

## CRITERI E PARAMETRI PER LA DETERMINAZIONE DEI CANONI CONCESSORI DA CORRISPONDERE PER GLI IMPIANTI SPORTIVI DI PROPRIETA' COMUNALE .

Il "canone concessorio" deve far riferimento al 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 .

Si assume che gli impianti vengano dati in concessione per l'esercizio di attività sportive e che qualora, venissero, successivamente, ipotizzate differenti utilizzazioni, queste verranno prese in esame per la determinazione di nuovi canoni e valori patrimoniali.

Considerato che il "canone concessorio" viene a costituire 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 ordinaria gestione, tale canone verrà determinato tanto in relazione all'aspetto gestionale ed ai relativi flussi di cassa ordinari, quanto all'aspetto patrimoniale connesso con il valore immobiliare del cespite .

Premesso che, sotto un profilo generale gli impianti in questione, di proprietà comunale, possono essere distinti in:

- grandi impianti;
- complessi sportivi polivalenti;
- impianti di rilevanza municipale;

per quanto concerne la determinazione del "canone concessorio" gli impianti vengono distinti in:

- a. impianti mono e pluridisciplinari dotati delle infrastrutture strettamente necessarie allo svolgimento delle attività sportive (esempio: docce, spogliatoi, WC, piccolo ufficio, zona ristoro) e per i quali è possibile riscontrare sul libero mercato i prezzi praticati per l'uso degli impianti stessi da parte degli utenti;
- b. impianti per i quali non è dato riscontrare sul libero mercato i prezzi praticati per l'uso degli impianti stessi da parte degli utenti;
- c. circoli sportivi. Sono ricompresi in questa categoria gli impianti dotati di una rilevante componente strutturale non direttamente finalizzata all'esercizio dell'attività sportiva (es. Club House, bar, ristorante, sala lettura, ecc.).

Non si esclude la circostanza che un impianto possa rientrare in più di una delle categorie sopraindicate.

Per gli impianti di cui al punto a., il “canone concessorio” viene determinato sulla base di un’analisi costi/ricavi integrata da una valutazione incentrata sul valore patrimoniale e sul saggio di rendimento congruamente commisurato alle caratteristiche dell’impianto stesso.

Per gli impianti di cui al punto b. e c., il “canone concessorio” viene determinato sulla base di una valutazione di tipo patrimoniale, applicando un adeguato saggio di rendimento al valore immobiliare dell’impianto.

### **Analisi economica costi/ricavi**

Tale analisi deve fare riferimento alla potenzialità economica dell’impianto per come è gestito da un imprenditore dotato di ordinarie capacità e per quanto concerne i prezzi praticati agli utenti assumere quelli liberi di mercato.

Il “canone concessorio” viene quindi determinato, come quota parte residuale dei ricavi detratti, da questi, tutti i costi sostenuti nella gestione dell’impianto.

Si procede alla quantificazione del canone relativamente all’impianto ordinario tipo, sia esso mono o pluridisciplinare, ed alla successiva integrazione dei fattori incrementativi o decrementativi afferenti i singoli impianti ed incidenti in più o in meno, sul reddito ritraibile.

I possibili correttivi fanno riferimento:

1. alle caratteristiche estrinseche dell’impianto:
  - 1.1 – localizzazione (anche in relazione al bacino di utenza);
  - 1.2 – qualità ambiente;
  - 1.3 – accessibilità.
  
2. alle caratteristiche intrinseche dell’impianto:
  - 2.1 – dotazione di spazi a servizio diretto dell’attività sportiva quali docce, spogliatoi, ecc.
  - 2.2 – dotazione di strutture accessorie;
  - 2.3 – dotazione di spazi esterni e loro utilizzabilità;
  - 2.4 – qualità di manutenzione.

Per ogni gruppo di caratteristiche e relativi parametri incrementativi o decrementativi, verrà introdotto un corrispettivo coefficiente i cui valori oscilleranno in un campo di variabilità che, di massima, può essere indicato in +/- 10%.

### **Valutazione di tipo patrimoniale**

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

#### **A. valore dell'area**

Si terrà conto dei fabbricati di fatto esistenti che, indipendentemente dalla destinazione urbanistica, conferiscono al terreno la qualità edificatoria ed il conseguente valore relativo alla consistenza realizzata.

In tale fase sarà, comunque, opportuno acquisire indicazioni circa la natura urbanistica dell'area su cui sorge l'impianto.

#### **B. valore di costo dei fabbricati, dei manufatti, degli impianti, ed oneri finanziari ed accessori**

Tale valore viene determinato con riferimento allo stato d'uso al momento della stima, relativamente a:

- fabbricati;
- manufatti;
- impianti sportivi;
- sistemazioni esterne (verde, viabilità, ecc.)
- oneri finanziari ed accessori rappresentati dagli interessi passivi sulle anticipazioni di capitale per la realizzazione dell'opera.

Le opere realizzate dal concessionario vengono prese in considerazione, ai fini della valutazione di tipo patrimoniale, al momento della totale estinzione del mutuo eventualmente concesso per la loro esecuzione.

#### **C. utile imprenditoriale di natura immobiliare**

Si assume l'utile ordinario del settore immobiliare tenuto conto della specificità dei cespiti.

### **Determinazione del canone concessorio**

Per la determinazione dei canoni concessori da corrispondere per gli impianti sportivi di proprietà comunale la schematizzazione del procedimento estimativo viene indicato con riferimento alle metodologie delineate, come segue:

- Analisi economica costi/ricavi
- Valutazione di tipo patrimoniale

Per la corretta applicazione delle metodologie occorrerà disporre degli idonei dati di ingresso relativi agli impianti tipo, da definirsi preliminarmente.

- Analisi economica costi/ricavi

$$\text{CANONE CONCESSORIO} = R - C \times (\pm) \text{ correttivi}$$

dove: R = ricavi  
 C = costi sostenuti nella gestione  
 Correttivi = +/- 1.1/1.2/1.3/2.1/2.2/2.3/2.4

per ogni gruppo di caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'impianto e relativi parametri incrementativi o decrementativi, verrà introdotto un corrispettivo coefficiente i cui valori oscilleranno in un campo di variabilità che, di massima, può essere indicato in +/- 10%.

- Valutazione di tipo patrimoniale

$$\text{CANONE CONCESSORIO} = V_m \times I$$

dove:  $V_m$  = valore di mercato  
 I = saggio di rendimento

Per ciò che concerne il "saggio di rendimento" da applicare al valore capitale ottenuto, esso potrà avere, in linea generale, un'incidenza variabile tra il 3% e il 5% annuo a seconda del tipo di impianto.

Si precisa che il valore di mercato  $V_m$  è dato dalla somma di  $V_a + C.C. + U + Of$

dove:  $V_a$  = valore dell'area  
 C.C. = costo di costruzione  
 U = utile ordinario  
 Of = oneri finanziari

Il rapporto tra analisi economica costi/ricavi e valutazione di tipo patrimoniale, nei casi in cui le due voci vengono prese in considerazione ai fini della determinazione del canone concessorio, viene sviluppato sulla base dei seguenti criteri:

- quando la valutazione derivante dall'analisi economica costi/ricavi supera quella di tipo patrimoniale, si applica il canone determinato sulla base di quest'ultima, calcolata con il saggio di rendimento massimo del 5%, e comunque tale da non superare l'entità della prima valutazione;
- quando la valutazione di tipo patrimoniale supera quella derivante dall'analisi costi/ricavi, si applica il canone determinato sulla base di quest'ultima ridotto di una percentuale massima del 10%.