



Comune di Tesero C_L147



Prot: 0010800

Data: 26/11/2025 Fasc: 6.5

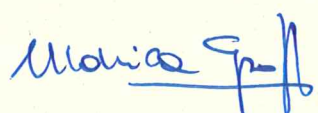
COMUNE DI TESERO

PROVINCIA DI TRENTO

OGGETTO: Stima del più probabile valore di mercato del canone di affitto per la concessione in locazione dei locali siti al Piano terra del nuovo edificio "Cronometristi", situati presso lo Stadio del Fondo di Lago di Tesero.

RELAZIONE di STIMA

Tesero, li 25/11/2025

COMMITTENTE	IL RESPONSABILE U.T.C.
COMUNE DI TESERO	- Geom. Monica Groff -  

1. PREMESSA.

L'Amministrazione comunale, al termine di ciascuna stagione invernale e più precisamente dall'inizio del mese di Maggio alla fine del mese di Ottobre, intende affittare ad idoneo soggetto esterno i locali siti al piano terra del nuovo edificio "cronometristi", attualmente utilizzato come sala di rappresentanza, presso lo Stadio del Fondo di Lago di Tesero; al fine di rendere disponibile presso la citata struttura di un'attività di "noleggio – assistenza: bike – roller – skiroll".

Attualmente durante la stagione estiva, presso la Struttura dello Stadio del Fondo di Lago di Tesero, all'interno dell'attuale contratto di concessione per la gestione dell'intero complesso sportivo, viene svolta un'attività di noleggio, nel locale magazzino (ex deposito / officina mezzi battipista) della superficie lorda di 190 m², che si trova al piano terra – seminterrato dell'edificio ospitante l'attuale "ristorante – pizzeria", ma lo stesso non è più ritenuto idoneo a garantire, migliorare e promuovere, maggiormente l'attività in questione, che vista la localizzazione e la tipologia di struttura dello Stadio del Fondo di Lago di Tesero così come nell'attuale conformazione, a seguito dei recenti lavori di adeguamento per i XXV "Giochi Olimpici e Paralimpici invernali Milano – Cortina 2026", dei quali Tesero è sede per lo svolgimento di parte delle gare della disciplina dello "Sci Nordico", rileva notevoli potenzialità di crescita, con il possibile obiettivo di diventare un punto di riferimento in valle, in grado di attirare operatori specializzati del settore.

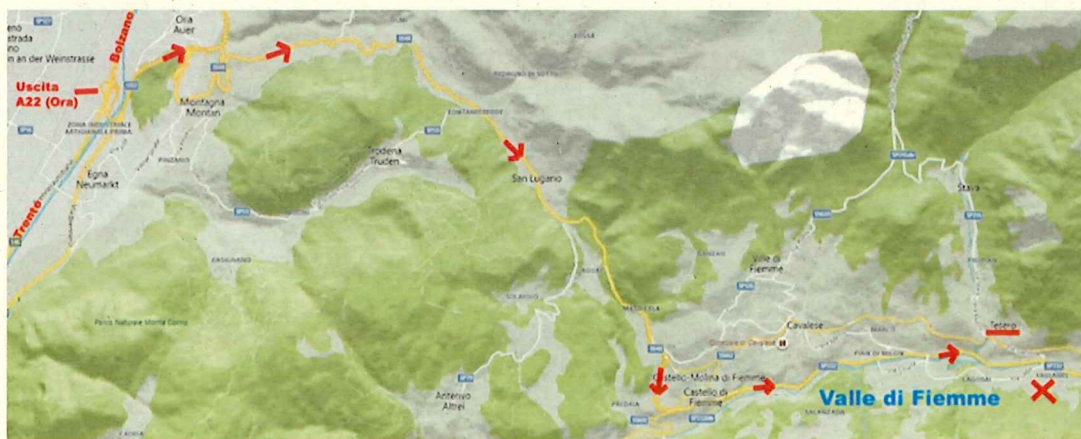
Si intende provvedere all'affidamento di cui alla presente, tramite procedura di indizione di un'asta pubblica, per la quale risulta necessario la determinazione del prezzo base di affidamento da porre in gara, rispetto al quale gli eventuali concorrenti potranno effettuare l'offerta in rialzo.

2. PERIODO DI DISPONIBILITÀ'.

Il contratto di affitto avrà la durata stabilita dalla procedura di affidamento, comunque nel limite di n. 6 mesi, da inizio Maggio a fine Ottobre di ciascun anno, con esclusione del periodo invernale da inizio Novembre a fine Aprile, periodo nel quale i locali in questione vengono utilizzati a servizio ed a disposizione delle manifestazioni sportive legate allo Stadio del Fondo.

3. ACCESSO ALLA STRUTTURA.

Tramite l'uscita autostradale A22 di Ora, si imbocca la S.S. 48 delle Dolomiti in direzione Cavalese (km 22 da Ora), si oltrepassa il P.sso San Lugano e si entra in Valle di Fiemme, si continua fino alla Loc. Stazione (Comune di Castello – Molina di Fiemme), si lascia la S.S. 48 per imboccare la S.P. 232 (strada di fondovalle - galleria).



(percorso di accesso alla struttura)

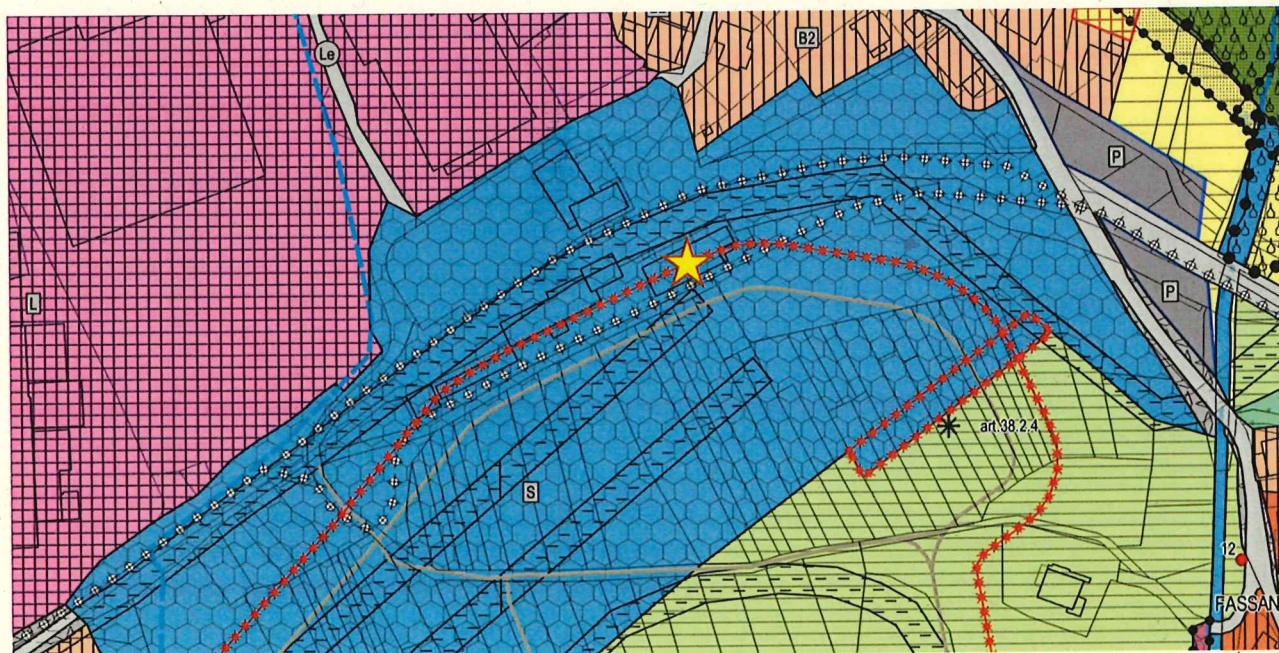
Percorrendo la S.P. 232 di "Fondovalle", per chi arriva da Ora in direzione Predazzo, alla rotatoria di Lago di Tesero, si svolta a destra attraversando il ponte sul torrente "Avisio" e quindi a sinistra percorrendo la Via Tresselume, si arriva alla rotatoria che immette nel parcheggio di servizio dello Stadio del Fondo di Lago di Tesero (coordinate U.T.M. 32T 694400 – 5128556 WGS84).



(percorso di accesso alla struttura)

4. DESTINAZIONE URBANISTICA.

Gli edifici in questione secondo il P.R.G. in vigore nel Comune di Tesero, ricadono nelle “AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI DI LIVELLO SOVRA COMUNALE – Area sportiva all’aperto” – Art. 40.1 delle Norme di Attuazione.



(estratto P.R.G. Tav. 1.0 Sistema insediativo produttivo infrastrutturale)

5. DESCRIZIONE DEL BENE.

5.1 Negozio.

Il locale in questione, è individuato catastalmente con la **p.ed. 1590 – sub 4 – C.C. Tesero** e corrisponde al locale “Lounge”, compreso di servizi igienici ed accessori e terrazzo antistante, siti al piano terra del nuovo edificio “cronometristi”, realizzato a seguito dei lavori inerenti all’adeguamento dello Stadio del Fondo di Lago di Tesero per i XXV “Giochi Olimpici e Paralimpici invernali Milano – Cortina 2026”.

I locali in oggetto presentano le seguenti superfici (SUL – superficie lorda commerciale):

- 1) Locale principale (Negozio): **170 m²**
- 2) Servizi (guardaroba, loc. tecnico, bagni, ripostiglio): **65 m²**
- 3) Terrazza: **80 m²**

I locali in questione, così come gli arredamenti ivi presenti (elencati nell'allegato inventario e compresi in locazione), sono di recente realizzazione (anno 2025) e si presentano in ottimo stato di conservazione.

5.2 Magazzino eventualmente a disposizione.

Il locale in questione, è individuato catastalmente con la **p.ed. 1590 – sub 4 – C.C. Tesero** e corrisponde al locale *“Ex Officina mezzi battipista”* con annesso servizio igienico, sito al Piano terra del edificio Bar – Ristorante, realizzato in occasione dei lavori di adeguamento per *“Mondiali di Sci Nordico 2003”*, anche in questo caso tenutesi presso lo Stadio del Fondo di Lago di Tesero.

I locali in oggetto presentano le seguenti superfici (SUL – superficie lorda commerciale):

- 4) Locale principale (Deposito): **190 m²**
- 5) Servizi (Antibagno e WC): **6 m²**

Nel locale non è presente alcun arredamento e lo stesso risulta allacciato: all'acquedotto comunale, fognatura comunale tramite impianto disoleatore e corrente elettrica 220 v – 3,0 kw/h.

5.3 Dotazione parcheggi.

La struttura in questione (Stadio del Fondo), gode di un'ampia disponibilità di parcheggi costituiti da:

- Piazzale antistante lo Stadio del Fondo (lato nord), con la capienza di circa 90 posti auto;
- Parcheggio Via Tresselume, con una capienza di circa 12 posti auto.

Inoltre in prossimità dello Stadio del Fondo, è presente un'area attrezzata per sosta “camper” a pagamento, della capienza di n. 21 stalli e con la dotazione di: scarico reflui, approvvigionamento acqua potabile e corrente elettrica 220 v, impianto di video sorveglianza, armadietto con attrezzature antincendio.

5.4 Spazi esterni ed altre attività e servizi presenti.

Lo Stadio del Fondo di Lago di Tesero è servito direttamente dalla pista ciclabile della *“Valle di Fiemme e Fassa”*, che con una lunghezza di circa 50 km ed un dislivello di 600 m, tramite un percorso che corre sul fondovalle, collega la valle di Fiemme e la Val di Fassa da Molina di Fiemme a Canazei.

La pista ciclabile della *“Valle di Fiemme e Fassa”* è inoltre direttamente collegata, tramite un percorso ciclopedonale alla Loc. Passo di San Lugano, dove arriva la nota ciclabile che sale lungo l'ex tracciato della ferrovia e che parte dall'ex stazione ferroviaria di Ora (BZ), sita nella *“bassa atesina”* in Val d'Adige, in prossimità dell'uscita dell'A22.

Lo Stadio del Fondo di Lago di Tesero, è inoltre servito del *“Bike Express”* per il trasporto di biciclette, con fermata in prossimità dello stesso ed arrivo a Canazei (*Cabinovia Ciampac*).

In prossimità della struttura in questione sono presenti le seguenti attività:

- Ristorante *“La trattoria”*.

6. PROCESSO DI VALUTAZIONE.

6.1 Scopo della stima.

La finalità della presente perizia è la determinazione del più probabile valore di mercato del canone di affitto del locale piano terra sala di rappresentanza dell'edificio *“cronometristi”*, presso lo Stadio del Fondo di Lago di Tesero, compreso di servizi e terrazzo pertinenziale, oltre all'eventuale

“magazzino – officina” presente al piano terra – seminterrato dell’edificio ospitante il “ristorante – pizzeria”.

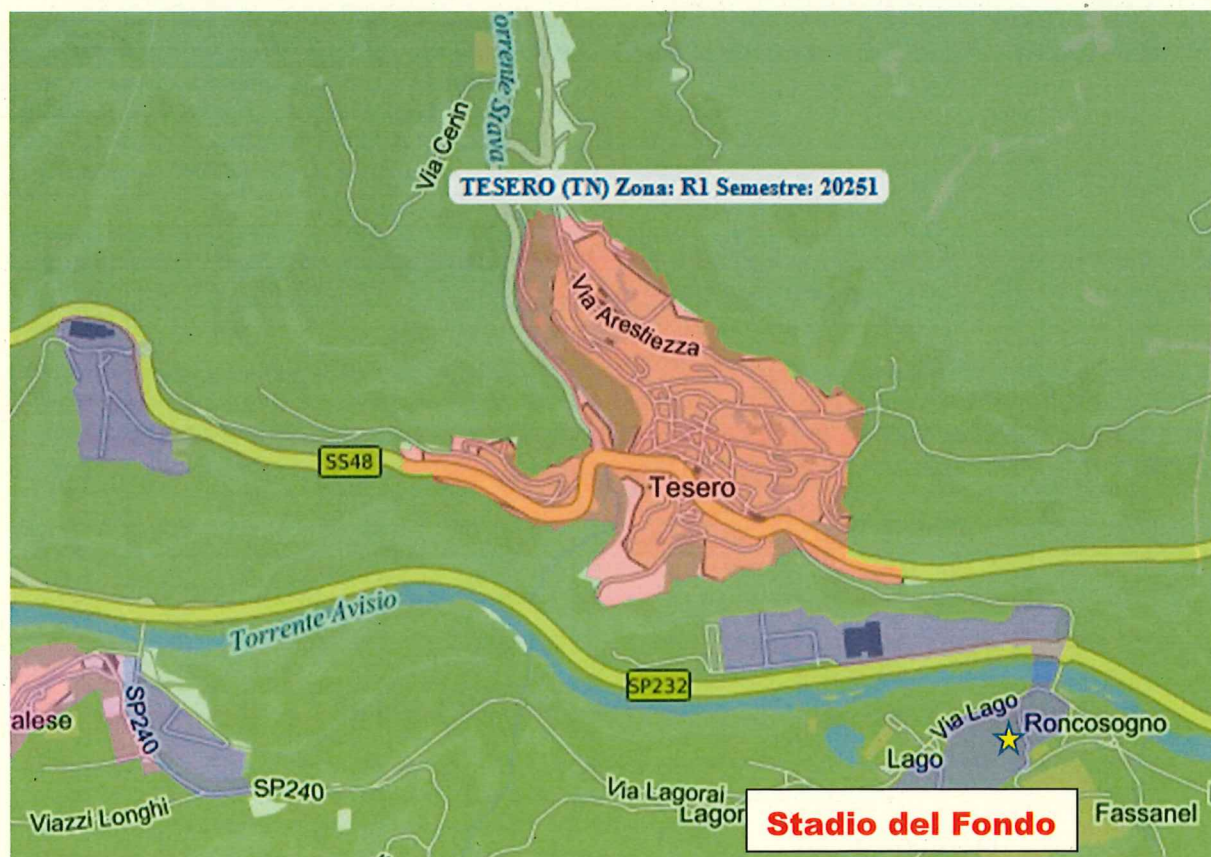
6.2 Metodologia estimativa.

La valutazione di cui sopra è stata effettuata in considerazione dei seguenti parametri:

- 1) La posizione dello Stadio del Fondo, è periferica rispetto al centro abitato principale e si trova in Loc. Lago di Tesero, sulla sponda orografica sinistra del torrente “Avisio”, poco distante dallo stesso.
- 2) L’attività commerciale attualmente presente presso lo Stadio del Fondo è il ristorante – pizzeria “La Trattoria”, anch’esso svolto con contratto di affitto in un immobile di proprietà comunale, ma il cui canone risulta fissato nell’ambito dell’affidamento originario in concessione dell’intera struttura del Stadio del Fondo.
- 3) Non risultano significative attività commerciali confrontabili con l’attività in questione in affitto a Tesero, consultabili sul mercato immobiliare on – line.
- 4) Dati del Mercato Immobiliare (OMI), dell’Agenzia delle Entrate.

6.3 Indicatori di mercato.

Stante la mancanza di riferimenti commerciali significativi nella zona di Tesero, sui quali sia possibile effettuare un confronto diretto con l’attività in questione, per individuare la metodologia più appropriata nel determinare il valore di mercato del canone di affitto mensile, si è fatto riferimento ai dati del Mercato Immobiliare (OMI), dell’Agenzia delle Entrate, banca dati delle quotazioni immobiliari per comune.



Zona B1: zona centrale/centro abitato (arancione) Zona D1: zona produttiva ovest (viola) Zona D2: zona produttiva sud (viola)

Per l’attività commerciale in questione, occorre considerare i valori della **Zona B1: Zona centrale/Centro abitato**, eventualmente deprezzati in funzione della localizzazione periferica, in quanto per la **Zona D2: Zona produttiva sud**, dove si trova effettivamente lo Stadio del Fondo di Lago di Tesero, sono disponibili solamente i dati relativi alla destinazione produttiva.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: TRENTO

Comune: TESERO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	OTTIMO	700	900	L	2,5	3	L
Negozi	NORMALE	2300	2500	L	8	10	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N/ S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Gli ultimi dati disponibili per la **Zona B1** di Tesero, sono quelli del 1° semestre 2025, che per la destinazione d'uso "*Commerciale*", stato conservativo "*Normale*", rileva un canone di locazione mensile variabile da un minimo di € 8,00/m² ad un massimo di € 10,00/m², sulla superficie lorda (SUL) dell'immobile.

6.4 Valutazioni.

Al fine della determinazione di cui alla presente, si sono eseguite le seguenti valutazioni – considerazioni:

- L'attività in questione è posta lontana dal centro abitato principale di Tesero, dove sicuramente si assumono valori degli immobili più elevati.
- Dall'altro lato, la struttura in questione è raggiungibile direttamente con la "*Strada di Fondovalle*" - S.P. 232, la principale e più importante arteria di collegamento sia per la Val di Fiemme che per la Val di Fassa.
- L'attività è servita direttamente dalla pista ciclabile della "*Valle di Fiemme e Fassa*".
- L'attività è servita tramite una fermata apposita, presso lo stadio del Fondo, dal servizio "*Bike Express*", organizzato e gestito dall'Azienda di Promozione Turistica "*Fiemme – Cembra*" e "*Val di Fassa*".
- L'attività gode di ampi spazi a disposizione per il parcheggio.
- L'attività per essere insediata ed avviata non necessita di particolari interventi di adeguamento.
- D'altra parte va però tenuto presente, che le clausole tipiche di una gara pubblica, previste per garantire parità di condizioni a tutti i potenziali soggetti interessati, non permettono di avere nel corso della durata del contratto, quella flessibilità che si potrebbe riconoscere in un rapporto privatistico.
- Lo stadio del Fondo di Lago di Tesero, potrà sicuramente beneficiare post Olimpiadi di un'indubbia notorietà e rivalutazione di immagine, che porterà di riflesso sicuri vantaggi a tutte le attività ivi presenti; situazione che per verificarsi pienamente necessita però di un certo periodo.
- La presente stima viene inoltre eseguita al netto dell'incidenza delle spese per l'utenza elettrica, che allo stato attuale non può essere contabilizzata separatamente (unica fornitura agevolata per tutto il complesso sportivo), e sarà soggetta ad opportuna valutazione. E' invece comprensiva delle spese di riscaldamento ritenendo le stesse, vista la stagione di riferimento, marginali.

Tenuto conto delle considerazioni di cui sopra e per la disponibilità dell'ampia terrazza antistante dell'attività in questione (compresa), che potrà agevolare la consegna, restituzione, manutenzione delle biciclette, oltre che essere utilizzata come superficie a disposizione per lo svolgimento di attività

connesse alla promozione della stessa, considerata l'ubicazione dei locali, lo stato di conservazione e dimensione degli stessi, si ritiene congruo applicare il valore di € 9,00/m² per superficie lorda.

7. CONCLUSIONI

Sulla base delle valutazioni eseguite e delle considerazioni sopra esposte, si ritiene che il più probabile valore di mercato del canone di locazione mensile del locale principale con annessi servizi (m² 170+65 = m² 235) sia di € 2.115,00 (235,00 m² x 9,00 €/m²), al mese per n. 6 mesi, dall'inizio di Maggio a fine Ottobre di ciascun anno.

- canone di affitto mensile: € 2.115,00 €/mese x n. 6 mesi = € 12.690,00/stagione

8. OPZIONE AGGIUNTIVA (Deposito magazzino)

L'operatore interessato, a seconda della propria necessità, può scegliere l'eventualità di avere a disposizione, per il periodo annuale di esercizio dell'attività (n. 6 mesi), il deposito magazzino sito al piano terra - seminterrato dell'edificio ospitante la soprastante attività "Ristorante - Pizzeria", della superficie totale di m² 212 (sup. lorda magazzino + servizi + deposito) il che determina un canone mensile aggiuntivo di € 490,00/mese^{1*} x n. 6 mesi = € 2.940,00/stagione.

1*: per la valutazione del più probabile valore di mercato del canone di affitto mensile del locale magazzino, vista l'epoca di costruzione dell'immobile (anno 2003) e lo stato di conservazione dello stesso si è ritenuto di applicare il valore minimo di € 2,5/m² della tabella dati OMI - 1° semestre 2025, valevole per la zona di Tesero, ridotto ad € 2,32/m² per l'ubicazione periferica dell'immobile. Nel caso di disponibilità di parte dello stesso magazzino per i restanti n. 6 mesi (stagione invernale), l'importo aggiuntivo verrà determinato in funzione della superficie effettivamente occupata e del periodo impiegato.

9. TABELLA RIEPILOGATIVA – CANONI DI AFFITTO

TABELLA RIEPILOGATIVA VALORI CANONE DI AFFITTO STAGIONALI						
Edificio "Ex Tribune" Piano terra						
Opzione	Oggetto	SUV	Sup. lorda di calcolo	Canone €/mq	Importo mensile €	Importo stagionale €/6 mesi
A	Locale principale	170,00	235,00	9,00	2.115,00	12.690,00
	Servizi	65,00				
Edificio "Ristorante - pizzeria" – Magazzino – Piano terra – seminterrato						
Opzione	Oggetto	SUV	Sup. lorda di calcolo	Canone €/mq	Importo mensile €	Importo stagionale €/6 mesi
D	Locale principale	190,00	212,00	2,32	491,84	2.951,04
	Servizi	22,00				

N.B. si precisa che l'utilizzo del presente giudizio di stima, non potrà essere utilizzato per fini diversi da quello per cui il medesimo è stato richiesto.

Tesero, li 25/11/2025

IL RESPONSABILE U.T.C.

- Geom. Monica Groff -

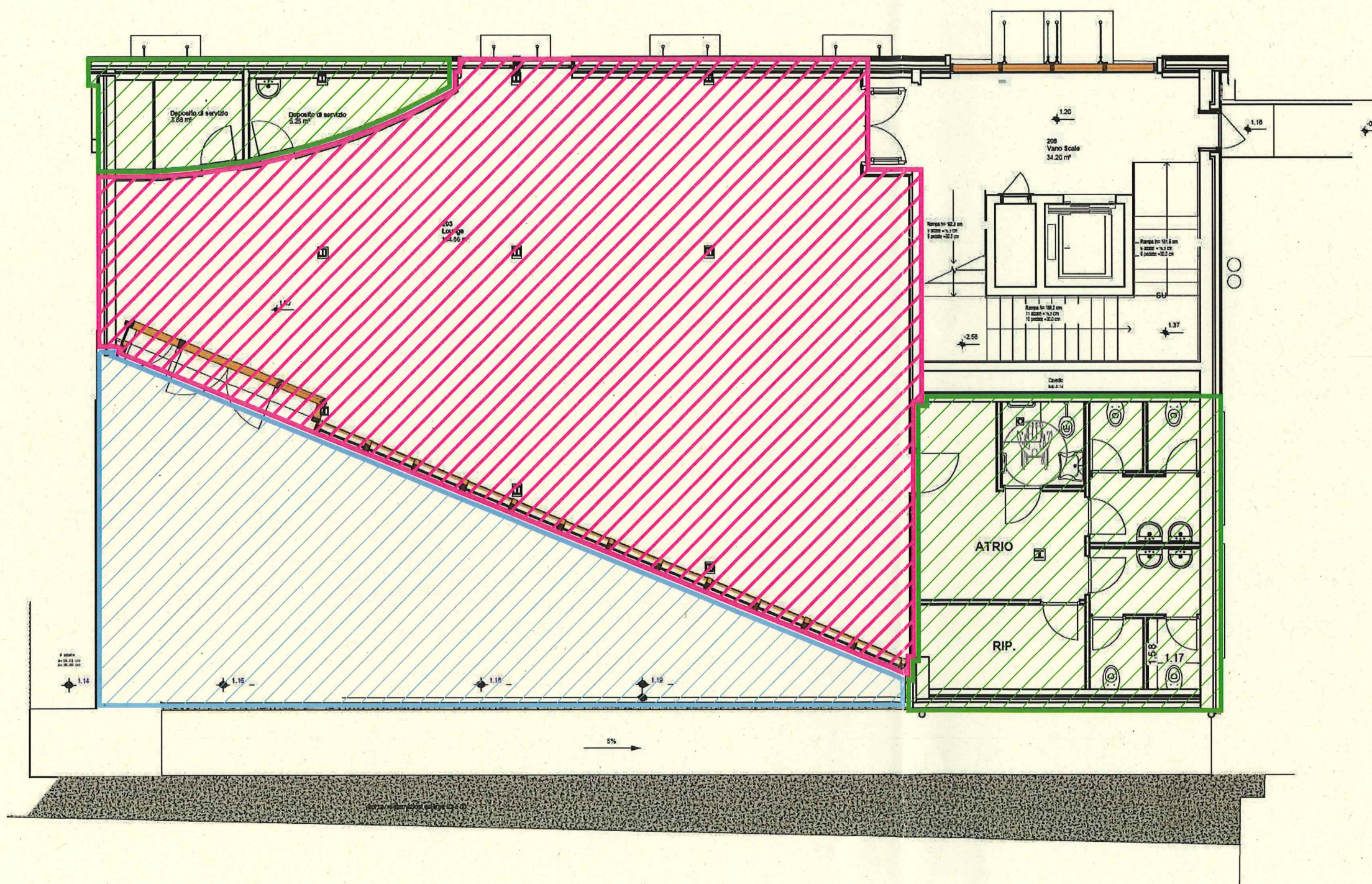
Allegati:

- 1) ALL01 – Planimetria PT edificio "Cronometristi"
- 2) ALL02 – Planimetria magazzino
- 3) ALL03 – Inventario

Monica Groff



UF1B EX TRIBUNA piano terra



Sup. lorda negozio 170 mq

Sup. lorda servizi 65 mq

- deposito
- guardaroba
- bagni

Sup. lorda terrazza 80 mq

Accessi:

- principale lato sud: con rampa
- secondario lato nord: scale con ascensore

PIANO TERRA

LOUGE

Cod.	Descrizione	N.	Foto	Anno	Stato	prezzo acquisto storico / stima €
	Contenitore raccolta differenziata rifiuti	1		2025	Nuovo	€ 450,00
	Appendiabiti	2		2025	Nuovo	€ 108,00
	Pannelli divisori fonoassorbenti	3		2025	Nuovo	€ 2.430,00
	Divano 2 posti	8		2025	Nuovo	€ 11.328,00
	Tavolo "bar" h 100	8		2025	Nuovo	€ 3.104,00
	Sagabello bar	24		2025	Nuovo	€ 5.760,00
	Tavolino "salotto" in abete Blu Fiemme	4		2025	Nuovo	€ 6.000,00
	Mobile basso in abete Blu Fiemme	1		2025	Nuovo	€ 7.690,00
	Tavolo pieghevole 200x80	2		2025	Nuovo	€ 588,00
	Specchio lavabo	5		2025	Nuovo	€ 135,00
	Cestino per bagni	2		2025	Nuovo	€ 87,50
	Porta scopino a parete	5		2025	Nuovo	€ 204,35
	Porta carta igienica	5		2025	Nuovo	€ 457,35
	Dispenser sapone	5		2025	Nuovo	€ 536,85
	Dispenser asciugamani	5		2025	Nuovo	€ 478,95
	Porta sacchetti igienici	5		2025	Nuovo	€ 170,00
	Monitor					
	Lampadario a cerchio					
						22.108,00