



CITTÀ DI RAGUSA

www.comune.ragusa.it

SETTORE IV

Gestione del Territorio – Infrastrutture – Politiche del Verde – Servizi Cimiteriali

P.zza San Giovanni - Tel.0932/676560

E-mail f.civello@comune.ragusa.it

**OGGETTO: IMPIANTO POLIFUNZIONALE “TOTO’ OTTAVIANO”, PISTA
PATTINAGGIO E SKATEPARK DI VIA N. COLAIANNI A RAGUSA.**

STATO DI CONSISTENZA E STIMA A TUTTO IL 27/08/2019

UBICAZIONE E RECINZIONI:

Il complesso sportivo denominato “TOTO’ OTTAVIANO” è ubicato in Ragusa in Via N. Colaiani e ricade in catasto terreni al foglio 100 di Ragusa porzione di particella 545, 548, 550.

L’area su cui sorge la struttura ha forma trapezoidale ed ha una superficie di complessivi mq.3.800,00, suddivisa in; un’area per la pista di pattinaggio di mq. 980, un’area per l’impianto di skatepark di mq.989, un fabbricato di mq. 88 e un’area di calpestio di mq. 1.743,00 in buona parte ricoperta da un massetto di calcestruzzo e in parte da vegetazione libera, l’area confina dal lato est con Via N.Colaiani ed è suddivisa dalla stessa mediante una recinzione costituita da muretto in cemento armato e sovrastante ringhiera realizzata in ferro, dal lato ovest con terreno privato ed è suddivisa dalla stessa da muro, dal lato sud confina con terreno di proprietà comunale ed è suddivisa mediante muro di recinzione e sovrastante ringhiera, dal lato nord confina con terreno di proprietà privata ed è suddivisa dalla stessa mediante una recinzione costituita da muretto in cemento armato e sovrastante ringhiera realizzata in ferro. All’area si accede dal lato posto a est su Via N. Colaiani mediante un accesso carrabile realizzato

in ferro verniciato della larghezza di m.5,30 e l'altro accesso pedonale di m.1,20 dotato di maniglione antipanico.

AREA ATTIVITA' SPORTIVA:

La struttura è suddivisa in due impianti, la pista di pattinaggio a forma di anello con due lati lunghi e all'interno della pista di pattinaggio è ricavato l'impianto di skatepark. La pista di pattinaggio è delimitata dall'esterno da una struttura realizzata in ferro e plex dell'altezza di m.1,20. L'ingresso pedonale all'area avviene: per la pista di pattinaggio mediante due cancelli quasi contrapposti della larghezza di m.1,45 ciascuno e all'impianto di skatepark si accede da una passerella pedonale di scavalco della pista di pattinaggio per evitare l'interferenza tra le due attività. La passerella pedonale di scavalco è realizzata in cemento armato e ferro, con ringhiera in ferro dell'altezza di m.1,00

La pavimentazione della pista di pattinaggio è realizzata con materiale sintetico, lo skatepark è attrezzato con blocchi di partenza e evoluzione, nelle zone con altezza di caduta superiore a un metro sono state realizzate delle ringhiere in ferro e rete.

CORPI ACCESSORI

L'impianto è dotato di un corpo di fabbrica di mq. 88 destinato al locale custode, ai bagni e a un salone per diversi utilizzi. L'accesso al locale custode avviene mediante apposita porta che dà all'esterno, lo stesso avviene per accedere al salone mediante due porte, l'accesso ai bagni avviene mediante un antibagno che comunica sia con l'esterno, sia con il locale custode e con salone. Il locale è dotato di impianto elettrico, idrico e di condizionamento. Le porte interne ed esterne come gli infissi sono realizzate in alluminio, gli accessi esterni sono provvisti di infissi in ferro con serrature antintrusione.

I locali sono rifiniti con pavimentazione in gres e le pareti tinteggiate. Così i bagni sono rifiniti con mattoni in gres e rivestimenti in ceramica e le pareti tinteggiate.

I servizi igienici sono completi dei relativi pezzi sanitari e della rubinetteria necessaria e dell'impianto d'illuminazione.

Lo stato di conservazione e di mantenimento dell'intero corpo accessorio risulta essere in ottime condizioni.

RELAZIONE SULLA SICUREZZA DELL'IMPIANTO:

Il Responsabile della Sicurezza ing. Panepinto Antonico con nota del 04/06/2019, ha valutato i rischi sulla sicurezza in relazione alle attività svolte nell'impianto, si allega la relazione e successivamente alla sopracitata relazione sono stati eseguiti i seguenti interventi:

Sono stati posizionati i seguenti cartelli e mezzi estinzione incendio:

- cartello indicante la posizione del dispersore di terra
- cartello segnalatore della presenza del quadro elettrico e del relativo rischio
- cartello sull'uscita di sicurezza si Via Colaiaanni
- posizionati due estintori a polvere
- completate la predisposizione sulle rimanenti aree con rischio di caduta compresa la sistemazione dei parapetti sulla passerella.

L'impianto è dotato dell'abbattimento delle barriere architettoniche, al momento è privo dell'abbattimento delle barriere architettoniche dalla strada al marciapiede.

PRESCRIZIONI PER L'UTILIZZO DELL'IMPIANTO:

L'impianto in oggetto è stato completato e collaudato, pertanto può essere utilizzato per attività di esercizio e non per attività agonistiche.

L'impianto è sprovvisto di illuminazione esterna pertanto non potrà essere utilizzato nelle ore notturne.

• VALUTAZIONE - GIUDIZIO E CRITERI DI STIMA:

Alla luce di quanto esposto nei punti precedenti, può essere eseguita la presente analisi tecnico-estimativa per quanto riguarda la determinazione del valore della proprietà alla data odierna, a circa 20 anni dall'inizio della costruzione del complesso sportivo denominato "**TOTO' OTTAVIANO**".

Nella stima è stata effettuata un'indagine di mercato su una fascia di beni che per somma di caratteristiche si trovino in condizioni simili al bene da stimare, prendendo in considerazione situazioni per quanto possibile "ordinarie" e statisticamente riscontrabili come valori di mercato.

La formulazione del giudizio di stima è stata basata pertanto sulla conoscenza delle esperienze precedenti e non ha potuto prescindere dalla comparazione con i prezzi ricavati dalla valutazione di beni analoghi per forma, dimensione e ubicazione, portando ad attribuire il seguente valore unitario:

ANALISI DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO ALLA DATA DELLA PRESENTE

- **AREA ATTIVITA' SPORTIVA INTERO IMPIANTO:**
€/mq. 200,00 X mq.3.800= €.760.000,00;

VALORE DELL'AREA €.760.000,00

Ragusa

IL FUNZIONARIO TECNICO
Geom. Franco Civello



IL DIRIGENTE SETTORE IV
Ing. Michele Scarpulla

