

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Area edificabile
zona Kandahar nel
comune di Sestriere**

Committente

Comune di Sestriere



Commessa
11966/14504

24.06.2024 - 1° emissione

Consulenza tecnica

STA

S.T.A. - Studio Tecnico Associato
Via Ettore Bignone 83/B
10064 – PINEROLO (TO)

Il Perito incaricato
Dott. Geom. Gianluca APOLLONI





SOMMARIO

1. PREMESSA	2
2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE	2
3. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA	2
3. INQUADRAMENTO URBANISTICO	6
4. METODOLOGIA DI STIMA TRAMITE COST APPROACH	11
5. DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DEL CAPITALE TERRA.....	12
6. ASSUNZIONI, LIMITAZIONI, DICHIARAZIONI, DATI E MATERIALE UTILIZZATO	27
7. CONCLUSIONI	28



1. PREMESSA

La presente relazione di perizia viene presentata su incarico del Comune di Sestriere, al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'area denominata "Fronte neve" in località Colle Sestriere zona Kandahar di proprietà del medesimo comune.

Il sottoscritto dott. Gianluca APOLLONI, geometra laureato – iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Torino al n° 7671, valutatore immobiliare certificato da RINA giusto certificato n. 19FI00040PU23 scad. 23.04.2025, ricevuto ed accettato l'incarico, ha provveduto ad acquisire la documentazione ed effettuare i sopralluoghi necessari all'espletamento dell'incarico.

2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il comune di Sestriere è situato ad una quota di 2.035 m sul colle omonimo che mette in comunicazione la Val Chisone e la Valle di Susa. È dominata a nordovest dal monte Fraiteve (2.701 m), a sudest dal monte Sises (2.658 m), dalla Punta Rognosa di Sestriere (3.280 m) e dal monte Motta (2.850 m). I nuclei abitativi sono Sestriere Colle, sulla linea di displuvio, Sestriere Borgata, nella valle del Chisone, Champlas du Col e Champlas Janvier, in quella di Susa. Il comune ha una popolazione di circa 925 abitanti ed una superficie di 25,92 kmq. Sestriere è al centro della Via Lattea, una delle aree sciistiche più grandi d'Europa. La stazione ospita regolarmente eventi di Coppa del Mondo di Sci Alpino ed il momento di maggior prestigio si è avuto quando la località è stata sede di gara per le competizioni di sci alpino maschile in occasione dei Giochi Olimpici Invernali e Paralimpici di Torino 2006 nonché sede di uno dei tre Villaggi Olimpici. Le due torri, costruite nel 1930 per volere di Giovanni Agnelli, che dominano lo skyline sono diventate il simbolo del paese.

3. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA

L'oggetto di stima principale è il capitale terra ovvero il sedime su cui sorgerà l'intervento previsto dalla variante al PRGC recentemente approvata.



Lo scopo della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dell'area, che attualmente è classificata dal vigente PRGC come area AO3 "fronte neve" che nella variante n. 21 al PRGC non ha subito modifiche né alle quantità edificatorie né al perimetro, è stata ampliata l'area fondiaria B4 al fine di rendere attuabile l'insediamento della struttura turistico-ricettiva già prevista e consentire la riqualificazione dell'area prospiciente le piste. Sempre all'interno dell'ambito AO3 sono state inserite le sigle DS1 e DS2 non presenti sulle tavole per errore materiale.

L'area si colloca centralmente rispetto all'abitato del Colle in fronte alla pista Kandahar ove attualmente è presente l'area di skate ring e il patinoire "Emanuele Nasi" e degli attuali due campi da tennis nonché della viabilità che separa le due strutture. Trattasi di una zona sostanzialmente pianeggiante disposta su due livelli, superiormente lambita dalla via pubblica denominata Piazzale Kandahar e nella zona inferiore confinante con l'area delle piste da sci esistenti.



Figura 1 - Immagine aerea della zona oggetto di perizia – Courtesy of Google

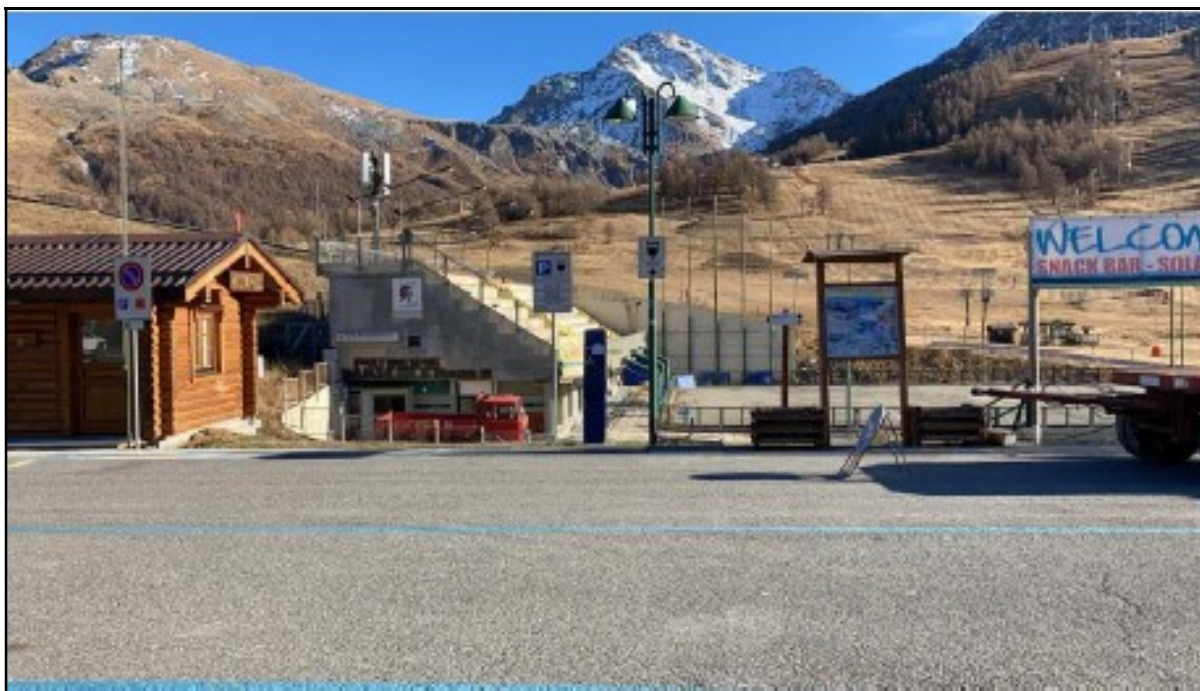


Figura 2 – Immagine frontale oggetto della variante strutturale del PRGC vista dal piazzale Kandahar,

Il compendio immobiliare è censito al catasto terreni del Comune di Sestriere – Sezione B – Champlas Du Col come segue:

- Fg. 10 map. 212 di complessivi mq 243 – categoria Ente Urbano;
- Fg. 10 map. 191 di complessivi mq. 1.840 – categoria Ente Urbano;
- Fg. 10 map. 193 di complessivi mq. 216 – pascolo di classe 1;
- Fg. 10 map. 198 di complessivi mq. 330 – pascolo di classe 1;
- Fg. 10 map. 196 di complessivi mq. 118 – pascolo di classe 1;
- Fg. 10 map. 305 di complessivi mq. 1 – pascolo di classe 1;
- Fg. 10 map. 284 di complessivi mq. 148 – pascolo di classe 1;
- Fg. 10 map. 286 di complessivi mq. 147 – pascolo di classe 1.



La proprietà risulta in capo al Comune di Sestriere per la quota di 1/1 in forza di Cessione patrimoniale del 19.12.1989 a rogito Morone, repertorio 69054.

- Fg. 10 map. 200 di complessivi mq. 49 – pascolo di classe 1;

La proprietà risulta in capo al Comune di Sestriere per la quota di ½ e BERAUDON Celestino nato il 28/09/1923 per la quota di ½ in forza di Cessione patrimoniale del 19.12.1989 a rogito Morone, repertorio 69054.

- Fg. 10 map. 194 di complessivi mq. 277 – pascolo di classe 1;

La proprietà risulta in capo al Comune di Sestriere per la quota di 1/3, MANZON FRANCESCO DI VITTORIO per la quota di 1/3 e ROUZ VITTORINA FU ENRICO per la quota di 1/3 in forza di Cessione patrimoniale del 19.12.1989 a rogito Morone, repertorio 69054.

- Fg. 10 map. 195 di complessivi mq. 20 – pascolo di classe 1;
- Fg. 10 map. 299 di complessivi mq. 855 – pascolo di classe 1;

La proprietà risulta in capo al Comune di Sestriere per la quota di 1/1 in forza di Cessione diritti a titolo gratuito del 21.12.1998 a rogito Travostino, repertorio 159294.

- Fg. 10 map. 303 di complessivi mq. 506 – pascolo di classe 1;
- Fg. 10 map. 335 di complessivi mq. 121 – pascolo di classe 1;
- Fg. 10 map. 367 di complessivi mq. 1557 – prato di classe 2;
- Fg. 10 map. 363 di complessivi mq. 189 – pascolo di classe 1;
- Fg. 10 map. 351 di complessivi mq. 224 – pascolo di classe 1;
- Fg. 10 map. 353 di complessivi mq. 53 – pascolo di classe 1;

La proprietà risulta in capo al Comune di Sestriere per la quota di 1/1 in forza di Atto del 16.07.2022 a rogito Travostino, repertorio 172682.

- Fg. 10 map. 298 di complessivi mq. 36 – Ente Urbano;
- Fg. 10 map. 323 di complessivi mq. 32 – Ente Urbano;



- Fg. 10 map. 201 di complessivi mq. 377 – Ente Urbano;
- Fg. 10 map. 295 di complessivi mq. 79 – Ente Urbano;

La proprietà risulta in capo al Comune di Sestriere ancorchè la visura risulti espletabile esclusivamente al Catasto Terreni e con dicitura “Ente Urbano” e non risulti invece espletabile al Catasto Fabbricati, impedendone così la corretta identificazione. L’inserimento è stato concordato con gli uffici del Comune in quanto tali mappali risultano inseriti nel piano di alienazione approvato dal Comune medesimo.



Figura 3 - Immagine aerea della zona oggetto di perizia – Courtesy of Formaps

3. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Dalle risultanze della variante strutturale n 21 del PRGC, approvata con D.C.C. n. 4 del 17/03/2022, pubblicata su BUR Piemonte bollettino n. 28 del 14.07.2022 e dalla variante parziale n 22 del PRGC, e approvata con D.C.C. n. 4 del 02/02/2024 emerge che l'area AO3 è stata oggetto di alcune modifiche e nello specifico [...]

“Per l'area fronte neve del piazzale Kandahar la Variante prevede per il solo fabbricato 2 la possibilità di emergere di 1 piano rispetto alla quota del piazzale, come





già ammesso per gli accessi degli altri edifici dell'ambito. Si ritiene che tale indicazione sia compatibile con l'assetto del luogo, come evidenziato dalla successiva foto dell'ambito.

Al fine di addivenire ad una definizione univoca sulla possibilità di intervento si specifica meglio la norma all'interno della scheda individuando per il fabbricato 2:

- altezza massima a valle: 3 pft;
- altezza massima a monte: 1 pft eccedente la quota del piazzale Kandahar, con quota massima emergente pari a 3 m;
- al fine di conseguire un corretto inserimento paesaggistico dell'intervento l'attuazione dell'intervento è subordinata alla predisposizione di progetti edilizi corredati da studi di inserimento paesaggistico-ambientale, supportati da elaborati grafici mirati a simulare le possibili modalità di sistemazione dell'ambito. Tali studi dovranno porre particolare attenzione a limitare l'impatto del fabbricato sulla componente scenico-percettiva, salvaguardando le visuali più significative;
- la scelta dei caratteri tipologico-compositivi del nuovo edificio (forma, materiali e linguaggio architettonico), dovrà privilegiare soluzioni coerenti con la tradizione costruttiva locale, anche se rivisitate in chiave contemporanea. Si dovrà fare riferimento agli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia" e agli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale", approvati con D.g.r. n. 30-13616 del 22.03.2010;
- dovrà essere garantito il collegamento, accessibile ai disabili, tra il piazzale Kandahar e gli impianti di risalita.

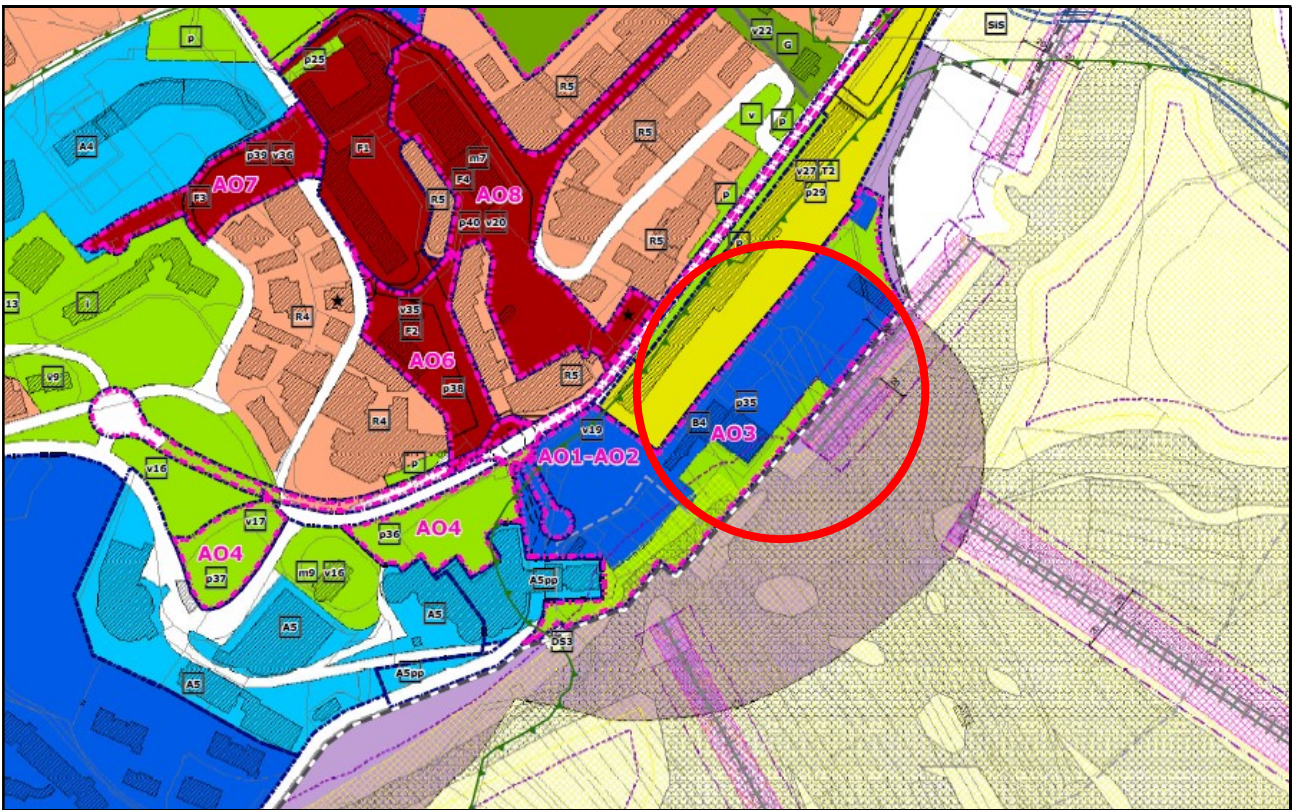
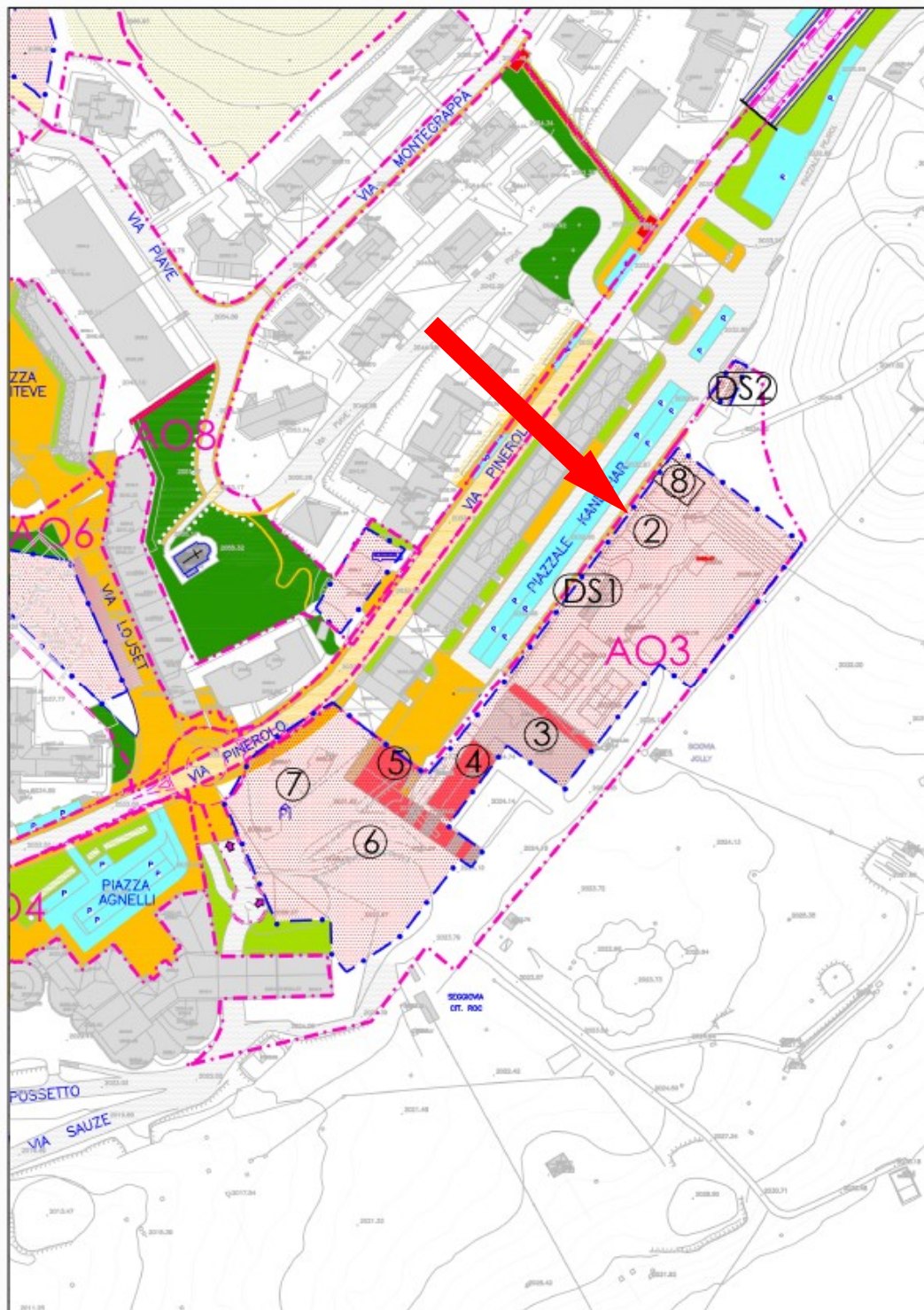


Figura 4 - Estratto della tavola 2.4/3 – Planimetria di progetto loc. Savoux del vigente P.R.G.C.

Dalla proposta di intervento, si desume che l'area oggetto della presente perizia è quella che interessa l'intervento n. 2 nel suo complesso, inserito appunto nell'ambito A03.



Proposta di intervento riferita all'ambito omogeneo AO3
riportata su ortofotocarta aggiornata al 2006

Scala 1:2000

Attenendosi quindi alle norme del vigente PRGC l'area oggetto di stima, si presenta come area con destinazione di nuovo impianto, per la quale, attenendosi alle indicazioni che verranno riportate nel proseguo delle schede di area, è prevista una



superficie lorda di 5.889 mq. che dovrà essere ripartita in 90% alberghiero/RTA e 10% commerciale.

Ne consegue quindi che applicando le suddette percentuali alla superficie lorda si avranno le seguenti metrature lorde:

- Alberghiero per 5.300,10 mq;
- Commerciale per 588,90 mq.

② **Corpo di fabbrica (servizi)**

• **Tipo di intervento:**
Nuovo impianto

• **Altezza massima consentita:**
Altezza massima a valle 3 piani fuori terra.
Altezza massima a monte la quota del piazzale Kandahar (riferita al marciapiede dell'edificio Kandahar);
Possibilità di ingressi dal piazzale Kandahar mediante ingressi coperti, vetrati e trasparenti aventi h max 3,00 mt e superficie coperta massima pari a 20 mq, così come da progetto guida che verrà approvato dalla Pubblica Amministrazione;

• **Superficie lorda consentita:**
Totale: ~~3509 mq~~ ⊕ **5889 mq**

• **Destinazione d'uso:**
Alberghiero, terziario, commerciale

• **Superficie lorda**
~~3509 mq~~ ⊕ **5889 mq**

• **Suddivisi in:**
90% Alberghiero/RTA
10% Commerciale (**fino a max 351 mq**)

⊕ Esclusa la Superficie lorda del Deposito Sci DS1 e DS2

• **Prescrizioni: (**)**

(**) - Per tutte le previste operazioni di demolizione, dovranno essere attentamente quantificati i volumi demoliti e le tipologie di materiale coinvolto, al fine di individuarne le modalità più corrette di gestione (conferimento ad impianti di trattamento, recupero e solo in ultima analisi smaltimento in discarica). Allo stesso modo, deve essere verificata la presenza nei manufatti di eventuali materiali da costruzione contenenti amianto, garantendone la rimozione in condizioni di sicurezza ed il corretto smaltimento finale.

Elaborato 3.2 - AO3 del P.R.G.C. modificato a seguito della variante

Dall'analisi della suddetta scheda è possibile comprendere che la superficie dei 5.889 mq. è da intendersi al netto della superficie lorda del deposito sci DS1 e DS2 normati e regolamentati dalla stessa variante in modo separato.



Tra le condizioni per l'edificazione il Comune con propria deliberazione ha inoltre richiesto il rispetto dei seguenti vincoli progettuali:

1. Il fronte sci deve essere raggiungibile/accessibile dalle piste;
2. Nessuna interferenza, ma assoluta integrazione con le attività di noleggio già presenti;
3. Nessuna interferenza, ma assoluta integrazione casetta sede associazione diversamente abili "Sport di+";
4. Nessuna interferenza, ma assoluta integrazione con uscita/ingresso pedonale garage condominio Kandahar/Hotel du Col;
5. Garanzia di passaggio con accesso sci ai piedi da piazzale Kandahar.

L'Amministrazione ha inoltre precisato che:

- a) La demolizione dei manufatti presenti nell'ambito A03 sarà a carico del proponente;
- b) Verrà richiesta la monetizzazione (no scomputo);
- c) Eventuale materiale di recupero degli scavi riutilizzabile, potrebbe essere utilizzato in altro sito identificato dal Comune di Sestriere (previa presentazione di idoneo progetto/autorizzazioni edilizie, paesaggistiche, idrogeologiche etc...)

4. METODOLOGIA DI STIMA TRAMITE COST APPROACH

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'area edificabile si procede con una stima analitica, basata sul valore di trasformazione o Cost Approach, considerando il terreno edificabile come "un bene di produzione" dal quale, con l'applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene il prodotto edilizio. Pertanto, può porsi la seguente espressione:

$$V_a = V_m - \Sigma K$$



Dove con **Va** si esprime il valore dell'area, con **K** il costo di trasformazione e con **Vm** il valore del mercato dell'intervento immobiliare.

Il metodo stima il valore di mercato del fabbricato in base al suo costo di ricostruzione e tenendo conto delle sue condizioni e utilizzazioni attuali.

Poiché si tratta di un valore approntato con una simulazione è da ritenere un prezzo di conto definito ai fini della stima del valore di mercato.

Il metodo del costo assume interesse in assenza di un mercato attivo, che limita l'impiego del metodo di confronto di mercato e del procedimento di stima per capitalizzazione del reddito.

L'utilizzo del metodo del costo è spesso suggerito nella stima degli immobili strumentali come in questo caso vale a dire (agricoli, artigianali, commerciali, industriali) e di immobili speciali quali ad esempio alberghi o pensioni.

5. DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DEL CAPITALE TERRA

Esaminati i parametri urbanistici si può definire la tipologia di intervento residenziale realizzabile sul lotto in oggetto tenendo conto in particolar modo della SUL realizzabile.

Rispettati i parametri urbanistici nella realizzazione del progetto immobiliare si devono considerare le tipologie di immobili maggiormente richieste dal mercato e le caratteristiche più apprezzate e ricercate.

Appare evidente che stante il notevole peso percentuale pari al 90% dell'intera area per la realizzazione di attività alberghiere/RTA, occorra innanzitutto effettuare una analisi del mercato immobiliare di tale ambito, mercato che dopo crollo dovuto alla pandemia da COVID-19 ha visto nel 2022 una ripresa costante e in continua crescita.

Nel luglio 2022 nel corso della quarta edizione dell'Hospitality Forum di Milano, la Castello SGR e Scenari Immobiliari hanno presentato un importante rapporto dalla quale emerge sostanzialmente che [...] *“Gli investimenti immobiliari mondiali in dodici mesi sono più che raddoppiati rispetto al 2020, sfiorando quota settanta miliardi di euro, con interesse disomogeneo per localizzazione relativa, ambiti urbani, luoghi di villeggiatura e livello delle strutture. In Europa il mercato immobiliare alberghiero ha chiuso il 2021 con un*



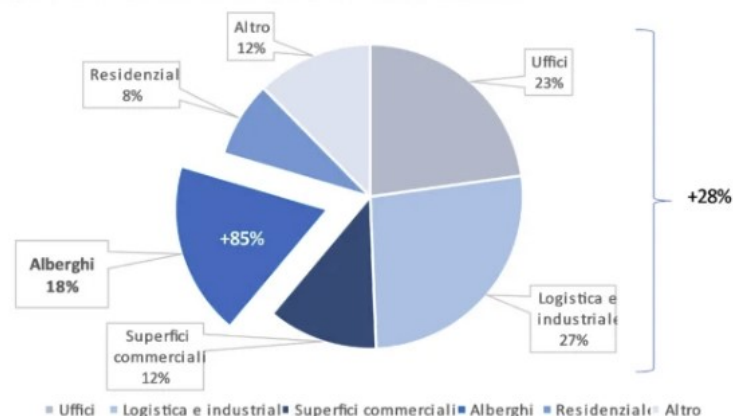
fatturato di 21,2 miliardi di euro e si prevede un rialzo a 26,6 miliardi nel 2022. Trend confermato anche in Italia con un fatturato 2021 di 2,5 miliardi di euro che si prevede in aumento nel 2022 a 3,1 miliardi”¹

Prosegue il rapporto [...] “In Italia le transazioni rilevate nel 2021 e nei primi mesi del 2022 confermano l'interesse degli investitori, anche stranieri, per ambiti localizzativi d'eccellenza e spesso iconici. Le operazioni hanno riguardato circa 76 strutture ricettive a tre, quattro e cinque stelle, per un totale complessivo di oltre 11.400 camere. Per l'anno in corso le aspettative sono positive, il fatturato immobiliare europeo chiuderà il 2022 con un incremento di poco inferiore al trenta per cento, quello nazionale con una crescita comparabile. La complessa situazione macroeconomica induce, tuttavia, a maggiore cautela nelle previsioni di sviluppo future. Bisognerà attendere i primi mesi del 2024 perché i volumi si stabilizzino sui livelli più elevati raggiunti in passato.”.

Nella figura che segue sono stati suddivisi con grafico a torta gli investimenti in Italia nel 2021, e le variazioni rispetto all'anno 2020.

Emerge chiaramente che rispetto agli investimenti eseguiti, la quota del mercato alberghiero si è attestata al 18% con un balzo dell'85% rispetto all'anno precedente. Tale dato conferma l'interesse per l'attività alberghiera e le transazioni di hotel, spesso di lusso e a partire da 3-4 stelle.

Segmentazione degli investimenti in Italia nel 2021 e variazioni sul 2020



Fonte: Scenari Immobiliari

¹ Rapporto annuale 2022 – Scenari Immobiliari – Istituto indipendente di studi ricerche valutazioni e sistemi sostenibili cfr. <https://www.scenari-immobiliari.it/2022/09/30/rapporto-2022-sul-mercato-immobiliare-alberghiero>



A confermare l'andamento positivo del mercato è anche Monitor Immobiliare – testata giornalistica on line specializzata nell'analisi del mercato immobiliare, che nel settembre 2022, ha pubblicato un articolo interessante sugli scambi commerciali del settore alberghiero ed in particolare: [...] *“Nel primo semestre 2022, i volumi di investimento nel settore alberghiero italiano si sono attestati sui 730 milioni di euro, proseguendo così il trend di crescita del 2021, quando gli investimenti complessivi sono risultati pari a 2,1 miliardi di euro. Negli ultimi 12 mesi, l'incidenza degli investimenti del settore Hotels sul totale dei volumi d'investimento del Commercial Real Estate italiano è stata del 16%, contro quella del 5% registrata a livello europeo, a conferma di come questo settore sia uno dei più sviluppati in Europa.”*²

Anche il portale Immobiliare.it specializzato in transazioni immobiliari ha condotto una propria ricerca sull'andamento del mercato immobiliare del settore turistico ricettivo, con risultati leggermente differenti da quelli dei principali competitor del settore.

Riporta l'articolo consultato che [...] *“Pur nel contesto difficile, già il 2021 era stato un anno esaltante. Secondo il consueto EY Italy Hotel Investment Report, l'anno scorso il volume totale delle transazioni è stato pari a 2,1 miliardi di euro, frutto di 57 operazioni e quasi 12mila camere passate di mano. Si trattava di un rimbalzo del 92% rispetto all'anno precedente. Roma, Venezia, Milano e Firenze erano state teatro del 50% degli scambi.*

I resort erano il 43% degli asset scambiati e per il 40% gli alberghi appartenevano al segmento lusso. Per quanto riguarda il 2022, secondo Cbre, nel primo trimestre dell'anno, in Italia, gli scambi relativi agli alberghi sono ammontati a 400 milioni di euro (su un totale di 3,2 miliardi del segmento “commerciale”).

Una crescita enorme rispetto ai 170 milioni del primo trimestre 2021. “Il periodo ha visto la chiusura di 12 grandi operazioni, di cui 5 riguardanti i resort, che erano stati tra i più performanti nel 2021” segnala la nota. L'alto di gamma è sempre una garanzia. Ecco perché si nota una preferenza per prodotti con posizionamento luxury.

² Tratto da “CBRE: Hotel, continua la crescita del settore in Italia” - https://www.monitorimmobiliare.it/monitorimmobiliare/notizia/cbre-hotel-continua-la-crescita-del-mercato-in-italia_20229281359/



“L’inizio del 2022 ha visto il ritorno sul mercato degli owner operator, operatori che acquisiscono asset con l’obiettivo di gestirli direttamente: questo testimonia una fiducia crescente nei confronti dell’asset class, che vede ormai ridursi i rischi connessi all’avvento di nuove ondate pandemiche” aggiunge il report di Cbre.”

Prosegue ancora [...] *“La presenza dei grandi investitori è un ottimo segnale. Ma non è tutto oro. Nel complesso l’alberghiero italiano è ancora frammentato e alcune sue caratteristiche rendono difficili gli investimenti di grande portata. Stando a un report di Cdp (Cassa depositi e prestiti), nel nostro Paese una quota minima degli hotel, intorno al 5%, appartiene a “catene”, (contro il 21% della Francia o il 12% della Spagna). Tutto il resto è composto da alberghi a sé stanti, molto spesso a conduzione familiare. Questa condizione potrebbe frenare la possibilità di effettuare investimenti in ristrutturazioni e migliorie. L’arretratezza del modello emerge anche dalle formule gestionali. In Italia è ancora poco diffusa (sotto il 10%) la formula più professionale, il cosiddetto management contract, dove la proprietà della struttura e il soggetto gestore sono completamente separati, un po’ come avviene in ambito dei centri commerciali.”*

Secondo quindi il portale, la presenza delle grandi catene alberghiere risulta per la maggior parte ad appannaggio delle grandi città soprattutto Roma, Milano, Firenze, Venezia, Napoli, città che offrono contesti territoriali ed edifici di pregio, trasformabili e ampliabili in funzione della location e del mercato, con garanzie di ritorno dell’investimento praticamente assicurate.

Diversa la situazione dei piccoli centri e dei comuni turistici, tra cui si può sicuramente annoverare Sestriere, meta sciistica per eccellenza, inserita nell’olimpo del mercato turistico invernale, con una buona offerta di camere ma soprattutto di seconde case, condizione che in contesti come quello analizzato, vanno a scapito dell’offerta alberghiera, quasi sempre relegata a realtà a conduzione familiare o similari.

A questo proposito Morri e Trimarchi nella loro pubblicazione “Hotel Investment & Valuation”³ propongono una interessante analisi dell’investimento nell’immobile ricettivo ed

³ G. Morri – F. Trimarchi “Hotel Investment & Valuation” – 2020 – Egea S.p.A.



in particolare classificano l'immobile alberghiero come **investimento "atipico"** in quanto [...]

La qualificazione dell'immobile commerciale ricettivo attraverso una caratterizzazione più ampia possibile deve partire dalla rappresentazione dei connotati fisici dell'immobile, anche nell'immagine che tipicamente se ne ha dall'esperienza vissuta quali utilizzatori finali di servizi di ricettività. Tale rappresentazione include, in forme molto eterogenee, immobili estremamente differenti tra loro, per localizzazione, dimensioni, epoca di costruzione, materiali e tecniche costruttive, appartenenza a un determinato contesto territoriale e urbano, percezione e valenza estetiche. In tale eterogeneità si ravvisano tuttavia una serie di caratteri fondanti dell'immobile che rendono tale asset class peculiare e in parte atipica rispetto alle altre categorie di immobili commerciali. Tali caratteri possono essere identificati in:

- elevata intensità di servizio;
- allocazione funzionale degli spazi;
- limitata convertibilità ad altri usi;
- utilizzazione differenziata tra il *tenant*³ e gli utilizzatori finali;
- elevata specializzazione.

Appare inoltre utile introdurre nella presente valutazione anche il fattore del ciclo immobiliare ricettivo e alberghiero

1.2.6 Il ciclo immobiliare ricettivo e alberghiero

L'attività d'impresa esercitata negli immobili ricettivi ha una forte connotazione di volatilità¹⁰, ovvero si manifesta in modo ciclico su intervalli di tempo più o meno lunghi, attraverso una variazione continua dei risultati dell'attività medesima. In tal senso, gli indicatori più rilevanti, quali il fatturato complessivo, quello rapportato al numero di camere dell'albergo, e gli indicatori tipici delle performance alberghiere, cioè l'Occupancy e l'Average Daily Rate¹¹ delle camere, sono oggetto di elevata variabilità, sia nel corso di intervalli brevi di tempo – un giorno o una settimana – sia durante periodi di tempo maggiori. Tale spiccata variabilità è principalmente legata all'andamento complessivo delle variabili macroeconomiche¹², alle quali si associano fattori contingenti sia al luogo in cui l'impresa opera, sia a particolari intervalli temporali.

¹⁰ In essenza, la volatilità del business alberghiero risiede nella modalità di «vendita» dello spazio dell'immobile alberghiero. In tal senso, si tratta di una vendita che configura la locazione temporanea – addirittura di un solo giorno – di uno specifico spazio dell'immobile rappresentato dalla singola camera alberghiera.

¹¹ Con i termini tecnici di Occupancy e Average Daily Rate si intendono le principali metriche di misurazione dei risultati della gestione operativa alberghiera. L'Occupancy, cioè il tasso di occupazione, indica il rapporto – su base temporale – tra le camere occupate e il numero totale di camere disponibili dell'albergo. L'Average Daily Rate, ovvero il ricavo medio giornaliero derivante dalla vendita delle camere, indica il rapporto tra i ricavi complessivi derivanti dalla vendita delle camere e il numero di camere vendute.

¹² Sul tema dei fattori macroeconomici influenzanti il settore alberghiero si veda Dev, Hubbard (1989).



L'esistenza di un ciclo ricettivo deve essere pertanto analizzata in congiunzione ai cicli economici generali, ma anche in relazione alla ciclicità caratteristica del mercato immobiliare nel suo complesso¹³.

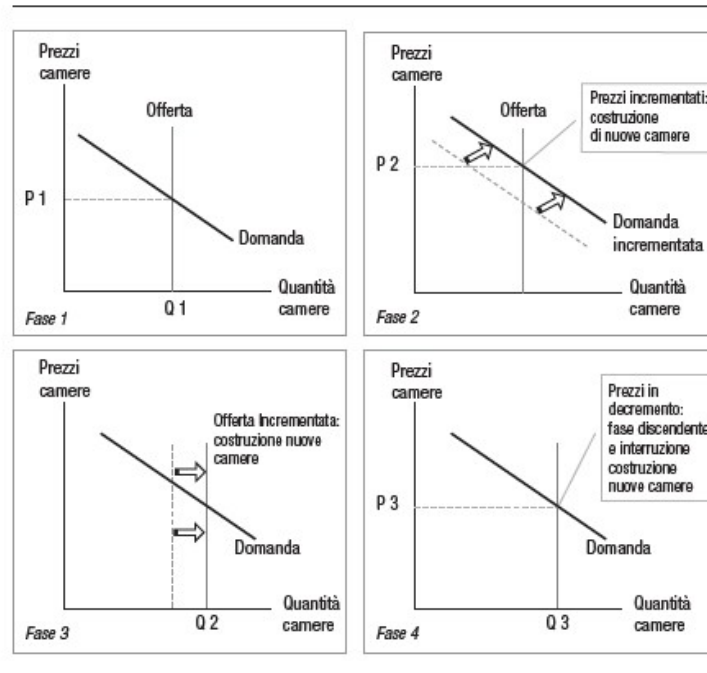
La ciclicità del mercato alberghiero si manifesta mediante due fenomeni principali. Essa risiede innanzitutto nell'andamento della domanda di servizi di ricettività, la quale è positivamente correlata con l'andamento dell'attività economica generale. Tale aspetto determina che, all'incremento dei fattori di crescita economica, corrisponda un incremento della domanda alberghiera, indirizzata verso specifici mercati.

Correlato e susseguente a questo, l'altro fattore consiste nell'andamento dell'offerta di ricettività che – sebbene con degli intervalli di tempo più lunghi – segue l'andamento della domanda¹⁴.

Tale condizione comporta che, all'incremento della domanda alberghiera, si manifesti un progressivo incremento dell'offerta alberghiera, mediante la costruzione di nuovi immobili ricettivi che possano soddisfare l'aumentata domanda. Queste dinamiche di ciclicità si riflettono sull'andamento delle performance dei mercati alberghieri, costituendo un ciclo piuttosto regolare e positivamente correlato al ciclo di domanda-offerta. I grafici riportati in Figura 1.1 rappresentano tali dinamiche. Nello specifico, l'incremento della domanda alberghiera, proprio per un'immediata impossibilità di soddisfacimento di questo incremento attraverso un'offerta maggiore, innesca una fase ascendente del ciclo. In tale fase, l'occupazione – il primo indicatore di performance dell'attività alberghiera – tende a crescere (Fase 1). La crescita dell'occupazione, a sua volta, produce un incremento dei prezzi e dei ricavi medi per camera occupata, spingendo verso l'alto il secondo indicatore di performance, il ricavo medio per camera (Fase 2).

¹³ È utile sottolineare come, per un approfondimento su tali aspetti, si debba necessariamente ricondurre l'indagine verso mercati geografici specifici. Nel mercato più evoluto – quello statunitense – differenti filoni di indagine hanno condotto ricerche su tale argomento, supportati dalla disponibilità di serie macroeconomiche sufficientemente lunghe da produrre un'evidenza statistica e condurre alla rappresentazione di risultati. Wheaton e Rossoff hanno condotto un'analisi su alcune serie storiche relative al settore alberghiero americano nell'arco temporale 1969-1994, al fine di correlare statisticamente alcuni indicatori di performance del settore alle variabili macroeconomiche generali. Si veda Wheaton, Rossoff (1998).

¹⁴ Per un'analisi descrittiva puntuale delle dinamiche dei cicli alberghieri si veda Corgel (2004).

Figura 1.1 Il ciclo immobiliare alberghiero: rappresentazione grafica

A questo punto, il generale incremento delle performance alberghiere rende attraente la fattibilità di nuove unità ricettive, con la conseguente costruzione di nuovi alberghi e la formazione di pipeline di sviluppo nei singoli mercati alberghieri (Fase 3). La realizzazione di nuova offerta alberghiera genera un incremento delle camere disponibili sul mercato, che tendono ad assorbire l'incremento di domanda manifestatosi nelle fasi precedenti del ciclo. L'assorbimento della nuova offerta produce così un progressivo raffreddamento delle performance per effetto della riduzione dell'occupazione e dei ricavi medi per camera, alimentando una fase discendente del ciclo (Fase 4).

Sempre Morri e Trimarchi si soffermano a lungo sulla location. L'ubicazione di un immobile ricettivo deve essere rappresentata in relazione sia alla destinazione complessiva nella quale l'immobile si trova ad operare (cosiddetta macro-location), sia alla propria localizzazione specifica all'interno del contesto territoriale e urbano (cosiddetta micro-location). Dal punto di vista del potenziale investitore, l'identificazione della macro-location rappresenta un criterio fondamentale, attraverso il quale modellare la propria strategia di investimento: qui la destinazione – quale macro-location – è rappresentata da una specifica città (intesa come aggregato urbano) nell'ambito di un paese o regione, considerati attraenti per gli investimenti immobiliari alberghieri.

Data l'eterogeneità dei contesti urbani, ritrovabili in mercati geografici molto diversi, le destinazioni considerate principali racchiudono in sé molteplici mercati e sub-



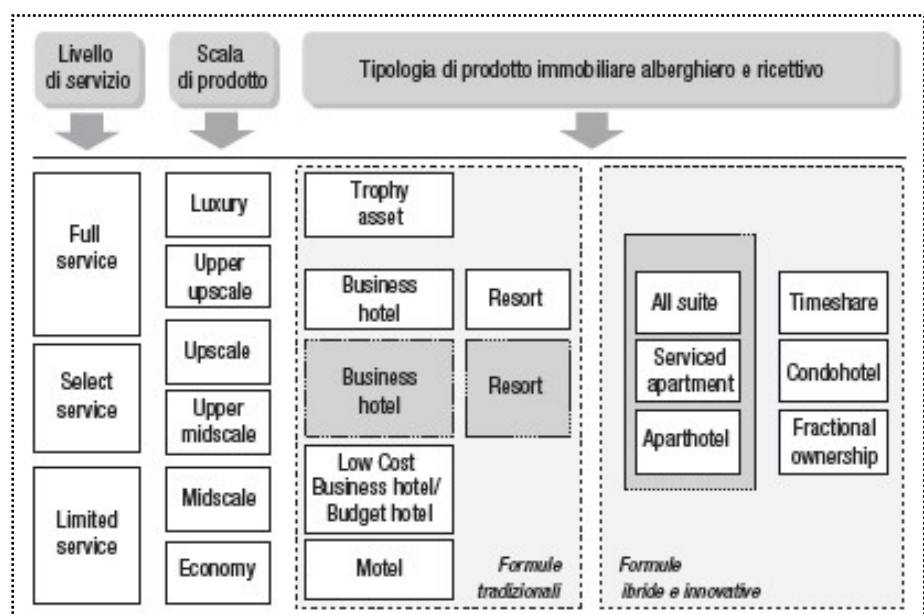
mercati alberghieri, aventi ciascuno caratteristiche e attrattività indipendenti. Sempre in ottica di investimento, a seguito della selezione della macro-location, l'interesse è indirizzato verso quei caratteri univoci che qualificano ambiti territoriali e urbani più ristretti, attraverso l'identificazione della micro-location, ovvero l'ubicazione esatta e specifica in cui l'immobile ricettivo è situato. Anche in questo caso, alcuni criteri consentono di qualificare tale ubicazione, quali la visibilità, l'accessibilità, la prominenza rispetto alle aree circostanti, la tipologia del tessuto urbano che compone l'area circostante l'immobile, la presenza o l'assenza di una serie di servizi che "posizionano" tale area specifica per una comparazione ad aree limitrofe e potenzialmente concorrenti, e ulteriori fattori che possono influire sull'effettiva realizzabilità dell'investimento immobiliare.

Tralasciando poi le logiche dell'investimento immobiliare, a parere dello scrivente, nell'analisi del contesto occorre tenere presente anche le categorie funzionali all'erogazione di servizi di ospitalità nel senso più ampio, che includono tipologie di immobili e di complessi immobiliari molto eterogenee, comprendenti le seguenti classi:

- Alberghi di tipo full service;
- Alberghi di tipo limited service;
- Strutture extra-alberghiere appartenenti a differenti categorie di ricettività (agriturismo, campeggi, B&B, case per vacanze)

Appare poi opportuno rappresentarle tali tipologie di prodotto immobiliare alberghiero,

identificando le categorie più diffuse sul mercato, associabili alle precedenti categorie di servizio e di scala di prodotto.





Effettuate queste necessarie premesse sul contesto e sulla tipologia di investimento, è possibile procedere all'effettuazione della stima, partendo da un assunto fondamentale.

La tipologia edilizia dell'albergo ha costi di costruzione differenti a seconda del livello di servizio e della scala di prodotto di cui ogni struttura dispone.

E' del tutto evidente come una struttura full service a 4 stelle o 5 stelle, necessiti di spazi comuni, servizi e camere con dimensioni differenti da una struttura full service a 3 stelle. Parimenti occorre tenere presente che strutture di elevato standing necessitano di un maggiore investimento iniziale per rendere struttura adeguata al livello di servizio, pertanto servizi, arredi e accessori, risulteranno determinanti nella classificazione dell'attività e nella scala del prodotto, incidendo sul prezzo di costruzione anche sino al raddoppio del solo costo rappresentato dall'attività edilizia.

Occorre quindi che la presente valutazione venga inquadrata a monte prima per il livello di servizio e successivamente per la scala di prodotto, in modo che la valutazione dell'area, venga contestualizzata alla tipologia di insediamento e di albergo che sarà realizzata dall'acquirente e/o dall'investitore.

È opportuno evidenziare come dall'analisi condotta sul territorio appare poco probabile che un hotel a 5 stelle o 4 stelle lusso possa insediarsi in uno spazio così limitato, dovendosi pensare soprattutto alla sostenibilità finanziaria ed economica della fase di gestione, che un numero così limitato di camere potrà produrre a fronte di un investimento iniziale cospicuo e del mantenimento degli alti livelli di standing appare complesso.

Pare più realistico, sebbene limitante, soprattutto nei confronti del mercato, ipotizzare che nell'area venga insediata una attività alberghiera di medio standing (es. tre stelle) che possa offrire ai propri avventori anche servizi mirati come quelli legati al benessere, tramite un centro che potrebbe anche essere aperto ad avventori esterni.

In letteratura esistono alcuni riferimenti per poter determinare il costo tecnico di costruzione e i relativi costi indiretti, non essendo disponibile un potenziale raffronto del mercato tramite MCA. Il costo tecnico unitario di costruzione consultato dal sottoscritto da riferimento a diverse pubblicazioni e nello specifico:





- Costo tecnico delle costruzioni desunto dal Prezzario DEI 2012 – Costo tecnico delle costruzioni, relativo ad un valore per camera di albergo, tarato su una struttura a tre stelle;
- Costo tecnico desunto dalla tabella dei costi di costruzione e ristrutturazione restauro di manufatti edilizi edito dal Consiglio dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto nell'anno 2017, ove nei costi di costruzione al capitolo 1.0.0. – Nuove Costruzioni – Paragrafo 1.4.0. Alberghi, case di riposo, edifici commerciali importanti, edifici direzionali, assume come parametro di riferimento la cifra di 571,00 €/mc vuoto per pieno;

Impostando i conteggi secondo il primo metodo si ha il seguente schema:

Costo tecnico di costruzione dell'edificio stimato con procedimento sintetico con riferimento a costi parametrici desunti da pubblicazioni specializzate	Coefficienti di adeguamento per complesso da 55 camere 4 stelle					Costo tecnico di costruzione adeguato €
	Aggiornamento temporale	Ubicazione e contesto	Consistenza	Differenza qualitativa	Coefficiente finale	
Albergo tre stelle (D8) – costo camera 63.790,00 €	1,216	1,5	1	1	1,824	116.352,96
Parte interrata 5.000 €/mq	1,216	1,5	0,5	1,0	0,912	13.680,00

I valori sopra riportati sono così determinati: per quanto concerne l'aggiornamento temporale il medesimo è desunto dall'applicazione dell'aggiornamento ISTAT dall'anno 2012 all'attualità; per quanto riguarda il parametro ubicazione e contesto, si ritiene che l'ubicazione dell'attuale area sia un parametro assai influente e soprattutto unico al mondo, così come illustrato anche in precedenza, pertanto meritevole di attenzione e di



conseguenza di incremento rispetto al parametro base della pubblicazione; per quanto attiene invece al parametro consistenza, si ritiene che l'area in oggetto possa essere ritenuta in linea con quella della pubblicazione, pertanto non vi sono decrementi o incrementi; per quanto attiene alla differenza qualitativa, trattandosi di una struttura a tre stelle non vi è incremento di valore essendo parametrabile al subject di riferimento, il risultato ottenuto dalla moltiplicazione dei rispettivi parametri, rappresenta il coefficiente finale che sarà utilizzato per l'attualizzazione del prezzo iniziale.

Al fine di confrontare poi il prezzo sopra indicato e riparametrato lo scrivente utilizzerà un prezzo a mc. per la costruzione di attività alberghiere desunto dalla pubblicazione "Tabella dei costi di costruzione e ristrutturazione/restauro di manufatti edilizi a valere per l'anno solare 2017" edita dall'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto ed attualizzata ISTAT che utilizza il parametro del costo a mc. di costruzione per formare il rispettivo valore della costruzione.

$$571,00 \text{ €/mc} * 1,173 = 669,78 \text{ €/mc}$$

Appare evidente che la posizione geografica del Comune di Sestriere implichi necessariamente un incremento del costo al mc. Per la realizzazione dell'albergo, in funzione del fatto che i materiali dovranno essere portati in quota nel comune più alto d'Italia e proprio a causa di ciò, la tempistica relativa alla cantierizzazione subirà una drastica riduzione dei mesi disponibili per l'espletamento delle lavorazioni, incrementando così i costi a mc. della struttura.

Si ritiene pertanto che l'incremento medio desunto anche da precedenti esperienze estimative, possa attestarsi almeno nel 40% della somma sopra indicata, che pertanto diventerebbe:

$$669,78 \text{ €/mc} * 1,40 = 937,69 \text{ €/mc}$$

Non essendo all'attualità disponibile una bozza progettuale e neppure una serie di standard applicabili all'area, oltre alla superficie utilizzabile, questa modalità di calcolo viene utilizzata esclusivamente come raffronto del conteggio proposto in prima istanza, poiché la volumetria realizzabile non è stata determinata con certezza e quindi risulta solamente ipotizzabile sulla base della tipologia edilizia più probabile che verrà realizzata nell'area.



All'attualità quindi si ipotizza una normale costruzione con altezza di interpiano pari a 3,00 metri si avrebbe una volumetria complessiva pari a:

$$6.100,00 \text{ mq} * 3,00 \text{ mt.} = 18.300,00 \text{ mc realizzabili}$$

Stima dei costi (ΣK)

Per la stima del costo di trasformazione dell'area si determina il costo di costruzione dell'intervento immobiliare previsto utilizzando i dati sopra indicati.

La stima dei costi avrà due conteggi differenti che permetteranno di analizzare l'importo derivante dalla costruzione con due metodi di calcolo differente, il primo terrà conto del costo a camera realizzabile, mentre il secondo terrà in considerazione il volume tecnico realizzabile nel suo complesso.

Il confronto tra i due metodi di stima permetterà al sottoscritto di confutare gli importi e di non errare nella determinazione degli importi, tenendo conto della aleatorietà della stima e delle possibili e potenziali influenze a cui la stessa potrebbe essere sottoposta.

Calcolo per costo di costruzione a camera – METODO A

Nel caso di realizzazione di un albergo a quattro stelle lusso, anche con specifico riferimento a quanto previsto dal regolamento regionale n. 9 del 15 maggio 2017 (vigente dal 30.07.2022) avente ad oggetto *“Caratteristiche e modalità di gestione delle aziende alberghiere nonché requisiti tecnico-edilizi ed igienico-sanitari occorrenti al loro funzionamento. (Articolo 8 della legge regionale 11 marzo 2015, n. 3)”* si ipotizza che nel caso di un albergo a 4 stelle, le superfici destinate a camere siano in misura sufficiente a qualificare le medesime come suite o junior suite e pertanto possano avere una superficie pari al almeno 70 mq. per camera compresi i servizi igienici, cabine armadio e il salotto di ricevimento oltre ad eventuali ulteriori disimpegni. Tale situazione determina la possibilità di realizzare su due piani cinquantacinque camere, per un totale di almeno 4.100 metri quadri, che sottratti ai 6.100 complessivi, determina uno spazio per servizi ed attività accessorie pari a circa 2.000 metri quadri.



Tenendo in considerazione che un albergo a quattro stelle in Regione Piemonte ha l'obbligo di essere dotato di una serie di infrastrutture, come richiamato nel sopra citato regolamento, si ipotizza che gli spazi residui, possano essere utilizzati per la creazione di SPA e spazi wellness dotati anche di piscina interrata, a cui dovranno aggiungersi gli spazi per la ristorazione, la cucina, i servizi accessori e il parcheggio interrato.

Anche nel caso di un albergo a tre stelle la Regione Piemonte pone una serie di obblighi normativi non prescindibili ma meno stringenti, pertanto

Applicando il costo parametrico precedentemente rilevato si avrà il conteggio risultante dall'allegata tabella, che può essere riassunto come segue:

Il costo di costruzione per piani interrati sarà pari a euro **4.560,00 €/mq.**

Il costo di costruzione per la struttura alberghiera sarà pari a euro **116.352,96 €/camera**

Per la stima del costo di costruzione si determinano le superfici complessive da utilizzarsi per la realizzazione del piano interrato e dei piani alberghieri e si avrà:

Mq piano interrato realizzabili		2.000
Costo parametrico a mq.	€/mq	4.560,00
Numero camere realizzabili		55
Costo parametrico a camera	€/cad	116.352,96

Da qui il conteggio definitivo pari a:

Totale costo di costruzione albergo €	6.399.412,80
--	---------------------



Totale costo di costruzione accessori € 9.120.000,00

Totale oneri accessori € 2.335.785,67

Dove per oneri accessori dovrà intendersi quanto specificato di seguito ovvero:

	%	Valore €/mq
Oneri di urbanizzazione	1	63.994,13 €
Oneri costo di costruzione	1	63.994,13 €
Spese tecniche progettuali	10	639.941,28 €
Spese notarili	2	127.988,26 €
Interessi passivi	4,5	287.973,58 €
Spese generali	10	639.941,28 €
Utili di impresa	8	511.953,02 €
Totale oneri accessori una tantum		2.335.785,67 €

Il costo di costruzione (ΣK) risulta pertanto pari a:

Costo di costruzione €	15.519.412,80
Spese ed utile immobiliare €	2.335.785,67

Totale costi e spese € 17.855.198,47

Stima del valore dell'area edificabile (Va)

Applicando la formula del valore dell'area di seguito richiamata:

$$Va = Vmf * Ia$$

dove **Va** esprime il valore dell'area, **Vmf** il costo di trasformazione, costituito da tutte le voci analizzate che concorrono a formare il costo di costruzione, e **Ia** il valore dell'incidenza immobiliare dell'area.



Il valore dell'incidenza dell'area è determinato nel caso di specie in modalità empirica, applicando le consuetudini del territorio in merito al c.d. "cambio camere" applicato dalla maggior parte dei costruttori nella zona. Il metodo consiste, sostanzialmente nella cessione del terreno da parte del privato al costruttore in cambio di uno o più appartamenti che verranno realizzati sul terreno medesimo. Questo rapporto mercantile è appunto definito "cambio camere".

In letteratura questo rapporto non è normato ed è prassi che il medesimo si collochi in una forbice compresa tra il 15% e il 25% del valore di costruzione, in funzione della localizzazione, della tipologia edilizia e dei parametri urbanistici di edificazione.

Nel nostro caso si assumerà come **la** una percentuale pari al 18%, ritenuta congrua a parere dello scrivente, poiché indicativa del mercato, del posizionamento dell'area e della tipologia edilizia che dovrà realizzare.

Nel prospetto sottostante si riassumono i dati necessari alla determinazione del capitale terra ed il più probabile valore di mercato determinato.

Totale mq	6.100,00
Costo di costruzione €/mq	17.855.198,47
Valore dell'area edificabile 18%	3.213.935,72

Controprova – METODO B

Parimenti a verifica di quanto sostenuto con la presente valutazione è possibile effettuare una diversa valutazione tramite il metodo del costo a mc. sopra descritto dalla quale si avrà il seguente rapporto

$$18.300,00 \text{ mc realizzabili} * 937,69 \text{ €/mc} = 17.159.727,00 \text{ €}$$

$$\text{Valore intervento } 17.159.727,00 * 18\% = 3.088.750,76 \text{ €}$$

I valori del costo di trasformazione sono sostanzialmente in linea tra loro, pur derivando da due metodi di calcolo differenti e confermano la tipologia dell'investimento e la ricaduta del medesimo sul territorio.

Si avrà pertanto, considerando una superficie complessiva del lotto pari a 6.100 mq., il seguente rapporto





METODO A

3.213.935,72 € / 6.100 mq = 526,87 €/mq

METODO B

3.088.750,76 € / 6.100 mq = 506,35 €/mq.

6. ASSUNZIONI, LIMITAZIONI, DICHIARAZIONI, DATI E MATERIALE UTILIZZATO

1. Il compendio immobiliare è stato considerato libero e immediatamente disponibile, prescindendo quindi dalla condizione locativa, possessoria e catastale in cui attualmente si trova, sulla base delle indicazioni fornite dal Comune di Sestriere ed in parte oggetto di riscontro mediante esecuzione di visure catastali presso l'Agenzia delle Entrate competente per territorio. Eventuali rapporti mercantili e commerciali tra proprietario e inquilino non formano oggetto di valutazione, pur non potendo prescindere dal considerare tali immobili regolarmente occupati, ciò al fine di delimitare correttamente il perimetro economico dell'intero compendio. Non formano quindi oggetto della presente perizia, eventuali indennizzi per il rilascio anticipato degli immobili e nemmeno per l'eventuale ricollocazione in altro luogo delle attività commerciali in essi svolte, così come non sono oggetto di indagine e valutazione eventuali avviamenti dovuti per le attività commerciali insediate;
2. I mappali indicati in perizia come proprietà del Comune di Sestriere ma di cui non è possibile riscontrare l'intestazione a Catasto Terreni o Catasto Fabbricati, dovranno essere verificati ed oggetto di eventuale allineamento catastale prima della cessione a terzi, in quanto all'attualità occorre verificare l'eventuale provenienza e la titolarità del bene. Parimenti occorrerà allineare la proprietà ove le intestazioni catastali fossero difformi o incomplete o mancanti;
3. Nell' svolgimento dell'attività peritale il sottoscritto e i suoi collaboratori hanno potuto prendere visione dello stato dei luoghi. Durante l'esecuzione del sopralluogo è stato possibile accertare che vi sarebbe una sostanziale coerenza tra



lo stato dei luoghi e la documentazione messa a disposizione al Comune di Sestriere e reperita anche tramite i portali autorizzati (es. catasto). STA non ha in ogni caso condotto verifiche volte ad accertare la reale corrispondenza dello stato dei luoghi e non ha condotto verifiche documentali in ordine ai titoli edilizi ed ai titoli di provenienza;

4. STA non ha condotto verifiche volte ad accertare la corrispondenza del compendio immobiliare alle normative vigenti in tema edile, catastale, impiantistico ed igienico-sanitario. Non sono state verificate le funzionalità degli impianti presenti negli edifici, la staticità dei singoli manufatti e lo stato del suolo e non sono state condotte prove o verifiche di alcuna natura in ordine alla caratterizzazione ambientale dell'area o degli edifici (prove su materiali e terreno);
5. Le informazioni di carattere urbanistico riportate nella presente relazione sono state desunte dal portale cartografico e SIT del Comune di Sestriere e sono da riferirsi alla data del giugno 2024. Eventuali modifiche e/o integrazioni successive a tale data, conseguenti e derivanti da successive modifiche e/o approvazioni di strumenti urbanistici in variante, potrebbero modificare destinazioni e capacità edificatorie, nonché imporre e/o modificare vincoli, per la quale lo scrivente non assume alcuna responsabilità al riguardo.

7. CONCLUSIONI

Considerando il periodo del mercato, le condizioni del medesimo, la collocazione del bene e i conteggi sopra riportati lo scrivente ritiene **che il più probabile valore del capitale terra dell'area edificabile risulti compreso in una forbice tra 500,00 e 527,00 euro al metro quadrato.**

Tanto si espone ad evasione del mandato ricevuto.

Pinerolo, lì 24.06.2024

Il tecnico incaricato

Dott. **Geometra Gianluca APOLLONI**

