



**CITTÀ DI  
GIUSSANO**

**SETTORE LAVORI PUBBLICI, PATRIMONIO INFORMATICA**

Dirigente Arch. Ambrogio Mantegazza

**SERVIZIO STABILI E VERDE**

Responsabile del servizio Arch. Marcella Malzanni

**VENDITA STRUTTURA E ATTREZZATURE  
DI PROPRIETA' COMUNALE DEL PALATENDA**

***ALLEGATO D***  
**PERIZIA TECNICA**

MARZO 2014

----- **G I U D I Z I O   D I   S T I M A** -----

L'Amministrazione Comunale, con Delibera di Giunta n° 9 del 27/01/2014 ha ritenuto di disporre indirizzo alla dismissione del "Palatenda" in quanto non compatibile con le funzioni richieste. -----

Preso atto che al fine di dismettere la struttura si rende necessario alienare i beni mobili proprietà del Comune di Giussano, la sottoscritta arch. Marcella Malzanni, Responsabile del Settore Stabili e Verde del Comune di Giussano è stata incaricata di redigere una perizia tecnica di stima. -----

----- **1. Oggetto di Stima e Provenienza** -----

Oggetto del presente giudizio di stima è la valutazione dei seguenti beni mobili di proprietà comunale relativi struttura denominata Palatenda: -----

- 1 )tendostruttura da ml 25 X 45 con altezza laterale ml 3,00 e all'apice ml 7,00; modularità in lunghezza di 5 ml, per la sola struttura in alluminio anodizzato, esclusa la teloneria -----
- 2) n. 2 gruppi di uscite di sicurezza -----
- 3) impianto di illuminazione -----
- 4) centrali termiche -----
- 5) bagni prefabbricati -----

I beni sono ubicati nell'area pubblica sita tra Via Cavour e Via Pontida, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento della presente stima. -----

----- **2. Descrizione** -----

I beni mobili che si intendono alienare risultano acquistati dal Comune di Giussano negli anni tra il 2001 e il 2003, in particolare: -----

1 ) la tendostruttura da ml 25 X 45 con altezza laterale ml 3,00 e all'apice ml 7,00; modularità in lunghezza di 5 ml, è stata acquistata dalla ditta Extend S.r.l. di Cittadella (PD) nell'anno 2001, la teloneria è stata completamente sostituita nel 2008, a causa di un pesante danneggiamento causato dalla neve, e presa in affitto dalla stessa ditta. La struttura in alluminio anodizzato di proprietà comunale non risulta ad oggi a norma in relazione ai carichi della neve e del vento previsti per le strutture fisse, è così composta -----

- n. 20 piastre d'ancoraggio a 4 fori e n° 8 a 2 fori in acciaio zincato -----
- n. 96 picchetti  $\varnothing$  2,5 da 80 cm. -----
- n. 20 colonne portanti (profilo mm 220x100x4) in alluminio anodizzato -----
- n. 20 travi tetto con innesto a coda di rondine (profilo mm 220x100x4) in alluminio anodizzato -----
- n. 10 curve tetto in acciaio zincato -----
- profili distanziali tra le capriate mm. 130x70x3 e rompitratta mm.60x60x3 da mt. 5 in alluminio anodizzato -----
- struttura frontale di testata suddivisa in aperture da mt.5,

Ms

in alluminio anodizzato -----

- funi in acciaio n 6 coppie di controventatura tetto e n 6  
coppie di laterale complete di terminali tenditori-----

- sistema di raccolta e scolo acqua di condensa -----

- sistema di tensionamento per teloneria perimetrale -----

- spine per aggancio rapido in acciaio zincato-----

2) Sono presenti n. 2 gruppi di uscite di sicurezza realizzati  
con porte in alluminio, acquistate nel 2003, rispettivamente:

- l'ingresso principale/uscita di sicurezza di larghezza  
complessiva 4,80 ml, composto da due porte a doppio battente di  
larghezza 2,40 ml dotate di maniglioni antipanico;-----

- l'uscita di sicurezza laterale di larghezza complessiva 4,80  
ml composta da una porta a doppio battente di larghezza 3,50 ml  
e una a battente unico di larghezza 1,30 ml, entrambe dotate di  
maniglioni antipanico;-----

3) impianto di illuminazione costituito da n. 48 lampade neon e  
relativo quadro elettrico, realizzato dalla ditta Bielettrica  
nel 2001 e oggetto di interventi di messa a norma nel 2011 -----

4) n. 2 centrali termiche da 290 kW e relativo impianto di  
riscaldamento ad aria, le centrali sono alimentate a gas metano,  
per il funzionamento necessitano quindi di un collegamento alla  
rete di distribuzione -----

5) n. 2 moduli prefabbricati bagni ad oggi funzionanti ma che  
necessitano di interventi di manutenzione straordinaria, così

composti:-----

- n. 1 modulo prefabbricato di dimensioni 4,50 x 2,50 ml costituito da n. 3 servizi igienici di cui uno a norma per disabili tutti costituiti da antibagno con lavabo e locale wc --
- n. 1 modulo prefabbricato di dimensioni 2,50 x 2,60 ml con antibagno con lavabo, servizi igienici e docce per il personale.

L'alienazione dovrà includere il recupero, smontaggio e trasporto dei beni, eseguito per il tramite di addetti esperti del settore, in regime di sicurezza e con la piena conoscenza delle modalità operative di smontaggio comprese di tutte le necessarie assistenze murarie. -----

----- **3. Elementi di valutazione e giudizio di stima**-----

Al fine di poter procedere ad una corretta determinazione dei valori dei beni periziati si è proceduto mediante un'analisi comparativa con valori di mercato di tendostrutture analoghe recentemente oggetto di alienazione da parte di Enti Pubblici o offerte sul mercato da parte di società private. -----

Il valore medio di mercato per strutture analoghe, è risultato pari a circa 20,50 €/mq. -----

Si evidenzia inoltre che: -----

- dovranno essere a carico dell'acquirente i costi di smontaggio e trasporto; -----

- l'orditura metallica oggetto di alienazione non rispetta ad oggi la normativa relativa ai carichi neve e vento e quindi per

M

essere utilizzata come struttura fissa necessita di lavori di adeguamento; -----

- le centrali termiche necessitano di allaccio alla rete di distribuzione del gas metano per il funzionamento, caratteristica che le rende poco adatte ad un uso per manifestazioni temporanee, con conseguente riduzione di valore di mercato; -----

- i moduli prefabbricati dei servizi igienici pur funzionanti, necessitano di interventi di manutenzione e di allaccio alla pubblica fognatura, caratteristica che le rende poco adatte ad un uso per manifestazioni temporanee, con conseguente riduzione di valore di mercato. -----

Sulla base di quanto sopra esposto si ritiene che il più probabile valore di alienazione attribuibile all'orditura metallica della tendostruttura ricavato dal mercato essere adeguato mediante: -----

- un deprezzamento dovuto ai maggiori oneri per lo smontaggio e al mancato rispetto della normativa relativa ai carichi neve e vento; -----

- un incremento di valore per la contemporanea alienazione di impianto di illuminazione, uscite di sicurezza, centrali termiche e servizi igienici nelle condizioni sopra descritte. --

Considerando una compensazione tra le voci sopra riportate si il valore probabile è quindi di 20,50 €/mq per 1.125 mq pari a

complessivi € 23.062,50.- arrotondati a € 23.000,00.- a corpo.--

----- **4. Allegati** -----

- Allegato 1, Documentazione fotografica.

Giussano, 03 marzo 2014

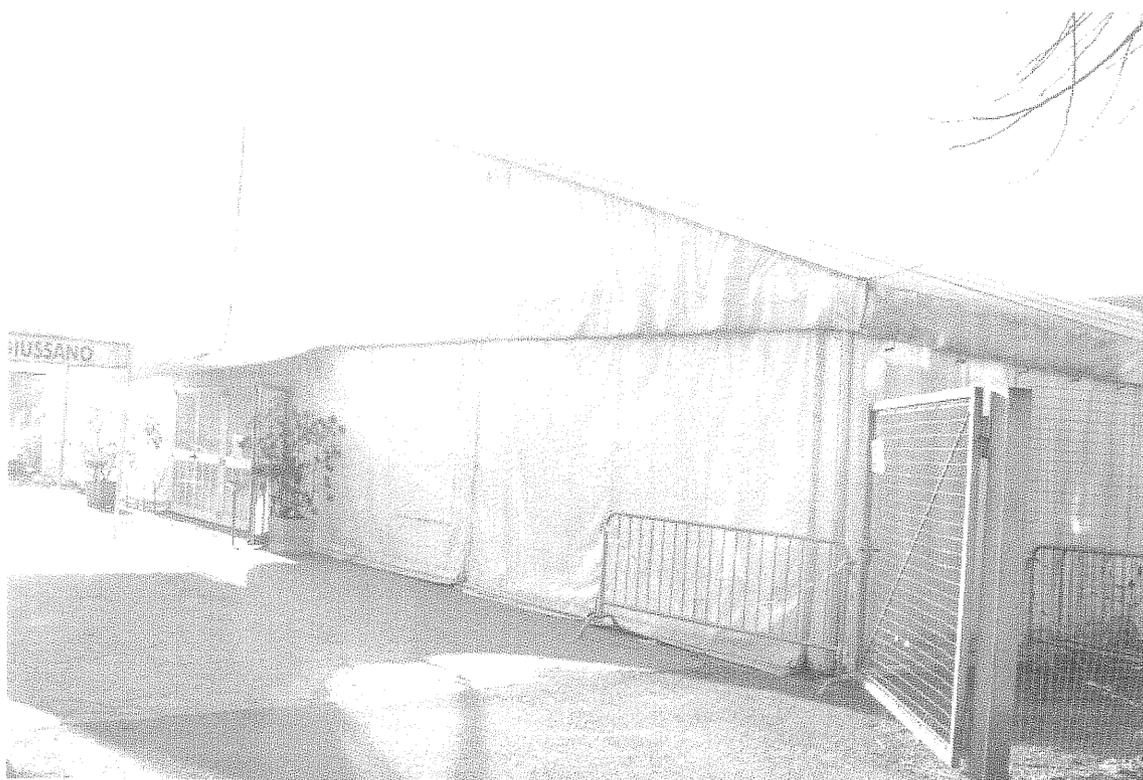
Il Perito - Tecnico Comunale

(arch. Marcella Malzanni)

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Marcella Malzanni', written over the typed name.

*M*

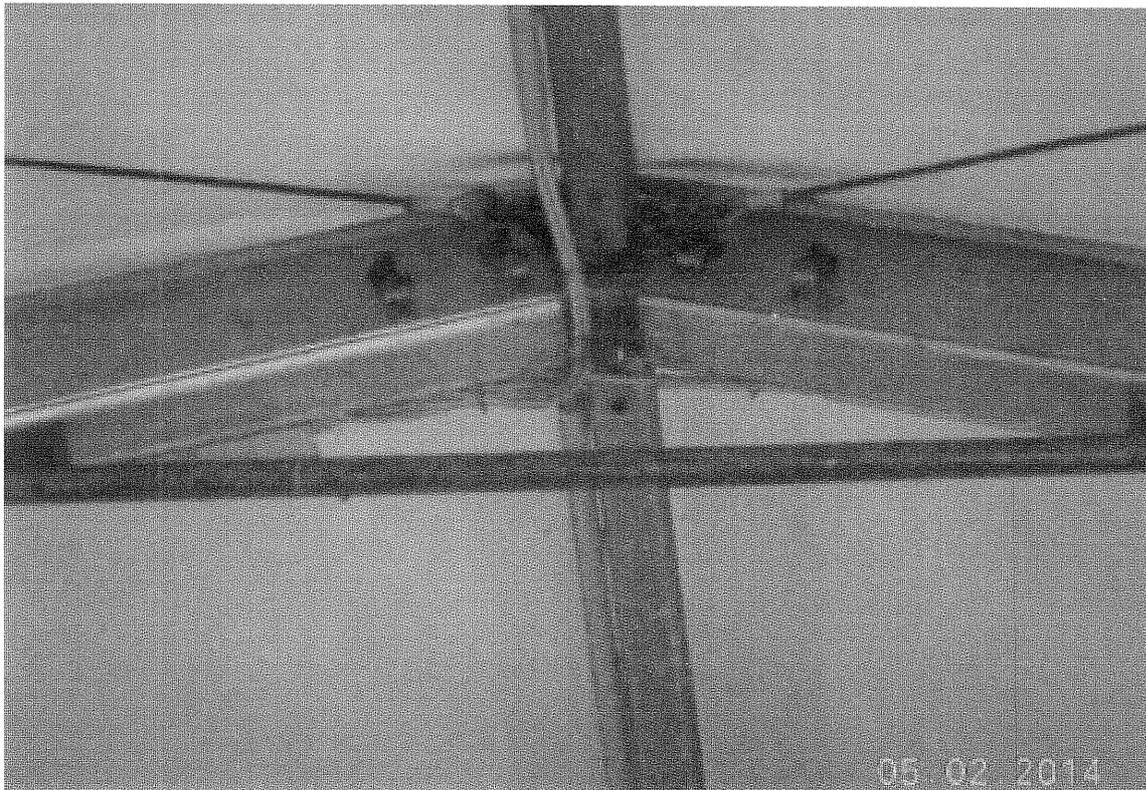
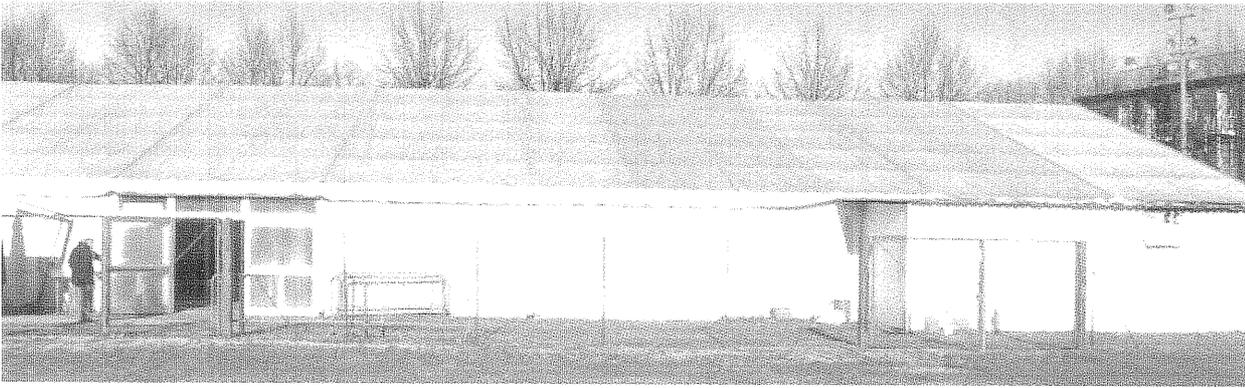
**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**



**Viste generali della struttura**



*M*



Dettaglio della struttura

05-02-2014

*M*



Impianto di illuminazione interna



Ingresso / uscita di sicurezza



Uscita di sicurezza laterale



I due blocchi prefabbricati dei bagni



**Centrale termica lato sud**



**Centrale termica lato nord**