



COPIA CONFORME
AL PROGETTO definitivo
APPROVATO CON DELIBERA
N. 181 DEL 16 OTT. 2017

CITTÀ DI ALBANO LAZIALE

(Città Metropolitana di Roma Capitale)
SETTORE V TECNICO

**ADEGUAMENTO FUNZIONALE DELL'IMPIANTO SPORTIVO
POLIVALENTE ESISTENTE – CAMPO DI CALCIO E PISTA DI
ATLETICA LEGGERA – DEL COMUNE DI ALBANO LAZIALE,
LOCALITÀ CECCHINA, VIALE SPAGNA**

PROGETTO DEFINITIVO



CITTÀ DI ALBANO LAZIALE
SETTORE V TECNICO LL.PP.
Responsabile Unico del Procedimento
Arch. I. Andrea Giudice

Tav. 1

RELAZIONE E QUADRO ECONOMICO

I PROGETTISTI:

Ing. Filippo Vittori



COLLABORATORI:

Arch. Jacopo Giacometti
Arch. J. Francesco Colucci

Data: giugno 2017

A. RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il Comune di Albano Laziale (Rm), ha redatto il presente Progetto definitivo per la RISTRUTTURAZIONE CON ACQUISIZIONE DELL'AREA DELL'IMPIANTO SPORTIVO POLIVALENTE ESISTENTE – CAMPO DI CALCIO E PISTA CICLABILE DI ATLETICA LEGGERA sito in Cecchina di Albano Laziale (Rm), viale Spagna.

Il Progetto prevede, quindi :

- Di dotare il campo di calcio esistente di un manto erboso artificiale in maniera da assicurarne una migliore fruibilità per gli atleti e una più agevole manutenzione per la Proprietà; ciò consentirebbe, inoltre, di allineare l'attività sportiva svolta nel campo agli standard ormai comunemente richiesti;
- Di ripristinare la pista di atletica leggera con una pavimentazione in resina poliuretanica in maniera da ottimizzare le prestazioni e diminuire al massimo i costi di manutenzione;
- Di perfezionare l'acquisizione dell'area, ai sensi dell'art. 42 bis del D.P.R. 327/01 la cui immissione in possesso era stata effettuata all'epoca della realizzazione dell'impianto, ma non definita da transazione.

A.2 SITUAZIONE ATTUALE

L'impianto sportivo esistente è stato realizzato sulla base di un progetto generale iniziato nel 1992 e attuato con tre stralci funzionali l'ultimo dei quali finanziato anche dell'Istituto per il Credito Sportivo.

Alla data odierna l'impianto viene esclusivamente utilizzato, sia per gli allenamenti che per gli incontri dei vari campionati, dal settore calcio giovanile della Polisportiva locale che raccoglie ragazzi di tutto il territorio Comunale e dei Comuni limitrofi.

La pavimentazione attuale del campo di calcio è in erba e soggetta a continuo deterioramento dovuto all'intenso utilizzo, comportando per l'Amministrazione Comunale notevoli oneri di manutenzione. L'area di intervento del campo di calcio (m.66 x m.108) interessa una superficie complessiva di mq. 7.128,00.

La pista d'atletica, costruita ad anello intorno al campo di calcio è composta da una pavimentazione in resina poliuretanica e granuli di gomma che, attualmente, risulta in più punti lesionata, sollevata e bucata rendendola pericolosa sotto il profilo della sicurezza per gli atleti. L'area di intervento della pista di atletica interessa una superficie complessiva di circa mq. 4.350,00.



A.3 INTERVENTI PREVISTI

Gli interventi di cui al presente Progetto definitivo riguardano:

- il rifacimento del campo da calcio in erba sintetica di ultima generazione con sistema a drenaggio orizzontale ai sensi del Regolamento Standard L.N.D. Gennaio 2011 e s.m.i.;
- la riqualificazione della pavimentazione della pista d'atletica consentendo il ripristino e l'insegnamento delle seguenti discipline:
 - CORSA IN TUTTE LE DISTANZE;
 - SALTO CON L'ASTA;
 - SALTO IN ALTO;
 - SALTO IN LUNGO;
 - GIAVELLOTTO;
 - PESO;

A.4 ATTIVITA' SPORTIVE PER DISABILI

Già alla data odierna la configurazione morfotipologica dell'impianto, nonché la facilità di accesso all'interno dello stesso, consentirebbe lo svolgimento di manifestazioni anche da parte di Soggetti diversamente abili; ciò vale, naturalmente, in misura per la pista di atletica leggera che, più del campo di calcio, si presta alle necessità connesse con tali discipline.

La prevista nuova pavimentazione della Pista in questione agevolerà, quindi, la pratica di attività sportiva per Soggetti diversamente abili nonché l'organizzazione di eventi e manifestazioni sporti-

ve a questo dedicate, sulla scorta di quanto avvenuto con le “*paraolimpiadi*”, ormai divenute una delle manifestazioni sportive maggiormente seguite.

A.5 PARCHEGGI

L’Impianto è dotata di un ampia zona destinata a parcheggi, nel rispetto della normativa vigente come risulta dalla planimetria generale dell’impianto allegata alla presente relazione.

B. RELAZIONE TECNICA

□ DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI

Il Progetto in questione è stato redatto in conformità alle prescrizioni normative ed ai Regolamenti elaborati dal CONI; prevede la riqualificazione del campo di calcio esistente dotandolo di nuovo manto erboso artificiale FTS 17 mm + 50AO e della pista di atletica con manto sintetico impermeabile omologati.

Gli interventi da realizzarsi possono, perciò, riassumersi nelle seguenti fasi :

1. PER IL CAMPO DI CALCIO:

- scoticamento del terreno, compresi gli oneri dello smaltimento dei materiali di risulta;
- scarifica e livellamento della superficie;
- realizzazione del piano di posa mediante stabilizzazione del terreno esistente con l’apporto di leganti idraulici, per uno spessore finito di cm. 20, compreso l’onere per la formazione delle pendenze;
- verifica impianto drenante;
- ripristino delle livellette finali mediante la fornitura e posa in opera di sabbia di frantoio dello spess. 2-3 cm.;
- verifica ed adeguamento impianto di irrigazione;
- fornitura e posa in opera di sottotappeto drenante prefabbricato (geodreno) in teli ottenuto da geocomposito;
- fornitura e posa in opera di erba artificiale prodotta in teli, composti da fibre di polietilene di altezza minima 50 mm., realizzate in monofilamento estruso, antiabrasive, con speciale trattamento UV, compresa la segnaletica eseguita con strisce intarsiate del medesimo prodotto di larghezza 10/12 cm, di colore bianco;

- fornitura e posa in opera di sabbia quarzifero naturale a spigolo arrotondato (intaso di stabilizzazione) e granulo di gomma vulcanizzato post-uso come da vigenti regolamenti e da indicazioni fornite dalla L.N.D;
- fornitura in opera di una coppia di porte complete di reti ed una coppia di panchine in alluminio da 12 posti.

2. PER LA PISTA DI ATLETICA:

- ripristino e sistemazione dei giunti, delle fessure, delle buche e delle crepe, compreso il ripristino delle parti sollevate mediante stuccatura con resina poliuretana monocomponente e granuli di gomma SBR per lo strato inferiore e con impasto di resina poliuretana monocomponente e granuli EPDM rossi per lo strato superiore;
- finitura della superficie mediante spruzzatura di mescola di resina poliuretana monocomponente e granuli di gomma EPDM a granulometria controllata previa applicazione di primer poliuretano per il perfetto ancoraggio;
- spandimento di diserbante lungo i cordoli perimetrali, sia interni che esterni;
- realizzazione della segnaletica specialistica regolamentare secondo la vigente normativa FIDAL;
- posa in opera di nuova serie targhette per pista a sei corsie lati lunghi campo.

□ **MODALITA' D'INTERVENTO – DISCIPLINARE TECNICO**

Gli interventi progettualmente previsti saranno realizzati secondo le modalità contenute nei vari elaborati di Progetto. Si può, comunque, già sottolineare che gli interventi stessi dovranno essere realizzati “a regola d’arte”, secondo le migliori tecniche costruttive e dovranno rispettare le caratteristiche e le modalità esecutive di cui alla normativa vigente.

Dovranno, inoltre, essere compatibili con le Normative ed i Regolamenti emanati dal CONI o dalle Federazioni Sportive Nazionali ed, in particolare, rispettare le prescrizioni volte a consentire il diretto espletamento delle attività sportive da parte di soggetti disabili.

□ **VALUTAZIONE DEI LAVORI**

Il progetto in questione prevede una valutazione “a corpo” dei lavori da realizzarsi; ciascuno di essi sarà, infatti, inserito in una specifica categoria di lavori riportata nei Prezziari ufficiali maggiormente utilizzati.

Già in fase di Progetto definitivo si sono individuate le categorie di lavori da realizzare valutandole ciascuna con riferimento al Prezziario Regionale, riservandosi di specificare, eventuali ulteriori fasi in sede di Progetto Esecutivo.

La quantificazione di ciascuna categoria di lavori è stata effettuata soltanto sulla base delle esigenze prospettate e sarà ulteriormente verificata in sede di redazione del Progetto esecutivo. I prezzi relativi alle singole categorie di lavori esposte comprendono anche i corrispondenti oneri generali per la sicurezza, mentre quelli specifici sono stati quantificati nel computo metrico e indicati nel quadro economico dell'opera.

□ VALUTAZIONE DELL'AREA

- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 1173 del 16/06/1993, è stato approvato il progetto dell'impianto sportivo e, con successiva Deliberazione di Giunta Comunale n. 1654 del 04/10/1993, è stata autorizzata l'occupazione d'urgenza delle seguenti aree:

Descrizione Superficie:

foglio 28, particella n. 16/parte mq 11.389,00
 foglio 28, particella n. 211/parte mq 3.145,00
 foglio 28, particella n. 213/parte
 foglio 28, particella n. 217/parte mq 17.926,00
 foglio 28, particella n. 16/parte
 Totale mq 32.460,00

Successivamente il Comune ha notificato ai proprietari:

a) la "*Autorizzazione occupazione d'urgenza di aree per la realizzazione di un Impianto per il Calcio sito in Cecchina località Rufelli*" rispettivamente con prot. n. 37911/1993 in data 16/12/1993, con prot. n. 37910/1993 in data 16/12/1993 e con prot. n. 37912/1993 in data 16/12/1993;

b) la "*Dichiarazione di assenso sostitutiva all'occupazione e alla contestuale redazione dello stato di consistenza e di immissione in possesso delle aree per la realizzazione di un Impianto per il Calcio sito in Cecchina località Rufelli*" rispettivamente con prot. n. 5970 del 23/12/1993, prot. n. 5969 del 23/12/1993 e prot. n. 5968 del 23/12/1993.

Atteso che non è stato mai perfezionato l'iter per l'acquisizione dell'area, alla data odierna i criteri in base con i quali procedere alla valutazione delle somme da corrispondere alla proprietà a titolo di indennizzo ai fini dell'acquisizione sanante sono dettati da quanto dall'art. 42 bis e dalle disposizioni del D.P.R. n.327/2001 da esso richiamate.

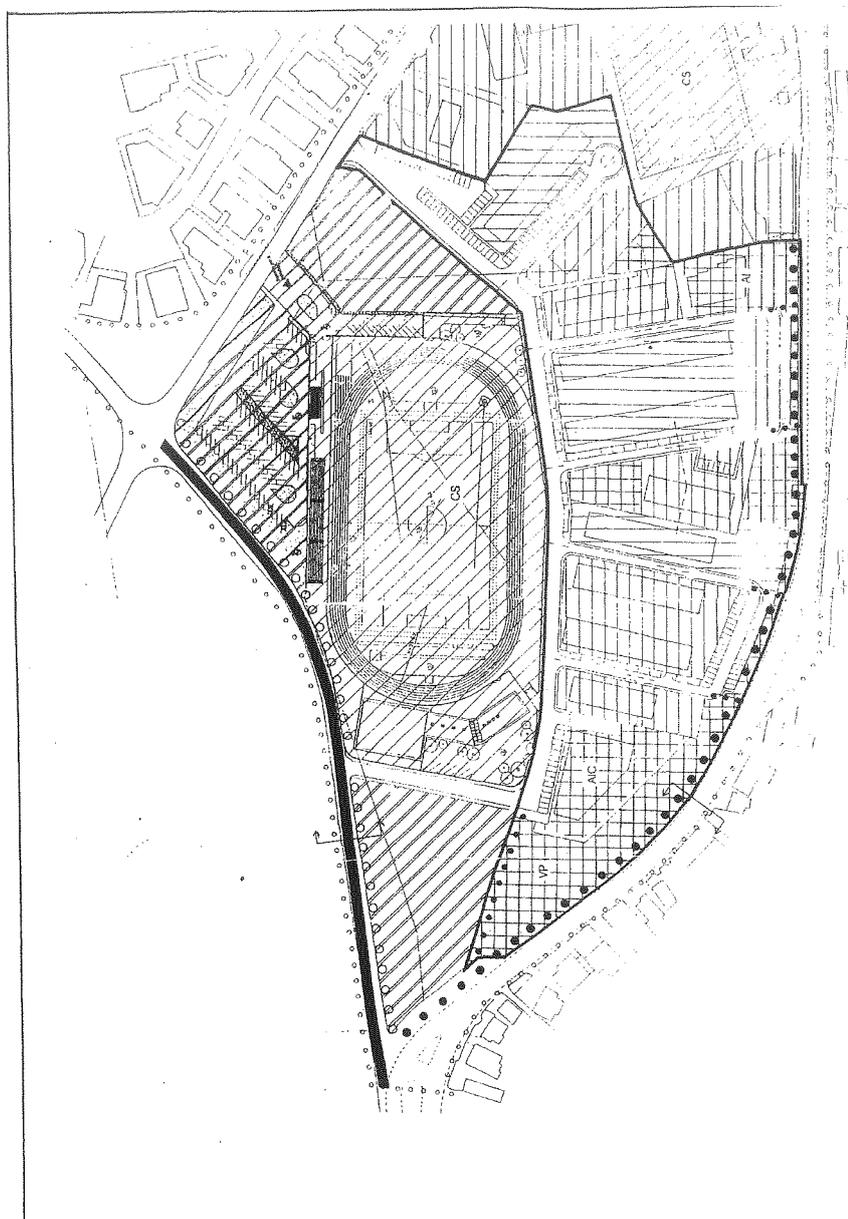
Per la procedura di acquisizione sanante oltre che per la quantificazione puntuale dell'indennizzo per l'acquisizione dell'area si rimanda alla relazione redatta dal Settore IV Servizio I espropri del Comune di Albano Laziale prot. 49870 del 10/10/2017.

Nel presente progetto si riporta, nel quadro economico dell'opera un valore di circa € 1.150.000,00 comprensivo anche delle spese tecniche necessarie per le necessarie verifiche, rilievi e frazionamenti.

Per quanto sopra il presente progetto, redatto d'ufficio e proposto per l'approvazione, in linea tecnica, solo al fine della partecipazione al bando pubblicato dall'I.C.S., potrà attuarsi successivamente al perfezionamento della procedura sanante dettata dall'art. 42 bis e dalle disposizioni del D.P.R. n.327/2001 come richiamate nella nota prot. 49870 del 10/10/2017 del Settore IV Servizio I espropri del Comune di Albano Laziale (che si allega in copia) ovvero previa autorizzazione preventiva della proprietà.

C. STUDIO DI PREFATTIBILITA' AMBIENTALE

L'area in oggetto è contraddistinta nel P.R.G. come area F destinata a verde attrezzato per lo sport i cui vincoli di aree sono indicati nella Tav. 2. – attualmente zona bianca art.4, comma8 lett.b) L.10/77.



D. RELAZIONE PRELIMINARE SULLA SICUREZZA

Il Progetto in questione dovrà essere realizzato secondo le normative vigenti in materia di sicurezza ed, in particolare, in ottemperanza al DLgs 81/2008 e successive modifiche ed integrazioni.

Nel rispetto di quanto disposto dagli articoli del suddetto Decreto, dovrà essere redatto dal Coordinatore per la progettazione appositamente incaricato il PIANO DELLE MISURE PER LA SICUREZZA E SALUTE FISICA DEI LAVORATORI E DI COORDINAMENTO (PSC).

Nel rispetto di quanto disposto dal DLgs 81/2008, dovrà essere poi incaricato un Coordinatore per l'esecuzione il quale provvederà ad adeguarlo in relazione all'evoluzione ed alle modifiche che interverranno nel corso dei lavori ed a verificarne l'attuazione.

Il piano redatto dovrà comprendere il Piano Generale della Sicurezza, il Fascicolo o Piano Operativo per la Sicurezza con le caratteristiche dell'opera, collegato al Piano stesso e le Schede comprendenti sia quelle tecniche per l'impiego dei macchinari tipo che quelle riguardanti le varie lavorazioni progettualmente previste.

D.1 PROCEDURE PRELIMINARI

Il contenuto del DLgs 81/2008 consente all'Impresa che si aggiudica i lavori di presentare al Coordinatore per l'esecuzione dei lavori proposta di integrazione al Piano di Sicurezza, ove ritenga di poter meglio garantire la sicurezza nel cantiere sulla base della propria esperienza.

In nessun caso, però, tali integrazioni potranno essere in contrasto con le linee guida ed i criteri espressi nel Piano di Sicurezza redatto dal Coordinatore. Eventuali integrazioni del Piano di Sicurezza proposte dall'Impresa saranno, comunque, soggette ad approvazione da parte del Coordinatore per l'esecuzione dei lavori. In nessun caso le eventuali integrazioni possono giustificare modifiche o adeguamento dei prezzi pattuiti.

D.2 CONTENUTI DEL PIANO

Il Piano dovrà contenere, tra l'altro, i seguenti elementi:

- Le Informazioni generali;
- I dati identificativi dell'Impresa Appaltatrice;
- L'identificazione degli addetti alla Sicurezza del Cantiere;
- Le Normative di riferimento;
- L'individuazione dei Telefoni utili;
- L'individuazione del Pronto soccorso e delle modalità di evacuazione antincendio;

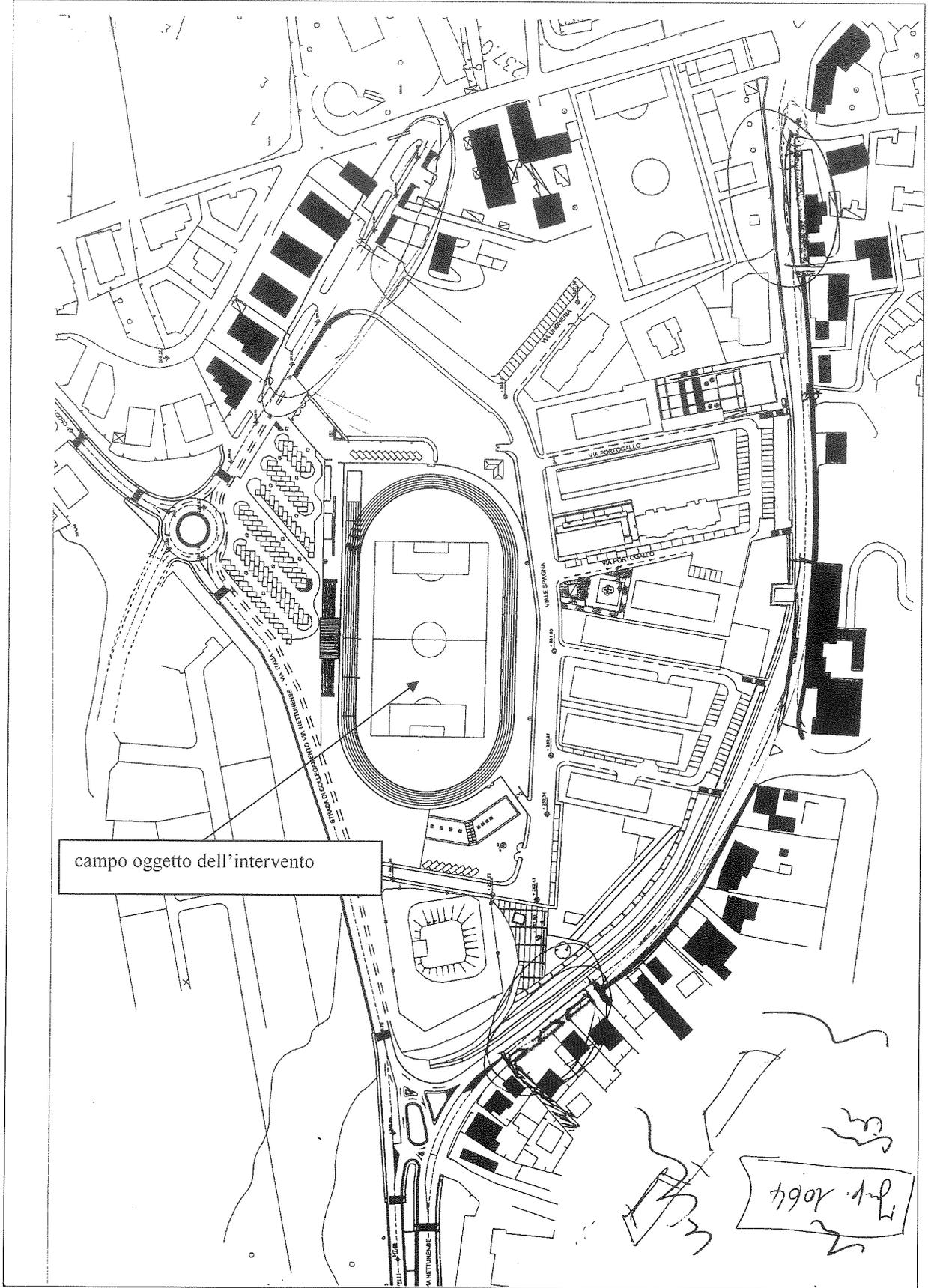
- La descrizione sommaria delle opere da realizzare, inquadrata nell'ambiente circostante con evidenziate le relative esigenze e necessità;
- Le considerazioni di carattere generale in funzione della sicurezza e dei rischi ambientali;
- Le considerazioni sull'analisi, la valutazione dei rischi e le procedure da seguire per l'esecuzione dei lavori in sicurezza;
- L'Organizzazione logistica del cantiere con le varie aree di lavorazione, di stazionamento mezzi, di ricovero materiali ed attrezzature;
- L'Elenco della documentazione da tenere in cantiere;
- Le modalità di sorveglianza sanitaria e delle visite mediche da eseguire periodicamente;
- Le procedure da adottare in caso d'infortunio;
- Le modalità di formazione del personale impiegato;
- I criteri e le modalità di protezione collettiva nonché i dispositivi di protezione personale da adottare;
- Le caratteristiche della segnaletica di sicurezza da impiegare;
- Le modalità di evacuazione in caso di incendio;
- Il coordinamento tra impresa, cittadinanza, eventuali subappaltatori e lavoratori autonomi;
- Le attribuzioni delle responsabilità in materia di sicurezza con l'individuazione dei vari Soggetti a questo preposti;
- La stima dei costi della sicurezza da non sottoporre al ribasso d'asta;
- I Programmi di esecuzione dei lavori per le diverse aree di intervento;
- Le Fasi progressive dei lavori con l'individuazione delle procedure più significative degli stessi;
- L'Impiego previsto di uomini / giorno (U/G) per consentire tutte le lavorazioni riportate nel Progetto;
- L'Elenco delle macchine e delle attrezzature tipo con riportate le caratteristiche simili a quelle da utilizzare;
- Le Schede Tecniche di Sicurezza per l'impiego di macchinari tipo;
- Le Schede Tecniche collegate alle singole fasi di Lavorazione;

E. QUADRO ECONOMICO PRELIMINARE

Il costo complessivo dell'intervento, (progettazione, direzione lavori e relativi oneri accessori, IVA compresa) € 840.000,00 e delle spese di acquisizione dell'area, € 1.150.000,00 risulta di seguito specificato:

A)	IMPORTO LAVORI A BASE D'ASTA	€ 572.758,90	
	di cui NON soggetti a ribasso d'asta:		
	stima costi per la sicurezza	€ 3.879,53	
B)	SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE		
	B.1 opere in economia	€ 32.000,00	
	B.2 imprevisti	€ 15.000,00	
	B.3 Spese tecniche :		
	progetto esecutivo	€ 35.000,00	
	direzione lavori, contab. ,regol. esecuzione	€ 25.000,00	
	coord. sicurezza	€ 20.000,00	
	Collaudi verifiche e misurazioni	€ 2.301,39	
		€ 82.301,39	
	B.4 art. 113 D.Lgvo 50	€ 14.041,21	
	B.5 collaudo CONI manto e pista	€ 25.000,00	
	B.6 spese CUC/gara/commissioni/pubblicità	€ 3.000,00	
	B.7 Cassa 4% su B.4	€ 3.292,06	
	B.8 Iva10% su A)	€ 57.275,89	
	B.9 Iva 22% su B.1-B.2-B.3-B.5-B.6-B.7	€ 35.330,56	
	TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE	€ 267.241,10	
	TOTALE		€ 840.000,00
C)	Acquisizione area (art. 42 bis DPR 327/01)		
			1.150.000,00
			€ 1.990.000,00

Si allega : PLANIMETRIA DI UBICAZIONE





CITTA' DI ALBANO LAZIALE

Provincia di Roma

Città di Albano Laziale
Prot. Interno del 10-10-2017

Nr. 0049870

(c_a132) Classifica 6/5



SETTORE IV- Servizio I

**ACQUISIZIONE SANANTE, AI SENSI DELL'ART. 42 bis DEL D.P.R. n. 327/2001,
DELLE AREE OCCUPATE ED IRREVERSIBILMENTE TRASFORMATE PER
LA REALIZZAZIONE DEL CAMPO SPORTIVO IN LOCALITÀ CECCHINA**

**DETERMINAZIONE DELL'INDENNIZZO PER IL PREGIUDIZIO
PATRIMONIALE E NON PATRIMONIALE, DEL
RISARCIMENTO PER L'OCCUPAZIONE ILLEGITTIMA**

Premessa

La presente relazione si riferisce alle aree distinte in catasto al Foglio n. 28 con le part.lle 16/p – 211/p – 212/p – 213/p – 217/p ed al Foglio n 25 con la particella n. 16/p oggetto di occupazione d'urgenza e successivamente interessate da un intervento edilizio per la realizzazione di un serbatoio idropotabile nonché del Campo Sportivo di Cecchina con annesse pertinenze.

Tali aree, aventi una superficie complessiva pari a mq 35.728 (metri quadrati trentacinquemila-settecentoventotto), nel vigente Piano Regolatore Generale (PRG) risultano essere destinate a "Zona F – Attrezzature ed Impianti di Interesse Generale" e, con specifico riferimento al Campo Sportivo di Cecchina, risultano avere specifica destinazione ad "Attrezzature Sportiva di Progetto".

Ricostruzione della vicenda ablatoria

Con l'approvazione del PRG (1975) sulle aree su indicate, di proprietà privata, è stato imposto il vincolo espropriativo che è decaduto nel 1980 per effetto dell'inutile decorso del termine quinquennale di cui all'art. 2 della legge 1187/1968 (oggi art. 9 del D.P.R. n. 327/2001).

La decadenza del vincolo espropriativo ha comportato il venir meno della disciplina urbanistica dettata dal PRG e l'applicazione temporanea della disciplina delle cosiddette "zone bianche" di cui all'art. 4, ultimo comma, della legge n. 10/1977 (oggi art. 9 del D.P.R. n. 380/2001).

Dai documenti conservati agli atti dell'ufficio emerge che, nonostante la decadenza del vincolo espropriativo e l'assenza di una reiterazione dello stesso mediante apposita variante urbanistica puntuale, il Comune ha attivato procedure amministrative finalizzate all'espropriazione, per pubblica utilità, delle aree su indicate; più precisamente si rappresenta quanto segue.

Campo Sportivo di Cecchina

con Deliberazione di Giunta Comunale n. 1173 del 16/06/1993, è stato approvato il progetto dell'impianto sportivo e, con successiva Deliberazione di Giunta Comunale n. 1654 del 04/10/1993, è stata autorizzata l'occupazione d'urgenza delle seguenti aree:

Descrizione	Superficie	
foglio 28, particella n. 16/parte	mq	11.389,00
foglio 28, particella n. 211/parte	mq	2.372,00
foglio 28, particella n. 212/parte	mq	15.711,00
foglio 28, particella n. 213/parte	mq	2.087,00
foglio 28, particella n. 217/parte	mq	128,00
Totale	mq	31.687,00

Successivamente il Comune ha notificato ai proprietari:

- a) la "Autorizzazione occupazione d'urgenza di aree per la realizzazione di un Impianto per il Calcio sito in Cecchina località Rufelli" rispettivamente con prot. n. 37911/1993 in data 16/12/1993, con prot. n. 37910/1993 in data 16/12/1993 e con prot. n. 37912/1993 in data 16/12/1993;
- b) la "Dichiarazione di assenso sostituiva all'occupazione e alla contestuale redazione dello stato di consistenza e di immissione in possesso delle aree per la realizzazione di un Impianto per il Calcio sito in Cecchina località Rufelli" rispettivamente con prot. n. 5970 del 23/12/1993, prot. n. 5969 del 23/12/1993 e prot. n. 5968 del 23/12/1993.

L'immissione in possesso è materialmente avvenuta in data 07/01/1994, come risulta dalla nota del 10/12/1993 affissa all'Albo Pretorio del Comune dal 11/12/1993 fino al 31/12/1993, nota che si allega alla presente.

Serbatoio idropotabile

con nota prot. n. 1270 del 10/10/1988 è stata disposta l'occupazione d'urgenza del seguente terreno:

Descrizione	Superficie	
foglio 25, particella n. 16/parte	mq	3.268,00
Totale	mq	3.268,00

Dalla documentazione in possesso dell'ufficio non è possibile risalire alla data certa di immissione in possesso che, al fine della presente relazione, si presume avvenuta contemporaneamente alle aree destinate al Campo Sportivo.

Le aree su indicate sono state occupate ed irreversibilmente trasformate mediante la realizzazione delle opere citate (Campo Sportivo e relative pertinenze, Serbatoio idropotabile). La procedura espropriativa, non risulta essere stata conclusa con l'emanazione di un decreto di esproprio, né risulta essere stato stipulato alcun atto di cessione volontaria.

A fronte delle immissioni in possesso precedentemente descritte, non risulta essere stata corrisposta ai proprietari espropriati alcuna indennità.

Contenzioso giudiziario

Attualmente risulta pendente, presso il T.A.R. del Lazio, un ricorso con il quale la proprietà ha citato in giudizio il Comune per la mancata acquisizione delle aree sopra richiamate, chiedendo il pagamento dell'indennità economica per occupazione d'urgenza nonché per il mancato esproprio e l'avvenuta trasformazione delle aree avvenuta in assenza di titolarità del bene.

Acquisizione sanante

Attualmente, relativamente alle aree su indicate, permane l'esistenza di un diritto di proprietà in capo agli originari proprietari ed un illecito permanente in quanto il Comune utilizza i fondi in assenza di un decreto di esproprio, anche se sono state realizzate le opere pubbliche in precedenza indicate.

Tale situazione di illegittimità può essere definita mediante la procedura di acquisizione sanante prevista dall'art. 42 bis del D.P.R. n. 327/2001: con sentenza della Corte Costituzionale n. 71 del 30 aprile 2015 tale istituto è stato qualificato, in discontinuità con il passato, una "sorta di procedimento espropriativo semplificato, che assorbe in

sé sia la dichiarazione di pubblica utilità, sia il decreto di esproprio, e quindi sintetizza *uno actu* lo svolgimento dell'intero procedimento, in presenza dei presupposti indicati dalla norma".

In particolare, l'art. 42 bis del D.P.R. n. 327/2001 prevede che, valutati gli interessi in conflitto, l'autorità che utilizza un bene immobile per scopi di interesse pubblico, modificato in assenza di un valido ed efficace provvedimento di esproprio o dichiarativo della pubblica utilità, può disporre che esso sia acquisito, non retroattivamente, al suo patrimonio indisponibile e che al proprietario sia corrisposto un indennizzo per il pregiudizio patrimoniale e non patrimoniale.

L'acquisto della proprietà del bene da parte della P.A., pertanto, avviene *ex nunc* al momento dell'emanazione dell'atto di acquisizione alle seguenti condizioni:

- a) obbligo di motivazione "rafforzato" con l'esibizione delle attuali ed eccezionali ragioni di interesse pubblico;
- b) nel computo dell'indennizzo viene fatto rientrare non solo il danno patrimoniale, ma anche quello non patrimoniale, forfettariamente liquidato;
- c) il passaggio del diritto di proprietà è sottoposto alla condizione sospensiva del pagamento delle somme dovute;
- d) per il periodo di occupazione senza titolo va computata una somma forfettariamente determinata a titolo risarcitorio.

Nel caso specifico sussistono i presupposti per l'applicazione dell'istituto dell'acquisizione sanante in quanto:

1) allo stato risulta impraticabile ed antieconomica la retrocessione del bene e la riduzione in pristino alla luce delle opere pubbliche realizzate. La restituzione delle aree e la rimessa in pristino dei luoghi comporterebbe, infatti, la cessazione dell'uso pubblico con conseguente pregiudizio per l'interesse pubblico soddisfatto;

2) un'eventuale retrocessione comporterebbe, inoltre, un grave danno all'erario senza uno specifico vantaggio per la proprietà che, attraverso il risarcimento del danno in numerario, ottiene l'integrale ristoro per la perdita del bene.

Esatta consistenza delle aree da acquisire

È necessario segnalare che le aree interessate dall'acquisizione sanante non sono ancora di univoca individuazione catastale: si rende necessario, pertanto, procedere alle necessarie e propedeutiche operazioni di frazionamento catastale da cui deriverà l'esatta consistenza delle aree occupate con eventuale e conseguente necessità di aggiornare le risultanze della presente relazione.

Valutazione delle indennizzo dovuto ai proprietari

I criteri in base ai quali procedere alla valutazione delle somme da corrispondere alla proprietà a titolo di indennizzo ed in relazione alla procedura di acquisizione sanante sono dettati dal citato art. 42 bis e dalle disposizioni del D.P.R. n. 327/2001 da esso richiamate.

L'indennizzo è commisurato al valore venale delle suddette aree che, ai sensi dell'art. 37 - comma 3 e comma 6 - del D.P.R. n. 327/2001 (espressamente richiamati dall'art. 42 bis, comma 3) va determinato considerando le possibilità legali ed effettive di edificazione in funzione delle caratteristiche oggettive delle aree stesse.

A norma dell'art. 37, comma 4, del D.P.R. n. 327/2001 (anch'esso espressamente richiamato dall'art. 42 bis, comma 3) per le suddette aree non sussistono possibilità legali di edificazione né sussistevano tali possibilità al momento dell'immissione in possesso. Si ricorda, infatti, che a seguito della decadenza del vincolo espropriativo, le aree di interesse sono da considerare "zone bianche" per le quali, trovandosi all'interno del Centro Abitato, trova applicazione il disposto dell'art. 4, comma 8 - lett. b), della legge n. 10/77 (ora art. 9, comma 1 - lett. a), del D.P.R.- n. 380/2001) che consente solamente interventi sul patrimonio edilizio esistente (inesistente al momento dell'occupazione), senza alcuna possibilità di nuova edificazione.

Il piano particellare d'esproprio risulta essere il seguente:

N.	DITTA CATASTALE	F.	Part.lla	Classe e qualità catastale	Sup. (mq)
Serbatoio idropotabile					
1	SOC. INVESTIMENTI CECCHINA Srl	25	16/P	Seminat. arborato di 2 [^] cl.	3.268

N.	DITTA CATASTALE	F.	Part.IIa	Classe e qualità catastale	Sup. (mq)
Impianto Sportivo					
2	SOC. INVESTIMENTI CECCHINA Srl	28	16/P	Seminat. arborato di 2^ cl	11.389
3	SOC. ITALIANA INCREMENTO EDILIZIO Srl	28	211/p	Frutteto di 1^ classe	2.372
4	SOC.INDUSTR.ZIONE E LOTTIZZ.NE TERRENI Srl	28	212/p	Seminat. arborato di 2^ cl.	15.711
5	SOC.INDUSTR.ZIONE E LOTTIZZ.NE TERRENI Srl	28	213/p		2.087
6	SOC.INDUSTR.ZIONE E LOTTIZZ.NE TERRENI Srl	28	217/p		128

Il valore di mercato dei terreni può essere valutato in misura pari a tre volte il V.A.M. e, pertanto, tenuto conto degli ultimi valori aggiornati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate (2015) pari a:

$$\text{Valore Seminativo} = 3 \times \text{€}/\text{mq} 4,90 = \text{€}/\text{mq} 14,70$$

$$\text{Valore Frutteto} = 3 \times \text{€}/\text{mq} 6,60 = \text{€}/\text{mq} 19,80$$

Risulta, pertanto, la seguente valutazione dell'indennizzo da corrispondere alle proprietà espropriate.

Area serbatoio idropotabile

Società Investimenti Cecchina S.r.l.			
mq 3.268,00 x €/mq 14,70	€	48.039,60	Indennizzo patrimoniale
10% indennizzo patrimoniale	€	4.803,96	Indennizzo non patrimoniale
Interesse del 5% dal 1999 ad oggi	€	43.235,64	Risarcimento per occupazione
Totale	€	96.079,20	

Area Centro Sportivo

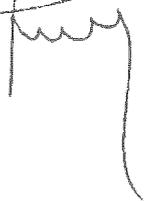
Società Investimenti Cecchina S.r.l.			
mq 11.389 x €/mq 14,70	€	167.418,30	Indennizzo patrimoniale
10% indennizzo patrimoniale	€	16.741,83	Indennizzo non patrimoniale
Interesse del 5% dal 1999 ad oggi	€	150.676,47	Risarcimento per occupazione
Totale	€	334.836,60	

Società Italiana Incremento edilizio S.r.l.			
mq 2.372 x €/mq 19,80	€	46.965,60	Indennizzo patrimoniale
10% indennizzo patrimoniale	€	4.696,56	Indennizzo non patrimoniale
Interesse del 5% dal 1999 ad oggi	€	42.269,04	Risarcimento per occupazione
Totale	€	93.931,20	

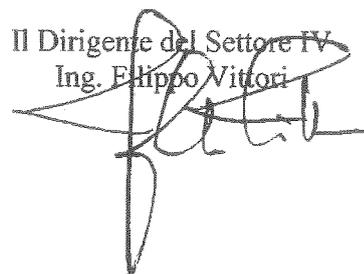
Società Industrializzazione e Lottizzazione Terreni S.r.l.			
mq 17.926 x €/mq 14,70	€	263.512,20	Indennizzo patrimoniale
10% indennizzo patrimoniale	€	26.351,22	Indennizzo non patrimoniale
Interesse del 5% dal 1999 ad oggi	€	237.160,98	Risarcimento per occupazione
Totale	€	527.024,40	

Per un totale complessivo che, salvo più esatte quantificazioni in funzione della determinazione dell'esatta consistenza dei terreni da acquisire, risulta pari a circa complessivi € 1.051.871,40 (euro unmilione cinquantunomilaottocentosettantuno/40), cui vanno aggiunte le spese amministrative accessorie (registrazioni, trascrizioni, notifiche, frazionamenti catastali, eccetera).

Il Responsabile del Servizio
Arch. Alberto GEMMA



Il Dirigente del Settore IV
Ing. Filippo Vittori



RELAZIONE

1- PREMESSA

La gestione dell'impianto sportivo comprende un insieme di operazioni che consentono all'impianto di funzionare ed erogare servizi. Anche dal programma di gestione dell'impianto, dalla sua conservazione dipendono il successo dell'investimento e il soddisfacimento dei bisogni della domanda. Nell'ambito della gestione vengono individuati due momenti:

- *il piano di utilizzo* che comprende l'individuazione e descrizione dell'impianto sportivo e l'analisi della domanda ai fini dell'individuazione dei criteri di utilizzo e concessione;

- *la conduzione tecnica dell'impianto* che si esplica in varie funzioni quali la manutenzione, ordinaria e straordinaria, gli approvvigionamenti, la custodia ecc.... . Il funzionamento combinato e coordinato dei due momenti determina la valutazione positiva del tipo di gestione.

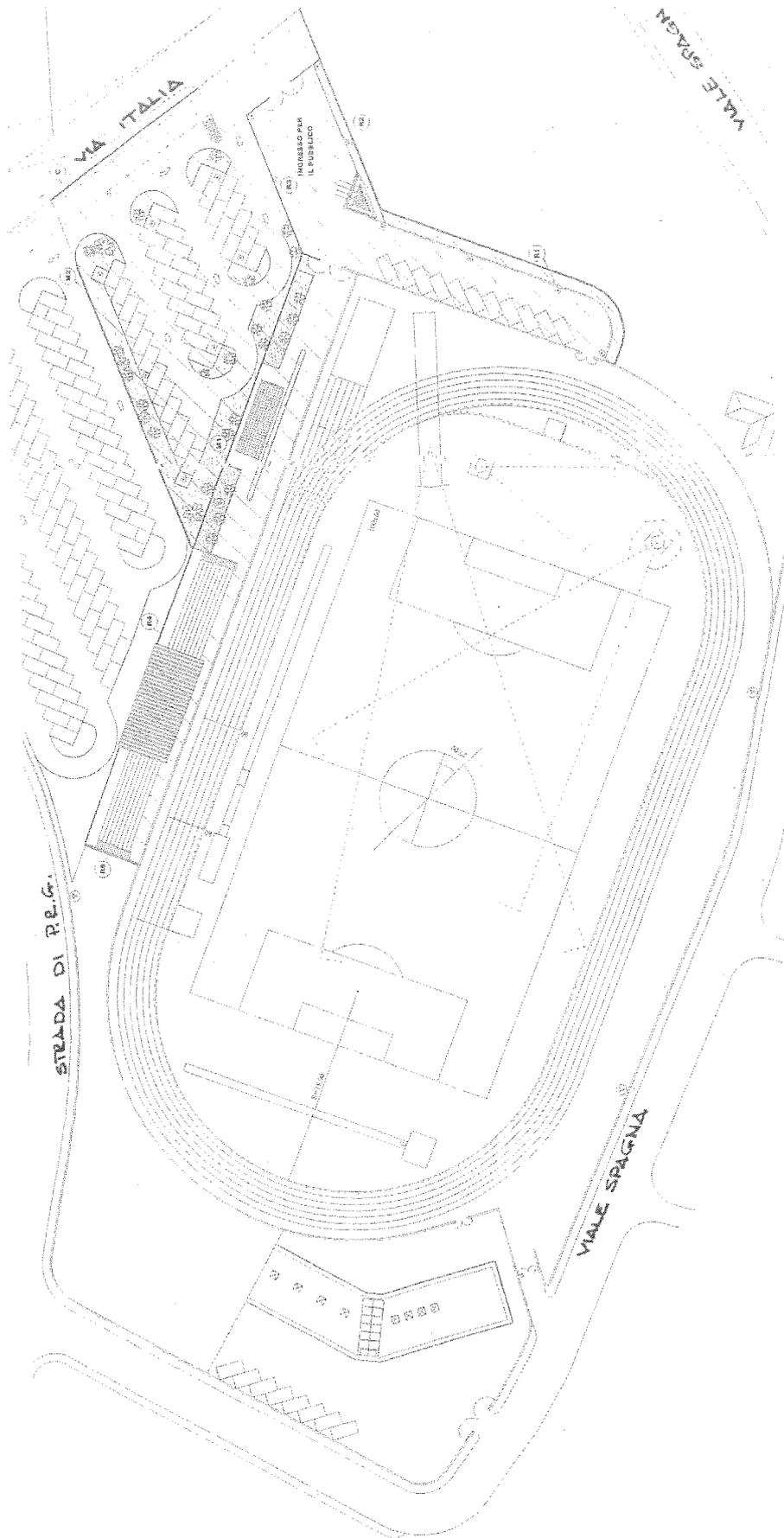
2- DETERMINAZIONE DELLA CAPACITA' PRODUTTIVA

2.1 Caratteristiche dell'area

L'area sulla quale verrà realizzato l'intervento si trova nella parte alta del centro abitato di Cecchina a ridosso della S.R. Via Nettunense alla quale è strettamente collegata tramite la viabilità di quartiere di Via Italia e Via Rufelli.

L'area è compresa all'interno del PEEP di Cecchina nell'area a verde e servizi sportivi attualmente realizzati.

L'area è contraddistinta nel P.r.g. vigente come zona "F": "verde attrezzato e per lo sport " e nella Variante generale al PRG adottata con delibere di C/C nn. 36 del 24/07/2008 e 37 del 25/07/2008 come zona "G1": "Aree per il verde pubblico- sottozona G1-".



Stralcio aereofoto 1: 500

L'area oggetto di ristrutturazione e adeguamento funzionale dell'impianto sportivo polifunzionale, attualmente è costituita da:

- un campo di calcio in erba di misure regolamentari;
- una Pista di atletica leggera e area sede degli impianti;
- un edificio spogliatoi, uffici, servizi vari e biglietteria;
- recinzioni e sistemazioni esterne dell'area e degli ingressi;
- una tribuna prefabbricata parzialmente coperta;
- un impianto di illuminazione del campo di calcio;
- parcheggi esterni a servizio dell'area sportiva;
- parcheggio interno per gli atleti.

L'area risulta esser pianeggiante, recintata e consente l'accesso sia da Viale Spagna tramite il parcheggio interno per gli atleti sia da Via Italia tramite l'accesso alla biglietteria e le tribune del campo di calcio.

Attualmente l'impianto sportivo per il calcio e l'atletica leggera ha una fruizione settimanale di circa 2.500-3.000 utenti organizzati in società o associazioni sportive.

2.2 Caratteristiche tipologiche e tecnologiche

Gli interventi riguarderanno:

- il rifacimento del campo da calcio in erba sintetica di ultima generazione con sistema a drenaggio orizzontale ai sensi del Regolamento Standard L.N.D. Gennaio 2011;
- la riqualificazione della pavimentazione della pista d'atletica consentendo il ripristino e l'insegnamento delle seguenti discipline:
 - CORSA IN TUTTE LE DISTANZE;
 - SALTO CON L'ASTA;
 - SALTO IN ALTO;
 - SALTO IN LUNGO;
 - GIAVELLOTTO;
 - PESO;

Gli interventi saranno realizzati in conformità alle prescrizioni normative ed ai Regolamenti elaborati dal CONI; prevederanno la riqualificazione del campo di calcio esistente dotandolo di nuovo manto erboso artificiale e della pista di atletica con pavimentazione in resina poliuretanica monocomponente e granuli di gomma EPDM. di ultima generazione.

Gli interventi da realizzarsi possono, perciò, riassumersi nelle seguenti fasi :

A) PER IL CAMPO DI CALCIO:

- scoticamento del terreno, compresi gli oneri dello smaltimento dei materiali di risulta;
- scarifica e livellamento della superficie;
- scavo a sezione obbligata per la realizzazione della canaletta di drenaggio;
- realizzazione di canaletta di drenaggio ad U;
- realizzazione pozzetti e tubazione drenante diametro mm. 250 per collettamento acque di scorrimento superficiale;
- realizzazione di scarico finale mediante la posa in opera di pozzetto di ispezione delle dimensioni 100x100x100 cm;
- realizzazione del piano di posa mediante stabilizzazione del terreno esistente con l'apporto di leganti idraulici, per uno spessore finito di cm. 20, compreso l'onere per la formazione delle pendenze;
- ripristino delle livellette finali mediante la fornitura e posa in opera di sabbia di frantoio dello spessore 2-3 cm.;
- verifica ed adeguamento impianto di irrigazione;
- fornitura e posa in opera di sottotappeto drenante prefabbricato (geodreno) in teli ottenuto da geocomposito;
- fornitura e posa in opera di erba artificiale prodotta in teli, composti da fibre di polietilene di altezza minima 50 mm., realizzate in monofilamento estruso, antiabrasive, con speciale trattamento UV, compresa la segnaletica eseguita con strisce intarsiate del medesimo prodotto di larghezza 10/12 cm, di colore bianco;
- fornitura e posa in opera di sabbia quarzifera naturale a spigolo arrotondato (intaso di stabilizzazione) e granulo di gomma vulcanizzato post-uso come da vigenti regolamenti e da indicazioni fornite dalla L.N.D;
- fornitura in opera di una coppia di porte complete di reti ed una coppia di panchine in alluminio da 12 posti.

B) PER LA PISTA DI ATLETICA:

- ripristino e sistemazione dei giunti, delle fessure, delle buche e delle crepe, compreso il ripristino delle parti sollevate mediante stuccatura con resina poliuretana monocomponente e granuli di gomma SBR per lo strato inferiore e con impasto di resina poliuretana monocomponente e granuli EPDM rossi per lo strato superiore;
- finitura della superficie mediante spruzzatura di miscela di resina poliuretana monocomponente e granuli di gomma EPDM a granulometria controllata previa applicazione di primer poliuretano per il perfetto ancoraggio;

- spandimento di diserbante lungo i cordoli perimetrali, sia interni che esterni;
- realizzazione della segnaletica specialistica regolamentare secondo la vigente normativa FIDAL;
- posa in opera di nuova serie targhette per pista a sei corsie lati lunghi campo.

2.3 Tipologia attività praticabili

Mediante gli interventi di ristrutturazione ed adeguamento funzionale dell'impianto sportivo, si potrà implementare la frequenza di dette attività sportive, anche per i portatori di handicap.

2.5 Livello attività praticabili

Per l'adeguamento funzionale del campo da calcio e pista di atletica leggera non è previsto l'utilizzo scolastico nelle ore mattutine e l'attività sportiva è orientata all'avviamento allo sport, all'allenamento preparatorio agonistico e di livello ricreativo- amatoriale organizzato o meno anche per una fascia di età più matura.

2.6 Esigenze di gestione

Con gli interventi di ristrutturazione, sarà necessario, nel corso della gestione, garantire le caratteristiche ambientali adottando un sistema di manutenzione programmata volto a garantire :

- efficienza gli impianti e le attrezzature;
- la pulizia periodica generale della palestra e degli spogliatoi;
- la pulizia tra vari periodi di utilizzo;
- rinnovi o adeguamenti dell'impianto e delle attrezzature in relazione alle normative vigenti generali e di settore;

che risulterà, in virtù delle nuove tecnologie, meno impegnativo e più efficiente con cospicui risparmi economici.

2.7 Utilizzazione e risorse

L'impianto sportivo nel periodo di attività sportiva (settembre-giugno) nei giorni feriali è aperto 8 ore al giorno di cui 1 dedicate alla predisposizione dei campi. Il piano di utilizzazione prevede fasce orarie destinate all'utenza organizzata o meno.

Per l'utenza, in particolare, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 per corsi estivi (da luglio a settembre) o per manifestazioni anche extrasportive.

Cinque ore della giornata, dalle 15.00 alle 20.00, sono dedicate alla ginnastica tranne il sabato e la domenica. Cinque ore della giornata, dalle 15.00 alle 20.00, sono dedicate all'attività calcistica compreso il sabato e la domenica dalle ore 9:00 alle ore 13:00.

Il personale addetto è formato da una unità addetta alle pulizie e che svolge altri compiti (sorveglianza generica, conduzione impianti tecnici e funzioni di controllo). Sono presenti ovviamente anche gli istruttori, gli accompagnatori, gli allenatori, etc..

Il sabato pomeriggio e la domenica l'impianto è riservato alle manifestazioni e viene utilizzato il sabato dalle 14.00 alle ore 18.00 e la domenica dalle ore 14.00 alle ore 18.00. Sono previsti due addetti di cui uno per le pulizie ed uno con compiti di controllo.

In considerazione dello stato conservativo dell'impianto sportivo esistente si evince per lo stesso la non ottimizzazione della struttura per l'assenza di atleti e/o sportivi a fronte dei costi di gestione che permangono.

2.8 Capacità produttiva

La capacità produttiva del campo da calcio e della pista di atletica può essere valutata presuntivamente, sulla base di dati desunti presso l'Assessorato alla cultura -sport- e spettacolo del Comune che prevedono per l'impianto sportivo una attività sportiva invernale articolata su nove mesi (settembre-giugno) come sopra articolata.

Dall'analisi degli orari e dei tempi di utilizzazione presunti del nuovo impianto si definisce la seguente tabella:

Tabella utilizzo impianto

IMPIANTO	GG./ANNO	SETT./ANNO	ORE/SETT.	ORE/ANNO
Campo sportivo	330	47	100	4700
Pista di atletica	330	47	100	4700

I dati suddetti sono comprensivi dei periodi di gara (sabato e domenica) durante i quali vengono svolte le competizioni sportive.

3- ANALISI DELLA DOMANDA E CONCLUSIONI

Per ciò che riguarda l'analisi della domanda, nella fase di avvio dell'impianto, essa non si manifesterà in maniera completa. Una fascia potenziale di utenza dovrà essere stimolata attraverso attività, progetti specifici o iniziative volte alla promozione delle attività sportive.

Pertanto, a seguito degli interventi sarà possibile ottenere un incremento della frequenza delle attività sportive e degli atleti. Il tutto potrà determinare un utile da parte dell'Amministrazione comunale che potrà investire nell'impianto sportivo rendendolo più efficiente.

4_A - STIMA COSTI DI GESTIONE IMPIANTO SPORTIVO ATTUALE
(campo da calcio e pista di atletica)

Voce	Unità	Q.tà	Costo unit.	Costo annuo	Incidenza	
					Parz.	Tot
Personale:						
pulizie e controllo	n.	1	18.000,00	18.000,00	31	
istruttori e rimborsi	n.	2	20.000,00	40.000,00	69	
Sommano				58.000,00	100	67
Consumi:						
- Energia	Kw	20000	0,25	5.000,00	39	
- Gas	Mc	3000	0,75	2.250,00	18	
- Acqua	Mc	5000	0,70	3.500,00	27	
- Noli	Cad.	1	2.000,00	2.000,00	16	
Sommano				12.750,00	100	15
Manutenzione:						
-ordinaria				6.500,00	43	
-straordinaria				8.700,00	57	
Sommano				15.200,00	100	18
			TOTALE	85.950,00		100

4_B - STIMA RICAVI DI GESTIONE IMPIANTO SPORTIVO ATTUALE
(campo da calcio e apista di atletica)

Voce	Unità	Q.tà	Costo unit.	Costo annuo	Incidenza	
					Parz.	Tot
Iscrizioni:						
- Ginnastica	n.	25	300,00	7.500,00	12	
- minibasket	n.	30	200,00	6.000,00	9	
calcio	n	111	450,00	49.950,00	79	
Sommano				63.450,00	100	0
Sponsor:						
- 1	Cad	1	5.000,00	4.000,00	67	
- 2	Cad	1	3.000,00	2.000,00	33	
Sommano				6.000,00	100	0
Pubblicità:						
spazi	mq	100	50,00	4.000,00	0	0
Ricavo noli:						
distributore	Cad	6000	0,50	3.000,00	0	0
Contributi:						
Regionali	Cad.			3.000,00	0	0
comunali	Cad.			6.500,00		
			TOTALE	85.950,00		100

