



Area Servizi alla Collettività – Ufficio Sport

**PERIZIA DI STIMA
CAMPO SPOTIVO A. SALA, VIA UNICA POASCO**

1. PREMESSA

Con la presente relazioni si intende verificare la congruità del canone di concessione che dovrà essere corrisposto al Comune dal Concessionario.

Il “Canone di Concessione”, nec caso in specie, costituisce il prezzo d’uso del bene e in linea generale deve assicurare, nell’ottica del proprietario, un adeguato rendimento del capitale, mentre nell’ottica del concessionario deve risultare compatibile con i criteri di una corretta ed ordinata gestione è determinato facendo riferimento al valore patrimoniale del cespite nel suo insieme - terreno, fabbricati, impianti - con la sola esclusione di attrezzature ed arredi, nella sua consistenza, qualità costruttiva e funzionale, stato di conservazione e manutenzione, quali risultanti al momento della stima applicando un adeguato saggio di rendimento al valore immobiliare dell’impianto.

Per quanto concerne la determinazione del valore patrimoniale, si ritiene che questo vada determinato secondo il criterio del costo di riproduzione deprezzato sulla base dei seguenti elementi:

- o valore dell’area;
- o valore di costo dei fabbricati, dei manufatti, degli impianti ed oneri finanziari ed accessori;
- o utile imprenditoriale di natura immobiliare.

Da cui: **Canone concessione = $V_m \times i$**

Dove: **V_m = valore di mercato**

i = saggio di rendimento che si assume pari al 2,50%

Il saggio di rendimento di un immobile si calcola principalmente mettendo in rapporto il reddito generato dalla locazione (canone di affitto) con il costo totale dell'investimento.

Per la determinazione del “Valore di mercato” si è adottato il metodo di stima sintetico comparando su una scala di valori noti riferibili a beni assimilabili l’oggetto della stima.

Le parti del complesso sportivo oggetto di stima sono le seguenti:

- o Edificio servizi (spogliatoi, bagn, magazzino)
- o Campo da calcio a 7

2. EDIFICIO SERVIZI:

Trattasi di un edificio prefabbricato a un solo piano della superficie complessiva di 64 mq realizzato negli anni 80. L’edificio ospita spogliatoi, bagni e ambienti di servizio adibiti a segreteria e magazzini.

Il valore di mercato utilizzato per la valutazione dell’edificio è dedotto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate relativo al comune di San Donato Milanese, - Consultazione puntuale Quotazioni OMI –

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA, POASCO



Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Riportata nella seguente tabella:

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)	
		Min	Max
Capannoni industriali	NORMALE	450	650

Alla quotazione minima di mercato si applica una riduzione del 65% dovuta alla vetusta dell'edificio:

€/mq $450 \times 0,65 = \text{€/mq } 157,50$.

Pertanto:

Valore edificio servizi: mq 67 x €/mq 157,50 = € 10.552,50

3. CAMPO DA CALCIO

Trattasi di campo da calcio a 7, in erba naturale, recintato e dotato di illuminazione e porte da calcio.

In questo caso il valore è stato stimato sui costi di costruzione a nuovo, con riduzione applicata ai vari elementi sulla base della vetustità degli stessi, secondo quanto riportato nella tabella allegata:

	VALORE NUOVA COSTRUZIONE				RIDUZIONE % PER VETUSTITA'	VALORE ATTUALE CON APPLICAZIONE RIDUZIONI
	MIN	MEDIA	MAX	VALORE ATTRIBUITO		
sottofondo	5.000,00	7.500,00	10.000,00	5.000,00	40%	3.000,00
manto erboso	4.000,00	7.000,00	10.000,00	4.000,00	12%	3.520,00
recinzioni esistenti	10.000,00	12.500,00	15.000,00	10.000,00	50%	5.000,00
porte	2.000,00	3.000,00	4.000,00	2.000,00	40%	1.200,00
illuminazione	10.000,00	14.000,00	18.000,00	10.000,00	50%	5.000,00
TOTALE VALORE	31.000,00	44.000,00	57.000,00	31.000,00		17.720,00

Valore campo da calcio a 7 in erba: € 17.720.

4. CONCLUSIONI

A seguito delle analisi effettuate nel corso della stima, prese in considerazione le comparazioni di valori assimilabili di impianti sportivi, considerato lo stato di manutenzione delle strutture, la vetustità, si ritiene che il valore del compendio immobiliare in regime di libero mercato sia pari a:

Valore Impianto Sportivo A. Sala = Valore edificio servizi + Valore campo da calcio a 7 in erba = € 10.552,50 + € 17.720,00 = € 28.272,50.



Di conseguenza, applicando la formula:

Canone concessione = $V_m \times i$

L'importo del canone di concessione annuo da considerare per l'affidamento della gestione dell'impianto sportivo nell'attuale stato di fatto è pari:

Canone concessione annuo = € 28.272,50 x 2,5% = € 706,81.

Il RUP

dott. ing. Rossella Enrica Tolomei

(Sottoscritta digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n.82/2005 e s.m.i.)

Rossella Enrica Tolomei

tel. 0252772605

e-mail r.tolomei@comune.sandonatomilanese.mi.it

Tolomei
Rossella
Enrica
14.09.2026
17:55:31
GMT+02:00

