

USA PRIMA SOCIETA' COOPERATIVA IN LIQUIDAZIONE**COATTA AMMINISTRATIVA**
D-M- n.131/2011

NOTAIO MATTEO VERZÌ

Relazione di stima impianto natatorio, pista di atletica e servizi siti in
Cornaredo (MI) presso Centro Sportivo Sandro Pertini, oggetto di
Concessione in gestione a favore di USA PRIMA Soc. Coop. a r.l. in

L.c.a.

dott. Giovanni Onorato

dottore Commercialista iscritto al Registro Revisori Legali al n. 41759

SOMMARIO

1. Premessa

2. L'attuale Concessione per la costruzione, completamento e gestione dell'impianto sportivo natatorio, pista di atletica e servizi.

3. Identificazione catastale e verifica dell'intestazione dei beni e strutture oggetto della Concessione, le verifiche di regolarità urbanistica.

4. Determinazione del valore attuale della Concessione 22.03.2000 tra il Comune di Cornaredo (MI) e la USA PRIMA Soc. Coop. a r.l. in L.c.a. (già U.S. ACLI I Soc. Coop. a r.l.)

1. Premessa

Lo scrivente dott. Giovanni Onorato, ha ricevuto dalla Società Onda Business s.r.l. l'incarico di provvedere:

- 1) alla identificazione catastale e verifica dell'intestazione dei beni e delle strutture oggetto del contratto di Concessione con allegato Capitolato d'Oneri stipulata in data 22/03/2000 tra il Comune di Cornaredo (MI) e la US ACLI I a r.l. ora USA PRIMA Soc. Coop. a r.l. in Liquidazione Coatta Amministrativa, e meglio descritti nel punto 2. Provveda altresì ad espletare tutte le verifiche di regolarità urbanistica conseguenti;
- 2) alla valutazione dei diritti d'uso e di gestione dell'impianto natatorio, della pista di atletica e dei correlati servizi, siti presso il Centro Sportivo Comunale Sandro Pertini in Cornaredo (MI), conseguenti alla Concessione stipulata il 22.03.2000 con allegato Capitolato d'Oneri;

così come indicato nel quesito posto a Onda Business s.r.l. dal Commissario Liquidatore della società USA PRIMA Soc. Coop. a r.l. in L.c.a. concessionaria per l'esercizio dell'attività relativa alla gestione degli impianti, e che di seguito si riporta:

" USA PRIMA Soc. Coop. a r.l. (già U.S. ACLI I a.r.l.) con sede in Milano alla Via Meravigli n.18, in Liquidazione Coatta Amministrativa D.M. n.131/2011 – C.F. e P.IVA 11580600150, in persona del Commissario Liquidatore d.ssa Serenella Di Donato, con Studio in Mariano Comense (CO) Viale Lombardia n.58, dovendo procedere a valutare una ipotesi di cessione a terzi potenziali interessati dei diritti derivanti dalla Concessione con allegato Capitolato d'Oneri stipulata in data 22/03/2000 tra il Comune di Cornaredo (MI) e la U.S. ACLI I a.r.l. ora USA PRIMA Soc. Coop. a r.l. in Liquidazione Coatta Amministrativa,

AFFIDA

alla Società ONDA BUSINESS s.r.l., con sede in Milano al Corso Vercelli n.11 – C.F./P.IVA 03340790967, l'incarico di provvedere:

- 1) alla identificazione catastale e verifica dell'intestazione dei beni e delle strutture oggetto del contratto di Concessione con allegato Capitolato d'Oneri di cui in premessa, e meglio descritti nel punto 2. Provveda altresì ad espletare tutte le verifiche di regolarità urbanistica conseguenti;

- 2) *alla valutazione dei diritti d'uso e di gestione dell'impianto natatorio, della pista di atletica e dei correlati servizi, siti presso il Centro Sportivo Comunale Sandro Pertini in Cornaredo (MI), conseguenti alla Concessione stipulata il 22.03.2000 con allegato Capitolato d'Oneri. "*

2. L'attuale Concessione per la costruzione, completamento e gestione dell'impianto sportivo natatorio, pista di atletica e servizi.

L'attuale Concessione stipulata in data 22/03/2000 (doc. All. 2) tra il Comune di Cornaredo (MI) – proprietario del Centro Sportivo comunale e di tutti gli impianti – e la Società Cooperativa US ACLI I a r.l. ora USA PRIMA Soc. Coop. a r.l. in L.c.a., prevede, tra l'altro:

- la concessione alla USA PRIMA Soc. Coop. a.r.l. per la costruzione e il completamento della piscina comunale all'aperto e del centro natatorio comunale, come a Capitolato d'Oneri allegato alla Concessione;
- la concessione alla suddetta Cooperativa da parte del Comune di Cornaredo (MI) della gestione dell'impianto natatorio, della pista di atletica e dei correlati servizi, per la durata di 25 anni con scadenza al 31/12/2026;
- la proprietà di tutti gli impianti e delle strutture sportive in capo al Comune di Cornaredo (MI);
- la manutenzione ordinaria e programmata a carico della Cooperativa;
- la possibilità per la Concessionaria di cedere (anche in sub-concessione) in tutto o in parte la gestione a favore di terzi previa comunicazione al Comune di Cornaredo.

Con atto stipulato in data 02/07/2007 (approvazione del Comune di Cornaredo con delibera Giunta Comunale n.54 del 30/05/2007), Rep. n.17295/6974 Notaio dott. Giuseppe Gallizia, la Soc. Coop. U.S. ACLI I a r.l. (ora USA PRIMA Soc. Coop.a.r.l. In L.c.a.) concedeva in sub-concessione alla società FOPPI SPORT s.r.l. (ora FOPPI SPORT S.S.D. s.r.l.) la gestione della piscina comunale e degli impianti natatori con durata sino al 31/12/2026 come da Concessione originaria (doc. All.3).

Con delibera della Giunta Comunale n.88 del 20/05/2009 il Comune di



Cornaredo, in considerazione di un consistente periodo di chiusura degli impianti dal 30/06/2006 al 12/11/2007 causa lavori di ristrutturazione edilizia finalizzata al risparmio energetico, disponeva la proroga della durata sino al 31/12/2028 sia del contratto di Concessione in essere con USA PRIMA Soc. Coop. a r.l., ora in L.C.A., sia del contratto di Sub-concessione in essere con FOPPI SPORT S.S.D. s.r.l..

3. **Identificazione catastale e verifica dell'intestazione dei beni e strutture oggetto della Concessione, le verifiche di regolarità urbanistica.**

Si rimanda e si riporta alla relazione tecnica catastale redatta dal Geom. Redaelli Giuseppe (All. 1), che costituisce parte integrante della presente, il quale ha proceduto alla identificazione dei beni e alla verifica della loro regolarità urbanistica.

All'esito di tale analisi tutti gli immobili e le strutture sono risultati regolarmente intestati al Comune di Cornaredo (MI) e le planimetrie catastali conformi.

In merito alla regolarità edilizia ed urbanistica, sono state riscontrate lievi difformità sia interne che esterne, che in base agli atti autorizzativi comunali, possono essere regolarizzate mediante pratica edilizia in sanatoria, previo accertamento di conformità per le opere esterne, in quanto gli immobili ricadono in aree sottoposte a vincolo paesaggistico.

4. **Determinazione del valore attuale della Concessione 22.03.2000 tra il Comune di Cornaredo (MI) e la USA PRIMA Soc. Coop. a r.l. in L.c.a. (già U.S. ACLI I Soc. Coop. a r.l.)**

In forza della Concessione attualmente in essere, tutti gli immobili, le strutture e gli impianti esistenti sono di piena ed esclusiva proprietà del Comune di Cornaredo (MI).

Non risultando possibile determinare il valore della Concessione in esame sulla base del valore degli impianti, né per comparazione non sussistendo un'altra concessione con le medesime clausole previste da quella oggetto di stima, si ritiene che tale valore possa esser determinato sulla base del rendimento reddituale di tale concessione (in questo caso della sub-concessione) attualizzato



in base alla durata residua della stessa.

A tale scopo lo scrivente ha provveduto a visionare e esaminare i Bilanci d'esercizio della sub-concessionaria FOPPI SPORT S.S.D. s.r.l. relativi al periodo 2020 – 2023 depositati presso la CCIAA oltre ad un Bilancio contabile al 31.12.2024 prodotto dalla stessa sub-concessionaria.

Le risultanze reddituali che emergono dai Bilanci d'esercizio presi in esame sono le seguenti:

Anno 2020 risultato d'esercizio Euro	- 103.689
Anno 2021 risultato d'esercizio Euro	- 7.762
Anno 2022 risultato d'esercizio Euro	33.044 (al netto Contributi c/esercizio)
Anno 2023 risultato d'esercizio Euro	94.119 (al netto Contributi c/esercizio)
Anno 2024 risultato d'esercizio Euro	27.946 (al netto Contributi c/esercizio)

Totale complessivo	Euro 43.658

Tali risultanze devono tuttavia essere valutate criticamente con riferimento agli esercizi 2020 – 2021 che anno risentito in modo determinante degli effetti della crisi pandemica COVID-19. Ciò premesso si ritiene congruo considerare il risultato **negativo** dell'esercizio 2020 solo in parte e dunque depennando il 50% della perdita subita, ciò al fine di dare una adeguata rappresentazione degli effetti della pandemia sulla gestione.

All'esito di tale correzione le risultanze reddituali prese in esame si possono sintetizzare nella tabella che segue:

Anno 2020	Euro	- 51.844
Anno 2021	Euro	- 7.762
Anno 2022	Euro	33.044
Anno 2023	Euro	94.119
Anno 2024	Euro	27.946

Totale	Euro	95.503

Pertanto il totale complessivo dei risultati economici relativi al periodo 2020 - 2024 risulta pari ad Euro 95.503.

Euro 95.503 / 5 anni = Euro 19.100,60 arrotondato ad Euro 19.101 (reddito medio annuo)

Stabilito così il reddito medio annuo è possibile ora determinare il Valore della Concessione assumendo come parametri noti:

- la residua durata di anni 4 della Concessione, pari al numero di anni mancanti alla scadenza stabilita per il 31/12/2028, così come prorogata con delibera della Giunta Comunale n.88 del 20/05/2009 del Comune di Cornaredo;
- il tasso di capitalizzazione che viene considerato pari al 4%;

Pertanto:

$$Vdc = Rm * an _ i$$

dove:

Vdc = valore della concessione

Rm = reddito medio della concessione

i = tasso di capitalizzazione del reddito

n = numero di anni di durata residua della concessione

$an _ i$ = valore attuale di "n" annualità posticipate di un Euro

Nel caso specifico si ottiene:

$$Rm = \text{Euro } 19.101$$

$$an _ i = 3,6299$$

per cui:

Euro 19.101 * 3,6299 = Euro 69.331,09 che si arrotonda a **Euro 69.335** (valore della concessione per una durata residua di anni 4)

STIMA DEL VALORE DELLA CONCESSIONE Euro 69.335,00=

Milano, li 28/06/25

dott. Giovanni Onorato



Allegati:

- 1) Relazione tecnica Geom. Redaelli Giuseppe;
- 2) Contratto di Concessione 22/03/2000 tra il Comune di Cornaredo (MI) e la Società Cooperativa US ACLI I a r.l. (ora USA PRIMA Soc. Coop. a.r.l. in L.c.a.);
- 3) Contratto di Sub-concessione 02/07/2007 tra U.S. ACLI I a r.l. (ora USA PRIMA Soc. Coop. a r.l. in L.c.a. e Foppi Sport SSD s.r.l.;
- 4) Bilancio d'esercizio 2020 – 2021 – 2022 – 2023 della sub-concessionaria Foppi Sport SSD s.r.l.;
- 5) Bilancio contabile al 31.12.2024 della sub-concessionaria Foppi Sport SSD s.r.l.;
- 6) Tavole attuariali

N. 3290 Repertorio

VERBALE DI ASSEVERAZIONE
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventicinque, il giorno ventisette del mese di giugno
27 giugno 2025

alle ore dieci.

In Bollate, nel mio Studio in Piazza Carlo Alberto Dalla Chiesa n. 7.

Avanti a me Dottor Matteo Verzi, Notaio in Bollate, iscritto presso il Collegio
Notarile dei Distretti Riuniti di Milano, Busto Arsizio, Lodi, Monza e Varese,
è comparso

Dott. **ONORATO Giovanni** nato a Torino il 21 agosto 1962, domiciliato in
Milano, Viale Privata Meina n. 8, codice fiscale NRT GNN 62M21 L219J,
dottore Commercialista iscritto al Registro Revisori Legali al n. 41759.

Detto comparente, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi ha
presentato la relazione di stima che precede, chiedendomi di asseverarla con
giuramento, ai sensi dell'art. 1, r.d.l. 14 luglio 1937, n. 1666.

Io Notaio, aderendo alla richiesta fattami, previa ammonizione sulle
conseguenze delle dichiarazioni mendaci o reticenti e sull'obbligo di dichiarare
la verità, deferisco giuramento al Comparente, chiedendo di ripetere la formula
di rito.

La medesima quindi presta giuramento dichiarando:

*Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi e di aver
redatto la perizia sopra riportata al solo scopo di far conoscere la verità.*

Spese ed imposte del presente atto, accessorie e conseguenti, sono a carico del

Il presente verbale viene chiuso alle ore dieci e minuti due.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura al
comparente che lo approva e con me lo sottoscrive alle ore dieci e minuti
tre.

Scritto con mezzo elettronico da persona di mia fiducia e da me completato a
mano, consta di un foglio per una pagina fin qui.

