



Identificazione e Descrizione del Bene

1. Descrizione immobile

1.1 Identificazione Catastale

L'immobile oggetto della presente stima al catasto del comune censuario di San Giovanni Valdarno è così identificato:

N.C.E.U. - Foglio 5:

- Particella 179 con Categoria C/4, Classe 2, Consistenza 1480 mq., Rendita € 4433,27

La particella è stata costituita al Catasto Fabbricati in data 24/10/1991 alla partita n. 5948 in carico alla ditta Alberto Galli srl che successivamente in data 03/10/2011 ha variato la denominazione e ragione sociale in Palagalli srl Società Sportiva Dilettantistica con atto del Notaio Roberta Notaro rep. n. 2381.

N.C.T. - Foglio 5:

- Particella 179, Ente Urbano con superficie di mq. 6680.

La particella 179 è stata scaricata al Catasto Fabbricati con Tipo Mappale del 02/12/1989 n. 3717 prot. n. 239048 con il quale veniva accorpata alla particella 179 anche la particella 205. In precedenza la particella 179 era stata originata dalla particella 71 a seguito di Tipo Frazionamento n. 76/1977. La particella 71 era in carico al Catasto Terreni sin dall'impianto meccanografico del 04/11/1971.

1.2 Descrizione degli immobili

Il complesso si trova in Via Bolzano, in zona periferica destinata prevalentemente ad attrezzature pubbliche del Comune di San Giovanni Valdarno nei pressi di altre aree adibite ad attività sportive (Stadio Comunale "Virgilio Fedini", Impianti Sportivi "Mauro Calvani" e Antistadio "Rino Ciantini") e scolastiche (ISIS Valdarno).

L'area è completamente recintata: con muratura in calcestruzzo e sovrastante cancellata metallica sul fronte strada da cui avviene l'accesso carraio e pedonale; per i restanti lati la recinzione è realizzata con rete plastificata e paletti metallici. È presente una siepe perenne sui confini.

L'accesso carrabile e pedonale al centro sportivo avviene attraverso un'altra area, di proprietà comunale, adibita a parcheggio pubblico.

Il Palagalli è costituito da un fabbricato a pianta rettangolare corredato da alcune aree scoperte adibite a campi da basket (resede posteriore). La struttura portante è composta:

- da n. 14 plinti-setti di fondazione su cui appoggiano le travate principali degli archi a tre cerniere di forma trapezoidale terminanti su basamento in c.a. con impronta rettangolare;
- da n. 7 archi a tre cerniere in legno lamellare costituiti ciascuno da due travate simmetriche ognuna dotata di tratto curvo e tratto rettilineo a sezione variabile;



- da una serie di arcarecci e da n. 2 reticolari con funzione di controvento;
- da n. 2 tribune con gradini prefabbricati in c.a. che appoggiano sui setti di muratura portante in mattoni pieni a due teste, fondati su cordoli in c.a.

La copertura dell'impianto è costituita da un solaio inclinato in pannelli sandwich coibentati fissati direttamente sulle strutture lignee con sovrastante manto in pannelli curvi di lamiera grecata.

Il complesso si compone di:

- zona di ingresso dalla quale si accede agli uffici ed alle altre funzioni connesse posizionate sotto la tribuna lato Montevarchi oltre al bar interno al quale è possibile accedere anche dal resede esterno;
- zona centrale con il campo da gioco per le varie attività di squadra e regolamentare per vari sport di squadra quali basket, pallavolo, pallamano, calcio a cinque, ecc.; la pavimentazione è in parquet di legno, l'altezza interna del campo da gioco è di ml.7.50 ca.;
- zona spogliatoi per le squadre e gli arbitri e locali accessori (magazzini e depositi) posizionati sotto la tribuna lato Figline.

2. Caratteristiche dell'edificio, dotazioni, stato di manutenzione e consistenza

Come sopra meglio descritto il complesso è formato da un unico blocco rettangolare ospitante le varie funzioni. I serramenti esterni sono in alluminio con vetrocamera e quelli interni, anch'essi con struttura in alluminio e pannellature in laminato plastico di facile pulizia e manutenzione, in particolare per le porte di spogliatoi e servizi igienici. La dotazione dei locali spogliatoi appare completa e perfettamente funzionante, sia per gli arredi che per l'impiantistica; l'impianto elettrico è realizzato in parte con canaline esterne ed in parte è del tipo sottotraccia. È presente impianto di illuminazione e di segnalazione delle vie di fuga ed uscite in caso d'emergenza.

L'intero complesso è dotato di impianto di riscaldamento con generatori di aria calda alimentati da due caldaie a gas metano presenti nella centrale termica esterna; l'impianto è operante in tutte le zone di attività sportiva mentre nei locali di servizio, negli spogliatoi e negli uffici è utilizzato un riscaldamento a radiatori. L'impianto elettrico e di illuminazione è realizzato con apparecchi differenziati secondo le zone specifiche ed è dotato di quadri e sotto quadri ubicati nei locali tecnici di servizio.

Tutti gli impianti appaiono conformi all'uso ed a norma (si è presa visione delle certificazioni e di libretti di controllo e manutenzione degli impianti detenuti presso la struttura). Il complesso è inoltre dotato di impianto di diffusione sonora.

Lo stato di manutenzione/conservazione complessiva della struttura è buono; la struttura è funzionante ed aperta al pubblico per tutta la durata dell'anno; vi si svolgono molteplici attività sportive di varie associazioni; il bar funziona in autonomia rispetto al resto del centro sportivo.



La consistenza del complesso immobiliare si può così identificare:

- Superficie catastale dell'area mq. 6.880
- Superficie lorda del piano terra mq. 1.480

Nel calcolo delle superfici commerciali non sono state considerate quelle delle porzioni non riscontrabili sulla planimetria catastale.

3. Dati urbanistici – vincoli

3.1 Inquadramento urbanistico

Nel vigente Regolamento Urbanistico (R.U.), il bene oggetto della presente relazione, ricade in “Zona SC – Altre attrezzature esistenti” destinata alle attrezzature sociali, culturali, associative, ricreative e, in generale, alle attrezzature pubbliche e di uso pubblico.

Dalle NTA del R.U. si riportano le indicazioni dell'Art.31:

- *Per gli altri edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia. Gli interventi di ampliamento e/o nuova costruzione e/o demolizione e ricostruzione, sono soggetti a piano attuativo, nel limite massimo del Rc pari al 50%;*
- *Per gli interventi che prevedono la sostituzione degli edifici esistenti, i progetti devono essere estesi a tutta l'area, prevedendo l'inserimento di adeguati spazi esterni pubblici o di uso pubblico;*
- *Su tali aree non è ammesso il cambio di destinazione. È però ammesso nelle aree ed edifici di proprietà comunale, variare la destinazione d'uso, fra quelle di interesse pubblico, senza che ciò comporti variante al Regolamento Urbanistico.*

OPPORTUNITA' DI SVILUPPO URBANISTICHE: L'area è idonea ad interventi finalizzati alla realizzazione di nuove attrezzature ed impianti o all'ampliamento di quelle esistenti, comunque di interesse pubblico, da parte di privati purché regolate da apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale per regolamentarne le forme di utilizzazione e di gestione, da attuarsi con Piano Urbanistico Attuativo (PUA).

3.2 Vincoli

L'area ove insiste il complesso immobiliare è sottoposta al seguente vincolo:

- *Beni di interesse paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c): “... i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna ...”. Trattasi del fiume Arno che scorre parallelo alla S.S. 69 e che fiancheggia il Palagalli.*



4. Stato di possesso e gestione del centro

La proprietà del complesso immobiliare è di un soggetto privato e più precisamente della Palagalli s.r.l. Società Sportiva Dilettantistica (precedentemente denominata Alberto Galli s.r.l.) con sede nel Comune di San Giovanni Valdarno (AR) in Via Bolzano snc, codice fiscale 00282560515, che la detiene in forza dell'atto di compravendita del Notaio Massimo Taiti del 19/12/1977 rep. n. 25491, registrato Montevarchi il 22/12/1977 al n. 2683.

L'impianto è gestito dalla stessa società che, non avendo proprie squadre sportive, lo conferisce in locazione alle società sportive richiedenti sulla base di convenzioni annuali.

5. Verifica Edilizia e Catastale - Autorizzazioni

L'immobile è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n. 184/78 e n. 185/78 ed è stato dichiarato agibile con certificazione in data 31/05/1980.

In data 28/03/2019 con Prot. n. 4116 è stata presentata presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Arezzo Segnalazione Certificata attestante il rispetto delle prescrizioni previste dalla normativa di prevenzione incendi (Certificato di Prevenzione Incendi) con validità quinquennale (fino al 28/03/2024).

Il complesso è conforme dal punto di vista catastale ed edilizio.

San Giovanni Valdarno, 22/08/2022

Il tecnico incaricato
(Arch. Simone Serafini)

Architetto
