



COMUNE DI PALERMO

AREA DELLA RAGIONERIA GENERALE, TRIBUTI, PATRIMONIO E PARTECIPATE SETTORE RISORSE IMMOBILIARI

Via Gerardo Astorino, 36 • Tel. 091.7406424/31 • Fax 091.7406468

e-mail: settoredellerisorseimmobiliari@comune.palermo.it

pec: settoredellerisorseimmobiliari@cert.comune.palermo.it

Orario di ricevimento pubblico mart. 9,00-12,00 merc. 15,00-17,00

ALLEGATO ALL'AVVISO PUBBLICO PER L'ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE DI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE NEL TERRITORIO DELLA CITTA' DI PALERMO

TIPOLOGIA	Impianto Sportivo Ippodromo "La Favorita"
------------------	---

LOCALIZZAZIONE DEL BENE

INDIRIZZO	Viale del Fante n. 9/11 e Piazza Enrico La Loggia n. 13
PIANO	Terra, 1° e 2°
DATI CATASTALI	Foglio 23 particella 241 sub. 1
CAT. CATASTALE	D/6 – Fabbricati e locali per esercizi sportivi (con fine di lucro)
ZONA CENSURARIA	4

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'Ippodromo, ricade all'interno di una grande area dedicata allo sport, all'interno del Parco Monumentale "Real Favorita", vincolato ai sensi della L. 364/1909 e successivo R.D. n. 1975 del 1926, ricade in area sottoposta a Vincolo paesaggistico con D.A. n. 117 del 14.02.1981. Occorre precisare che alcuni fabbricati censiti sono di valore storico classificato "netto storico", secondo il PRG vigente art. 20 delle NTA..

L'area dell'impianto sportivo, ricade all'esterno della perimetrazione della Riserva Naturale "Monte Pellegrino", ricade all'interno della zona omogenea F (spazi ed attrezzature pubbliche di interesse generale), nello specifico in zona F3 (attrezzature sportive) del P.R.G. del Comune di Palermo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

TIP. STRUTTURA	Struttura mista in c.a. e in muratura portante
-----------------------	--

CONSISTENZA

SUP. COPERTA	Piano terra, 1° e 2° - mq 7.689,00
SUP. SCOPERTA	mq 192.503,00

CANONE ANNUALE	€ 166.000,00 determinati dalla C.T.V. in data 08/10/2019
-----------------------	--

BREVE DESCRIZIONE

L'Ippodromo, ricade all'interno di una grande area dedicata allo sport, all'interno del Parco Monumentale "Real Favorita", vincolato ai sensi della L. 364/1909 e successivo R.D. n. 1975 del 1926, ricade in area sottoposta a Vincolo paesaggistico con D.A. n. 117 del 14.02.1981.

L'area dell'impianto sportivo, ricade all'esterno della perimetrazione della Riserva Naturale "Monte Pellegrino", ricade all'interno della zona omogenea F (spazi ed attrezzature pubbliche di interesse generale), nello specifico in zona F3 (attrezzature sportive) del P.R.G. del Comune di Palermo e l'area è identificata catastalmente al fg. 23 p.lla 241 sub. 1.

L'Impianto Sportivo denominato Ippodromo "La Favorita", sito in Palermo con ingressi sul Viale del Fante e Via Enrico La Loggia, si trova tra il Real Parco della Favorita, lo Stadio Comunale, di calcio "Renzo Barbera", lo Stadio di Atletica "Vito Schifani" e la Piscina Comunale.

L'intero impianto sportivo è censito al NCEU al Fg. 23 particelle 241-246-247, ha un'area complessiva di 200.192 mq circa, la recinzione della struttura sportiva si presenta con diverse tipologie, quella lungo il viale d'Ercole, che si presenta modulare con tondini e un'altezza media di circa 1,80 m su un muretto in cls armato, all'interno sono presenti le seguenti zone:

a) Ristorante "La Scuderia"

La struttura adibita a ristorazione, con ingresso da Viale del Fante, ha una superficie coperta di mq 590,00 e una superficie scoperta di mq 531,00. Le condizioni generali sono da considerarsi buone.

b) Impianto sportivo – ippodromo

L'Impianto Sportivo denominato Ippodromo "La Favorita", sito in Palermo con ingressi sul Viale del Fante e Via Enrico La Loggia, si trova tra il Real Parco della Favorita, lo Stadio Comunale, di calcio "Renzo Barbera", lo Stadio di Atletica "Vito Schifani" e la Piscina Comunale.

L'intero impianto sportivo è censito al NCEU al Fg. 23 particelle 241-246-247, ha un'area complessiva di 200.192 mq circa, la recinzione della struttura sportiva si presenta con diverse tipologie, quella lungo il viale d'Ercole, che si presenta modulare con tondini e un'altezza media di circa 1,80 m su un muretto in cls armato, all'interno sono presenti le seguenti zone:

Area spettatori

Trattasi del complesso di manufatti con accesso da via del Fante e l'ampia area a parcheggio esterna antistante. Nell'area in esame, insistono i seguenti manufatti edilizi: l'edificio centrale di 3 elevazione f.t.e la tribuna coperta o "Paesage"; i due padiglioni ai lati della tribuna centrale a dx e a sx, destinati all'accettazione scommesse, con aree coperte con porticato e veranda; servizi igienici per uomini e diversamente abili, servizi igienici donne, uffici direzione e amministrazione, parco giochi e area a verde, locali quadri elettrici generale, cabina ENEL e cabine di trasformazione, piccola tribuna con piccola gradinata, nonché un ampio parterre, ex ristorante, con area esterna attrezzata, già precedentemente descritto al punto a).

L'edificio centrale "Paesage" o tribuna risulta realizzata in cemento armato in 3 blocchi giuntati, le cui strutture sono costituite da pilastri e travi, formanti l'impalcato resistente; i solai risultano in latero-cemento, composto da nervature portanti (travetti prefabbricati) e tavelloni, appoggiati sulle nervature; la gradinata è un solettone in c.a. per ogni blocco, la copertura dell'intera tribuna ha un notevole sbalzo, in travi sempre c.a.

L'interno dei vani risultano rifiniti da intonaco civile per interni con idropittura lavabile, i pavimenti interni risultano in graniglie di marmo. Gli infissi, senza avvolgibili, risultano realizzati in alluminio anodizzato.

I padiglioni destinati all'accettazione e scommesse risultano realizzati in modo misto, anch'essi con una intelaiatura in c.a. e parte in profilati metallici con una copertura ad una falda. Si riscontra sui padiglioni un manto di copertura in eternit e ondulino metallico.

I locali servizi igienici per uomini e diversamente abili, servizi igienici donne, uffici sono realizzati con una intelaiatura in c.a. con una copertura piana. I solai di copertura risultano in latero-cemento, composto da nervature portanti (travetti prefabbricati) e tavelloni, appoggiati sulle nervature.

Gli infissi, senza avvolgibili, risultano realizzati in alluminio anodizzato.

I posti a sedere della tribuna centrale e della piccola gradinata possono accogliere circa 2.500 spettatori, oltre alle aree parterre in cui possono sostare circa 10.000 spettatori.

Superficie coperta complessiva mq. 2.225,00.

Area di corsa

- Pista di gara, dove si svolgono le gare, con un percorso complessivo di 1.000 mt. con una larghezza massima di 25 mt, il materiale con cui è realizzato il fondo appare in multistrato di vario materiale, ma a finitura silicea. Sono presenti caditoie in cls di raccolta acque piovane sul bordo interno lungo la corsia di fuga;

- Pista di allenamento 1, con uno sviluppo di complessivo 800 mt. e si trova all'interno della pista di gara, il materiale con cui è realizzato il fondo appare anch'esso in multistrato di vario materiale, ma con finitura silicea. Non sono presenti caditoie in cls di raccolta acqua piovana sul bordo né corsia di fuga;

- Piste di allenamento 2, all'interno della pista di allenamento 1, il materiale con cui è realizzato il fondo appare in monostrato di sabbia. Non sono presenti caditoie in cls di raccolta acqua piovana sul bordo né corsia di fuga;

- Pista di mascalcie esterna all'area di corsa, tra l'area delle scuderie e la pista di gara, il materiale con cui è realizzato il fondo appare in multistrato di vario materiale, ma a finitura silicea. Non sono presenti caditoie in cls di raccolta acqua piovana sul bordo;

- Ampia area a prato

- Torretta Giuria in centro al campo dell'anello della pista di sgambamento con palchetto monumentale, servizi dei totalizzatori e il grande tabellone di affichage. La Torretta Giuria, è un piccolo fabbricato, costituito da 3 piani f.t., è realizzata in modo misto, con un'intelaiatura in c.a. di forma ellittica e parte in profilati metallici con una copertura a una falda. Il manto di copertura è in ondulino metallico. Adibito a contenere molte apparecchiature e persone in uno spazio molto esiguo, come l'impianto automatico delle partenze, gli apparecchi cinematografici per la presa degli arrivi, il cronometro, i giudici per l'arrivo, i commissari e il posto per la giuria che sorveglia l'andamento delle fasi della corsa, ecc.

- Piccola tribuna, di superficie coperta mq 222,00, ubicata al bordo pista lato nord nei pressi dell'ingresso della pista di gara, forse riservata ai proprietari di cavalli o fantini, è realizzata con un'intelaiatura in profilati metallici e con una copertura a una falda. Si riscontra che il manto di copertura è in eternit e in ondulino metallico.

Superficie complessiva mq. 101.023,00.

Area scuderie

Trattasi del complesso di manufatti con accesso da via Enrico La Loggia e comprende complessivamente: un'area a parcheggio, un edificio a 1 elevazione f.t. destinato a portineria e uffici per dipendenti, un edificio a 1 elevazione f.t. destinato a punto di ristoro, box per cavalli oltre a locali destinati a selleria e filamenti, assemblati in corpi

scuderie, e un edificio per il servizio veterinario.

Le strutture dei corpi sono in prevalenza di tipo misto, generalmente l'impalcato resistente è formato da muratura portante in blocchi di tufo e gli strati sono collegati tra loro con malta, raramente sono presenti laterizi in cemento pomice, o pannelli in cemento prefabbricato, quelli in muratura sopra esposti sono ricoperti da intonaco civile.

Lo stato complessivo delle scuderie è di forte degrado con visibili interventi, non coerenti alle strutture originarie, volti più un precario consolidamento delle strutture e delle coperture al fine di limitare i danni, inoltre è facilmente individuabile il notevole deterioramento dei materiali.

I percorsi di collegamento tra le varie scuderie è con carreggiate carrozzabili, chiaramente, in asfalto. Solo alcune e comunque in zona esterna all'area si trovano sia in battuto cementizio, sia in battuto di terra.

All'interno delle scuderie alcuni immobili sono stati realizzati in epoche diverse e alcuni sono stati realizzati abusivamente soggetti a demolizione e quindi non computabili ai fini della determinazione del canone di concessione.

Di seguito si riportano le superfici riferite alla regolarità dei manufatti, come riportato nella planimetria dello studio di progettazione preliminare finalizzato alla valorizzazione dell'Impianto.

- Immobili classificati come Netto Storico (manufatti al 1937), superficie coperta mq 2.813,00;

- Immobili realizzati regolarmente, superficie coperta mq 2.061,00;

- Immobili realizzati abusivamente, superficie coperta mq 8.799,00.

Superficie coperta complessiva al netto degli immobili abusivi mq. 4.874,00.

Area a parcheggio, ha un'estensione di circa mq. 3.250 mq, di forma trapezoidale irregolare, ed è realizzata in asfalto con caditoie per lo smaltimento delle acque piovane.

Area a verde, ha una superficie di circa 78.900 mq.

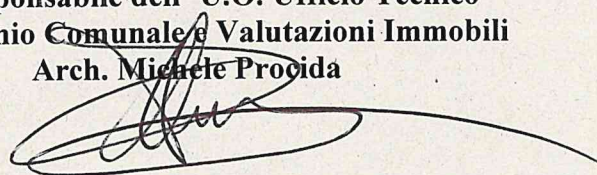
Lo stato di conservazione complessivo dell'Impianto Sportivo è pessimo e in totale abbandono, oggetto d'intrusione all'interno da parte d'ignoti con danneggiamenti vari e furti riguardo all'impianto elettrico.

All'interno sono presenti diversi manufatti con copertura in lastre di fibre cemento per una superficie pari a mq 8.944, da bonificare.

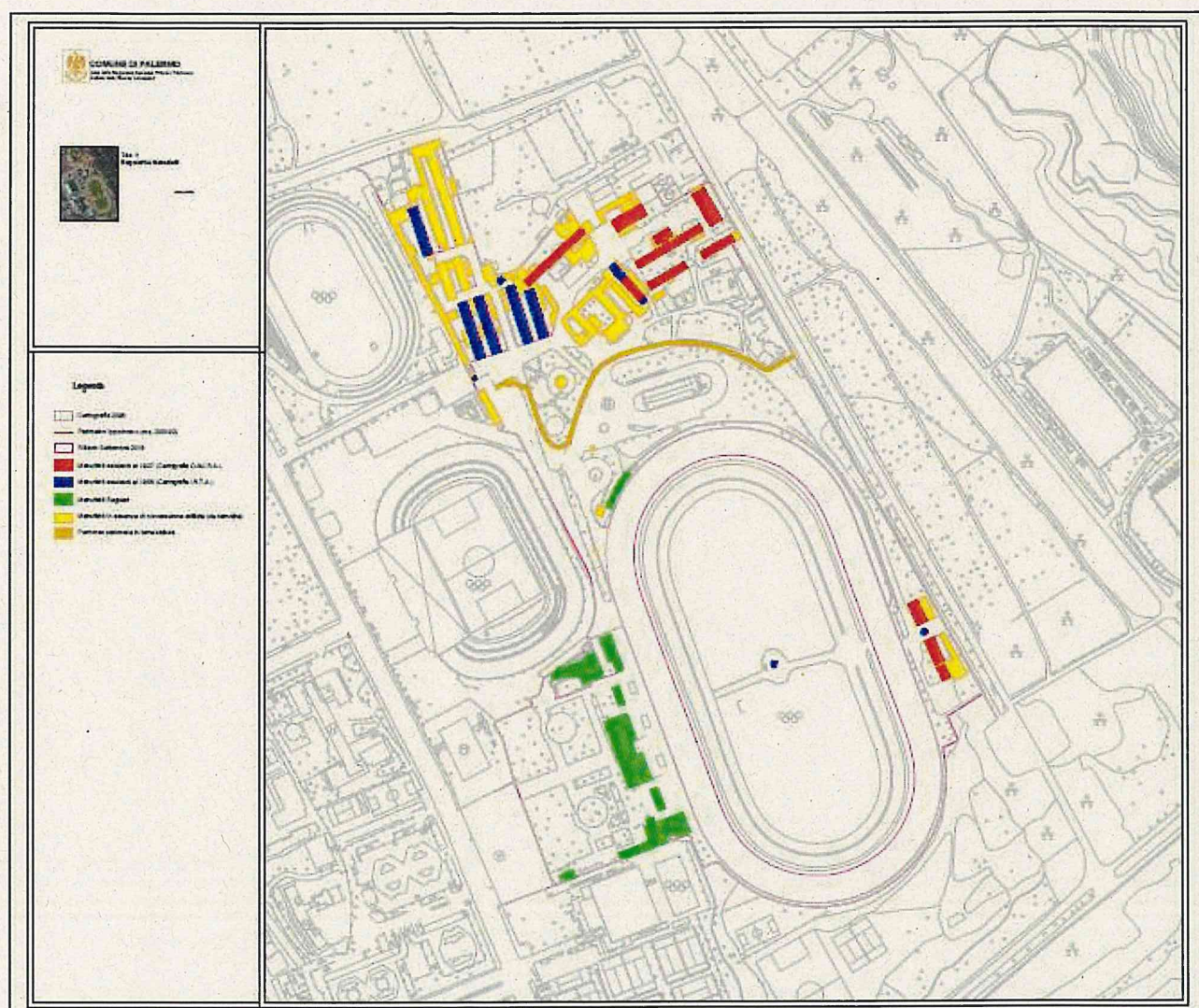
STATO D'USO	Pessimo
--------------------	---------

USO ATTUALE	Nessuno, già utilizzato ad impianto sportivo
--------------------	--

**Il Responsabile dell' U.O. Ufficio Tecnico
Patrimonio Comunale e Valutazioni Immobili
Arch. Michele Procida**



PLANIMETRIA



LOCALIZZAZIONE	
-----------------------	--

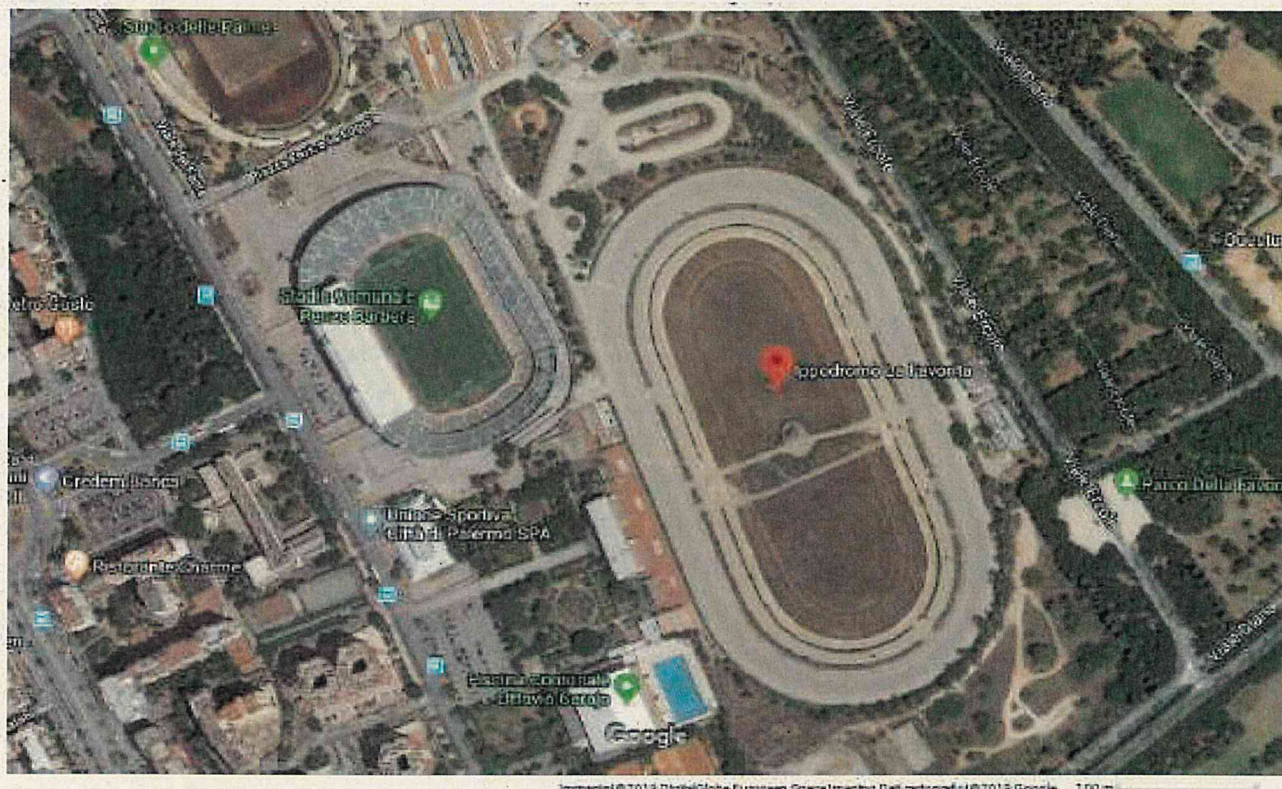
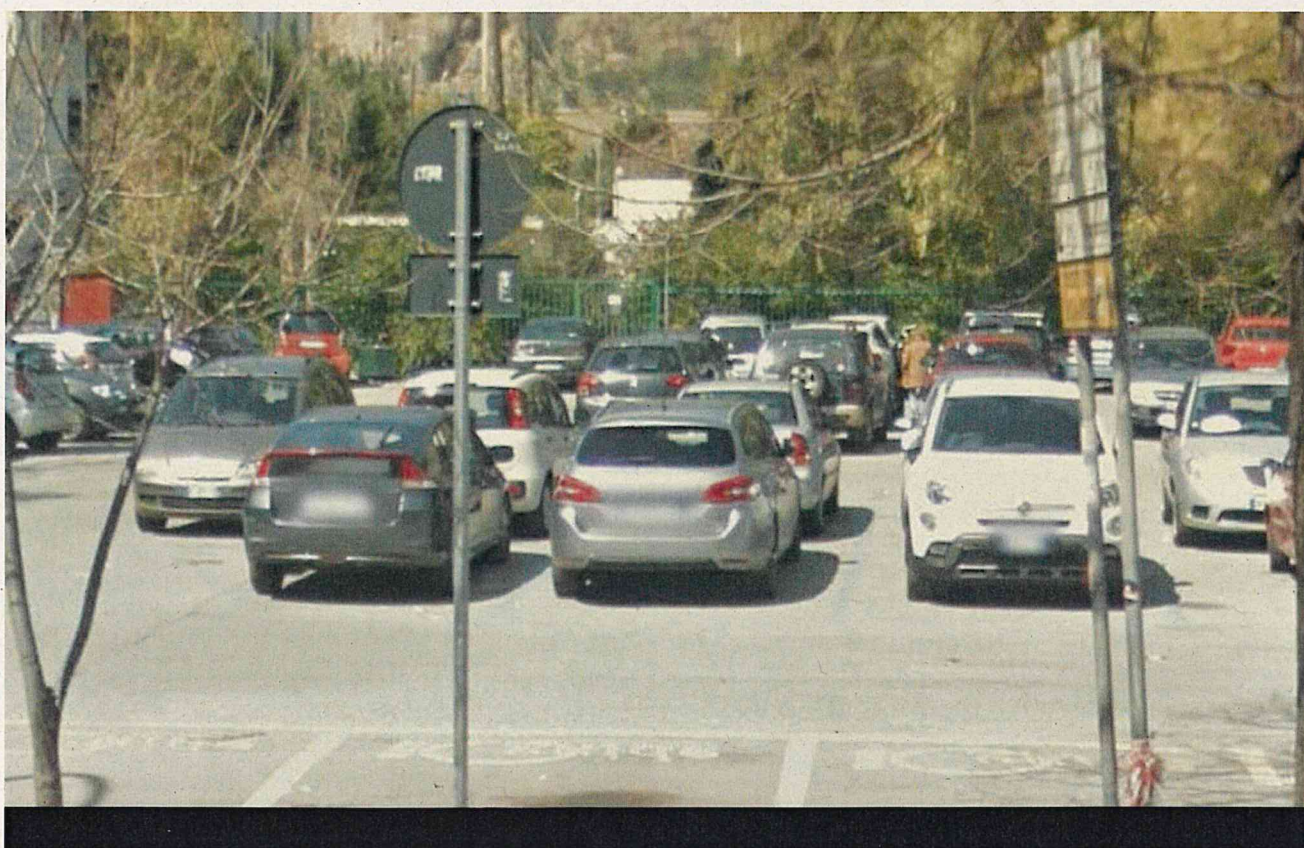
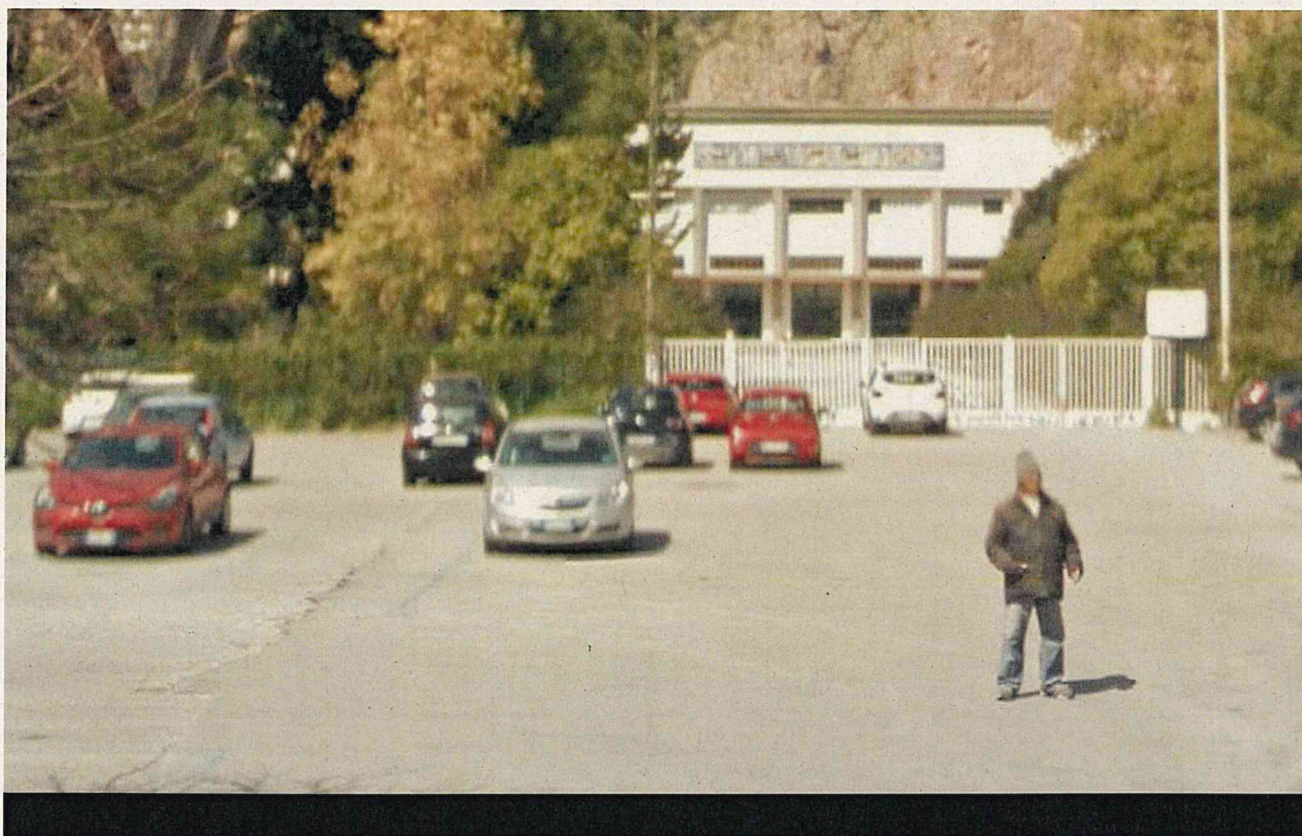
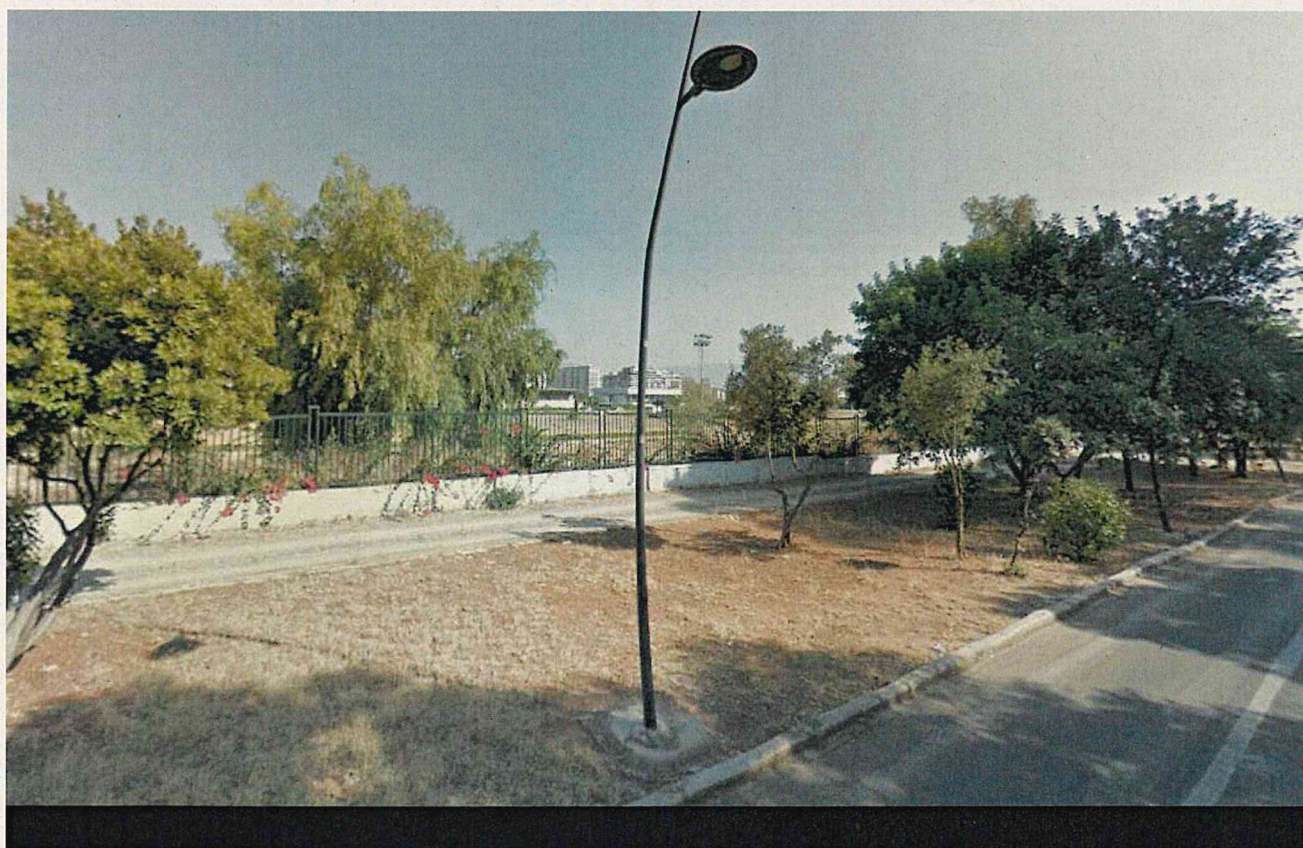
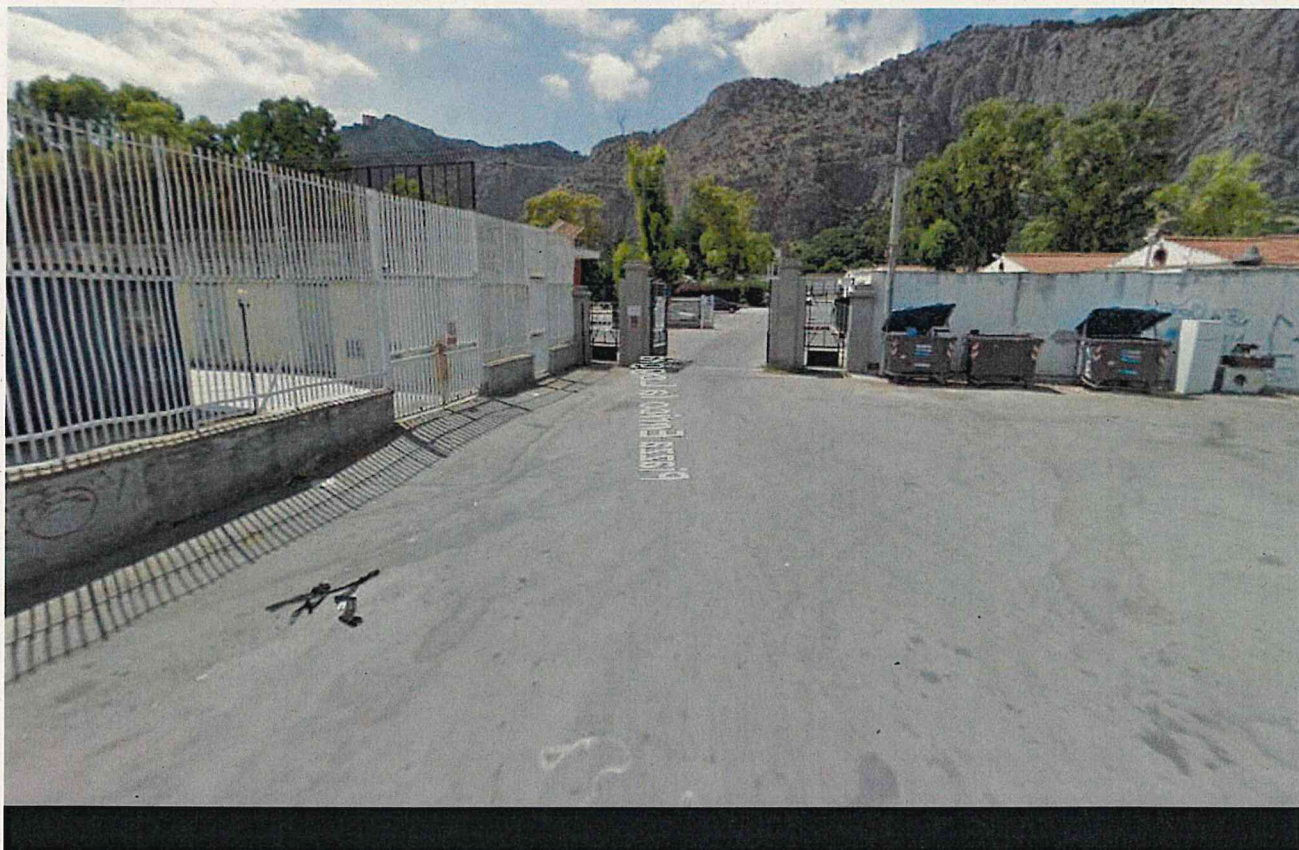


FOTO ESTERNE





**Il Responsabile dell' U.O. Ufficio Tecnico
Patrimonio Comunale e Valutazioni Immobili
Arch. Michele Prociida**

