



COMUNE DI ALA

Provincia di Trento

Piazza S. Giovanni, 1 – 38061 ALA (TN) – Tel. 0464/678767 – C.F. 85000870221

www.comune.ala.tn.it

[pec: comuneala.tn@legalmail.it](mailto:comuneala.tn@legalmail.it)

AREA TECNICA

Servizio Patrimonio e Ambiente

IMPIANTO SPORTIVO DESTINATO A KARTODROMO

LOCALITA' CHIESURONE - PILCANTE DI ALA

P.ED. 334 E P.F. 926 C.C. PILCANTE

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Ala, gennaio 2022

PREMESSA DI CARATTERE GENERALE

Oggetto della presente relazione è l'impianto sportivo destinato a Kartodromo ubicato a Pilcante di Ala in località Chiesurone individuato in C.C. Pilcante dalla p.ed. 334, che comprende la pista e l'edificio, e dalla p.f. 926 adiacente utilizzata come parcheggio.

La p.ed. 334 e la p.f. 926 C.C. Pilcante sono di proprietà del Comune di Ala.

DESCRIZIONE DELLA STRUTTURA

L'immobile è costituito dalla pista di karting e da un edificio dove trovano posto i servizi necessari allo svolgimento degli allenamenti e delle gare, oltre a quelli di supporto (negozi ricambi e ristorazione); nel compendio risulta ricompresa anche la p.f. 926, attualmente a fondo sterrato, utilizzata per agevolare l'ingresso degli autoveicoli dalla SP 90 e come parcheggio in occasione di eventi.

L'edificio principale è composto da due piani, di dimensioni di circa 15x50 ml, ed ospita:

a) al piano terra:

- i locali funzionali alla conduzione dell'impianto quali uffici, officina, deposito e servizi igienici dedicati;
- locale bar con annessi depositi e servizi dedicati;
- negozio con laboratorio per ricambi e abbigliamento che offre assistenza in pista per privati e noleggio kart;
- locale infermeria con annessi;
- servizi igienici per il pubblico.

b) al primo piano:

- tribune.

Nella struttura trovano collocazione:

- un ufficio di mq. 19
- due uffici più piccoli di mq. 9
- una officina di mq. 76
- un deposito kart di mq. 70
- un bar di mq. 115 con annessi servizi igienici
- un locale per alimenti di mq. 20
- un negozio di mq. 120
- sala stampa di mq. 10
- servizi igienici suddivisi per uomini e donne con docce
- infermeria di mq. 10 con annessi servizi igienici.

Il fabbricato è stato realizzato con muratura perimetrale portante in blocchi di poroton, posti su fondazione continua in calcestruzzo, con i pilastri del porticato sul

fronte est in cemento armato, il solaio di copertura in c.a.p. con parapetti in pannelli prefabbricati in c.a..

I serramenti esterni sono in p.v.c. di colore bianco, mentre quelli interni in laminato plastico.

La finitura esterna del fabbricato è realizzata con intonaco ed idropittura al quarzo fine di colore giallo e pannellatura di colore bianco.

La pavimentazione del portico è in porfido così come la scala di accesso al piano primo dove si trovano le tribune.

Le tribune hanno struttura in metallo, le sedute sono realizzate in legno e nell'angolo nord/ovest del fabbricato è presente una scala "via di fuga" in ferro zincato.

E' inoltre presente, a lato della pista nell'angolo nord-est dell'edificio, un locale cronometristi di mq. 22, per la misurazione dei tempi di gara, con struttura portante in ferro e pareti finestrate.

La pista è lunga 1 km, adatta per l'utilizzo di kart (con percorso antiorario); sono presenti due rettilinei: quello di partenza da 115 ml e un secondo da 95 ml. La larghezza media è di 8 ml.

SITUAZIONE CATASTALE E TAVOLARE

Dati catastali e consistenza

Catasto terreni

Tipo Particella	Particella	Foglio	P.T.	Coltura	Cl.	Sup. mq	Reddito Dom.	Reddit o Agr.
F	926	4	800	Pascolo	5	957	Euro 0,05	Euro 0,05
E	334	4	800	Edificio	-	29653	-	-

Catasto fabbricati

Tipo Particella	Particella	Foglio	Cat.	Rendita	Valore IMIS*
E	334	4	D/6	Euro 19.010,00	Euro 1.297.432,50

* Valore catastale ai fini della L.P. nr. 14 del 30.12.2014 (IMIS)

Dati tavolari

Al foglio B in P.T. 800 II, per la p.ed. 334 e la p.f. 926 in C.C. di Pilcante è intavolato il diritto di proprietà, G.N. 96/1, a nome di Comune di Ala.

Al foglio A2 non risultano iscrizioni.

Al foglio C risultano iscritte:

- le servitù di metanodotto G.N. 1987/12 e G.N. 2292/55 a carico della p.ed. 334 C.C. Pilcante;

- il diritto di superficie G.N. 3774/1, fino al 28/02/2022, a carico delle p.ed. 334 e p.f. 926 C.C. Pilcante.

DATI URBANISTICI

Urbanisticamente le particelle sono vincolate come di seguito riportato:

P.ED. 334 C.C. PILCANTE

- **Piano Regolatore Generale - Variante 2019 in vigore – Sistema ambientale:**
 - - è localizzata in Zona "Aree di tutela ambientale" - Art. 73
 - - parte è localizzata in Zona "Aree di protezione fluviale di interesse paesaggistico" - Art. 75
- **Piano Regolatore Generale - Variante 2019 in vigore – Sistema insediativo:**
 - - è localizzata in Zona "Aree per attrezzature pubbliche - Sportive all'aperto o al coperto" - Art. 58
 - - interessata da "Fasce di rispetto stradali" - Art. 82
- **Carta di sintesi della pericolosità approvata dalla G.P. con delibera n. 1317 del 4/9/2020 in vigore dal 2 ottobre 2020:**
 - - completamente è localizzata in Zona con penalità "P1 - Trascurabile o assente" - Art. 18 delle N.d.A. del P.U.P.

P.ED. 926 C.C. PILCANTE

- **Piano Regolatore Generale - Variante 2019 in vigore – Sistema ambientale:**
 - è localizzata in Zona "Aree di tutela ambientale" - Art. 73
 - parte è localizzata in Zona "Aree di protezione fluviale di interesse paesaggistico" - Art. 75
- **Piano Regolatore Generale - Variante 2019 in vigore – Sistema insediativo:**
 - è localizzata in Zona "Aree per attrezzature pubbliche - Sportive all'aperto o al coperto" - Art. 58
 - interessata da "Fasce di rispetto stradali" - Art. 82
- **Carta di sintesi della pericolosità approvata dalla G.P. con delibera n. 1317 del 4/9/2020 in vigore dal 2 ottobre 2020**
 - è localizzata in Zona con penalità "P1 - Trascurabile o assente" - Art. 18 delle N.d.A. del P.U.P.

ARREDAMENTO E ATTREZZATURE

Non sono compresi arredi ed attrezzature oltre agli impianti fissi.

IMPIANTI TECNOLOGICI

Dal momento della costruzione, l'edificio risulta dotato di caldaie a metano per il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria, delle quali due risultano accatastate ed una non è accatastata e non è funzionante. Nei servizi igienici e nell'infermeria i corpi scaldanti sono costituiti da radiatori mentre nel negozio e nel bar sono presenti dei ventilconvettori.

I locali sono dotati di illuminazione di sicurezza.

Nella zona bar sono presenti alcuni split con unità esterna.

L'impianto di illuminazione è costituito prevalentemente da corpi illuminanti esterni.

La pista è dotata di impianto di illuminazione notturna.

STATO DI MANUTENZIONE DELL'EDIFICIO

L'edificio si presenta in generale in buono stato di conservazione, salvo il deterioramento ordinario dovuto all'età dell'immobile e all'uso, ad eccezione di alcune problematiche che si segnalano a titolo informativo:

- sulle facciate esterne del fabbricato sono presenti alcuni distacchi di intonaco, che si presentano anche in alcune stanze del fabbricato.
- *La copertura presenta delle infiltrazioni localizzate che sono riscontrabili da alcune macchie di umidità che emergono nel locale sottostante. E' necessario un intervento di manutenzione mirato ad individuare il punto di infiltrazione che sembrerebbe comunque localizzato e non diffuso.*
- *Il controsoffitto del locale cronometristi è realizzato con pannelli a base legno, che in parte hanno perso la loro planarità ed alcuni sono mancanti (si vedano per questo le foto allegate);*
- le sedute delle tribune in legno in alcuni punti risultano deteriorate dagli agenti atmosferici e necessitano di un intervento di manutenzione;
- la pavimentazione del piano delle tribune presenta alcune piastre in graniglia fessurate.
- Le caldaie a gas metano sono del 1998 e una di queste necessita di un intervento di manutenzione straordinaria.

INTERVENTI DA EFFETTUARE A CARICO DELL'ACQUIRENTE – BARRIERE ACUSTICHE

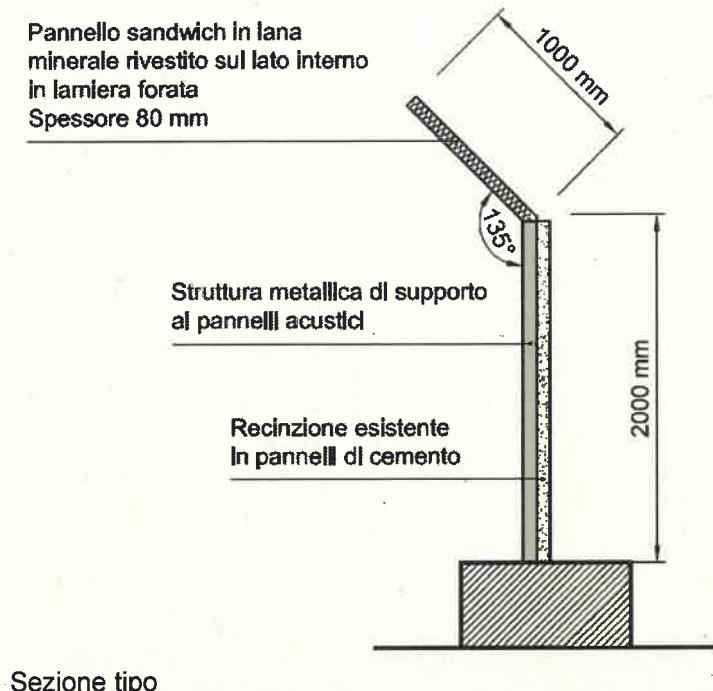
Dalla "Valutazione previsionale degli interventi di mitigazione acustica a protezione dei ricettori" redatta dallo studio Gadler e consegnata in data 17 gennaio 2022, emerge che gli interventi per migliorare l'abbattimento acustico delle strutture da realizzare a carico del futuro acquirente sono i seguenti:

1) **Sistemazione delle barriere attualmente presenti lungo tutto il perimetro del kartodromo,** che sono costituite da pannelli di calcestruzzo prefabbricati, con spessore 3,5cm ed altezza di ogni pannello di 50cm. I pannelli sono posizionati sovrapposti uno all'altro formando una barriera chiusa con altezza totale di circa 2 m dalla quota interna del Kartodromo, e sono sostegni da colonne in calcestruzzo con un sistema ad incastro. Al fine di ottimizzare il contenimento acustico che questo tipo di recinzione conferisce, è importante che non vi siano fori e fessure di nessun tipo. Vista la tipologia ad incastro del sistema, e la relativa fragilità dei pannelli in considerazione del loro basso spessore, si richiede al futuro proprietario di sostituire i pannelli che presentano fori o rotture, di completare le parti nei quali mancano magari perché vicini ad uno spigolo o perché sono stati rimossi, e di sigillare le fessure che si possono presentare nell'incastro degli stessi.

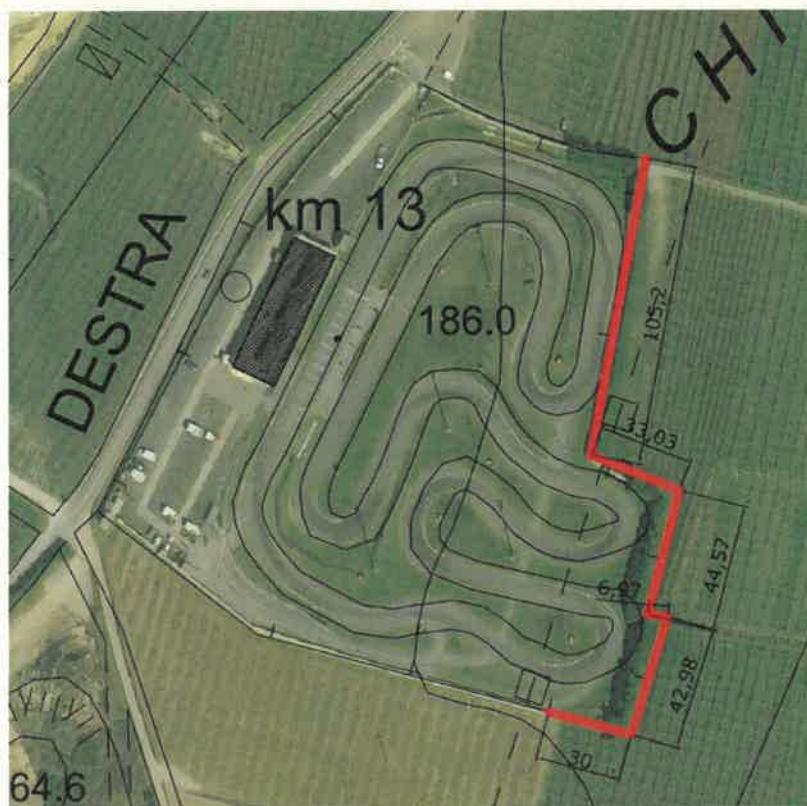
2) **Realizzazione di una sopraelevazione della barriera perimetrale esistente,** limitatamente al lato est ed un tratto di 30m su lato sud a partire dallo spigolo est (si veda la planimetria seguente), mediante posizionamento di pannelli in multistrato tipo "sandwich" accoppiati con lana minerale sp. 80Mm, forati sul lato rivolto verso la pista (allo scopo di fornire le caratteristiche tecniche un prodotto commerciale tipo, ma non vincolante, è il seguente: Rw Panel Zeroklass Sound). I pannelli avranno altezza 1 m e sviluppo complessivo di circa 263m. Dovranno essere posti in opera mediante una idonea struttura metallica di sostegno e perfettamente sigillati con la barriera esistente

sottostante, in modo da creare un unico elemento di barriera acustica (si veda la sezione tipo seguente).

La **stima dei costi** di questo intervento nella relazione acustica sopra citata è determinato in 66.000euro per quanto riguarda fornitura ed il montaggio dei pannelli acustici. Aggiungendo il costo della sistemazione della barriera esistente stimato in 5000euro, le spese tecniche (10%), gli imprevisti (5%) e l'I.V.A., si perviene ad un importo arrotondato di **100.000euro**.



Sezione tipo



Planimetria con individuazione delle barriere da integrare

VALUTAZIONE ECONOMICA DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA

Sulla base delle valutazioni sopra riportate, tenendo in considerazione che l'acquirente sarà tenuto a realizzare i lavori di sistemazione e potenziamento della barriera acustica, si ritiene corretto porre a base d'asta l'importo di 1.300.000euro.

ALLEGATI:

1. documentazione fotografica.

Ala, 17 GEN. 2022

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

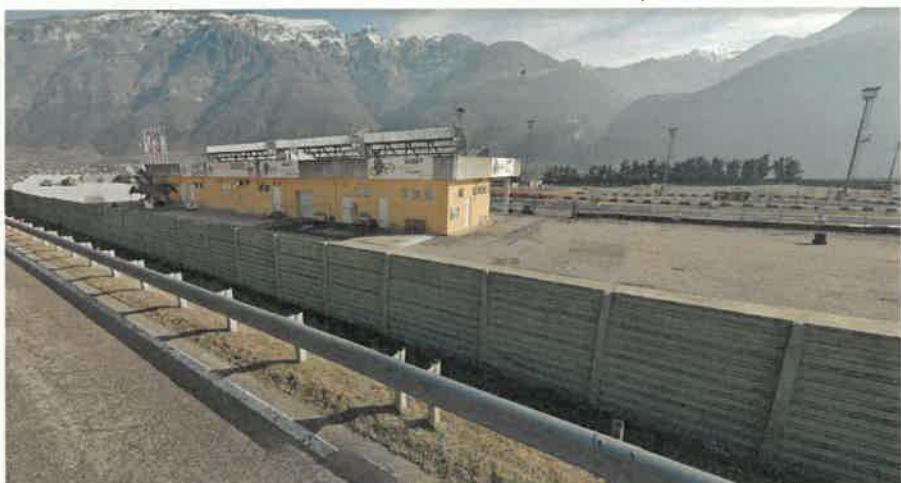
Ing. Nicola Passamani

Nicola Passamani

ID 383859669

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Viste esterne del kartodromo e pista





Area tribune



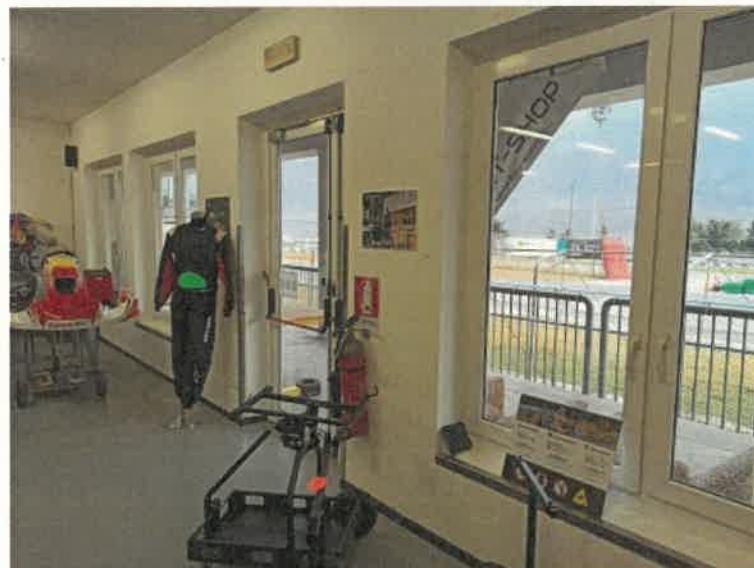
Zona Bar



Officina



Negozio



Portico



Area esterna fabbricato



Locale Cronometristi

