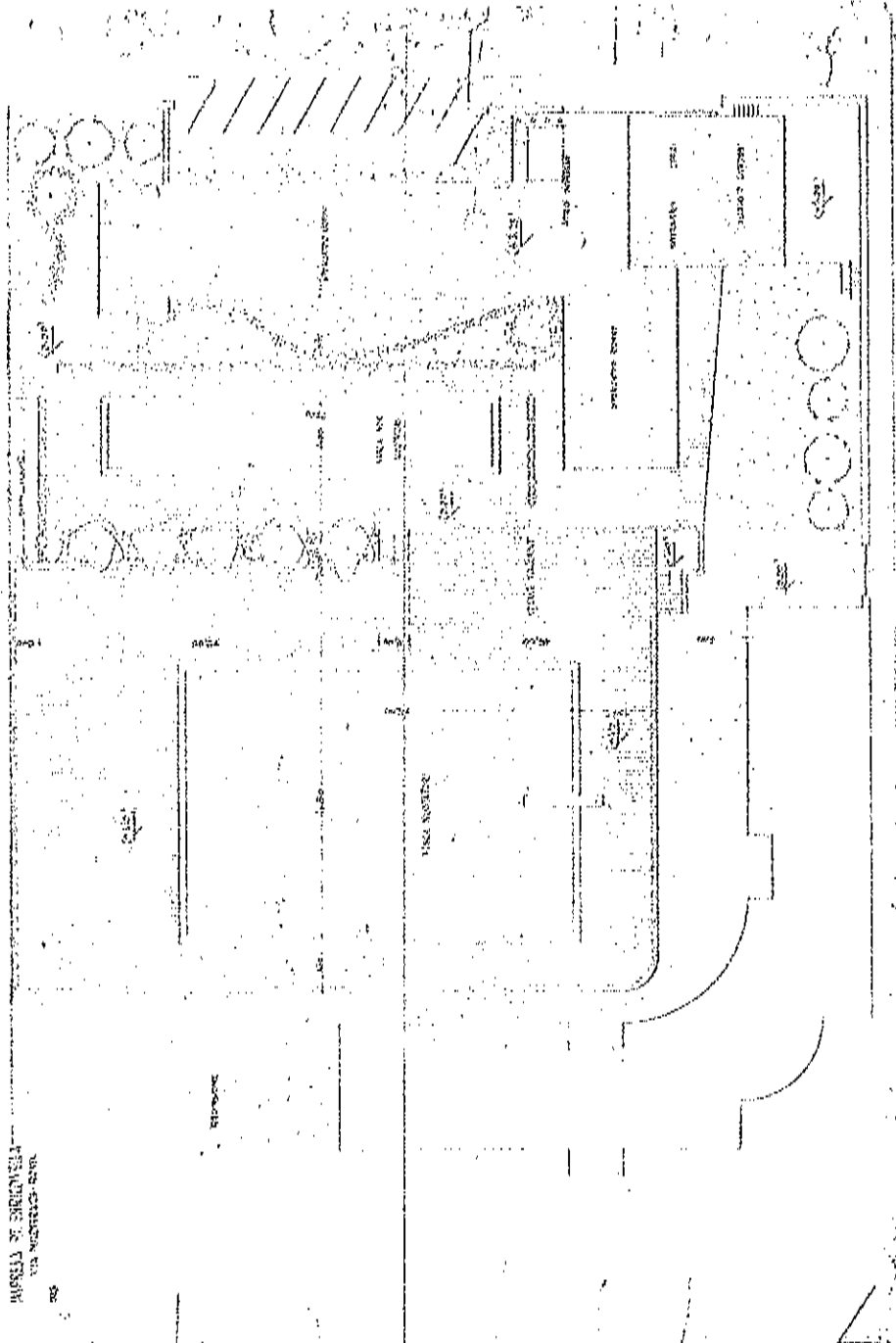


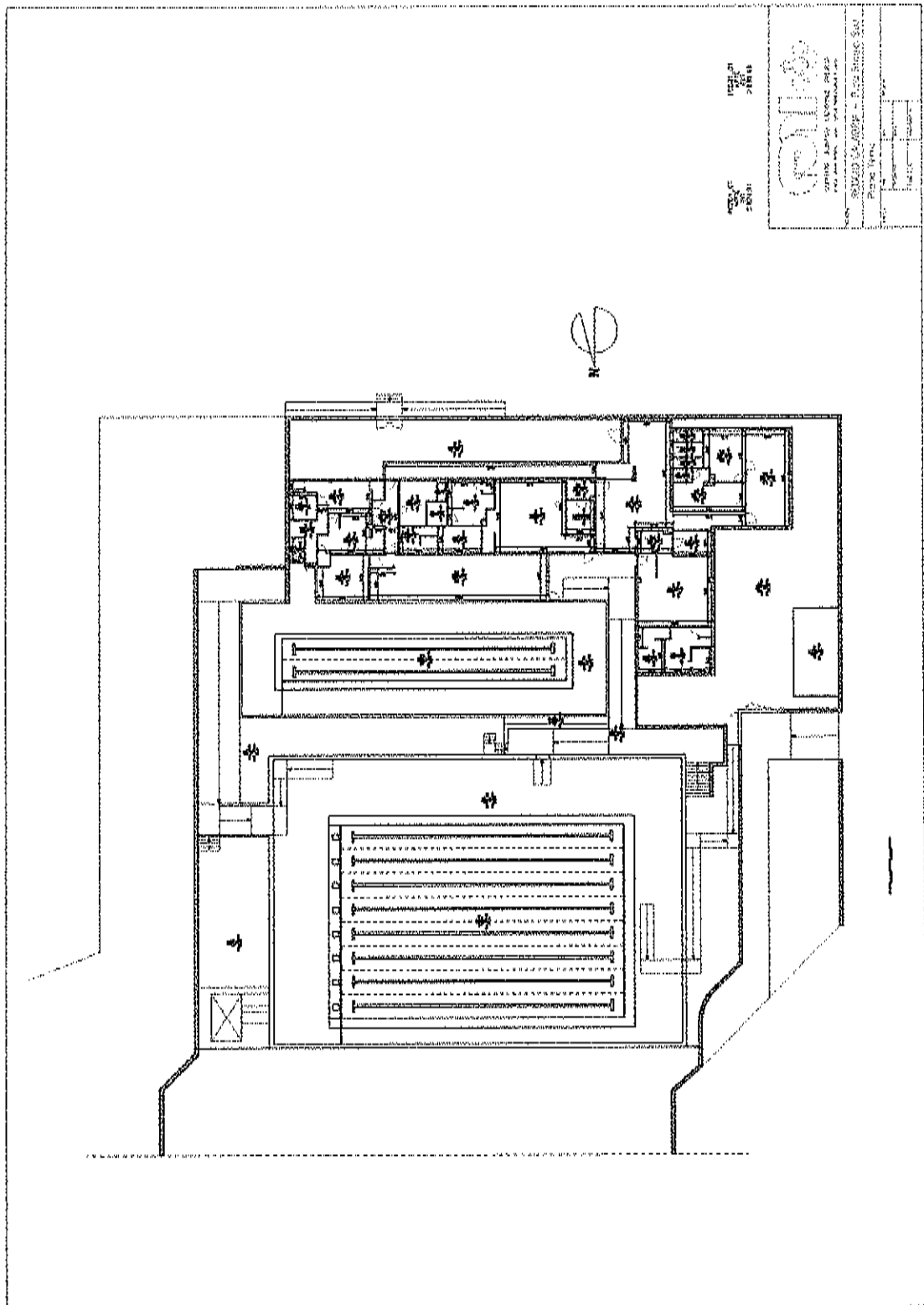
TABELLA CONSISTENZE

FABBR. N.	PIANO	DENOMINAZIONE IMMOBILE	SUP. TOT. mq	VOLUME mc
1		EDIFICIO PRINCIPALE:		
	T	Edificio - piscina coperta bambini	130	585
	T	Edificio - bordo piscina coperta bambini	217	977
	T	Piscina adulti 25x16,60 (con impianto)		
	T	Piscina bambini 6,40x25,76 (con impianto)		
	T	uffici e segreteria	81	296
	T	spogliatoio uomini con servizi	80	256
	T	Ingresso e camminamenti interni	180	756
	T	spogliatoio donne con servizi	80	256
	T	spogliatoio istruttori, pronto soccorso e servizi	50	160
	T	disimpegno	10	32
	T	spogliatoi bambini e servizi	66	211
	T	palestra con annesso deposito	80	380
		TOTALE	974	3.888
2	T	MAGAZZINO	30	90
		TOTALE "Fabbricati"	1.004	3.978

PIAZZA TIRÒ CONTI - REGGIO CALABRIA
PUBBLICITÀ CENTRALE - AREA 1/2/3/4
AREA 1

MARSELLA DE SERRIGNELLA
17/18/19/20/21/22/23/24/25/26/27/28/29/30/31/32/33/34/35/36/37/38/39/40/41/42/43/44/45/46/47/48/49/50/51/52/53/54/55/56/57/58/59/60/61/62/63/64/65/66/67/68/69/70/71/72/73/74/75/76/77/78/79/80/81/82/83/84/85/86/87/88/89/90/91/92/93/94/95/96/97/98/99/100





PROGETTO
SERVIZI

colibri

SECCO CALABRO - PIAZZA BRUNO SAN
PIRELLA
Piazza IV Novembre, 10
I-89021 Reggio Calabria (RC)
Tel. 0965/591111
Fax 0965/591112
www.colibri.it

5.0 SITUAZIONE URBANISTICA

5.1 PIANO REGOLATORE GENERALE DI REGGIO CALABRIA

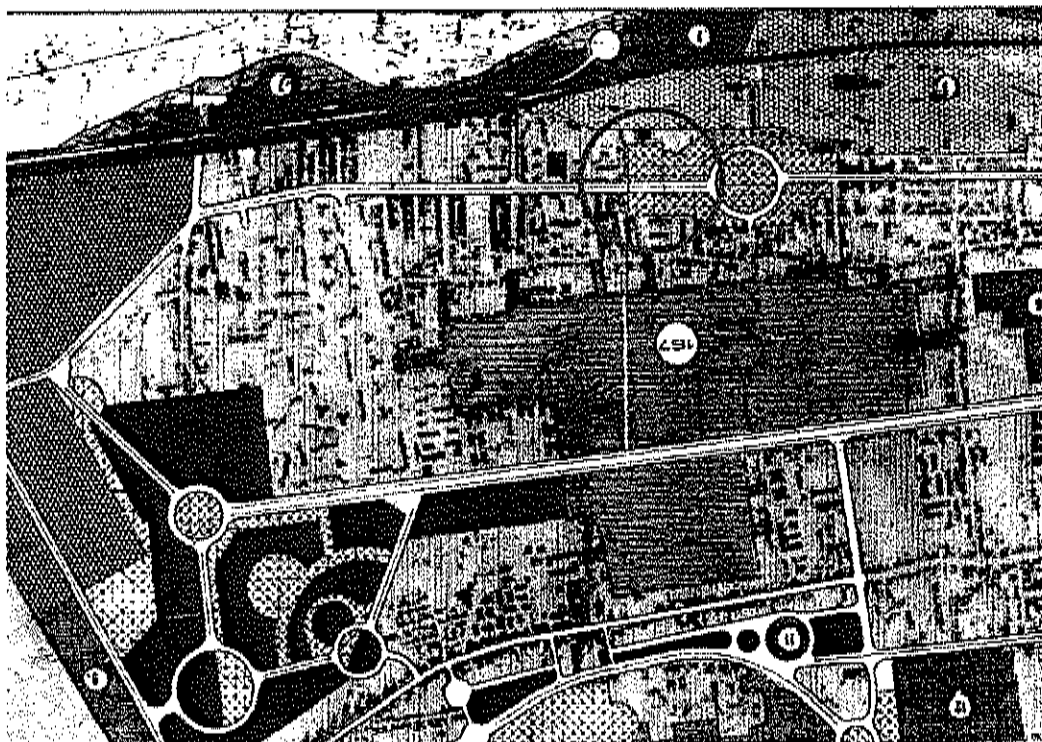
Il Piano Regolatore Generale Vigente del Comune di Reggio Calabria è la Variante Generale al P.R.G. approvata con D.P.G.R. n. 914/85 e n. 1153/91.

Il complesso in oggetto ricade in zona omogenea **"F"** - **Aree per attrezzature sportive e il tempo libero** (vedasi NTA).

ALLEGATI:

- Stralcio del PRG e relative NTA.

Stralcio P.R.G.



P.R.G. – Stralcio Norme Tecniche di Attuazione

Art. 23

→ ZONA OMOGENEA F

Comprende le parti del territorio comunale destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

Tale zona omogenea F è individuata nelle tavole di P.R.G. con le dizioni:

- aree a verde pubblico;
 - aree ad uso delle attrezzature di servizio pubblico e privato a carattere regionale ed urbano;
 - aree per le sedi ed attrezzature sanitarie ed assistenziali;
 - aree per attrezzature sportive e per il tempo libero;
 - aree per attrezzature di carattere anonario;
 - aree per attrezzature tecnologiche;
 - aree per sedi ed attrezzature per il culto;
 - aree per chiese ed opere parrocchiali;
 - aree per centri civici e sociali;
 - aree per parchi e giochi;
 - aree per asili nido e scuole materne;
 - aree per scuole dell'obbligo;
 - aree per attrezzature scolastiche di grado superiore.
-

—→ **G) AREE PER ATTREZZATURE SPORTIVE ED IL TEMPO LIBERO**

Destinazione specifica: gioco, sports e tempo libero, impianti ricreativi, sportivi e culturali, esercizi pubblici e caratteristici per il settore gastronomico, di pubblico spettacolo e trattenimento, per biblioteche, discoteche, sale per riunioni ed incontri oltre a 'residences', pensioni, alberghi.

Gli indici che regolano l'edificazione sono i seguenti:

- I_{gr} = mc/mq 2.00
- R_c = 3/10 dell'area netta
- h = mt 7.50 entro 200 mt dal demanio marittimo;
mt 10.50 tra i 200 e i 400 mt dal demanio marittimo
mt 15.00 oltre i 400 metri dal demanio marittimo
- D_c = min mt 6.00
- D_f = min mt 10.00
- D_s = min mt 7.50 per strade larghe tra i 7.00 ed i 15 metri;
min mt 10.00 per strade larghe oltre i 15.00 mt
- V = min 15% dell'area
- P = min 15% dell'area
- G = mq 25.00 ogni 500 mc di costruzione o frazione di essa.

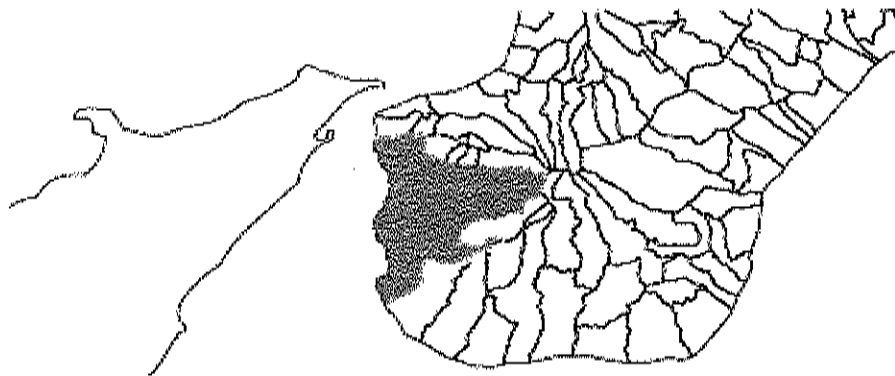
Per residenza è da intendersi una struttura costituita da più unità alloggiative, di limitata ampiezza destinate ad alloggio temporaneo e per lo più stagionale con dotazione, per ciascuna unità di servizi minimi e comuni per tutto il complesso edificio.



COMUNE DI REGGIO CALABRIA

II SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
UFFICIO SPECIALE DEL P.R.G.

VARIANTE GENERALE AL P.R.G.



CONSULENTE GENERALE

Prof. Giuseppe IMBESI

COORDINATORE GENERALE

Ing. Giuseppe ARENA

TAV. 0 - P.R.G. VIGENTE (D.P.G.R. N° 914/85; D.P.G.R. 1153/91)



6.0 SITUAZIONE LOCATIVA

Dalla documentazione fornita dal Cliente, l'immobile non risulta locato.

7.0 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE DI RIFERIMENTO

L'area urbana in cui la proprietà è localizzata, è caratterizzata da un tessuto urbano prevalentemente residenziale con predominanza di fabbricati economico-popolari degli anni '60 - '70. Piazza della Pace è una zona urbana di passaggio nella direzione della periferia Sud della città di Reggio Calabria.

Nella micro area si rileva anche la presenza della Stazione Ferroviaria Reggio Centrale, la scuola allievi carabinieri, diverse caserme destinate alle forze dell'ordine (Arma dei Carabinieri e Polizia di stato), e lo stadio comunale Granillo, situato proprio in adiacenza alla proprietà oggetto di valutazione.

Vista la atipicità della proprietà nel contesto di riferimento, la notevole metratura e la valenza architettonica, è stato necessario ampliare il raggio di indagine a zone limitrofe del territorio del Comune di Reggio Calabria.

I valori di mercato degli stabili ad uso direzionale in vendita nell'area di riferimento con target simili all'immobile in esame variano mediamente tra i 800 €/mq e i 1400 €/mq. I valori più alti del range sono tuttavia riferiti a piccole unità da destinarsi a studi professionali e uffici privati in genere oppure a immobili residenziali. I canoni di locazione invece si attestano fra valori compresi tra 40 ed i 70 €/mq/anno.



8.0 CRITERI DI VALUTAZIONE

Lo scopo della presente valutazione è quello di determinare il **Valore di Mercato** della Proprietà (**fabbricati e impianti fissi**) in oggetto, al 29 Luglio 2016, in blocco (non frazionata), considerandola libera ed immediatamente disponibile (non locata).

Definizioni:

Nel presente Rapporto ai termini di seguito elencati deve attribuirsi la corrispondente definizione, salvo sia diversamente indicato nel Rapporto stesso:

- **“Complesso Immobiliare”** (di seguito la **“Proprietà”**) indica l’insieme di beni immobili (**fabbricati e impianti fissi**) oggetto della valutazione, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi **terreni**, beni mobili e beni immateriali.
- **“Valutazione”** indica la determinazione del “(...) valore alla data della valutazione di una proprietà. Salvo limitazioni stabilite nei termini dell’incarico, l’opinione è fornita a seguito di un sopralluogo e dopo tutte le appropriate ed opportune indagini ed approfondimenti eventualmente necessari, tenendo in considerazione la tipologia della proprietà e lo scopo della valutazione”.
- **“Valore di Mercato”** indica “(...) l’ammontare stimato cui una proprietà o passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un’ adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni”. (RICS Red Book, ed. italiana, Gennaio 2014).
- **“Assunzione speciale”** indica “un’assunzione nella quale si presuppone che la Valutazione sia basata su fatti diversi da quelli esistenti alla data di Valutazione, oppure un’assunzione che non sarebbe formulata da un operatore ordinario del mercato in una transazione alla data di Valutazione (RICS Red Book, ed. Italiana, Gennaio 2014).

- **“Valore Corrente di Utilizzo” (VCU)** indica il valore attribuito al complesso immobiliare in relazione alla sua consistenza, alle sue caratteristiche e alla vita residua, nel presupposto di un suo utilizzo continuato nell'attuale contesto produttivo.

Resta inteso che il VCU:

- ✓ sarà determinato senza considerare l'eventuale obsolescenza economica derivante da insufficienti prospettive reddituali;
- ✓ non rappresenta l'ammontare che si potrebbe realizzare dalla vendita frazionata o da un uso alternativo della proprietà.

Il VCU rappresenta il valore di scambio (o di mercato) al quale i beni potrebbero essere trasferiti fra una parte cedente ed una acquirente, senza costrizione, e con una ragionevole conoscenza di tutti i fatti rilevanti, con equità per entrambe, qualora il reddito prospettico sia sufficiente a garantire contemporaneamente un equo ritorno sia sul capitale circolante netto che sui beni stessi.

- **“Vita Utile”** indica il periodo di tempo stimato, espresso in anni, al termine del quale, pur essendo il bene ancora in grado, dal punto di vista fisico e/o tecnico, di fornire il servizio richiesto, si rende economicamente conveniente il suo abbandono o la sua sostituzione con un altro più aggiornato e competitivo. La Vita Utile è delimitata dall'evoluzione della tecnologia e dal ciclo di vita del servizio o del prodotto al quale è legato il singolo cespite.
- **“Vita Residua”** indica il periodo di tempo stimato, espresso in anni, intercorrente fra la data di stima ed il momento in cui verrà a cessare l'utilità del bene in oggetto, nell'ambito del contesto economico in cui esso è utilizzato.

Nell'effettuare la Valutazione REAG ha adottato metodi e principi di generale accettazione, ricorrendo in particolare ai criteri valutativi di seguito illustrati.

- **Metodo del Costo** - si basa sul Costo che si dovrebbe sostenere per rimpiazzare la proprietà in esame con un nuovo bene avente le medesime caratteristiche e utilità della proprietà medesima. Tale Costo deve essere diminuito in considerazione di vari fattori di deprezzamento derivanti dalle condizioni osservate: utilità, stato d'uso, obsolescenza funzionale, vita utile, vita residua, ecc. in confronto a beni nuovi dello stesso tipo.
Al risultato ottenuto viene sommato il valore del terreno, determinato con il metodo



comparativo.

Nella determinazione dei Costi di rimpiazzo verranno considerati:

- ✓ i prezzi correnti di mercato includendo materiali, manodopera, manufatti, spese indirette, profitti ed onorari;
- ✓ i costi d'installazione ed allacciamento;
- ✓ gli oneri finanziari relativi al periodo di costruzione.

Non verranno invece considerati eventuali contributi, incentivi ed agevolazioni di cui gode la proprietà in oggetto.

È stato inoltre considerato il deprezzamento maturato, derivante dalle condizioni osservate, utilità, uso ed obsolescenza fisica e funzionale dei beni in oggetto in confronto a beni nuovi dello stesso tipo.

Assunzione speciale – come specificatamente richiesto dal Cliente, REAG ha determinato il Valore di Mercato in applicazione del Metodo del Costo nell'assunto che il terreno sia di proprietà del Comune di Reggio Calabria ed il sovrastante impianto sportivo (al netto delle tensostrutture di copertura delle piscine e delle sistemazioni esterne) di proprietà del CONI, in ragione di un diritto edificatorio superficiale risalente alla fine degli anni 50. Si evidenzia che tale assunzione presuppone che la Valutazione sia basata su dati specificatamente definiti dal Cliente e non verificati da REAG nell'ambito della presente analisi.

REAG, inoltre:

- ha effettuato il giorno 29 Luglio 2016 un sopralluogo sul bene per rilevare, in aggiunta alle informazioni fornite dalla proprietà, tutti i dati (verifica planimetrie fornite, qualità costruttive, stato di conservazione, ecc...) necessari allo sviluppo della valutazione;
- non ha verificato l'esistenza del relativo titolo di Proprietà in capo al soggetto che ne esercita attualmente il possesso, ma si è basata in merito esclusivamente sulle indicazioni del Cliente. Del pari, non ha eseguito verifiche ipotecarie e catastali, né accertamenti in ordine all'esistenza di altri diritti di terzi sulla proprietà o in ordine alla conformità di essa alla normativa vigente;
- ha determinato il Valore di Mercato della proprietà assumendo come ipotesi di riferimento una compravendita in blocco (non frazionata), considerandola libera e immediatamente disponibile (non locata);

- ha determinato il Valore di Mercato della proprietà nell'assunto speciale, come specificatamente richiesto dal Cliente, che il terreno sia di proprietà del Comune di Reggio Calabria ed il sovrastante impianto sportivo (al netto delle tensostrutture di copertura delle piscine e delle sistemazioni esterne) di proprietà del CONI, in ragione di un diritto edificatorio superficiale risalente alla fine degli anni 50;
- ha basato la stima sul Costo Operativo di Rimpiazzo dell'immobile, stimando la Vita Utile e la Vita Residua dell'immobile stesso;
- ha determinato i Costi di Costruzione sulle pubblicazioni editoriali nazionali, nello specifico, avvalendosi delle pubblicazioni DEi - Tipografia del Genio Civile, oltre a informazioni derivanti dal proprio "storico", registrate dal R&D Department interno;
- ha desunto le consistenze immobiliari dalle planimetrie in dwg fornite dal Cliente, non verificando in loco le dimensioni della proprietà oggetto della presente analisi.



9.0 CONSIDERAZIONI VALUTATIVE E VALUTAZIONE

Considerato la tipologia dell'immobile in oggetto, ossia la sua destinazione ad impianto sportivo, considerato che tali beni immobiliari non sono correntemente oggetto di transazioni commerciali (o compravendite), quindi non hanno un loro specifico mercato, si è ritenuto ragionevole adottare quale metodologia estimativa il **Metodo del Costo** (come precedentemente definito) al fine di stimare il **valore di mercato dei fabbricati (incluso gli impianti fissi)**, nell'assunto speciale, come specificatamente richiesto dal Cliente, che il terreno sia di proprietà del Comune di Reggio Calabria ed il sovrastante impianto sportivo (al netto delle tensostrutture di copertura delle piscine e delle sistemazioni esterne) di proprietà del CONI.

Il "**Metodo del Costo**" si basa sul principio della sostituzione che definisce il valore massimo di una proprietà, per un investitore prudente ed informato, come il costo necessario per costruirne una nuova con utilità equivalente a quella in esame. Poiché quest'ultima normalmente non è nuova ed è disponibile per la sua vita residua, si rende necessario ridurre il costo del nuovo a fronte del deperimento fisico e dell'obsolescenza funzionale attribuibili alla proprietà al momento della stima.

Nello sviluppo della stima si considerano il Costo di Ricostruzione a Nuovo ed il Costo di Rimpiazzo a Nuovo al fine di determinare il minore dei costi di investimento. I costi sono in accordo con i correnti prezzi di mercato ed includono materiali, manodopera, manufatti, spese indirette, profitti ed onorari, costi di installazione e di allacciamento, ma non prevedono il costo degli straordinari, gli incentivi al personale ed i sovrapprezzi sui materiali. Gli oneri di urbanizzazione (computati sulla base delle tabelle comunali) e gli oneri finanziari durante la costruzione sono inclusi nel costo, mentre non vengono considerati gli eventuali contributi, incentivi ed agevolazioni derivanti dall'applicazione di leggi finanziarie speciali.

Il "Costo di Ricostruzione a Nuovo" è definito come il costo necessario, alla data della stima, per riprodurre l'esatta replica della proprietà con una di identici tipo e materiali. Occorre però precisare che tale "ricostruzione" è giustificata soltanto se essa rappresenta il modo più economico per rimpiazzare una proprietà.

Se la riproduzione esatta risulta fisicamente non possibile (es. determinati materiali di costruzione non sono più disponibili) oppure non tecnicamente valida, a motivo delle innovazioni tecnologiche intervenute, la procedura corretta di valutazione richiede il "costo di

rimpiazzo" a nuovo, applicando il "principio della sostituzione".

Il "Costo di Rimpiazzo" è definito come il costo necessario, alla data della stima, per costruire fabbricati o realizzare impianti basati su correnti tecnologie e materiali, che siano in grado di sostituire il bene esistente possedendone la stessa capacità, resa, desiderabilità ed utilità.

Dopo avere determinato il limite massimo del valore, vale a dire la somma che un investitore prudente sarebbe disposto ad impiegare se la proprietà fosse nuova, si effettueranno le opportune detrazioni per il deperimento fisico e l'obsolescenza funzionale rilevati ed attribuibili alla proprietà stimata.

Queste detrazioni misurano quindi la perdita di valore della proprietà in oggetto rispetto ad una nuova e consistono:

- a) Deperimento fisico: è definito come la perdita di valore, di un bene, attribuibile a logoramento risultante da utilizzo passato e manutenzione effettuata, esposizione agli agenti atmosferici, ecc.
- b) Obsolescenza funzionale: è definito come la perdita di valore causata da fattori inerenti a eccesso di capacità di componenti rispetto all'equilibrio produttivo dell'intero complesso, inadeguatezza od incapacità a svolgere le funzioni designate, avanzamenti tecnologici intervenuti nel settore ed eccesso di costi operativi.

Tale valore non rappresenta l'ammontare che si potrebbe realizzare dalla vendita frazionata o da un uso alternativo della proprietà.

Stima del Costo di Rimpiazzo (COR)

Nel caso in esame si considera un Costo di Rimpiazzo stimato pari al costo per l'ipotetica ricostruzione di un impianto sportivo realizzato con correnti tecnologie e materiali, che possa permettere la continuità delle attività insediate alla data della stima.

Nello specifico nella determinazione del COR sono stati considerati:

- Costi unitari (Euro/mq di superficie lorda) di costruzione del complesso immobiliare (costi diretti), suddivisi per singola funzione;
- Oneri di Urbanizzazione: intervento edilizio esente dal pagamento degli oneri di urbanizzazione (per Convenzione CONI/COMUNE);
- Oneri Finanziari: determinati nella misura del 6,5% dei costi diretti.



La definizione del costo parametrico di costruzione (costo diretto, con esclusione degli oneri indiretti quali onorari e spese tecniche ed oneri urbanistici comunali) per i singoli volumi edilizi, con distinzione tra parte edile ed impiantistica, nella presente stima ha considerato gli interventi necessari per la ricostruzione integrale dell'immobile e la resa funzionale dello stesso (impianti, layout, ecc...).

La definizione del costo unitario parametrico basa la propria fondatezza su più aspetti. In primis, sull'analisi di pubblicazioni editoriali nazionali (REAG, nello specifico, si avvale delle pubblicazioni DEI - Tipografia del Genio Civile) ed, in secondo luogo, su aspetti più propriamente confidenziali, quali l'analisi del proprio "storico" e su interviste dirette ai principali attori dell'impresa (General Contractor, Imprese di Costruzione, Cooperative di sviluppo, ecc.).

Nel caso in esame sono stati ritenuti congrui i seguenti costi unitari (impianti esclusi):

FABBR. N.		DENOMINAZIONE IMMOBILE	MATERIALE	CRN Euro/mq
1	PIANO	EDIFICIO PRINCIPALE:		
	T	Edificio - piscina coperta bambini	Metallica leggera	400
	T	Edificio - bordo piscina coperta bambini	Metallica leggera	400
	T	uffici e segreteria	c.a.	1.200
	T	spogliatoio uomini con servizi	c.a.	800
	T	Ingresso e camminamenti interni	c.a.	1.000
	T	spogliatoio donne con servizi	c.a.	800
	T	spogliatoio istruttori- pronto soccorso e servizi	c.a.	800
	T	disimpegno	c.a.	600
	T	spogliatoi bambini e servizi	c.a.	800
	T	palestra con annesso deposito	c.a.	1.000
			TOTALE	
2	T	MAGAZZINO	c.a. e mur.	700

Per le piscine invece sono stati ritenuti congrui i seguenti costi a corpo:

FABBR. N.		DENOMINAZIONE IMMOBILE	MATERIALE	CRN Euro
1	PIANO	EDIFICIO PRINCIPALE:		
	T	Piscina adulti 25x16,60 (con impianto)	c.a. con riv. in pvc	300.000
	T	Piscina bambini 5,40x25,75 (con impianto)	c.a. con riv. in pvc	135.000

Il costo degli impianti è stato invece stimato separatamente sulla base delle caratteristiche/tipologia degli stessi.

Stima della Vita Utile e Residua del fabbricato

La Vita utile dell'immobile e la sua Vita Residua vengono rispettivamente definite come di seguito:

- la "Vita utile" indica il periodo di tempo stimato, espresso in anni, al termine del quale, pur essendo il bene ancora in grado, dal punto di vista fisico e/o tecnico, di fornire il servizio richiesto, si rende economicamente conveniente il suo abbandono o la sua sostituzione con un altro più aggiornato e competitivo. La Vita utile è delimitata dall'evoluzione della tecnologia e dal ciclo di vita del servizio o del prodotto al quale è legato il singolo cespite;
- la "Vita residua" indica il periodo di tempo stimato, espresso in anni, intercorrente fra la data di stima ed il momento in cui verrà a cessare l'utilità del bene in oggetto, nell'ambito del contesto economico in cui esso è utilizzato.

Sulla base delle caratteristiche del complesso si stima una Vita Utile media dei fabbricati e delle piscine pari a 48 anni e 28 anni medi per gli impianti.

Per quanto riguarda la Vita Residua in relazione allo stato manutentivo rilevato in sede di sopralluogo, sono stati stimati una Vita Residua media dei fabbricati e delle piscine pari a 13 anni e 6 anni medi per gli impianti.

In funzione di tali assunzioni, il costo di rimpiazzo dei volumi edilizi (inclusi impianti tecnici) è stato quantificato in ca 1,331 milioni Euro. Il deprezzamento per deperimento fisico e obsolescenza funzionale è stato quantificato percentualmente nel 74% ca, per complessivi 981 mila Euro ca, da cui ne consegue un Valore dell'immobile (inclusi impianti) pari a 350.000 Euro.

ALLEGATO:

- Tabella di valutazione.

10.0 CONCLUSIONI

In base all'indagine svolta ed a quanto precedentemente indicato è nostra opinione che, alla data del 29 Luglio 2016, il **Valore di Mercato** della Proprietà (**fabbricati e impianti fissi**) in oggetto sia ragionevolmente espresso come segue:

VALORE DI MERCATO
EURO 350.000,00
(Euro Trecentocinquantamila,00)

Si evidenzia che la proprietà è stata valutata in ragione dell'assunto speciale, come specificatamente richiesto dal Cliente, che il terreno sia di proprietà del Comune di Reggio Calabria ed il sovrastante impianto sportivo (al netto delle tensostrutture di copertura delle piscine e delle sistemazioni esterne) di proprietà del CONI, in ragione di un diritto edificatorio superficiale risalente alla fine degli anni 50.



URGENTE
ARCH. PIZZONE

2



CITTA' DI REGGIO CALABRIA
Settore Lavori Pubblici
Palazzo CE.DIR.

Prot. n. 40864 del 14 MAR. 2017

Al Sig. Sindaco
S e d e

Oggetto: Determinazione del valore di mercato della piscina comunale in Reggio Calabria.

Preliminarmente viene presa in esame la valutazione effettuata da ConiServizi in data 29.09.2016 e con riferimento alla Stima Vita Utile e Residua si nota che nella relazione si fa riferimento alla media di anni 48 per i fabbricati e 28 anni per gli impianti, periodi già superati essendo le opere realizzate oltre 65 anni fa.

Come peraltro dichiarato nella relazione, la costruzione del complesso delle piscine risale agli anni '50 e gli impianti dovrebbero essere coevi.

Certamente gli edifici e gli impianti hanno subito nel tempo opere di mantenimento funzionale, ma non di adeguamento alle normative e, negli ultimi anni, l'assoluto stato di abbandono ne ha decretato l'irreversibile, se non onerosissimo, recupero.

Da un'attenta analisi dei luoghi effettuata lo scorso 13 Febbraio, si riscontrano notevoli infiltrazione d'acqua dai tetti e nella maggior parte della superficie vi è la presenza di sfornellamento delle pignatte e notevoli corrosioni dei ferri delle armature portanti delle travi e del solaio.

Forte è la presenza dell'umidità di risalita, rendendo incoerente gli intonaci ma soprattutto, producendo possibili carbonizzazioni del cemento armato.

Indubbiamente, oltre allo stato di abbandono e decadimento in sede di sopralluogo si è potuto riscontrare che il complesso non risponde in generale alle "Norme CONI per l'impiantistica sportiva (Del. N. 851 del 15/07/1999) ed in particolare non vi è alcuna rispondenza a quanto previsto dal cap. 10.2 delle sopra richiamate norme.

Si conviene che per il complesso immobiliare, difficilmente si possa considerare vita residua, per come richiamato nella perizia di stima redatta dalla REAG per conto del ConiServizi SpA, per cui tutti gli impianti (idrici, elettrici e di condizionamento) sono da valutare totalmente inefficienti e non rispondenti alle norme vigenti e di sicurezza e tali da dover essere considerati fonte di spesa per la rimozione e lo smaltimento dei suoi componenti.

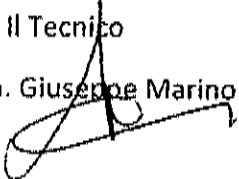
Riscontrati questi dati oggettivi emersi in sede di sopralluogo dello scorso 13 Febbraio, da un'attenta analisi della stima fatta dalla REAG per conto di Coni Servizi e tenuto in conto un

aspetto di fondamentale importanza cioè che il Comune di Reggio Calabria è proprietario del suolo dove sorge l'impianto sportivo, si ritiene congruo il valore di mercato proposto dalla predetta azienda fermo restando ogni ulteriore valutazione di opportunità.

Cedir 14.03.2017



Il Tecnico
Geom. Giuseppe Marino



Il Dirigente
Ing. Marcello Romano

