



CITTÀ DI LISSONE
(Provincia di Monza e della Brianza)
Settore Servizi alla Persona
Unità Sport

**PROCEDURA COMPARATIVA, RISERVATA ALLE ASSOCIAZIONI E ALLE SOCIETA' SPORTIVE
DILETTANTISTICHE, PER LA GESTIONE DEI DUE CAMPI DI CALCIO A 5 DI PROPRIETA'
COMUNALE SITUATI IN VIA BERNINI/PIERMARINI – 1° MARZO 2025 / 31 AGOSTO 2028**

**VALUTAZIONE IMMOBILIARE
per la determinazione del canone di concessione**

1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto della procedura è un impianto sportivo di proprietà del Comune di Lissone.

Sorge all'intersezione tra le vie Bernini e Piermarini ed è individuato catastalmente nel foglio 39, particella 9.

E' stato realizzato come opera di urbanizzazione secondaria in attuazione e completamento di quanto previsto dalla "Convenzione per l'attuazione del Programma Integrato di Intervento relativo alle aree PL*9 e PL*11 e cessione di aree":

- completamento di spogliatoi all'interno di una palestra comunale esistente
- realizzazione di due nuovi campi da calcetto adiacenti alla palestra comunale esistente.

I lavori sono stati ultimati nel 2020. Il 07.01.2021 è stato redatto il Collaudo Tecnico Amministrativo Parziale (parziale in quanto riferito alla sola area di via Bernini e non all'intero P.I.I.), acquisito agli atti del Comune.

L'impianto, come da planimetria allegata al capitolato, comprende:

- 1) 2 campi di calcio a cinque giocatori con superficie di gioco m 40x20, scoperti, in erba sintetica, dotati di porte e panchine, circondati da una recinzione alta 6 metri, con quattro pali di illuminazione alti 9 metri disposti lungo il perimetro. I due campi sono contigui per il lato lungo e separati tra loro da una rete di 3 metri d'altezza.
- 2) 2 spogliatoi, con ingressi separati, dotati di servizi igienici e docce. Gli spogliatoi sono situati nel piano seminterrato sotto la tribuna dell'attigua palestra scolastica "Piermarini" - la quale non è oggetto di questa concessione - e sono ad esclusivo servizio dei due campi di calcio. L'accesso ai due spogliatoi, lungo il lato ovest della palestra, è indipendente rispetto agli altri accessi di tale edificio (lati nord, est e sud). Gli spogliatoi sono arredati con panchine con doghe in legno, armadietti in metallo, asciugacapelli elettrici, specchi, distributori di sapone, cestini, portarotoli di carta igienica.
- 3) Un'area perimetrale situata tra le recinzioni dei due campi e la recinzione esterna che separa il complesso sportivo dalla sede stradale, a ovest (via Piermarini) e a nord (via Bernini), nonché tra i due campi e la palestra Piermarini, a est.

Il lato sud dell'impianto confina con i giardini della scuola dell'infanzia Allievi e della scuola primaria Tasso.

L'accesso all'impianto avviene tramite un cancello situato lungo il lato nord (via Bernini).

Impianti tecnici

I due campi di calcio a cinque sono dotati di quattro torri faro con lampade a led.

Il quadro che comanda le torri faro è collocato negli spogliatoi a servizio dei campi, mentre il quadro elettrico generale è situato all'interno della palestra Piermarini, in area pertanto esclusa dalla concessione. Sul quadro degli spogliatoi è stato installato un apparecchio contatore, così da poter determinare il consumo di energia elettrica imputabile esclusivamente all'impianto concesso.

Anche la centrale termica che fornisce riscaldamento e acqua calda agli spogliatoi è situata all'interno della palestra Piermarini. La sua gestione e manutenzione compete pertanto direttamente al Comune.

Criticità

Attualmente l'area oggetto della concessione - all'interno del più ampio perimetro che include le due scuole (dell'infanzia e primaria) e la palestra – non è delimitata tramite recinzioni interne, fatta salva quella intorno al perimetro dei due campi, ma solo con transenne e nastro. La realizzazione dei tratti di recinzione interna, da parte comunale, è oggetto di un intervento in corso.

I tratti di recinzione provvisoria sono tre:

- 1) Lato sud, tra la cancellata a ovest su via Piermarini e lo spigolo sud-ovest del campo di calcio sud (5,10 metri lineari)
- 2) Lato sud, tra lo spigolo sud-est del campo di calcio sud e la palestra Piermarini (6 metri lineari)
- 3) Lato ovest, tra la rampa di accesso agli spogliatoi seminterrati e la cancellata a nord su via Bernini (circa 20 metri lineari).

Pertanto, fino al completamento dei lavori di recinzione da parte comunale, il gestore è chiamato a vigilare particolarmente sulla potenziale circolazione – nelle aree di propria pertinenza – di soggetti esterni: alunni delle scuole fino alle 16.30; tesserati delle associazioni sportive che utilizzano la palestra Piermarini dalle 17.00 alle 23.00; atleti e pubblico in occasione delle partite giocate nella stessa palestra, solitamente sabato pomeriggio e domenica.

2. SITUAZIONE URBANISTICA

L'area dell'impianto sportivo oggetto di concessione è contraddistinta dal vigente PGT come Area a servizi di interesse pubblico e generale.

3. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Per procedere all'affidamento in gestione dell'impianto, occorre determinare il canone di concessione che dovrà essere corrisposto al Comune.

Il canone va determinato facendo riferimento al valore patrimoniale del cespite nel suo insieme – terreno, fabbricati, impianti – con l'esclusione di attrezzature e arredi, tenendo conto dello stato di conservazione e di manutenzione. Al valore patrimoniale va applicato un indice di rendimento adeguato alle caratteristiche immobiliari dell'impianto.

Di conseguenza:

Canone di concessione = $V_m * i$

Dove V_m = valore di mercato

i = indice di rendimento

Le parti del complesso sportivo oggetto di stima sono:

- i due campi di calcio a cinque
- i locali accessori (spogliatoi e servizi igienici)
- l'area pertinenziale a verde.

CAMPI DI CALCIO

Il valore dei due campi di calcio, comprendenti anche l'impianto di illuminazione (4 torri faro), è desumibile dai costi di realizzazione riportati nel "Collaudo tecnico amministrativo parziale – S.A.L. unico a tutto il 30.11.2020", limitatamente alle voci:

4 - Formazione due campi di calcetto	€ 163.257,58
5- Illuminazione campo calcetto	€ 23.254,76
	<hr/>
	€ 186.512,34 –
sconto da convenzione 11,36%	€ 21.187,80 =
	<hr/>
	€ 165.324,54

LOCALI ACCESSORI

Per determinare il valore degli spogliatoi e dei servizi igienici si può utilizzare il valore di mercato dei "magazzini" per il Comune di Lissone.

DESTINAZIONE	PIANO	SUPERFICIE
Spogliatoi	Seminterrato	80,00
Wc	Seminterrato	16,00
Totale		96,00

Il valore di mercato utilizzato è dedotto dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate (anno 2024 – semestre 1), relativo al Comune di Lissone, zona periferica.

FONTI	ANNO	TIPOLOGIA	STATO di conservazione	MIN [€/mq]	MAX [€/mq]
Agenzia Entrate	2024 – 1°sem	Magazzini	Normale	500,00	600,00

Si utilizza la quotazione di mercato inferiore, € 500,00/mq.

Pertanto, il valore dei locali accessori è il seguente: € 500,00 x mq 96,00 = **€ 48.000,00**

AREA A VERDE

Il valore dell'area verde pertinenziale, compresa tra i campi, gli spogliatoi e la recinzione esterna, è determinabile utilizzando i "Valori Agricoli Medi" dei terreni, valevoli per il 2024, approvati dalla Commissione Provinciale Espropri della Provincia di Monza e Brianza (seduta del 31 gennaio 2024):

FONTE	ANNO	REGIONE AGRARIA	TIPO DI COLTURA	€/mq
Commissione Espropri MB	2024	2 (Lissone)	Prato	6,86

La superficie dell'area a verde è pari a 950 mq.

Pertanto, il valore dell'area pertinenziale a verde è il seguente: mq 950 x € 6,86 = **€ 6.517,00**

4. CONCLUSIONI

Sulla base delle valutazioni effettuate, il valore immobiliare dell'impianto è così stimabile:

Campi di calcio a 5	€ 165.324,54
Locali accessori (spogliatoi e servizi igienici)	€ 48.000,00
Area pertinenziale a verde	€ 6.517,00
Totale	€ 219.841,54

Come indice di rendimento (i), si ritiene congruo stabilire un valore prudenziale del 2%, considerando che, rispetto ad altri impianti comparabili, il complesso non è dotato di area bar/ristorante¹.

Inoltre, occorre considerare la gratuità e le tariffe ridotte che l'Amministrazione richiede di applicare a favore di alcune tipologie di utilizzatori (liberi gruppi di ragazzi under 18, scuole, organizzazioni no profit) e che riducono le possibilità di libero sfruttamento commerciale. Ciò implica un abbattimento del 25% del valore del canone teorico ottenibile.

Di conseguenza, applicando la formula **Canone di concessione = Vm x i** e il successivo abbattimento del 25%, l'importo del canone di concessione annuo da porre a base di gara per l'affidamento della gestione dell'impianto sportivo, nell'attuale stato di fatto, è pari a:

Canone di concessione annuo = € 219.841,54 x 2% x 0,75 = € 3.297,62

Canone di concessione annuo arrotondato **€ 3.300,00**

¹ Secondo alcune fonti, il rendimento applicabile al valore capitale ottenuto può avere, in linea generale, un'incidenza variabile tra il 3% e il 5% annuo a seconda del tipo di impianto. Cfr., per esempio, il documento "Criteri e parametri per la determinazione dei canoni concessori da corrispondere per gli impianti sportivi di proprietà comunale" redatto da CODAS (Coordinamento delle Associazioni Sportive dell'area metropolitana di Roma). Altri esempi, desunti dalla rete, di indici di rendimento applicati al valore degli impianti sportivi sono i seguenti:

Comune di Carignano 2011: 2,5% (1 campo da tennis scoperto, 7 campi da bocce, edificio con cucina e bar/ristorante)

Comune di Collegno 2018: 3% (1 campo da calcio, 2 campi da calcetto, edificio con cucina e bar)

Comune di Lodi 2019: 3,5% (6 campi da tennis coperti, bar/punto di ristoro).