

COMUNE DI LODI

DETERMINAZIONE DEL CANONE DI CONCESSIONE DEL CENTRO TENNIS FAUSTINA

1. Premessa

Il sottoscritto Dott. Ing. Mario Falloni, iscritto all'albo dell'ordine degli ingegneri della provincia di Cremona al n. 427, con studio in Cremona Via S.Giuseppe n.12, per incarico ricevuto dal Comune di Lodi, ha redatto la seguente perizia atta a determinare il canone di concessione del centro tennis Faustina.

L'amministrazione comunale infatti intende procedere ad affidare in concessione l'impianto e a tal fine occorre determinare il "canone di concessione" che dovrà essere corrisposto.

2. Descrizione dei beni

Trattasi di un complesso comprendente 6 campi da tennis coperti.

La Concessione Edilizia relativa alla costruzione di 5 campi risale al 1979-80, mentre la costruzione del campo n° 6 avvenne circa 12 anni or sono.

La particolare posizione ne fa un polo di notevole interesse ed attrazione sia durante il periodo estivo che in quello invernale, in relazione alle dotazioni sportive e ricreative presenti (bar, posto di ristoro, area verde attrezzata eccetera).

I campi da tennis, dotati di illuminazione notturna, impianto di riscaldamento, con attrezzature aventi caratteristiche costruttive di tipo standard, presentano il fondo del campo in materiale sintetico (n° 4) ed in terra battuta (n° 2) e sono completi degli elementi accessori principali.

Cinque campi presentano copertura pressostatica, mentre un campo presenta una struttura portante reticolare in acciaio.

3. Individuazione catastale

Le aree sono identificate come segue:

foglio 62,

- particella 169, Semin.Irrig., cl. 1, m² 650, RD € 6,68, RA € 6,55
- particella 171, Semin.Irrig., cl. 1, m² 650, RD € 6,68, RA € 6,55
- particella 173, Semin.Irrig., cl. 1, m² 280, RD € 2,88, RA € 2,82
- particella 175, Semin.Irrig., cl. 1, m² 370, RD € 3,80, RA € 3,73
- particella 177, Semin.Irrig., cl. 1, m² 1410, RD € 14,49, RA € 14,20

intestate a: Comune di Lodi

La superficie complessiva destinata ai campi da tennis risulta pertanto di 3360 m².

Si precisa tuttavia che deve ancora essere accatastato un campo (insistente sul mappale 52), per cui la superficie effettivamente occupata dai campi da gioco ammonta a 4010 m², alla quale dovranno comunque essere garantite le superfici di accesso, per consentirne l'utilizzo.

A servizio dei campi risultano infatti le aree identificate, nello stesso foglio 62, dalle particelle:

52 - mq 3.960

53 - mq 4.880

170 - mq 75

172 - mq 65

176 - mq 100

178 - mq 220

nonché da una porzione del mappale 45, in cui hanno sede gli spogliatoi e la segreteria

4. Destinazione urbanistica

Dall'allegato A del Piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare comunale, scheda 13, risulta:

Destinazione Urbanistica

Piano delle Regole: Aree a servizi pubblici e/o ad uso pubblico

Piano dei servizi: Attrezzature pubbliche

5. Stima dei beni

Dalla perizia e dall'allegato computo metrico, da noi redatta in data 08 marzo 2016, risulta che il costo di costruzione di un nuovo campo, completo di copertura, ammonta a € 133.018,19, esclusi oneri di sicurezza, valutabili nella misura del 5 %, ed IVA 10%, per un totale di € 153.636,00.

Tenuto conto che 5 campi furono realizzati presumibilmente negli anni 1979-'80, si assume un'età degli stessi pari a 40 anni, mentre il sesto campo, realizzato a seguito dell'accordo tra Soc. GIS srl e la Soc. Centro tennis Faustina sas di Garrone Massimo & C. del 25/7/2003, si può considerare avente una vetustà di 16 anni.

Il valore dei 6 campi a nuovo, (esclusa l'area di sedime) risulta pertanto:

$153.636,00 \times 6 = € 921.816,00$

Tenendo conto della percentuale del costo deprezzato dei campi da tennis per vetustà e obsolescenza (secondo le tabelle del volume "Manuale di estimo immobiliare", di Giovanni Turolo, Ed. Il Sole 24 ore) si può determinare il valore attuale dei sei campi da tennis.

Volendo considerare con unico aspetto la funzione vetustà+obsolescenza, si può:

- Calcolare il deprezzamento per vetustà solo sul 65% del costo di costruzione, assunta in 100 anni la vita utile dell'edificio;
- Calcolare il deprezzamento per obsolescenza sul 35% del costo di costruzione, assunta in 50 anni la vita utile degli impianti e finiture.

Indicando con:

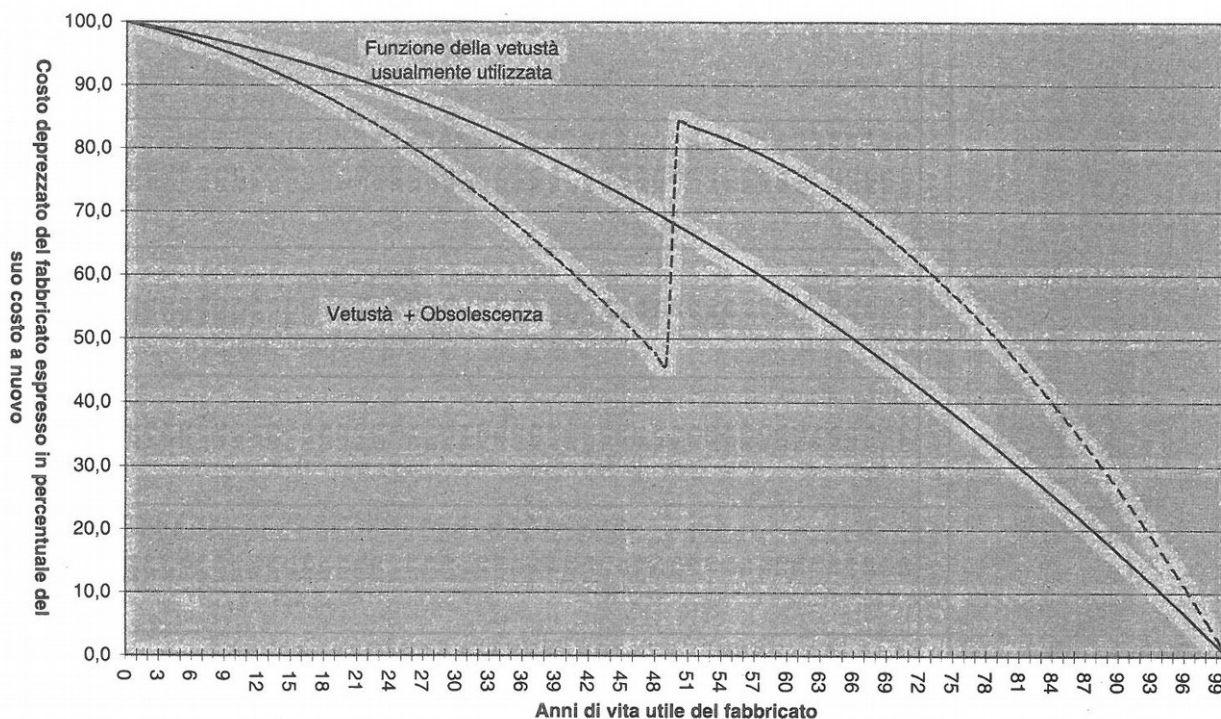
N gli anni di vita dei campi da tennis,

K il deprezzamento per vetustà e obsolescenza (in percentuale rispetto al CC),

si ha:

$$K = 0,65 \frac{\left(\frac{100N}{100} + 20\right)^2}{140} - 2,86 + 0,35 \frac{\left(\frac{100N}{50} + 20\right)^2}{140} - 2,86$$

Età dell'edificio	Funzione della vetustà fisica di uso corrente		Veterustà + obsolescenza fino al 50° anno di vita utile		Veterustà + obsolescenza nell'ipotesi di rifacimento di impianti manutenzione straordinaria	
	Deprezzamento per vetustà fisica (D)	Costo deprezzato per vetustà fisica calcolato sul 100% del costo del fabbricato a nuovo (K)	Deprezzamento per vetustà fisica calcolata sul 65% del costo del fabbricato e per obsolescenza funzionale calcolata sul 35% restante	Costo deprezzato del fabbricato fino al 50° anno di vita utile	Deprezzamento dopo il 50° anno di vita utile	Costo deprezzato del fabbricato durante tutta la sua vita utile
anni	% Costo a nuovo	% Costo a nuovo	% Costo a nuovo	% Costo a nuovo	% Costo a nuovo	% Costo a nuovo
0	0,0	100,0	0,0	100,0		100,0
1	0,3	99,7	0,4	99,6		99,6
2	0,6	99,4	0,8	99,2		99,2
3	0,9	99,1	1,3	98,7		98,7
4	1,3	98,7	1,8	98,2		98,2
5	1,6	98,4	2,3	97,7		97,7
6	2,0	98,0	2,8	97,2		97,2
7	2,3	97,7	3,4	96,6		96,6
8	2,7	97,3	4,0	96,0		96,0
9	3,1	96,9	4,7	95,3		95,3
10	3,6	96,4	5,3	94,7		94,7
11	4,0	96,0	6,0	94,0		94,0
12	4,5	95,5	6,7	93,3		93,3
13	4,9	95,1	7,5	92,5		92,5
14	5,4	94,6	8,3	91,7		91,7
15	5,9	94,1	9,1	90,9		90,9
16	6,4	93,6	9,9	90,1		90,1
17	6,9	93,1	10,8	89,2		89,2
18	7,5	92,5	11,7	88,3		88,3
19	8,0	92,0	12,6	87,4		87,4
20	8,6	91,4	13,6	86,4		86,4
21	9,1	90,9	14,6	85,4		85,4
22	9,7	90,3	15,6	84,4		84,4
23	10,3	89,7	16,6	83,4		83,4
24	11,0	89,0	17,7	82,3		82,3
25	11,6	88,4	18,8	81,2		81,2
26	12,3	87,7	19,9	80,1		80,1
27	12,9	87,1	21,1	78,9		78,9
28	13,6	86,4	22,3	77,7		77,7
29	14,3	85,7	23,5	76,5		76,5
30	15,0	85,0	24,7	75,3		75,3
31	15,7	84,3	26,0	74,0		74,0
32	16,5	83,5	27,3	72,7		72,7
33	17,2	82,8	28,7	71,3		71,3
34	18,0	82,0	30,0	70,0		70,0
35	18,7	81,3	31,4	68,6		68,6
36	19,5	80,5	32,9	67,1		67,1
37	20,3	79,7	34,3	65,7		65,7
38	21,2	78,8	35,8	64,2		64,2
39	22,0	78,0	37,3	62,7		62,7
40	22,9	77,1	38,9	61,1		61,1
41	23,7	76,3	40,4	59,6		59,6
42	24,6	75,4	42,0	58,0		58,0
43	25,5	74,5	43,7	56,3		56,3
44	26,4	73,6	45,3	54,7		54,7
45	27,3	72,7	47,0	53,0		53,0
46	28,3	71,7	48,7	51,3		51,3
47	29,2	70,8	50,5	49,5		49,5
48	30,2	69,8	52,2	47,8		47,8
49	31,1	68,9	54,1	45,0		45,9
50	32,1	67,9	55,9	44,1	Incremento del valore residuo per opera interne di restauro eseguite al 50° anno pari circa al 40,0% del costo a nuovo	64,4



Dalle tabelle e dal grafico sopra riportati, si possono ricavare i coefficienti di vetustà e obsolescenza a 40 anni e a 16 anni, rispettivamente di 0,611 e di 0,901.

Pertanto il valore attuale dei 6 campi da tennis risulta il seguente:

$Va = 5 \times 153.636 \times 0,611 + 153.636 \times 0,901 = \text{€ } 607.784$ (esclusa l'area di sedime).

La valutazione dell'area di sedime può essere determinata considerando la percentuale di incidenza sul valore di mercato sopra determinato, precisando che si considera compresa nella valutazione stessa anche la quota dovuta alle aree pertinenti ai campi, citate a pagina 2 (capitolo 3 – Identificazione catastale).

Tenendo conto della destinazione d'uso dell'area e della sua ubicazione riteniamo che tale incidenza sia del 20 % e pertanto risulta:

$607.784 \times 20 \% = \text{€ } 121.556,80$.

Dunque complessivamente avremo:

$Va = 121.556,80 + 607.784 = \text{€ } 729.340,8$ (area di sedime più impianti)

Per altra via possiamo risalire al valore del cespite attraverso la capitalizzazione del reddito al lordo di tutte le spese.

Per far ciò si farà riferimento ai dati contenuti nel "conto economico con annotazioni" degli anni 2016, 2017 e 2018, considerando il totale dei ricavi nonché le rispettive redditività così come riportato nella sottostante tabella:

	2016	2017	2018	Valore medio
ricavi	102.773,61	107.381,17	104.243,32	104.799,37
redditività	12,70	16,48	22,97	17,38

Risulta pertanto

$$Va = R/Rm = 104.799,37 / 0,1738 = 602.988,3 \text{ €}$$

che rappresenta il valore di mercato da attribuire all'impianto per capitalizzazione del reddito lordo con il tasso medio di redditività.

Occorre precisare che quest'ultimo valore comprende anche la valutazione dell'area di sedime.

Peraltro bisogna evidenziare che i ricavi dipendono a loro volta dal grado di utilizzazione dei campi da gioco e dalle tariffe applicate agli utilizzatori.

Infatti con riferimento a quanto già esposto nella citata perizia del 08/03/2016 si potrebbe prevedere un utilizzo medio di 4 ore al giorno per circa 300 giorni all'anno.

Il prezzo orario per l'affitto di ciascun campo per equiparazione con altri centri sportivi si può ritenere congruo in € 16,00/ora (valore medio delle tariffe differenziate tra ragazzi e adulti).

Risulta pertanto, in tale ipotesi, per ciascun campo un introito di:

$$4 \text{ ore} \times 300 \text{ giorni} = 1200 \text{ ore}$$

$$1200 \text{ ore per } 16 \text{ €/ora} = 19.200 \text{ €}$$

e pertanto il ricavo complessivo dei 6 campi risulta:

$$19.200,00 \times 6 = 115.200,00 \text{ €}$$

In tale ipotesi ammettendo la redditività inalterata si avrebbe un valore di mercato:

$$Va = 115200 / 0,1738 = 662.830$$

Valore pressoché coincidente con quello calcolato mediante il metodo della stima a costo di riproduzione vetustato.

Eseguendo la media aritmetica avremo

$$Va = (729.340,80 + 662830,00) : 2 = \mathbf{696.085,40 \text{ €}} = \text{Valore di mercato} = \mathbf{Vm}$$

Il canone di concessione, poiché costituisce il prezzo d'uso del bene e in linea generale deve assicurare, nell'ottica dell'amministrazione comunale un adeguato rendimento del capitale, applicando un adeguato saggio di rendimento al valore immobiliare dell'impianto

Pertanto:

Canone di concessione = $V_m \times I$

dove I = Saggio di rendimento

Il capitale V_m deve essere adeguatamente remunerato e a tal fine si fa riferimento alla rendita dei titoli di Stato a lungo termine considerando il rendimento medio ponderale, che nell'anno 2018 per i titoli trentennali è risultato del 3,26 %.

Dettaglio 2018

Tipologia Titoli	Totale Importo Assegnato (<i>mln. €</i>)	Rendimento medio ponderato
BOT 3m	0	-
BOT 6m	75.303,00	0,015%
BOT 12m	76.350,00	0,145%
TOTALE BOT	151.653,00	0,081%
CTZ 2a	29.169,08	0,465%
BTP ITALIA	9.873,36	1,94%
BTP 3a	31.500	0,82%
BTP 5a	31.675	1,51%
BTP 7a	30.717	1,93%
BTP 10a	35.145	2,54%
BTP 15a	5.471	2,84%
BTP 20a	13.464	3,08%
BTP 30a	6.670	3,26%
BTP 50a	883	3,19%
BTP <i>off the run</i>	3.098	2,83%
TOTALE BTP	158.622	1,97%
BTP 5€i	7.135	1,07%
BTP 10€i	5.645	2,51%
BTP 15€i	2.745	2,52%
BTP 30€i	494	3,58%
Btp€i <i>off the run</i>	647	1,08%
TOTALE BTP€i	16.666	1,87%
CCTeu	22.167	1,08%
CCTeu <i>off the run</i>	1.696	2,28%
TOTALE CCTeu	23.863	1,16%
TOTALE GENERALE	389.845,47	1,07%

Normalmente si applica un saggio di rendimento superiore a quello dei titoli di Stato in considerazione del costo del denaro che gli Istituti di Credito applicando alla clientela.

Nella fattispecie si ritiene congruo assumere

I = 3,5 %

Pertanto il canone di concessione risulta:

Canone di concessione = $V_m \times I = \mathbf{696.085,40} \times 3,5 \% = 24.362,99$, che si arrotonda a € **24.363,00 (ventiquattromilatrecentosessantatre/00)**

Tale canone, è comunque compatibile con i criteri di una corretta gestione, in considerazione delle spese che deve sostenere il concessionario, essenzialmente costituite da spese di riscaldamento, energia elettrica, manutenzioni e riparazioni, costo del personale, assicurazioni, tassa rifiuti e acqua.

Cremona, 26 agosto 2019

Il perito estimatore

Dott. Ing. Mario Falloni

