



**Comune di ERBA**

Provincia di Como

Area Tecnica

Settore Patrimonio

**ALLEGATO C**

**GARA PER L'ALIENAZIONE A CORPO MEDIANTE ASTA PUBBLICA DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ  
COMUNALE DENOMINATO "CASTELLO DI POMERIO"**

**FASCICOLO INFORMATIVO**

Il fascicolo è composto:

- Relazione di stima del complesso immobiliare denominato "Castello di Pomerio" ubicato in Comune di Erba (CO) – via Como n. 5, di proprietà dell'Amministrazione Comunale – redatta dall'Agenzia delle Entrate in data luglio 2018.
- certificato di destinazione urbanistica prot. n. 39483/2024 del 27/10/2025.
- fotografie dello stato dei luoghi.

**Inc. 29/2018**

**Relazione di stima del complesso immobiliare denominato “Castello di Pomerio”  
ubicato in Comune di Erba (CO) – via Como n. 5, di proprietà  
dell’Amministrazione Comunale**



## INDICE

PREMESSA.....	3
PARTE I –DESCRIZIONE E IDENTIFICAZIONE DEI BENI .....	3
1 Descrizione generale dei beni.....	3
1.1 Ubicazione e contesto urbano.....	3
1.2 Descrizione immobili .....	4
1.3 Calcolo delle consistenze .....	7
2 Dati identificativi.....	8
2.1 Dati catastali .....	8
PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEI BENI.....	9
3 Quadro normativo vigente e norme cogenti .....	9
3.1 Dati urbanistici .....	9
3.2 Suscettibilità di trasformazione dei beni .....	15
3.3 Vincoli, servitù e stato locativo .....	15
3.4 Pratiche edilizie .....	16
PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE .....	17
4 Criteri e metodologie estimative .....	17
5 Scopo della stima.....	18
6 Analisi del mercato immobiliare .....	18
7 Indagini di mercato .....	21
8 Valutazione del compendio immobiliare .....	22
8.1 Scelta del procedimento di stima.....	22
8.2 Attualizzazione di flussi di cassa.....	24
8.2.1 Definizione dell’orizzonte temporale di interesse.....	25
8.2.2 Fatturati lordi annui della gestione alberghiera .....	26
8.2.3 Determinazione dei ricavi annui lordi dell’investimento.....	28
8.2.4 Determinazione dei costi annui dell’investimento .....	29
8.2.5 Determinazione dei flussi di cassa dell’investimento (CF).....	34
8.2.6 Tasso di attualizzazione flussi di cassa .....	34
8.2.7 Determinazione del valore finale di realizzo (VF).....	36
8.2.8 Determinazione del valore di mercato dell’immobile.....	37
9 Conclusioni.....	37

## **PREMESSA**

Con lettera in data 27 dicembre 2017, prot. n. 42349, il Comune di Erba ha chiesto a quest'Ufficio la redazione della perizia di stima di un complesso immobiliare (denominato "Castello di Pomerio") di cui è proprietario.

In esito a tale richiesta tra l'Agenzia delle Entrate – DP Como e il Comune di Erba è stato sottoscritto l'Accordo di Collaborazione prot. n. 18168 del 14 marzo 2018, per la redazione della presente relazione di stima il cui scopo è la determinazione del valore di mercato del complesso immobiliare in oggetto, individuato al Catasto Fabbricati come di seguito indicato:

in Comune di Erba – sezione Parravicino - Foglio 1 mappale 82 sub 11

In data 26 aprile 2018 è stato effettuato il sopralluogo interno (parziale) ed esterno: si precisa che non è stato possibile visionare internamente tutti i locali del castello e che non si è potuto accedere all'interno dell'edificio della zona sportiva. Le informazioni riportate nella presente relazione in merito allo stato interno delle unità non visionate sono state fornite dal Comune o tratte dalla documentazione che lo stesso ha prodotto e di seguito elencata:

- estratto di mappa, schede e visure catastali;
- Certificato di Destinazione Urbanistica;
- perizia giurata di stima datata 23 marzo 2005 a cura dell'Arch. Carlo Franzelli;
- aggiornamento della sopra riportata perizia, datata 11 gennaio 2012, a firma del medesimo tecnico;
- tavole rappresentanti con piante, planimetrie e prospetti il compendio in oggetto;
- copia dei Contratti di concessione riguardanti parte degli immobili in valutazione;
- documentazione fotografica parziale del complesso immobiliare.

Pertanto, in esito a quanto richiesto, previo esame di tutta la documentazione acquisita e raccolta e degli elementi economico-estimativi, si analizzano i principali aspetti dei beni di cui trattasi, procedendo alla loro valutazione, riferita all'attualità.

## **PARTE I – DESCRIZIONE E IDENTIFICAZIONE DEI BENI**

### **1 Descrizione generale dei beni**

#### **1.1 Ubicazione e contesto urbano**

Erba è un comune della provincia di Como, ubicato nella zona centro-orientale della provincia, ai piedi delle Prealpi lombarde nell'omonimo Piano d'Erba. Il suo territorio è posto ad un'altitudine media sul livello del mare di 320 m e si estende su un'area di circa 17,8 km<sup>2</sup>. La popolazione residente è di 16.635 abitanti (al 2017, fonte ISTAT) con una densità media di circa 920 abitanti per km<sup>2</sup>. Comuni limitrofi



sono Albavilla, Caslino d’Erba, Castelmarte, Eupilio, Faggeto Lario, Longone al Segrino, Merone, Monguzzo, Ponte Lambro e Proserpio.

Il territorio comunale è attraversato dalla rete ferroviaria Milano - Asso, servita dai treni regionali di Trenord. Per quanto riguarda i collegamenti stradali, Erba è interessata dal percorso della S.S. 639 dei Laghi di Pusiano e di Garlate, direttrice principale che penetra nel territorio sud del Comune e permette il collegamento rapido dei comuni dell’Erbese con il centro cittadino e le funzioni commerciali localizzate lungo l’asse stradale.

Gli immobili in argomento sono ubicati nella parte occidentale del Comune, al confine con Albavilla. La zona, caratterizzata da una edificazione non intensiva di tipo residenziale e dalla presenza di numerosi spazi verdi, è ben collegata al centro città (distante, al pari dei principali servizi pubblici, circa 3 km, mentre Como dista poco più di 10 km).

Cartografia con l’ubicazione degli immobili è riportata nell’allegato **1**.

## 1.2 Descrizione immobili

Oggetto di valutazione è un complesso a destinazione mista, costituito dal Castello di Pomerio, dal corpo servizi e dal porticato (zona grill) edificati a ridosso dello stesso, dall’area destinata ad attività sportiva, dal circostante parco con parcheggi e area a verde. All’allegato **2** è riportata documentazione fotografica, per buona parte realizzata in occasione del sopralluogo. Al riguardo si precisa, come anticipato in *Premessa*, che non è stato possibile visionare internamente tutti i locali del castello (in particolare quelli concessi all’*Accademia Europea di Musica*, come sarà nel seguito specificato, e quelli dell’ala est) e che non si è potuto accedere all’interno dell’edificio della zona sportiva. Le informazioni riportate nella presente relazione in merito allo stato interno delle unità non visionate sono state fornite dal Comune o tratte dalla documentazione che lo stesso ha prodotto.

L’accesso principale al compendio avviene dalla via Como, tramite un ingresso pedonale (immagine 2 dell’allegato **2a**) e uno carrabile (immagine 3) sul fronte del castello, il primo dei quali coperto da porticato con struttura portante in legno e copertura con tegole a canale (immagini 4 e 5). Altri due ingressi pedonali (immagine 6) consentono di accedere alla parte posteriore dell’edificio (nella zona data in concessione all’*Accademia europea di musica*, si veda il successivo paragrafo “3.3 – Vincoli, servitù e stato locativo”) mentre altro ingresso carrabile di servizio si trova sul retro del complesso immobiliare (immagine 7).

In dettaglio, il complesso immobiliare è costituito dalle unità di seguito descritte (descrizione sulla base di quanto rilevato in sopralluogo nonché di quanto ricavabile dalla documentazione fornita dal Comune di Erba).

- Il fabbricato principale del compendio è il castello vero e proprio (le cui planimetrie sono riportate agli allegati **4a**, **4b**, **4c** e **4d**). Si tratta di un edificio di epoca medioevale (risalente al XII secolo), di forma trapezoidale con corte

interna e struttura portante realizzata in pietra. L’immobile, completamente ristrutturato negli anni ’70, era destinato fino a circa 20 anni fa a struttura alberghiera mentre attualmente è in parte in disuso e in parte affidato in concessione (come meglio spiegato al paragrafo “3.3 – Vincoli, servitù e stato locativo”) e attualmente utilizzato.

Il fabbricato si sviluppa per tre lati su tre livelli, mentre il solo lato nord/ovest (retrostante rispetto alla via Como) presenta per tutta la sua estensione il quinto livello (quarto piano) e, per parte di essa, il quarto e il sesto (piani terzo e quinto). I vari piani sono collegati tra loro da scale interne ed esterne parte in muratura parte in legno (immagini 20-23 dell’allegato **2c**), nonché da due impianti ascensori, non a norma seppur funzionanti.

Il piano terra comprende la zona di ingresso e ricezione (con, tra l’altro, atrio di ingresso, hall con presenza di camino e reception), le cucine (attualmente in disuso), sale (una delle quali soppalcata, in cui è presente un camino), servizi (cui si accede dal cortile interno), portico-veranda coperto, più altri vani a varia destinazione cui non è stato possibile accedere. Lo stato manutentivo dei vari ambienti risulta non omogeneo: alcuni, attualmente utilizzati, si presentano in buone condizioni, altri – soprattutto la zona della reception – sono in evidente stato di abbandono (immagini 24-30 dell’allegato **2d**).

Il primo piano, rialzato, si estende solo per parte della superficie in pianta dell’edificio. Nella parte visionata si trovano il già citato soppalco della sala del camino, servizi igienici (funzionanti e in buono stato manutentivo, immagine 34 dell’allegato **2e**) e il vecchio locale quadri (immagine 35). Come detto, non è stato possibile accedere agli altri ambienti.

Al secondo piano si trovano un ampio salone con pareti parzialmente affrescate (immagini 36-38), un’adiacente sala più piccola (immagine 39), un locale collegato tramite montacarichi con le cucine del piano terra, due portici-verande chiusi (immagini 41-42 dell’allegato **2f**) e camere da letto con bagno, solo alcune delle quali sono state visionate.

Il terzo piano, che come detto si estende solo per parte dell’ala nord-ovest dell’edificio, presenta due stanze con bagno (immagine 44) - una delle quali si sviluppa anche al piano superiore - e il soppalco di una delle stanze del piano inferiore. Gli ambienti si presentano in discreto stato manutentivo.

Il quarto piano si estende per l’intera ala nord-ovest del fabbricato e presenta nove camere con bagno, due delle quali soppalcate, in scadenti condizioni manutentive (immagini 46-50 degli allegati **2f** e **2g**).

Infine all’ultimo livello, quinto piano, si trova un’unica stanza con bagno, anch’essa in pessime condizioni (immagini 51-53 allegato **2g**).

Il cortile interno è pavimentato in ciottolato e con la presenza di un pozzo di raccolta acque e di due gelsi secolari (immagini 16 e 17 allegato **2c**). Sono inoltre presenti scale e ballatoio in legno, da poco rimessi a nuovo e quindi in

ottime condizioni, che consentono l'accesso ai locali del primo piano dell'ala sud-est (immagini 18 e 19).

- Un fabbricato seminterrato (planimetria all'allegato **4e**) a servizio del castello, posto immediatamente a nord dello stesso e cui è direttamente collegato tramite corridoio coperto. L'immobile ha pianta approssimativamente rettangolare, struttura portante mista in muratura in pietra e cemento armato, copertura in legno con tegole in cotto.

Il cespite, di altezza interna variabile (2,85 m nella parte più prossima al castello, 3,00 m la restante), è costituito da un ampio disimpegno parzialmente scoperto da cui si accede a una serie di locali con varia destinazione, oltre a vani tecnici destinati a centrale termica e servizi.

Il fabbricato si trova in scadenti condizioni manutentive (si veda la documentazione fotografica riportata agli allegati **2g** e **2h**, immagini 54-57), necessitando evidentemente di lavori di ristrutturazione. Gli impianti sono obsoleti e non a norma.

Nel locale tecnico destinato a centrale termica alloggia nuovo impianto di riscaldamento alimentato a biomassa a servizio del castello (immagini 58-59), realizzato nel 2016 (a proprie spese e a scomputo del canone) dalla Società Cooperativa Linea Banqueting che, come si dirà nel successivo paragrafo “3.3 – Vincoli, servitù e stato locativo”, ha in concessione parte del compendio.

- Un porticato con struttura e copertura in legno (la cui planimetria è riportata all'allegato **4e**), adiacente al fabbricato servizi sopra descritto, avente altezza pari a 3,00 m. L'area è pavimentata con piastrelle in cotto. Al di sotto della struttura si trova un ampio grill. Le immagini relative sono le numero 60 e 61 dell'allegato **2h**.
- Un edificio posto a nord del castello, all'interno del parco, con struttura mista, parte in cemento armato, parte in muratura. Il fabbricato, a un piano fuori terra (rialzato di circa 50 cm dal piano campagna) e di altezza interna pari a 3,00 m, è destinato ad attività sportive ed è costituito da: un ampio locale con piscina coperta (superficie 10 x 5 m), locale tecnico destinato agli impianti, ampio vano destinato a palestra, locale idromassaggio con servizio igienico, sauna, due locali adibiti a cabine, due locali spogliatoio, W.C., docce, salottino e disimpegni. L'ingresso alla struttura è coperto da porticato. La relativa planimetria è riportata all'allegato **4f**, mentre documentazione fotografica è presente all'allegato **2h**.

Si fa presente che in sede di sopralluogo non è stato possibile accedere all'edificio (la descrizione sopra riportata è stata ricavata dalle planimetrie catastali agli atti di quest'Ufficio e dalle tavole fornite dal Comune). Per quanto riguarda lo stato manutentivo dell'immobile, sulla base di quanto osservato dall'esterno e delle documentazione acquisita (con particolare riguardo alla perizia giurata di stima citata in premessa del 23 marzo 2005), esso si presenta in stato di abbandono e con impianti mancanti/non a norma.

Dell'area sportiva fanno parte anche una piscina scoperta (20,00 x 9,10 m) e due campi da tennis in sintetico ubicati nelle immediate vicinanze dell'edificio sopra descritto. La piscina è in cattive condizioni manutentive, necessitando di importanti lavori per poter essere rimessa in funzione.

Analogamente versano in pessime condizioni i due campi da tennis, che, di fatto, vengono utilizzati come area di parcheggio.

L'area di pertinenza del compendio - come riscontrabile anche dalle immagini riportate in allegato - è un'area a verde che si estende tutt'intorno ai due edifici principali per circa 13.900 m<sup>2</sup>, al netto delle superfici coperte. La giacitura della stessa non è pianeggiante, tendendo, con una pendenza comunque non accentuata, a degradare in direzione nord-sud (ovvero la parte prospiciente la via Como si trova ad una quota altimetrica inferiore). Essa è caratterizzata dalla presenza di vialetti carrabili in porfido che ne facilitano la percorribilità e di alberi di pregio ad alto fusto. Nella parte settentrionale, adiacente ai campi da tennis, si trova un'area di parcheggio, anch'essa pavimentata in porfido, a servizio tanto del castello che dell'area sportiva.

In merito allo stato manutentivo, essa può sostanzialmente essere suddivisa in due parti: difatti l'area circostante il castello (affidata in concessione assieme a parte dello stesso, come riportato al successivo paragrafo "3.3 – Vincoli, servitù e stato locativo") è in condizioni manutentive migliori di quella prossima alla zona sportiva.

Documentazione fotografica dell'area di pertinenza è riportata all'allegato 2b.

### 1.3 Calcolo delle consistenze

L'edificio della **zona sport** ha invece consistenza di **510 m<sup>2</sup>** di **s.l.p.** e di **513 m<sup>2</sup>** in termini di **superficie lorda commerciale**, sempre ricavata dalle planimetrie catastali mediante gli opportuni ragguagli e riportata, con i relativi conteggi, nella tabella successiva.

Destinazione	Piano	Consistenza	Coeff. di ragguaglio	Superficie ragguagliata
Vani principali	T	425,1 m <sup>2</sup>	1	425,1 m <sup>2</sup>
Piscina coperta	T	50,0 m <sup>2</sup>	1,2	60,0 m <sup>2</sup>
Locale tecnico	T	34,7 m <sup>2</sup>	0,5	17,4 m <sup>2</sup>
Portico	T	35,9 m <sup>2</sup>	0,3	10,7 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE in c.t.				<b>513 m<sup>2</sup></b>

Per quanto riguarda il **castello**, la sua consistenza espressa come **s.l.p.** e ricavata dalle planimetrie catastali depositate agli atti di quest'Ufficio è pari a **3.132 m<sup>2</sup>**. Per quanto riguarda la **superficie lorda commerciale**, ricavata anch'essa dalle planimetrie ragguagliando in maniera opportuna le superfici, risulta di **3.315 m<sup>2</sup>**, come da conteggio riportato nella tabella alla pagina successiva. Si precisa che a tal

fine il fabbricato seminterrato destinato a locali tecnici e la zona grill sono stati considerati pertinenze dirette dell'edificio principale.

<i>Destinazione</i>	<i>Piano</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Coeff. di ragguaglio</i>	<i>Superficie ragguagliata</i>
Locali tecnici	Sem	284,5 m <sup>2</sup>	0,25	71,1 m <sup>2</sup>
W.C.	Sem	20,1 m <sup>2</sup>	0,5	10,1 m <sup>2</sup>
Atrio coperto	Sem	10,3 m <sup>2</sup>	0,15	1,5 m <sup>2</sup>
Atrio scoperto	Sem	15,7 m <sup>2</sup>	0,1	1,6 m <sup>2</sup>
Portico d'ingresso (*)	T	98,0 m <sup>2</sup>	0,3	29,4 m <sup>2</sup>
Vani principali	T	903,4 m <sup>2</sup>	1	903,4 m <sup>2</sup>
Patio	T	112,9 m <sup>2</sup>	1	112,9 m <sup>2</sup>
Locale quadri	T	9,4 m <sup>2</sup>	0,5	4,7 m <sup>2</sup>
Portico/scala in pietra	T	34,2 m <sup>2</sup>	0,3	10,3 m <sup>2</sup>
Scala in legno aperta	T	47,8 m <sup>2</sup>	0,3	14,3 m <sup>2</sup>
Cortile interno	T	392,8 m <sup>2</sup>	0,1	39,3 m <sup>2</sup>
Portico zona grill	T	66,9 m <sup>2</sup>	0,4	26,8 m <sup>2</sup>
Vani principali	1	530,4 m <sup>2</sup>	1	530,4 m <sup>2</sup>
Locale quadri	1	21,9 m <sup>2</sup>	0,5	11,0 m <sup>2</sup>
Vani principali	2	753,4 m <sup>2</sup>	1	753,4 m <sup>2</sup>
Portici chiusi	2	175,1 m <sup>2</sup>	1	175,1 m <sup>2</sup>
Portico aperto	2	22,5 m <sup>2</sup>	0,5	11,3 m <sup>2</sup>
Vani principali	3	130,6 m <sup>2</sup>	1	130,6 m <sup>2</sup>
Vani principali	4	398,6 m <sup>2</sup>	1	398,6 m <sup>2</sup>
Vani principali	5	80,0 m <sup>2</sup>	1	80,0 m <sup>2</sup>
<b>SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE in c.t.</b>				<b>3.315 m<sup>2</sup></b>

L'area esterna di pertinenza degli edifici, al netto delle superfici coperte, si estende per circa **13.900 m<sup>2</sup>**.

## 2 Dati identificativi

### 2.1 Dati catastali

L'area di sedime dei fabbricati è censita al Catasto Terreni come di seguito riportato:

<b>CATASTO TERRENI - COMUNE DI ERBA</b>							
<b>Sez. Censuaria Parravicino</b>							
<i>Foglio logico</i>	<i>Foglio fisico</i>	<i>Particella</i>	<i>Qualità</i>	<i>Classe</i>	<i>Superficie</i>	<i>Reddito</i>	
						<i>Dom.</i>	<i>Agr.</i>
9	1	82	Ente urbano	-	16.255 m <sup>2</sup>	-	-

Estratto della mappa Wegis è riportata all'allegato 3.



Gli immobili oggetto di valutazione sono identificati al Catasto Fabbricati come riportato alla pagina seguente:

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI ERBA						
Sez. Censuaria Parravicino						
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (Euro)
1	82	11	D/2	-	-	106.151,00

I beni sono attualmente intestati in Catasto come segue:

"Comune di Erba - P.zza Prepositurale n.1 con sede in Erba - C.F. 00430660134 – proprietà per 1000/1000".

Nell'allegato 4 sono riportati le planimetrie catastali degli immobili in valutazione.

## PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEI BENI

### 3 Quadro normativo vigente e norme cogenti

#### 3.1 Dati urbanistici

Secondo il PGT vigente (approvato dal comune di Erba con Delibera C.C. n°86 del 16 ottobre 2010 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 52 in data 29 dicembre 2010), come riportato dal Certificato di Destinazione Urbanistica n. 123/17 rilasciato dal Comune di Erba in data 27 dicembre 2017, il compendio immobiliare in oggetto è ricompreso negli *Ambiti di Antica Formazione – nuclei urbani di interesse ambientale e paesaggistico – edifici di rilevanza monumentale e storica* (art. 21 comma 5b e art. 25 N.T.A del Piano delle Regole) – *beni vincolati edifici monumentali* – vincolati ex D. Lgs 42/2004. Inoltre gli immobili ricadono in parte in *Aree per servizi negli ambiti di antica formazione* (art. 29 N.T.A del Piano delle Regole).

Si riportano di seguito gli estratti delle Norme Tecniche di Attuazione del PdR di interesse ai fini della presente valutazione.

#### N.T.A del Piano delle Regole

#### **Art. 10 - Disposizioni relative al paesaggio urbano e all'edificato**

##### *1. Negli elaborati:*

- PdR tavola 4.1 "Usi e modalità di intervento. Nuclei antichi: Buccinigo e Parravicino", scala 1:2.000,

-----omissis-----

*sono individuate le aree e gli edifici sottoposti a vincolo e le relative disposizioni così come di seguito elencati.*

**Edifici e beni vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/2004 Titolo 1 e edifici con vincolo ope legis (vincolo presunto)**

*Per le opere da eseguirsi in zone od in edifici sottoposti ai vincoli di cui al D. Lgs. 42/2004, il rilascio del Permesso di Costruire è sempre subordinato al preventivo nulla-osta da parte dell'autorità preposta e comporta l'impegno del richiedente all'integrale conservazione degli elementi architettonici e murari autentici, noti e ritrovabili, sia interni che esterni.*

***Nell'area di pertinenza degli edifici di seguito elencati, ai sensi dell'art. 18 del PTCP, non sono ammesse nuove costruzioni.***

*Gli edifici e i beni sopraccitati sono precisamente individuati e numerati negli elaborati PdR tavola 1.1 "Vincoli, settore nord", scala 1:5.000 e PdR tavola 1.2 "Vincoli, settore sud", scala 1:5.000 con riferimento alla descrizione che segue:*

-----omissis-----

*VIII Castello di Pomerio e parco storico (compresi sagrato, canonica e giardino)*

### **Capo 3. Ambiti di antica formazione**

#### **Art. 21 - Finalità e classificazione**

*1. Il Piano di Governo del Territorio ha per obiettivo la riorganizzazione urbanistica e promuove la tutela dei valori storico-artistici identitari e ambientali del territorio comunale, allo scopo di conservare e valorizzare gli ambienti interessanti e gli edifici caratteristici, ovunque essi vengano individuati.*

*2. Gli Ambiti di antica formazione oggetto di specifica tutela sono individuati negli elaborati PdR tavola 2.1 "Usi e modalità di intervento. Tavola di sintesi, settore nord", scala 1:5.000 e PdR tavola 2.2 "Usi e modalità di intervento. Tavola di sintesi, settore sud", scala 1:5.000.*

*3. Negli elaborati:*

*- PdR tavola 4.1 "Usi e modalità di intervento. Nuclei antichi: Buccinigo e Parravicino", scala 1:2.000,*

-----omissis-----

*sono indicati gli edifici e gli ambiti oggetto di prescrizione di cui al presente capo.*

*4. Il Piano delle Regole individua gli edifici da conservare e da restaurare, nonché gli spazi e gli ambienti da assoggettare a vincoli di tutela, precisando gli interventi ammessi e le modalità operative.*

*5. Ai fini della tutela dei valori identitari, storico-artistici ed ambientali esistenti nel territorio comunale il Piano delle Regole, negli elaborati indicati al punto precedente, individua i seguenti Ambiti di antica formazione:*

-----omissis-----

#### **b. Nuclei e ambiti di interesse ambientale e paesaggistico**

*In queste zone sono comprese:*



- gli abitati privi di edifici monumentali o di presenze architettoniche di particolare pregio, ma che rivestono egualmente interesse ambientale, per le caratteristiche di omogeneità tipologica, formale, strutturale o utilizzativa; per la comune matrice degli edifici; per la diffusa presenza di un'architettura minore significativa; per la testimonianza del modo di costruire o di abitare di un'epoca; per la trama viaria; per il paesaggio urbano;

- le aree interessate dalla presenza qualificante di ville di varia epoca, che - nel loro insieme - assumono un elevato interesse ambientale, costituendo un connotato singolare del territorio. Si tratta di aree caratterizzate dalla consistente presenza di verde pubblico o privato (orti, parchi e giardini) inglobate nei tessuti esistenti, che rivestono una particolare valenza ecologica nell'equilibrio dell'ambiente urbano grazie anche a dimensioni significative e a connessioni reciproche.

*Questi ambiti contribuiscono a rafforzare la rete ecologica.*

#### **Art. 22 - Disposizioni generali per gli Ambiti di antica formazione**

1. Tutti gli interventi riguardanti gli Ambiti di antica formazione debbono concorrere:

- a ripristinare i valori ambientali originari degli spazi costruiti e non costruiti;
- a restituire agli edifici la loro originaria configurazione architettonica;
- a costituire attraverso i cortili - laddove possibile - un sistema di viabilità pedonale indipendente dalle strade veicolari, anche per collegare tra loro aree verdi ed isole pedonali.

#### **Art. 24 – Interventi in edifici classificati come Beni vincolati e tutelati**

1. Per i Beni vincolati e tutelati valgono le prescrizioni contenute all'art.10 (Disposizioni relative al paesaggio urbano e all'edificato) delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

#### **Art. 25 – Interventi in edifici classificati come Edifici di rilevanza monumentale e storica**

1. Appartengono a questa categoria gli edifici che evidenziano i caratteri di maggior interesse storico e valore architettonico. Per tali edifici il Piano delle Regole persegue la salvaguardia integrale del valore identitario, architettonico e storico degli edifici.

2. Sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo con le prescrizioni tecniche di cui al successivo comma 3. Sono ammessi interventi di ristrutturazione, previo Permesso di Costruire convenzionato.

3. Gli interventi ammessi sono:

- la valorizzazione degli elementi architettonici mediante il restauro e il ripristino delle coperture, delle fronti esterne e interne; sulle fronti interne sono ammesse nuove aperture solo se non alterano l'unità del prospetto e la caratterizzazione storica dell'edificio;
- il consolidamento statico e, in caso di necessità, la realizzazione di nuovi interventi strutturali anche con l'utilizzo di tecnologie attuali;
- il recupero degli ambienti interni, con attenzione alla struttura e agli elementi di documentata importanza (gli adeguamenti dell'altezza degli ambienti non devono modificare il numero di piani e la quota delle linee di gronda);
- la modificazione degli elementi strutturali variabili (tavolati divisori) senza compromettere l'unità di eventuali volte pregevoli e soffitti in legno;
- l'inserimento di impianti tecnici e igienico sanitari essenziali; tali impianti possono essere illuminati e aerati artificialmente;
- l'installazione di cucine in nicchia con ventilazione forzata;
- l'introduzione di nuove scale e ascensori all'interno dell'edificio quando questo sia richiesto da esigenze di recupero funzionale. L'introduzione di nuove scale e ascensori non deve recare alcun danno alla morfologia, alla tipologia, alla struttura dell'edificio; non sono ammessi volumi tecnici emergenti dalla copertura;
- l'uso a scopo residenziale dei sottotetti; per l'illuminazione e aerazione dei sottotetti sarà possibile ripristinare aperture già esistenti ed integrarle con la realizzazione di nuovi lucernari in falda nella misura minima necessaria a raggiungere i prescritti rapporti aero-illuminanti.
- il ripristino delle pavimentazioni dei cortili con l'uso esclusivo dei materiali tradizionali.

#### 4. E' obbligatorio:

- conservare le facciate interne ed esterne e la loro partitura mettendo eventualmente in luce aperture originarie ritrovate; conservare i volumi esistenti, la conformazione e la pendenza attuale dei tetti e l'intero apparato decorativo (gronde, marcapiani, portali, ecc.);
- conservare le altezze interpiano, l'impianto delle scale e i collegamenti orizzontali (ballatoi in legno, ringhiere e logge) caratterizzanti la tipologia del fabbricato;
- conservare le strutture portanti verticali (murature perimetrali e di spina) e quelle orizzontali quando trattasi di strutture voltate o di solai in legno di pregevole fattura;
- conservare tutti gli elementi architettonici isolati (fontane, edicole, lapidi, ecc.);
- eliminare le sovrastrutture di epoca recente che non rivestono alcun interesse artistico e che abbiano carattere di precarietà e di accidentalità.

5. Non è consentito:

- alterare l'edificio nella sua caratterizzazione tipologica, strutturale, formale e ornamentale storicamente consolidata;
- introdurre destinazioni d'uso incompatibili con le caratteristiche formali e tipologiche dell'edificio.

6. Valgono le disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio in ordine ai materiali utilizzabili, alle tecniche costruttive, ai colori delle diverse componenti dell'edificio.

7. Nel caso di recupero del sottotetto, in applicazione alle disposizioni di cui alla L.R. 12/05 e s.m.i., valgono le disposizioni di cui all'art. 14.

#### **Art. 29 – Aree per servizi negli Ambiti di antica formazione**

1. Le zone indicate come Aree per servizi negli ambiti di antica formazione sono soggette alle indicazioni del Piano dei Servizi.

Come riportato dal sopracitato Certificato di Destinazione Urbanistica fornito dal Comune di Erba, parte dei beni in valutazione è classificata come *Servizi alla persona – servizi culturali, sportivi e del tempo libero* (art. 7 comma 5d del Piano dei Servizi). La relativa modalità di gestione è quella delle *Aree con vincolo di acquisizione o già di proprietà pubblica* (art. 3.1 del PdS), mentre le indicazioni progettuali sono quelle degli *Ambiti per la valorizzazione dello spazio pubblico* (artt. 16 e 17 del PdS).

Si riportano di seguito gli estratti delle Norme Tecniche di Attuazione del PdS utili per la presente valutazione.

#### N.T.A del Piano dei Servizi

##### **Art. 3 - Modalità di gestione delle aree per servizi**

*L'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi in relazione al reperimento delle aree necessarie per la realizzazione delle previsioni del piano stesso avviene nei seguenti modi:*

##### 1. Aree con vincolo di acquisizione o già di proprietà pubblica

-----omissis-----

*Per gli edifici esistenti nelle aree per servizi con vincolo di acquisizione o già di proprietà pubblica è ammessa la **sola manutenzione ordinaria e straordinaria. Il recupero edilizio e il cambio di destinazione può avvenire solo in funzione del servizio da realizzare** secondo la classificazione degli elaborati PdS tavola 2.1 "Modalità attuative, settore ovest", scala 1:5.000 e PdS tavola 2.2 "Modalità attuative, settore est", scala 1:5.000.*

##### **Art. 7 - Servizi alla persona**

1. L'obiettivo dei servizi alla persona a scala locale è prioritariamente quello di garantire la corretta presenza dei servizi e delle attrezzature all'interno del territorio urbano e delle sue singole parti. I servizi alla persona contribuiscono, anche se in misura minore, alla riqualificazione dello spazio urbano, al potenziamento del verde, alla estensione della rete ecologica in area urbana.

2. L'intervento deve essere definito mediante Permesso di Costruire e previa convenzione per gli interventi che non sono di iniziativa comunale.

3. Nel caso di pubblici edifici, sono ammesse le abitazioni per il personale di custodia e di servizio.

4. In relazione alle distanze valgono le seguenti indicazioni:

- distanza confine pari a metà dell'altezza dell'edificio costruendo e non inferiore 5 m.
- distacco dagli edifici pari all'altezza dell'edificio costruendo e non inferiore a 10 m.
- distanza dal filo stradale: secondo le disposizioni del Piano Generale del Traffico Urbano e sulla base della classificazione delle strade in esso contenuta.

5. I servizi alla persona si articolano nelle seguenti categorie alle quali corrispondono i relativi parametri urbanistici ed edilizi di riferimento:

-----omissis-----

d. Servizi culturali, sportivi e del tempo libero (Pc)

Per i servizi culturali, sportivi e del tempo libero trovano applicazione i seguenti parametri:

- Indice di utilizzazione fondiaria = 0,25 mq/mq
- Rapporto di copertura = 40%
- Superficie permeabile = metà della superficie scoperta
- Copertura arborea (A) = 30% della superficie scoperta;
- Copertura arbustiva (Ar) = 20% della superficie scoperta.

#### **Capo 4. Indicazioni progettuali**

##### **Art. 16 - Ambiti per la valorizzazione dello spazio pubblico**

1. L'Amministrazione Comunale promuove, all'interno del Piano dei Servizi, un insieme di ambiti di progetto finalizzati alla valorizzazione dello spazio pubblico.

L'obiettivo perseguito consiste nel migliorare la qualità dello spazio pubblico attraverso il coordinamento degli interventi pubblici con gli interventi privati, l'integrazione degli spazi pubblici esistenti con quelli di nuova realizzazione.

Negli "ambiti di progetto finalizzati alla valorizzazione dello spazio pubblico" l'Amministrazione Comunale, i privati o entrambi congiuntamente, redigono progetti secondo gli indirizzi seguenti:

- *riqualificare spazi pubblici: strade, viali, corsi e piazze, marciapiedi e spazi pubblici e servizi;*
- *organizzare e valorizzare il verde e gli spazi non costruiti;*
- *localizzare eventuali parcheggi pubblici o pertinenziali con l'indicazione delle rampe di accesso e di uscita su suolo pubblico e la definizione delle opere di arredo e verde necessarie per migliorarne l'inserimento nell'ambiente;*
- *scelta dei materiali di impiego nella riqualificazione degli spazi liberi pubblici e privati, nelle costruzioni, dei colori delle facciate, delle coperture, delle insegne, anche attraverso regolamenti di via o di ambiente storico.*

2. *In carenza del progetto di riqualificazione dello spazio pubblico si possono comunque attuare le previsioni del Piano di Governo riferite ai diversi ambiti del territorio.*

3. *Gli interventi previsti sono approvati con delibera comunale, realizzati direttamente dall'Amministrazione Comunale ovvero da privati o con altre procedure stabilite dall'Amministrazione Comunale nella delibera di approvazione del progetto.*

Estratto della tavola 4.1 del Piano delle Regole è riportato all'allegato **3a** mentre all'allegato **3b** si riportano estratti delle tavole 1.2 e 2.2 del Piano dei Servizi.

### **3.2 Suscettibilità di trasformazione dei beni**

Sulla base delle prescrizioni urbanistiche come sopra riportate (con particolare riguardo all'art. 10 delle N.T.A. del PdR) l'area di pertinenza del compendio immobiliare in valutazione, come detto trattasi di bene vincolato, risulta inedificabile.

Per quanto riguarda il castello e l'edificio dell'area sportiva, come anticipato (si veda l'art. 25 delle N.T.A. del PdR, comma 2), gli interventi ammissibili sono quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e, previo Permesso di Costruire convenzionato, di ristrutturazione.

Il Comune di Erba, con nota prot. 21828 del 19 giugno 2018, ha comunicato che qualora l'amministrazione comunale "*decidesse di porre in vendita l'immobile, lo stesso verrà inserito nel piano annuale delle alienazioni con contestuale variante da apportare al vigente Piano di Governo Territoriale ferma restando la destinazione ad uso turistico, alberghiero del Castello di Pomerio*".

### **3.3 Vincoli, servitù e stato locativo**

Gli immobili in esame attualmente non sono sottoposti a vincoli (ad eccezione di quelli di natura urbanistica ed edilizia) o prescrizioni che possano avere significativa incidenza sulla valutazione dei beni, fatto salvo quanto espressamente dichiarato nella presente relazione.

Parte degli immobili risulta però data in concessione a terzi. In dettaglio:



- alcuni locali del Castello (quattro al piano terra, quattro al piano primo, quattro al piano secondo), concessi all'*Accademia Europea di Musica* in forza del "Contratto di concessione di immobile ad uso non abitativo" stipulato in data 10 gennaio 2018 – rep.7546 - da cui risulta un canone annuo pari a 3.500 €, oltre IVA (durata fissata dal 1 gennaio 2018 al 31 dicembre 2018);
- parte del Castello e della sua area di pertinenza, il corpo servizi e la zona grill, (come indicato nella tavola riportata in allegato) concessi a seguito di esperimento di procedura negoziata alla Società Cooperativa Linea Banqueting associata in ATI con la Società Cuisine s.r.l., in forza del "Contratto di concessione ad uso esclusivo per lo svolgimento di attività di banqueting e catering" stipulato in data 11 marzo 2014 – rep. 7438; la durata massima del contratto è di sei anni - decorrenti dalla data di sottoscrizione e scadenza dunque prevista per l'11 marzo 2020 - con facoltà per il Comune di ripetere l'affidamento della concessione per ulteriori tre anni; il canone annuale risulta pari a 67.500 € (oltre IVA), per complessivi 405.000 €. Nel Capitolato di gara, all'art. 9 ("*Condizioni e modalità di gestione*") si stabilisce che il Concessionario si impegna tra l'altro:
  - a sostenere tutte le spese per la manutenzione straordinaria degli immobili oggetto di concessione per la messa a norma degli impianti e per rendere le strutture funzionali all'espletamento delle attività; il costo complessivo degli interventi è stimabile in 120.000 € più IVA; all'art.10 si specifica che il Concedente partecipa a tali spese mettendo a disposizione una somma pari a 70.000 €;
  - "*a garantire per almeno 25 giornate all'anno la piena disponibilità della parte di compendio oggetto della concessione per il perseguimento degli scopi culturali e di interesse pubblico per attività di carattere istituzionale, sociale, ricreativo e culturale organizzate dal Concessionario*";
  - "*a garantire, in aggiunta al canone di concessione, l'espletamento di servizi gratuiti, inerenti l'attività del Concessionario, a favore del Comune di Erba per un valore di 25.000 € annui.....*".

All'allegato 5 sono riportati stralci delle tavole fornite dal Comune di Erba per una migliore identificazione delle parti del compendio affidate in concessione che, come riferito al paragrafo "1.2 – *Descrizione immobili*", risultano attualmente ancora utilizzate.

### 3.4 Pratiche edilizie

Come comunicato dal Comune di Erba con mail in data 24 maggio 2018, le pratiche edilizie presenti nell'archivio comunale e riguardanti i beni in argomento sono:

- *Licenza edilizia* prot. 9225 n. 2636 del 5 febbraio 1973, avente ad oggetto il restauro e la ristrutturazione del Castello vero e proprio;
- *Licenza edilizia* prot. 5340 n. 3501 del 19 giugno 1975, riguardante la realizzazione degli accessi al compendio;

- *Licenza edilizia* prot. 5350 n. 3502 del 19 giugno 1975, con la quale si autorizza la ristrutturazione del locale caldaia e degli altri vani del fabbricato seminterrato a servizio del castello;
- *Licenza edilizia* prot. 7013 n. 3525 del 12 dicembre 1975, in variante alla precedente *Licenza* prot. 9225;
- *Licenza edilizia* prot. 503 n. 3670 del 28 gennaio 1976, riguardante la realizzazione di cancellate di recinzione;
- *Licenza edilizia* prot. 3131 n. 3734 del 9 luglio 1976, avente ad oggetto la realizzazione dei campi da tennis, della piscina scoperta e di parte dell'edificio della zona sport;
- *Concessione edilizia* n. 4511 del 7 maggio 1979, con la quale si autorizza l'ampliamento di servizi per l'albergo;
- *Concessione edilizia* n. 4857 del 14 marzo 1983, riguardante la realizzazione della restante parte dell'edificio della zona sportiva (dove si trova la piscina coperta).

In data 27 aprile 2015, con Autorizzazione Paesaggistica n. 30, il Comune ha espresso parere favorevole alla realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria (rifacimento dell'area grill e delle scale-ballatoio in legno del cortile interno del castello), promossi dalla Società Cooperativa Linea Banqueting (a proprio carico a scomputo del canone di concessione).

Successivamente il complesso non risulta essere stato interessato da alcun intervento che richiedesse l'autorizzazione da parte dell'amministrazione comunale.

### PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE

#### 4 Criteri e metodologie estimative

Secondo i principi generali di estimo, il giudizio di stima deve essere oggettivo, generalmente valido, tenere conto del principio dell'ordinarietà e svolgersi nei seguenti passi:

- scelta dei criteri/metodi idonei a ricostruire il valore economico da determinare;
- assunzione dei necessari elementi di riferimento;
- individuazione del valore economico dei beni d'interesse, in dipendenza dello scopo della stima, secondo uno o più dei seguenti criteri:
  - il più probabile *valore di mercato* (generalmente applicabile tramite il metodo di comparazione diretta, che comporta la formazione di una scala di prezzi di compravendita o valori noti);
  - il più probabile *valore di capitalizzazione*;
  - il più probabile *valore di produzione*;
  - il più probabile *valore di riproduzione deprezzato*;
  - il più probabile *valore di trasformazione*;
  - il più probabile *valore complementare*;
  - il più probabile *valore di surrogazione*.



## 5 Scopo della stima

La finalità della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato attribuibile ai beni immobili, costituenti il complesso immobiliare "Castello di Pomerio", in Comune di Erba (CO), con riferimento all'attualità.

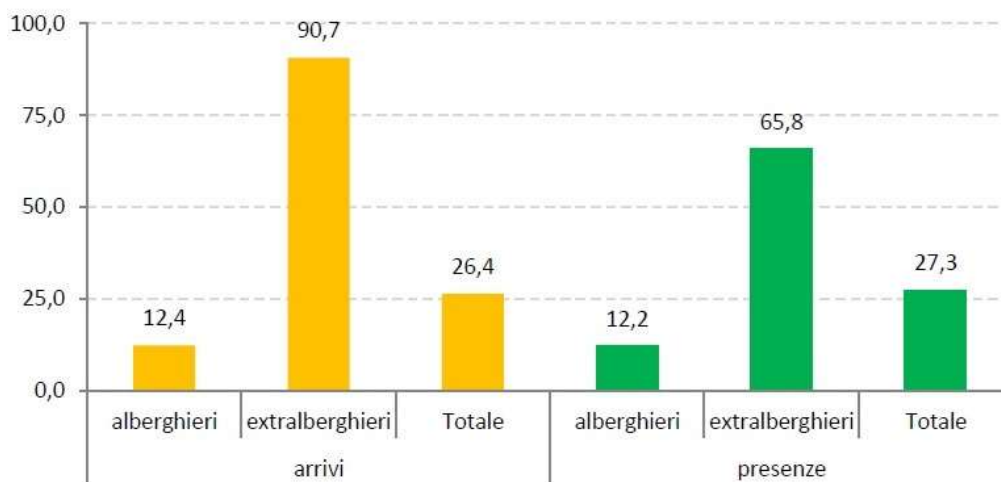
## 6 Analisi del mercato immobiliare

*Fonte: "Il turismo in Provincia e Comune di Como – Anno 2017", pubblicazione della Camera di Commercio di Como dell'aprile 2018*

Il 2017 è risultato un anno molto positivo per il settore turistico provinciale: nel periodo gennaio - dicembre gli arrivi e le presenze sul territorio lariano hanno fatto segnare nuovi massimi. Gli arrivi totali sono stati oltre 1.260.000, le presenze hanno superato quota 3.270.000.

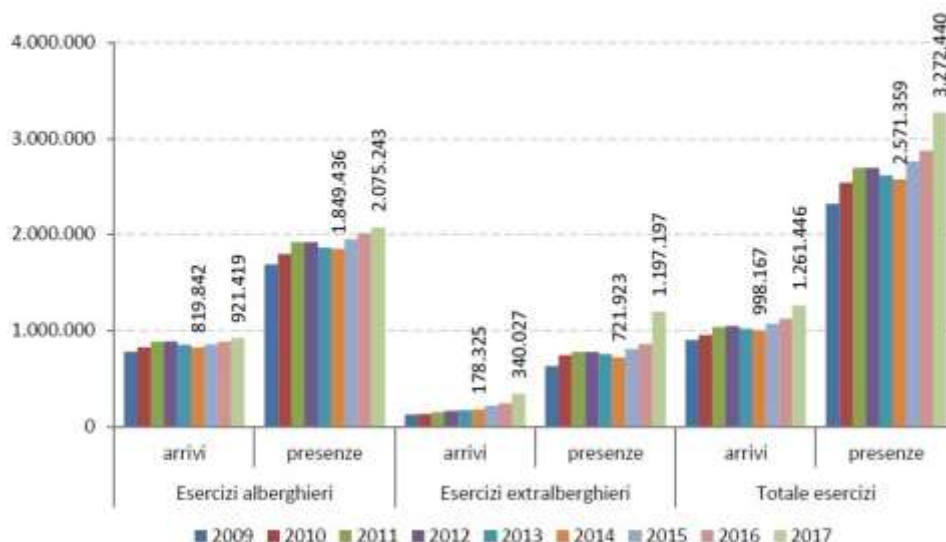
Con riferimento al 2014, anno pre – EXPO e che può essere considerato di svolta per il sistema turistico provinciale (e non solo), gli arrivi hanno mostrato un incremento del +26,4%, mentre i pernottamenti sono risultati in aumento del +27,3%. Il soggiorno medio dei turisti è stabile a circa 2 giorni e mezzo.

**Arrivi e presenze in provincia di Como per tipologia di struttura ricettiva.  
Variazione percentuale periodo anno 2017 rispetto al 2014**



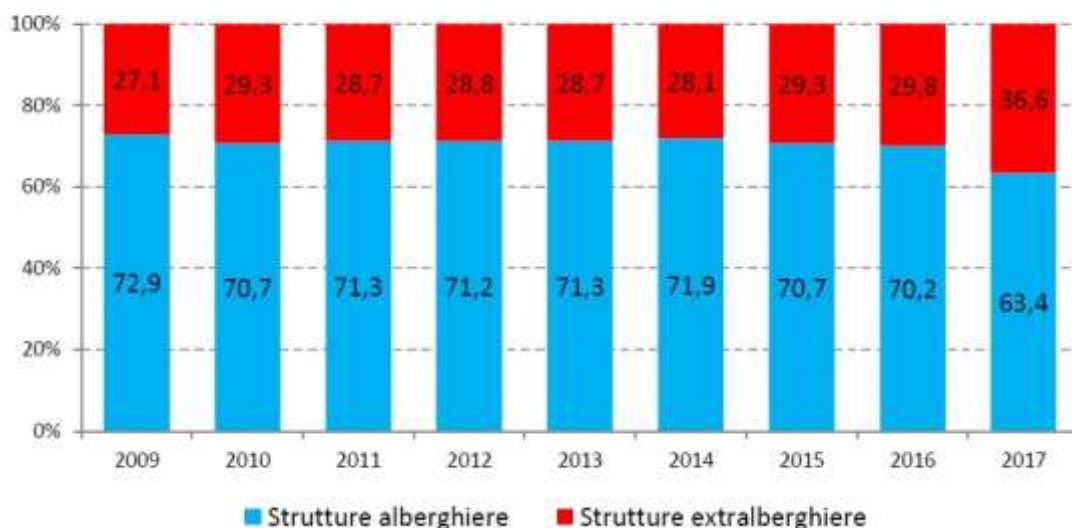
Con riferimento alle diverse tipologie di strutture ricettive, le presenze complessive negli esercizi alberghieri hanno toccato quota 2.075.000: +12,2% rispetto agli stessi mesi del 2014, pari a circa 226mila soggiorni in più. Anche le strutture extralberghiere sono risultate molto dinamiche. Nel periodo gennaio – dicembre 2017 i pernottamenti in queste strutture sono stati quasi 1.200.000, in crescita del +65,8% rispetto al 2014, vale a dire circa 475mila presenze in più.

**Serie storica 2009-2017 di arrivi e presenze (intero anno) per tipologia di esercizi ricettivi in provincia di Como. Valori assoluti**



Nel 2017 i pernottamenti presso una struttura alberghiera sono stati il 63,4% del totale (erano il 71,9% nel 2014), mentre il restante 36,6% ha riguardato un esercizio extralberghiero (in crescita rispetto al 28,1% di tre anni prima).

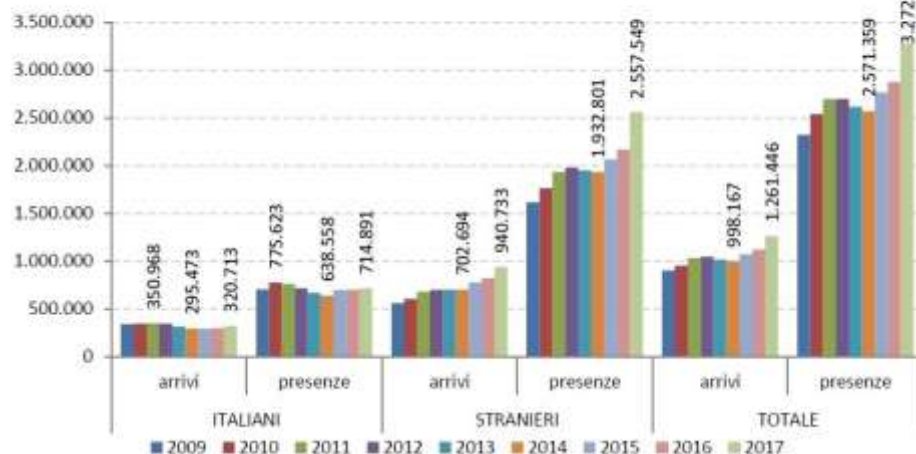
**Incidenza delle presenze (intero anno) per tipologia di struttura ricettiva (alberghiera - extralberghiera) sul totale presenze in provincia di Como. Serie storica 2009-2017**



Osservando la serie storica di arrivi e presenze negli anni 2009/2017, si può notare come arrivi e pernottamenti di turisti stranieri siano ai massimi livelli ed in continua crescita.

L'eccellente andamento del turismo estero ha trascinato anche arrivi e presenze totali al massimo storico, nonostante la dinamica meno positiva del turismo nazionale che non riesce ancora a raggiungere il picco di presenze dell'anno 2010.

Serie storica 2009-2017 di arrivi e presenze (intero anno) per provenienza dei turisti (italiani e stranieri) in provincia di Como. Valori assoluti (con indicazione del massimo storico)

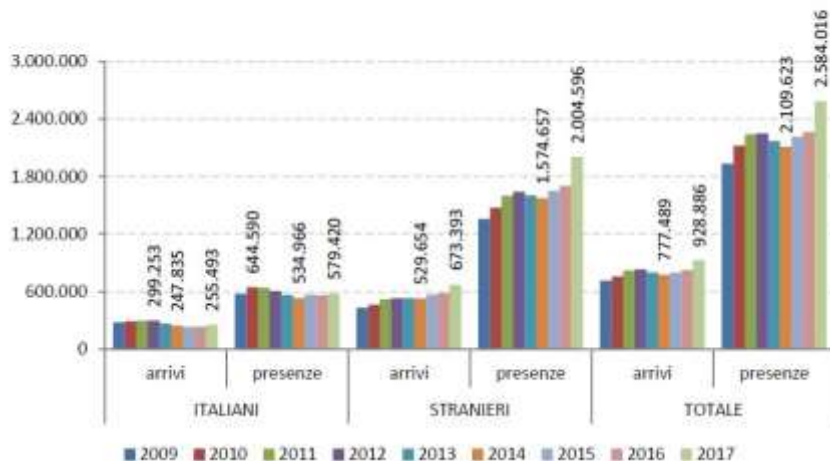


Per quanto riguarda i dati del **territorio provinciale escludendo Como**, nel 2017 gli arrivi totali sono stati quasi 930mila (+19,5% rispetto all'anno 2014): gli italiani che hanno passato almeno una notte nelle strutture ricettive lariane (esclusa Como) sono stati 255mila (+3,1%); gli ospiti esteri sono stati 673mila (+27,1%).

Le presenze totali si sono attestate a quota 2,6 milioni, in aumento del +22,5% rispetto al 2014. Sono cresciuti sia i pernottamenti degli ospiti italiani (pari a 580mila, +8,3%) sia quelli dei turisti esteri (oltre 2 milioni, +27,3%). La durata media del soggiorno è stabile intorno a 2,8 notti (gli italiani si fermano mediamente per 2,3 giorni, gli stranieri per 3).

Osservando la serie storica di arrivi e presenze negli anni 2009-2017, si può notare come arrivi e pernottamenti di turisti stranieri siano ai massimi livelli ed in continua crescita. L'eccellente andamento del turismo estero ha trascinato anche arrivi e presenze totali al massimo storico, nonostante la dinamica meno positiva del turismo nazionale che non riesce ancora a raggiungere il picco di presenze dell'anno 2010.

Serie storica 2009-2017 di arrivi e presenze per provenienza dei turisti (italiani e stranieri) in provincia di Como (escluso comune di Como). Valori assoluti (con indicazione del massimo storico)

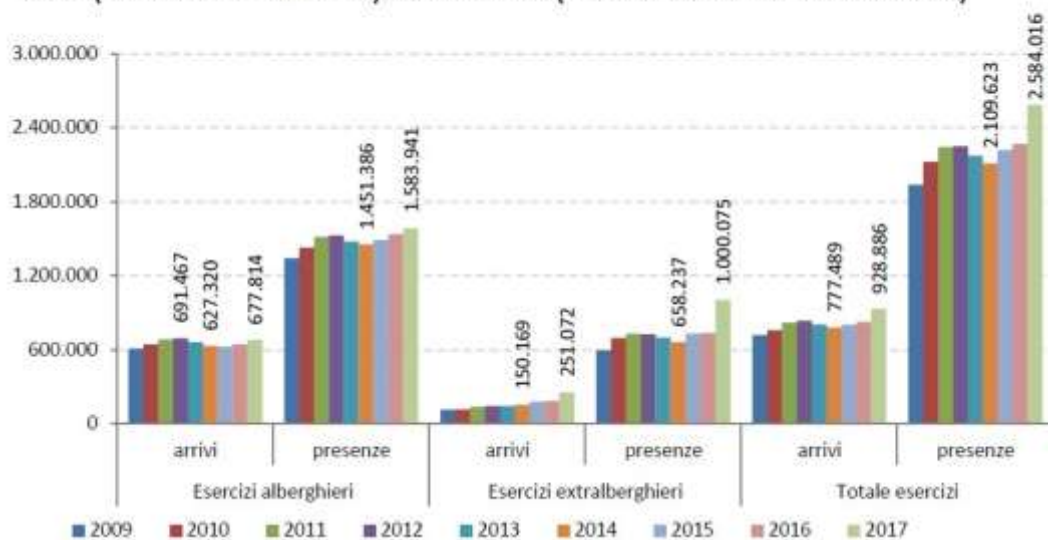


Con riferimento alle diverse tipologie di strutture ricettive, le presenze complessive negli esercizi alberghieri hanno superato quota 1,58 milioni: +9,1% rispetto al 2014, pari a circa 132mila soggiorni in più.

Buona anche la performance delle strutture extralberghiere. Nel 2017 i pernottamenti in queste strutture hanno superato la soglia di un milione, in crescita del +51,9% rispetto al 2014, vale a dire circa 340mila presenze in più.

Osservando la serie storica di arrivi e presenze negli anni 2009-2017, si può notare come arrivi e pernottamenti siano ai massimi livelli sia nel totale degli esercizi che in quelli extralberghieri; per quanto riguarda gli alberghi, gli arrivi non hanno ancora recuperato la quota del 2012.

Serie storica 2009-2017 di arrivi e presenze per tipologia di esercizi ricettivi in provincia di Como (escluso comune di Como). Valori assoluti (con indicazione del massimo storico)



L'incidenza delle presenze complessive negli esercizi alberghieri sul totale delle presenze è in calo: era del 69,3% nel 2009, è risultata del 61,3% nel 2017; conseguentemente la quota delle strutture extralberghiere è aumentata dal 30,7% al 38,7%.

## 7 Indagini di mercato

### Precedenti valutazioni

Come riferito in premessa, il Comune di Erba ha fornito copia di due perizie giurate di stima del complesso in oggetto – datate rispettivamente 23 marzo 2005 e 11 gennaio 2012 - a cura dell'Arch. Carlo Franzelli. Entrambe le valutazioni hanno come riferimento una ulteriore relazione peritale - redatta dal CTU Geom. Elio Ferrario nell'ambito della procedura di fallimento n.68/95 "NETWORK S.p.A." – che, alla data del **3 novembre 1995**, attribuiva al compendio un valore di **5.014.519,00 €**.

Le due successive perizie aggiornano tale valore applicando allo stesso dei coefficienti di merito e di riduzione per tenere conto della rivalutazione temporale (in



base all'indice ISTAT) e delle mutate condizioni intrinseche (vetustà) ed estrinseche (variate condizioni del mercato) relative agli immobili. Il perito attribuisce al complesso un valore di mercato pari a **3.660.000,00 €** alla data del **23 marzo 2005** e di **3.027.395,00 €** all'**11 gennaio 2012**.

In considerazione delle epoche in cui sono state redatte le suddette perizie e del mutato stato manutentivo dei beni, ai fini della presente valutazione si ritiene che tali valori possano essere citati solamente come dati storici: si procede pertanto ad una stima *ex novo* del complesso secondo la metodologia che sarà illustrata nei paragrafi successivi.

### Indagini

Preliminarmente è stata condotta una ricerca mirata verso immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle del complesso in oggetto (in particolare per quanto riguarda la destinazione d'uso ricettiva), ubicati nel Comune di Erba ed in quelli limitrofi e compravenduti in tempi recenti. Non sono stati tuttavia rilevati dati utili ai fini dell'approccio ad un procedimento di valutazione di tipo comparativo diretto.

## **8 Valutazione del compendio immobiliare**

### **8.1 Scelta del procedimento di stima**

Con riferimento allo scopo della stima, considerando quanto espresso nei capitoli precedenti, si procede nella seguente valutazione stimando il compendio immobiliare in oggetto in previsione di una futura ristrutturazione per ripristinare la destinazione turistico-alberghiera del complesso. A fronte di tale scelta si ravvisano le condizioni per l'applicabilità del criterio del valore di mercato.

Per valore di mercato si intende "il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il criterio del valore di mercato è applicabile tramite due metodi:

- Comparazione diretta (sintetico) che comporta la formazione di una scala di prezzi di compravendita o valori noti;
- Comparazione indiretta (analitico o capitalizzazione dei redditi) che comporta la formazione di un'analoga scala di canoni di locazione oltre che la corretta definizione del saggio di redditività congruo.

Nel caso in esame, considerati tutti gli elementi sopra indicati, tenuti in debito conto l'ubicazione, la consistenza, la destinazione urbanistica, l'andamento del mercato immobiliare, la potenzialità del compendio oggetto di stima e la disponibilità dei dati economici, vista la specificità dell'operazione immobiliare, non è possibile utilizzare

gli usuali procedimenti estimativi previsti dal criterio del valore di mercato, ossia il metodo sintetico comparativo o quello analitico. È evidente che il mercato immobiliare riguardante questa tipologia di beni ha potenziale platea di soggetti interessati molto più limitata rispetto al mercato residenziale o commerciale/terziario. Impostare dunque un'analisi comparativa, tanto nel procedimento sintetico quanto in quello analitico, è operazione non priva di difficoltà mancando gli elementi di paragone. Pertanto, l'approccio estimativo della presente perizia è di tipo finanziario, sviluppato col "metodo dei flussi di cassa attualizzati" Discounted Cash Flow Analysis o DCFA, che definisce il valore di un immobile come sommatoria attualizzata dei flussi di cassa da esso producibili.

Le tipologie immobiliari per le quali è indicato il procedimento DCFA sono:

- a) immobili a destinazione terziaria di medie e grandi dimensioni;
- b) immobili a destinazione commerciale di grandi dimensioni (centri commerciali);
- c) immobili a destinazione produttiva speciale (alberghi ecc.).

Il DCFA si basa sull'analisi previsionale delle principali voci di ricavo e di costo che possono derivare all'investitore dalla gestione del bene immobiliare, all'interno di un orizzonte temporale definito. I flussi di cassa dell'investimento (ricavi e costi), opportunamente attualizzati e sommati, costituiscono insieme al presumibile valore finale di uscita con accertamento dei Free Cash Flow "normali" e "sostenibili in perpetuo", il valore di mercato al quale l'investitore è disponibile ad acquistare il bene, nel caso in cui la sommatoria dei flussi netti attualizzati sia positiva e quindi generi un valore aggiunto relativamente al bene che viene trasformato.

Qualora invece la sommatoria dei flussi dovesse produrre un valore negativo, l'operazione consumerebbe risorse, provocherebbe il depauperamento del bene e quindi non risulta conveniente investire nel progetto. In tal caso il tasso di redditività dell'investimento è inferiore al costo del suo finanziamento, e indica l'incapacità del progetto di generare flussi monetari sufficienti a ripagare l'esborso iniziale, remunerare i capitali impiegati nell'operazione e lasciare eventualmente risorse disponibili per altri ulteriori scopi.

Nella fattispecie occorre tener presente che l'entità albergo si presenta come una combinazione in cui coesistono una componente immobiliare (costituita dal fabbricato come bene strumentale) ed un'attività di impresa capace di produrre reddito (rappresentata dalla gestione del bene). Peraltro, gli investimenti alberghieri sono caratterizzati dall'immobilizzo a lungo termine di elevate risorse finanziarie e da un notevole grado di rigidità legata al fatto che un albergo risulta difficilmente adattabile a trasformazioni, anche in relazione al vincolo di destinazione urbanistica. Pertanto un operatore ordinario, nel decidere di dar corso all'investimento non può prescindere dalla verifica dei limiti di convenienza e della massimizzazione della redditività. Ne deriva che la valutazione di un immobile destinato ad attività di tipo

alberghiero deve necessariamente tener conto delle prospettive reddituali che scaturiscono dalla gestione di una tale attività economica.

Occorre precisare che nell'ambito delle stime immobiliari l'applicazione del DCFA nel caso in esame è possibile se si verificano le seguenti condizioni:

- il compendio immobiliare necessita di un radicale intervento di ristrutturazione per trasformarlo e portarlo allo stato conservativo ottimo, oltre che per adeguarlo agli odierni standards previsti per gli alberghi di pari categoria (4 stelle nel caso specifico);
- la valutazione del reddito è legata alla capacità dell'impresa alberghiera di dispiegare un fatturato. Nel caso di specie, il presupposto viene meno in quanto il complesso in esame, come sopra esposto, risulta per buona parte in disuso e destinato ad attività non strettamente di tipo ricettivo, quindi non sono reperibili dati diretti relativi alla sua redditività. Si sono rese necessarie pertanto delle indagini comparative volte al reperimento di dati relativi a complessi alberghieri con caratteristiche ricettive simili alla struttura ipotizzata, di capienza comparabile (numero di stanze) e posti nelle vicinanze del complesso oggetto di stima;
- durante il periodo di ristrutturazione (3 anni) il complesso immobiliare non è in grado di produrre redditi (ad eccezione di quanto riportato al successivo paragrafo "8.2.2 – Fatturati lordi annui della gestione alberghiera" relativamente ai contratti di concessione tuttora in essere) e, a lavori ultimati, sarà necessario un periodo di avviamento per riportare il tasso di occupazione ai valori rivelati per gli altri alberghi. Infatti si deve necessariamente tener conto del fatto che vi è un periodo di incertezza sulla futura ricollocazione del bene sul mercato, che è funzione delle caratteristiche proprie dell'immobile (ubicazione, dimensione, affittanza, fungibilità). Questo si traduce, in termini economici, ipotizzando un orizzonte temporale di tre anni prima che si possa realizzare il conseguimento del "fatturato potenziale" stimato a regime.

## 8.2 Attualizzazione di flussi di cassa

Al fine di procedere ad una chiara esposizione dei passaggi necessari all'applicazione del procedimento dell'attualizzazione dei flussi di cassa si propone qui di seguito la relativa formula generale del valore:

$$V = \sum_{t=0}^n \frac{F_t}{(1+k)^t} + V_f$$

dove il valore finale  $V_f$ , essendo determinato come capitalizzazione del reddito dell'anno  $n+1$  attualizzato, vale:

$$V_f = \frac{F_{n+1}}{(1+k)^{n+1} \times r}$$



dove "k" indica il tasso di attualizzazione e "r" il tasso di capitalizzazione finale. Nel caso in esame, al fine di applicare il procedimento, s'ipotizza uno scenario nel quale un investitore, acquistato l'immobile nello stato di fatto in cui si trova attualmente, contratta un canone pari a quello potenziale di mercato ed è disponibile, infine, a ritirarsi dall'investimento mediante alienazione dell'immobile reso nuovamente appetibile per gli investitori, dopo un certo numero di anni.

Il procedimento di stima in oggetto è basato quindi sull'analisi previsionale delle principali voci di ricavo e di costo che possono derivare all'investitore dalla gestione economica del bene immobiliare (distinta dalla gestione operativa dell'attività alberghiera cui è adibito) all'interno di un orizzonte temporale definito, al fine di determinare i flussi di cassa dell'investimento che, opportunamente attualizzati e sommati, costituiscono, insieme al presumibile valore finale di realizzo, il valore di mercato al quale egli è disponibile ad acquistare il bene.

Poiché, come è prassi consolidata nel settore, il canone annuo è commisurato ai fatturati lordi della gestione dell'attività alberghiera, le fasi in cui si articola il procedimento, cui sono dedicati i paragrafi che seguono, risultano essere in ordine logico:

- definizione dell'orizzonte temporale di interesse;
- determinazione dei fatturati lordi annui della gestione alberghiera;
- determinazione dei ricavi annui lordi dell'investimento;
- determinazione dei costi annui dell'investimento;
- determinazione dei flussi di cassa dell'investimento;
- determinazione del valore finale di realizzo;
- determinazione del valore di mercato dell'immobile.

### 8.2.1 Definizione dell'orizzonte temporale di interesse

Assumendo come tempo ( $t_0$ ) quello dell'acquisto dell'immobile da parte dell'investitore, si ipotizza un periodo di dodici anni, necessario per portare a scadenza i contratti di affitto, a cui si aggiunge un periodo di un anno per rinegoziare il canone riallineandolo a quello di mercato e rientrare dell'investimento alienando l'immobile.

Pertanto l'orizzonte temporale complessivo è di tredici anni a partire dalla data di acquisto, convenzionalmente fissata all'attualità.

Nello specifico il fattore tempo (n) è legato ad un timing che va dall'iter urbanistico alla costruzione/ristrutturazione e alla vendita passando per un periodo di locazione. Il periodo fissato nel caso in esame è dunque di 13 anni a partire dal 2019, apparentemente un tempo piuttosto lungo per la significatività delle variabili. Esso può tuttavia trovare giustificazione nell'articolazione dei flussi, distribuiti tra il

periodo necessario alla trasformazione (3 anni), in coerenza al progetto ipotizzato e a quello di gestione (contratti di locazione e vendita dell'immobile).

Bisogna ipotizzare le modalità con le quali nell'operazione di sviluppo immobiliare, ordinaria, si procede alla ristrutturazione/ampliamento dell'edificio; in particolare con riferimento alla tempistica si distinguono le seguenti fasi del processo produttivo edilizio:

- 12 mesi - iter urbanistico
- 24 mesi - realizzazione
- 10 anni - locazioni e vendita finale

All'interno di ciascuna delle tre fasi sono poi contenute le ulteriori date di erogazione e/o acquisizione dei capitali la cui individuazione è possibile solo a valle dell'analisi di dettaglio dei fattori produttivi elementari che intervengono nel processo e di cui tali capitali rappresentano il costo/ricavo.

Nella fattispecie si assume:

$n_1$  = due semestri in cui vengono considerati per intero i costi relativi agli oneri di urbanizzazione (nel secondo semestre), 2/6 delle spese tecniche e generali (divisi equamente nei due semestri);

$n_2$  = quattro semestri in cui vengono considerati per intero il costo di costruzione/ristrutturazione delle superfici coperte e sistemazione delle aree esterne (il 60% diviso equamente nei primi due periodi ed il 40% diviso equamente nel restante periodo), la restante parte delle spese tecniche e delle spese generali (4/6 divisi equamente) e parte delle spese di assicurazione (percentualmente sul costo di costruzione/ristrutturazione con un incremento pari al solo tasso di inflazione programmato);

$n_3$  = dieci anni in cui vengono considerati i ricavi da locazione e vendita con le spese di commercializzazione relative alla vendita, l'accantonamento per le manutenzioni (percentualmente sul costo di costruzione/ristrutturazione con un incremento pari al solo tasso di inflazione programmato), le restanti spese di assicurazione e le spese di amministrazione (percentualmente ai ricavi annuali).

### **8.2.2 Fatturati lordi annui della gestione alberghiera**

Dalle indagini comparative svolte per reperire dati relativi a complessi alberghieri con caratteristiche simili alla struttura ipotizzata, di capienza comparabile (numero di stanze) e posti nelle vicinanze del complesso oggetto di stima si è riscontrata un'unica struttura avente dette caratteristiche, ovvero il "Castello di Casiglio" (hotel a 4 stelle ubicato a poche centinaia di metri dagli immobili in valutazione).

Per giungere alla determinazione dei fatturati annui, si è condotta un'analisi sui prezzi delle camere riportate dal sito ufficiale dell'albergo e da strutture specializzate nella gestione di prenotazioni alberghiere.

La tabella che segue individua le tariffe medie (riferite ad alta, media e bassa stagione) per camera doppia e suite, attualmente in vigore nell'albergo preso a riferimento:

CASTELLO DI CASIGLIO	Mese	camera (€/g)	giorni	ricavi (€)	MEDIA (€/g)	suite (€/g)	giorni	ricavi (€)	MEDIA (€/g)
	Gennaio	150,00	31	4650		315,00	31	9765	
	Febbraio	150,00	28	4200		315,00	28	8820	
	Marzo	150,00	31	4650		315,00	31	9765	
	Aprile	162,00	30	4860		450,00	30	13500	
	Maggio	162,00	31	5022		450,00	31	13950	
	Giugno	162,00	30	4860		450,00	30	13500	
	Luglio	162,00	31	5022		450,00	31	13950	
	Agosto	162,00	31	5022		450,00	31	13950	
	Settembre	162,00	30	4860		450,00	30	13500	
	Ottobre	162,00	31	5022		450,00	31	13950	
	Novembre	150,00	30	4500		315,00	30	9450	
	Dicembre	150,00	31	4650		315,00	31	9765	
	<b>Totali</b>		<b>365</b>	<b>57318,00</b>	<b>157,04</b>		<b>365</b>	<b>143865,00</b>	<b>394,15</b>

Nel calcolo dei fatturati si sono assunti tali prezzi (al netto di IVA 10%) per le diverse tipologie di camera/suite, considerati prudenzialmente crescenti nel tempo con un incremento pari al solo tasso di inflazione programmato, pari all'1,0 per cento annuo (valore relativo al 2018, fonte: "Nota di aggiornamento al DEF 2017" del Dipartimento del Tesoro), considerato costante per tutto l'orizzonte temporale considerato.

Si ottengono pertanto i seguenti valori medi arrotondati:

- camere 160,00 €/g
- suite 400,00 €/g

Nel calcolo dei ricavi lordi si tiene conto che, sulla base delle planimetrie del compendio - ed in particolare dell'edificio castello - si può ipotizzare che, a seguito della ristrutturazione, la struttura disponga di 28 camere doppie e 4 suite.

Per quanto riguarda il periodo di apertura della struttura, tenendo conto dell'ubicazione favorevole - non soltanto per la vicinanza di Como e delle altre attrattive turistiche del lago, ma anche per la presenza in Comune di Erba del polo fieristico Lariofiere in cui, da ottobre a maggio (dunque nel periodo di bassa stagione turistica) vengono organizzati eventi, manifestazioni e congressi che richiamano espositori e visitatori - si può ragionevolmente considerare di 365 giorni all'anno.

In merito al tasso di occupazione lordo, vale a dire la percentuale di presenze effettive rispetto a quelle potenziali, si ipotizza, in considerazione di quanto sopra espresso, mediamente pari al 55 per cento.

Si è inoltre considerata una quota aggiuntiva del fatturato connessa ai ricavi accessori ritraibili dagli eventuali ulteriori servizi offerti tra i quali ricadono quelli afferenti alla ristorazione nonché quelli propri dell'ospitalità alberghiera (food and beverage, convegni, spa, palestra, piscine, ecc.) ed espressa in percentuale dei ricavi da

pernottamento. Tale quota per strutture munite di bar, ristoranti e sale riunioni, come si ricava anche dalla documentazione tecnica specializzata, si attesta intorno al 50 per cento per i ricavi della ristorazione e, in relazione a tutti i servizi previsti, al 25 per cento per i ricavi accessori.

Si è ipotizzato, in questo caso, che nei primi sei anni l'occupazione risenta della completa chiusura (tre anni) necessaria per i lavori di ristrutturazione e del conseguente periodo per l'avviamento dell'albergo (si veda la tabella riassuntiva riportata in allegato).

Richiamato però quanto riferito al paragrafo “3.3 – Vincoli, servitù e stato locativo”, va tenuto in conto che parte degli immobili risulta attualmente locata. Precisamente:

- parte del Castello (e della sua area di pertinenza, il corpo servizi e la zona grill) concessi alla *Società Cooperativa Linea Banqueting* associata in ATI con la *Società Cuisine s.r.l.*, con contratto a scadenza prevista per l'11 marzo 2020 ed un canone annuale pari a 67.500 € (al netto dell'IVA);
- altri locali del Castello concessi all'*Accademia Europea di Musica* in forza di Contratto di concessione con scadenza al 31 dicembre 2018.

Evidenziato che il Contratto relativo all'*Accademia Europea di Musica* va a scadenza prima dell'inizio dell'operazione immobiliare (1 gennaio 2019), si deve tener conto dell'altro Contratto di concessione, che termina l'11 marzo 2020. Pertanto, anzitutto per i due semestri dell'anno 2019 e per il primo del 2020, vanno tenuti in conto anche i ricavi derivanti dalla locazione di parte del Castello alla *Società Cooperativa Linea Banqueting*.

In secondo luogo, in base alle tempistiche ipotizzate, i primi 12 mesi dell'operazione rappresentano la fase relativa all'iter urbanistico e pertanto l'attività connessa a detta concessione può continuare senza problemi. Dall'inizio del 2020 è però previsto l'avvio dei lavori di ristrutturazione del complesso: soluzione realistica per evitare di ostacolare l'attività del concessionario è che per i primi 70 giorni (fino all'11 marzo) sia interessato dai lavori il solo edificio della zona sportiva, che non rientra nella parte del compendio affidata in concessione.

### **8.2.3 Determinazione dei ricavi annui lordi dell'investimento**

Si definisce come ricavo lordo la percentuale del fatturato annuo della struttura alberghiera che potrebbe essere destinata al pagamento del canone di locazione.

La “quota di profitto” (per precisione, la quota di fatturato) destinabile al pagamento della locazione varia sensibilmente in funzione della specifica tipologia della struttura ricettiva. Per gli alberghi, essa può oscillare fra il 20 per cento e il 30 per cento, in misura inversamente proporzionale alla quantità e qualità di servizi erogati (una maggiore presenza di servizi accresce i costi indiretti, riducendo la percentuale di fatturato attribuibile all'immobile) e alla lunghezza complessiva del periodo annuo di apertura (strutture aperte per una durata più ampia registrano costi fissi più elevati

e, nei periodi in cui il tasso di riempimento declina, la quota di fatturato attribuibile all'immobile si riduce).

Tale quota risulta invece direttamente proporzionale alle dimensioni della struttura (quelle più piccole presentano una maggiore incidenza percentuale di costi fissi, dunque possono dedicare una percentuale inferiore del fatturato al pagamento del canone).

La percentuale di remunerazione dell'immobile è infine sensibile anche all'ubicazione dello stesso: per un albergo sito in una località turistica apprezzata e/o in una posizione particolarmente favorevole (per accessibilità, visibilità, panoramicità, centralità, etc.) è possibile aumentare tale quota del 5%-10%.

Nel caso in esame, tenuto conto delle caratteristiche sopra riportate, in particolare della capienza ricettiva, dell'apertura annuale e della localizzazione, si è assunto che la quota di fatturato lordo annuo destinabile al pagamento del canone si attesti al 26 per cento. Con tale ipotesi sono stati calcolati, anno per anno, i ricavi lordi dell'investimento.

#### **8.2.4 Determinazione dei costi annui dell'investimento**

In accordo con lo scenario ipotizzato, vengono determinate qui di seguito, in termini di valore e di andamento temporale, le principali voci di costo dell'investimento, al fine di pervenire successivamente ai flussi di cassa netti da esso prodotti.

Tale voce rappresenta il costo di eventuali lavori di riadattamento ovvero la corresponsione di eventuali indennità di avviamento. In questo caso si è tenuto conto dell'avviamento attraverso il tasso di occupazione, mentre, avendo ipotizzato che gli edifici devono essere quasi completamente ristrutturati, per la determinazione del costo complessivo di ristrutturazione occorrerà ora determinare:

- costo di costruzione/ristrutturazione (C);
- spese tecniche;
- oneri di urbanizzazione ( $O_U$ );
- monetizzazione aree a standard ( $M_a$ );
- spese generali.

A cui si aggiungeranno i seguenti costi:

- spese di amministrazione;
- accantonamento per ammortamento e manutenzione;
- spese di assicurazione;
- tasse sull'immobile.



### • Costo tecnico di costruzione/ristrutturazione

I Costi tecnici unitari di costruzione/ristrutturazione per quanto riguarda il castello vero e proprio vengono desunti dalla pubblicazione tecnica dedicata ed in particolare dalla pubblicazione *"Prezzi tipologie edilizie"* del Collegio degli Ingegneri e degli Architetti di Milano (Ed. DEI s.r.l. anno 2014; intervento *"C1 – Ristrutturazione villa patrizia"*) con riferimento alla superficie lorda di pavimento dell'intero edificio pari a 3.132 m<sup>2</sup>. Per la tipologia edilizia in esame si prevede un costo unitario omogeneizzato pari a **1.404,00 €/m<sup>2</sup>** comprensivo della quota dei costi riferibili alle sistemazioni degli spazi scoperti. Il costo unitario ricavato rappresenta il costo unitario ponderato distribuito sull'intera superficie, riferito a lavori eseguiti con impiego di materiali di ottima qualità e comprensivi di ogni prestazione di manodopera occorrente per dare il lavoro compiuto a regola d'arte coerentemente con il livello qualitativo dei campioni presi a comparazione.

Il dato è riferito al mese di dicembre 2013, tuttavia non si ritiene di effettuare un aggiornamento temporale in quanto, dalle ultime statistiche pubblicate sul sito dell'ISTAT, l'indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale nel periodo compreso tra l'anno 2013 e il febbraio 2018 (mese più recente per cui sia disponibile) risulta variato in misura marginale (circa l'1,5 per cento) e si può ragionevolmente ritenere che, nei successivi mesi e fino all'attualità, non si siano verificati ulteriori scostamenti significativi; va invece considerato che il suddetto prezzo fa riferimento a un intervento tipo avente superficie di 1.076 m<sup>2</sup>, inferiore a quella del caso in esame e che per un intervento di dimensioni maggiori i prezzi unitari sono generalmente più bassi, in considerazione dei vantaggi derivanti da economie di scala (acquisto di materiali all'ingrosso ecc.). Inoltre - come rilevato in sopralluogo - parte dell'immobile si presenta comunque in discrete condizioni, non necessitando di grossi interventi manutentivi. Si ritiene pertanto che il sopraripartito prezzo unitario possa essere ridotto di una percentuale pari al 15 per cento: 5 per cento per tener conto della maggiore volumetria rispetto all'intervento tipo e 10 per cento in ragione dello stato di conservazione dell'immobile. Si ottiene quindi un costo unitario pari a **1.193,40 €/m<sup>2</sup>** (1.404,00 €/m<sup>2</sup> x 0,85).

Per ciò che concerne l'edificio destinato ad attività sportive, si fa riferimento alla pubblicazione *"Costi per tipologie edilizie – II edizione aggiornata, Maggioli editore"*, che per l'intervento *"2.3 – Nuovo centro sportivo"*, prevede un costo unitario per interventi di nuova costruzione pari a 1.077,65 €/m<sup>2</sup> (comprensivo dei costi per la sicurezza). Per ricavare il dato relativo alla ristrutturazione si è depurato il sopracitato valore delle voci riferibili prettamente a interventi di nuova costruzione (scavi e reinterri, palificazioni e paratie, calcestruzzi, solai, tetti e coperture, murature....) ottenendo - tenuto conto che in tali costi è ricompresa anche la spesa necessaria per la sistemazione della piscina scoperta e dei campi da tennis - un costo unitario pari a **500,00 €/m<sup>2</sup>** (da applicarsi alla S.l.p. dell'edificio di 510 m<sup>2</sup>). Il dato è riferito al mese di settembre 2014, tuttavia anche in questo caso per le motivazioni in precedenza esposte non si effettua alcun aggiornamento temporale.

#### • Spese tecniche

Tali spese corrispondono agli oneri professionali che per un intervento edilizio ipotizzato si assumono pari al **7 per cento** dei costi di costruzione/ristrutturazione (C).

#### • Oneri di urbanizzazione (Ou)

Comprendono quelli di urbanizzazione primaria e secondaria, oltre al contributo sul costo di costruzione. Si fa riferimento a quanto stabilito dal Comune di Erba con delibera C.C. n.63 del 26 luglio 2012, che prevede per le ristrutturazioni di fabbricati a destinazione ricettiva in tutti gli ambiti i costi sotto riportati (attualmente in vigore).

Destinazione ricettiva -ristrutturazione	
onere	importo (€/m <sup>3</sup> )
urbanizzazione primaria	15,45
urbanizzazione secondaria	11,41
<b>totale</b>	<b>26,86</b>

Il Comune prevede, per gli interventi su edifici esistenti a destinazione turistica, un valore pari al 5 per cento del costo di ristrutturazione (come stabilito con deliberazione G.C. del 31 marzo 2005).

#### • Spese generali

Spese generali: rappresentano i costi di produzione non direttamente riconducibili alla costruzione/ristrutturazione e sono generalmente composti da spese tecnico-amministrative di azienda e di cantiere, come i salari pagati ai dipendenti non direttamente coinvolti nel processo di costruzione/ristrutturazione (custodi, vigilanza, addetti alla manutenzione), l'energia elettrica, l'ammortamento degli impianti e dei macchinari, le spese per il montaggio e lo smontaggio del cantiere. Generalmente tali costi sono fissi con un andamento costante nell'intervallo del processo di costruzione. Si assumono pari al **2 per cento** del costo tecnico di costruzione/ristrutturazione più gli oneri (C + Ou).

#### • Spese di amministrazione

Tali spese rappresentano i costi annui per l'esazione dei canoni, la tenuta della contabilità relativa, il costo dell'amministratore dell'immobile ovvero di analoga struttura amministrativa dedicata. Si assume, in accordo con la prassi corrente, una percentuale del **2 per cento** dei ricavi annui.

#### • Accantonamento per ammortamento e manutenzioni

Altrettanto importanti sono le voci relative alla manutenzione (straordinaria) a carico della proprietà, che possono, invece, essere espresse in generale oltre che in percentuale sul reddito lordo, anche come quota percentuale del costo di costruzione o ristrutturazione, aggiornato annualmente della componente inflattiva. Infatti, perché il reddito di un immobile si mantenga a un livello adeguato a quello del mercato e necessario sostituire periodicamente le opere edilizie superate, operazione



che normalmente si definisce di "ristrutturazione" (rifacimento della struttura) ma in effetti consiste nella semplice manutenzione straordinaria di finiture e impianti, ai fini del restauro, o del loro adeguamento all'evoluzione della domanda del mercato.

Le spese di manutenzione straordinaria possono quindi assumersi pari alla quota annua di reintegrazione del costo di costruzione/ristrutturazione CR, accantonata per la sostituzione o il ripristino ogni p anni. Mediamente la vita utile dei fabbricati, ai fini di un importante intervento di ristrutturazione, è legata alla tipologia delle opere (in particolare finiture e impianti) da cui in massima parte dipende l'obsolescenza tecnica e funzionale dell'immobile. A rigore la quota di reintegrazione per manutenzione straordinaria Ms dovrebbe, quindi, calcolarsi con la formula finanziaria della rata di reintegrazione:

$$M_s = C_R \frac{r}{q^p - 1}$$

nella quale Ms è la rata necessaria a reintegrare nel tempo p il capitale occorrente alla ristrutturazione CR. Tuttavia, poiché nella definizione dei flussi in uscita il costo di costruzione utilizzato nel calcolo viene generalmente incrementato di anno in anno, almeno in ragione dell'inflazione si ritiene accettabile considerare una formulazione semplificata degli accantonamenti per spese di manutenzione.

In particolare si considera solo la durata di (p) anni dell'intervallo di tempo fra una ristrutturazione e l'altra senza tener conto degli effetti finanziari di tale durata, e poiché il costo di ristrutturazione CR può essere espresso come quota del costo di costruzione a nuovo C, la quota di reintegrazione va calcolata sotto forma di percentuale sul costo di costruzione a nuovo, pari al 50%.

$$M_s = \frac{C_R}{p} = \frac{x\% \times C}{p} = \frac{50\% \times C}{p}$$

Nel nostro caso, data la necessità non solo di assicurare l'efficienza tecnologica e funzionale dell'immobile ma anche di mantenerne gradevole e attrattiva l'immagine, l'intervallo fra un restyling e l'altro si suppone mediamente pari a 25 anni, il che conduce a una quota di spese per manutenzione pari a:

$$M_s = \frac{C_R}{p} = \frac{50\% \times C}{25} = 2\%C$$

Analogamente si opera per la quota di ammortamento, per la quale la durata corrisponderà invece alla vita utile di (m) anni dell'immobile e il costo da reintegrare è rappresentato proprio dal costo di costruzione a nuovo C:

$$AM = \frac{C}{m} = \frac{C}{100} = 1\%C$$

Gli accantonamenti annui per ammortamento e manutenzione ammonteranno quindi complessivamente a circa il **3 per cento** del costo di costruzione/ristrutturazione a nuovo del fabbricato.

La medesima quota si applicherà anche nel calcolo del flusso di cassa dell'anno (n + 1) ai fini della determinazione del terminal value.

Per il costo C si utilizzerà per semplicità il costo di ristrutturazione globale calcolato nei paragrafi precedenti, che essendo un costo di completo restyling del complesso immobiliare, ben rappresenta il costo di costruzione a nuovo.

Tale costo verrà considerato a partire dal quarto anno (fine dei lavori di costruzione/ristrutturazione) e verrà aggiornato annualmente della componente inflattiva.

#### • Spese di assicurazione

Anche la quota di assicurazione è correlata al costo di costruzione, poiché la somma da assicurare su fabbricati e impianti, ai fini dell'eventuale liquidazione del danno, si fonda solo sul costo di ricostruzione (comprensivo del materiale utilizzato e della manodopera e al netto del valore dell'area).

Secondo la prassi vigente nel settore assicurativo e con il conforto della letteratura tecnica, si assume per la spesa di assicurazione lo **0,1 per cento** del costo di ricostruzione a nuovo, anch'essa crescente secondo il tasso di inflazione.

Anche in questo caso per il costo C si utilizzerà per semplicità il costo di ristrutturazione globale calcolato nei paragrafi precedenti.

#### • Tasse sull'immobile

Tale voce di costo è data dalla sommatoria di tutte le imposte comunali, quali IMU, TASI e TARI.

Gli importi dell'IMU e della TASI sono proporzionali al valore catastale dell'immobile, ottenuto dalla rendita catastale tramite un coefficiente moltiplicatore fissato per legge.

L'importo TARI invece è determinato in relazione alla tariffa comunale riferibile alla tipologia di attività – albergo con ristorante - (quota fissa 1,271757 €/mq/anno, quota variabile 1,714560 €/mq/anno) e alla relativa consistenza (3.642 m<sup>2</sup>). Risulta:  $(1,271757 + 1,714560) \text{ €/mq/anno} \times 3.642 \text{ m}^2 = 10.876,17 \text{ €}$  (in c.t. 10.900,00 €).

In relazione alle caratteristiche della complesso immobiliare in oggetto si determinano i seguenti importi:

TASSE PER PROPRIETA'				
Descrizione	aliquota	Rendita catastale €	Coefficiente	Importo annuale €
IMU albergo	0,0082	106.151,00	65,00	56.578,48
TASI albergo	0,0019	106.151,00	65,00	13.109,65
TARI albergo			in c.t.	10.900,00
<b>Totale</b>				<b>80.588,13</b>

Per tali costi si è ipotizzata l'invariabilità nell'ambito dell'orizzonte temporale considerato.

### 8.2.5 Determinazione dei flussi di cassa dell'investimento (CF)

I flussi di cassa, vale a dire i redditi immobiliari netti, sono costituiti per ogni anno dalla differenza tra il ricavo e la somma dei costi. Tali flussi vanno poi riallineati cronologicamente al tempo  $t_0$  mediante un tasso di attualizzazione, tasso che viene desunto tramite un confronto fra le aspettative di rendimento degli operatori nel settore immobiliare e quelle riscontrabili nei mercati immobiliari.

### 8.2.6 Tasso di attualizzazione flussi di cassa

Il tasso di attualizzazione è utilizzato per riportare al momento attuale i flussi di cassa previsti nei diversi momenti futuri in cui si sviluppa l'operazione, e si costituisce di due componenti fondamentali: il rendimento di un investimento alternativo privo di rischio (tipicamente assunto pari al rendimento medio dei titoli di stato con scadenza omogenea rispetto all'orizzonte temporale di riferimento) e la remunerazione del rischio proprio dell'operazione (cioè il premio legato all'eventualità che l'investitore non riceva il flusso atteso alla data prevista).

Il rischio è quindi la potenzialità che si verifichi un evento non previsto, intendendo per evento una qualsiasi significativa variazione dei risultati rispetto alle attese.

Per l'attualizzazione del flusso di cassa è stato impiegato un tasso che tiene conto del previsto mix di capitale di debito/capitale proprio (per l'ordinario operatore economico 60%/40%), della remunerazione caratteristica di questi capitali e del rischio proprio dell'operazione immobiliare, secondo lo schema riportato di seguito:

Fattore di attualizzazione			Fonte
k <sub>e</sub>	Risk free (K <sub>f</sub> )	2,14%	CAPM rendistato 10 anni BTP (anno 2017) premio per il rischio Dato relativo a società comparabili- (ricettivo)
	Premio per il rischio (K <sub>m</sub> )	6,00%	
	β	1,47	
	γ	3,13%	
	<b>Costo del capitale proprio netto</b>	<b>10,93%</b>	
			<b>K<sub>e</sub> = K<sub>f</sub> + β × (K<sub>m</sub> - K<sub>f</sub>) + γ</b>
k <sub>d</sub>	t Aliquota fiscale	27,00%	Calcolo del Wacc
	Costo del debito lordo	1,00%	
	Spread	1,00%	
	<b>Costo complessivo del debito</b>	<b>2,00%</b>	
			<b>Wacc = (K<sub>e</sub> * E + K<sub>d</sub> * (1 - t) * D) / (D + E)</b>
	Indebitamento (D)	60,00%	
	Capitale proprio - equity (E)	40,00%	
	D/E	150,00%	
	<b>WACC</b>	<b>5,20%</b>	

Dove:

- Il **WACC** (Weighted Average Cost of Capital), metodo finanziario per la determinazione del tasso di attualizzazione, rappresenta il costo medio ponderato del capitale; il presupposto di tale metodo è la remunerazione sia di chi finanzia l'investimento con capitale proprio (equity) sia di chi fornisce il capitale di debito.

Sia l'equity che il debito assumono il relativo peso. La formula di calcolo del WACC è la seguente:

$$Wacc = (K_e * E + K_d * (1 - t) * D) / (D + E)$$

con

- WACC = costo medio ponderato del capitale;
- $K_e$  = costo del capitale proprio;
- E = capitale proprio (equity);
- D = indebitamento;
- $K_d$  = costo dell'indebitamento;
- t = aliquota fiscale delle imposte sui redditi.

Per ciò che concerne il “costo del debito” ( $K_d$ ), esso è determinato nella misura del 2,00 %, ricavato aggiungendo al tasso di interesse bancario medio (1,04 %) - rilevato a marzo 2018 (dato più recente disponibile) sui prestiti con garanzie oltre il milione di Euro erogati dalle banche alle società non finanziarie per nuove operazione (fonte del dato: pubblicazione della Banca d'Italia “Banche e moneta: serie nazionali” del 10 maggio 2018) - uno “spread” dell'1,00 % per tenere conto sia della lunga durata dell'investimento sia del presumibile incremento dei tassi nei prossimi mesi rispetto alla rilevazione di marzo 2018.

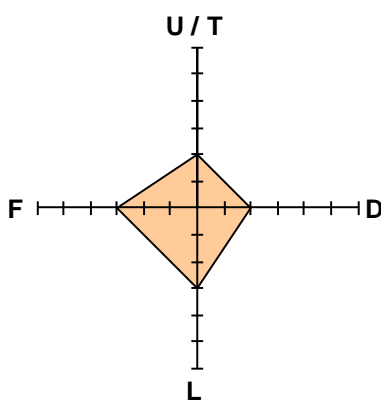
In merito alla aliquota fiscale, in base a essa il costo del debito viene diminuito della deducibilità degli interessi passivi (1-t). Ad oggi una società è soggetta al pagamento dell'IRES (aliquota al 24%) e dell'IRAP (aliquota al 3,90%). Si assume però, come da prassi, una aliquota complessiva più bassa, pari al 27%, in modo da contenere cautelativamente il beneficio associato al debito, evitando in tal modo di sottostimarne il costo.

- il **fattore di rischio  $\gamma$**  è un fattore aggiuntivo variabile in ragione dello specifico immobile in esame. Nel caso in esame l'approccio seguito è quello quantitativo che prende in esame come influenti su liquidità e rating dell'investimento le seguenti caratteristiche:
  - ubicazione e tipologia edilizia (U/T);
  - dimensioni dell'immobile;
  - stato locativo;
  - fungibilità.

Ad ognuna di queste caratteristiche corrispondono quattro possibili livelli di rischio su una scala che va da 0 (zero) a 3. Diagrammando i suddetti parametri lungo quattro semiassi perpendicolari in modo che sui semiassi opposti gli stessi abbiano minore interazione, si perviene alla costruzione di un poligono la cui area rappresenta il livello di rischio specifico complessivo dell'immobile.

rischio specifico $\gamma$						
rischio	P. 0-3	peso		valori		
U / T	1	1	U / T	1		ubicazione/tipologia
D	1	1	D	1		dimensioni
L	1,5	1	L	1,5		stato locativo
F	1,5	1	F	1,5		fungibilità - pluriuso
Area			3,125			

CALCOLO del TASSO di ATTUALIZZAZIONE



Tasso di attualizzazione

gamma 3,13%

In esito a tutti i conteggi illustrati, nella presente valutazione si assume come tasso di attualizzazione  $k = 5,20 \%$ .

Col tasso individuato e con le usuali formule di matematica finanziaria si calcolano i valori attualizzati di tutti i flussi di cassa (si veda la tabella di valutazione riportata in allegato).

#### 8.2.7 Determinazione del valore finale di realizzo (VF)

Il valore finale di uscita rappresenta la sommatoria dell'intera serie dei flussi di cassa eccedenti il limite dell'orizzonte temporale considerato ed è espresso dalla formula classica della capitalizzazione per redditi crescenti, applicata al reddito dell'anno successivo all'ultimo periodo di analisi (n+1), considerando un opportuno tasso di capitalizzazione "r" (going out cap rate).

Operativamente il tasso "r" si determina depurando quello di attualizzazione "k" dal tasso di crescita del reddito (prudenzialmente assunto coincidente con il tasso d'inflazione attesa  $i = 1,0\%$ ) e aggiungendo una quota detta risk out che tiene conto



di un ulteriore premio di rischio legato al grado d'incertezza per la futura collocazione del bene sul mercato, nel caso in esame = 1,0%.

$r$  (going out cap rate):  $5,20 - 1,0 + 1,0 = 5,20\%$

Il valore finale  $V_f$  è quello netto attualizzato mediante il tasso  $k$ .

### 8.2.8 Determinazione del valore di mercato dell'immobile

Avendo determinato tutti i fattori che intervengono nell'analisi DCFA (Discounted Cash Flow Analysis), è possibile effettuare la verifica della sostenibilità economico – finanziaria dell'operazione immobiliare ed eventualmente determinare il valore all'attualità del compendio immobiliare in esame, sulla base dei presupposti sopra indicati (la relativa tabella è riportata all'allegato 6).

Il valore attuale netto dell'operazione, assumibile come valore di mercato attribuibile all'attualità al complesso immobiliare oggetto di valutazione, risulta pari a:

**2.727.201,48 €** (in c.t. **2.727.000,00 €**)

## 9 Conclusioni

A seguito di richiesta del Comune di Erba è stato stipulato, in data 14 marzo 2018, l'Accordo di Collaborazione prot. n. 18168 tra il Comune suddetto e questa Direzione Provinciale dell'Agenzia delle Entrate, ed è stata redatta la presente perizia di stima per la determinazione del valore di mercato, all'attualità, del complesso immobiliare denominato "Castello di Pomerio" del quale il Comune stesso è proprietario.

Al fine di giungere alla determinazione richiesta lo scrivente Ufficio ha reperito ed esaminato la documentazione catastale ed urbanistica relativa a ciascun cespite e ha effettuato le opportune indagini di mercato.

Il compito estimativo è stato svolto applicando il criterio del più probabile valore di mercato, utilizzando l'approccio finanziario mediante l'applicazione del "metodo dei flussi di cassa attualizzati" (Discounted Cash Flow Analysis o DCFA).

Alla luce delle considerazioni sin qui esposte e in base ai risultati ottenuti con l'applicazione del procedimento estimale sopra descritto, quest'Ufficio, per la stima finalizzata alla determinazione del più probabile valore di mercato ascrivibile ai beni immobili ubicati in Erba, alla via Como - identificabili al Catasto Fabbricati con Sezione Parravicino, Foglio 1, Mappale 82, sub 11 - attribuisce, all'attualità, un valore di mercato pari a **2.727.000,00 €**.

La presente relazione di stima - redatta nel presupposto che i beni oggetto di valutazione siano esenti da qualsiasi peso, servitù, vincoli vari, fatto salvo quanto, eventualmente, espressamente dichiarato al riguardo nei precedenti paragrafi - ha esclusivamente la finalità di determinare il più probabile valore di mercato dei beni di proprietà comunale, con riferimento all'attualità, così come richiesto dal

Committente; non è consentito l'utilizzo della presente relazione di stima per finalità differenti da quella qui espressamente dichiarata.

IL RESPONSABILE SS.TT.

Benito Lauria Zirone  
(firmato digitalmente)

IL FUNZIONARIO DELEGATO (\*)

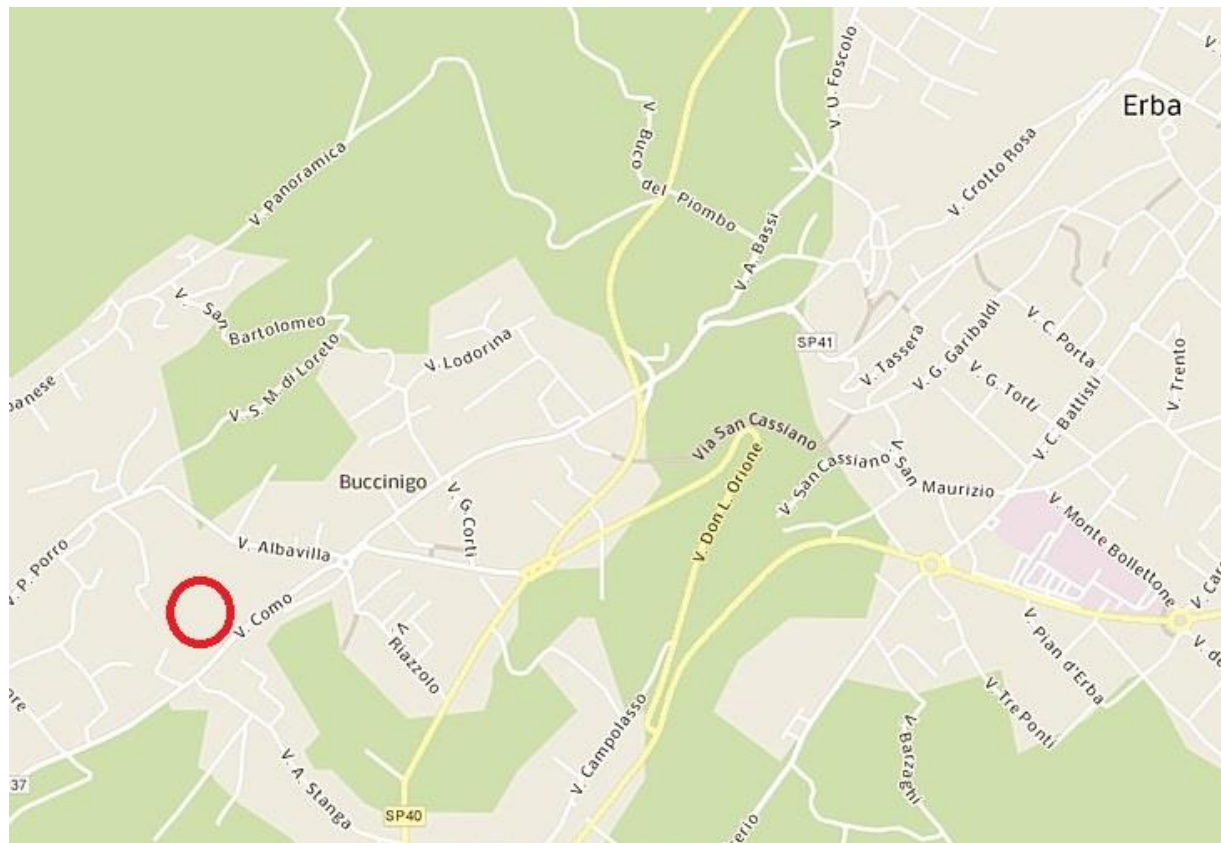
Domenico D'Angelo  
(firmato digitalmente)

*"\* Firma su delega del Direttore Provinciale, Roberto Leoni"*

## ALLEGATI

- 1 Inquadramento territoriale e ubicazione**
- 2 Documentazione fotografica**
- 3 Mappa Catasto Terreni – P.G.T.**
- 4 Planimetrie catastali**
- 5 Planimetrie aree in concessione**
- 6 Tabelle riassuntiva DCFA**

*INQUADRAMENTO TERRITORIALE E UBICAZIONE*





DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – ACCESSI AL COMPENDIO



*Vista da via Como*



*Accesso principale pedonale*



*Accesso principale carrabile*



*Portico copertura ingresso principale*



*Portico copertura - dettaglio*



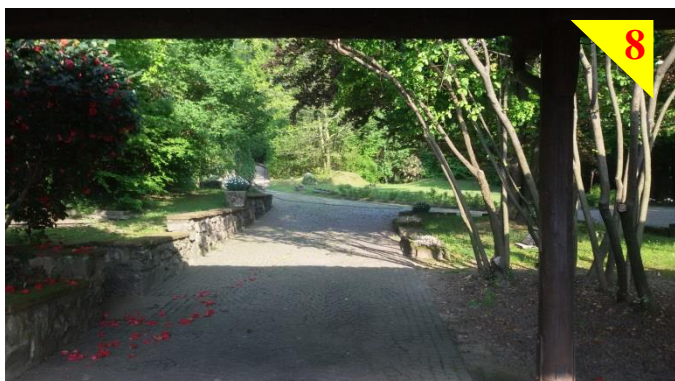
*Accesso pedonale secondario*



*Accesso carrabile di servizio*



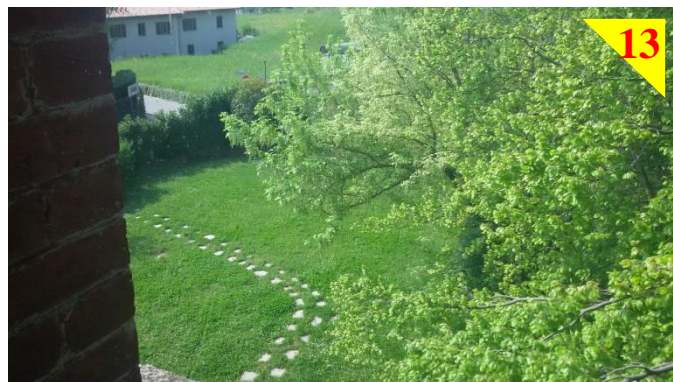
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - AREA ESTERNA DI PERTINENZA



*Vialetti carrabili*



*Area parcheggio*



*Disimpegno scoperto fabbricato  
seminterrato – vista dall'alto*



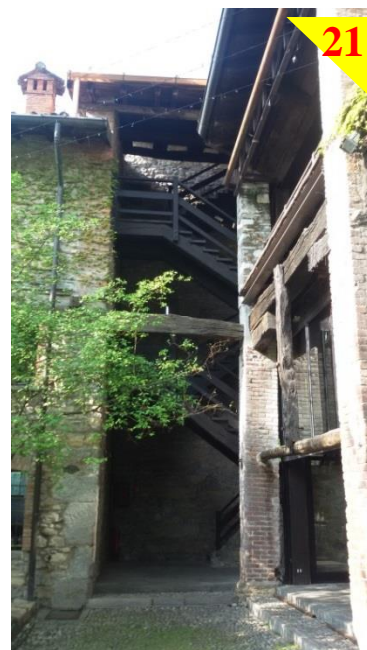
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - CASTELLO



*Cortile interno*



*Ballatoio e scala in legno*



*Portico con scala in pietra*



*Scala esterna in legno*



*Scala in pietra*



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - CASTELLO



*Atrio d'ingresso PT*



*Sala del camino PT*



*Soppalco sala del camino*



*Locale ex reception PT*



*Locali uso cucina PT*



*Portico coperto PT*



*Ascensore*



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - CASTELLO



32

*Scala da PT*



33

*Disimpegno P1*



34

*Servizi P1*



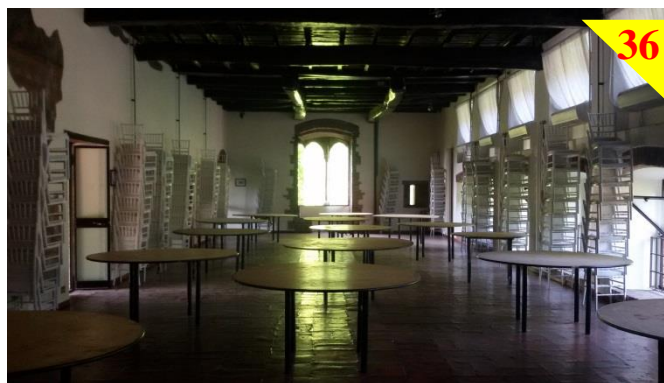
35

*Locale quadri P1*



37

*Sala ricevimenti - copertura*



36

*Sala ricevimenti P2*



38

*Sala ricevimenti P2*



39

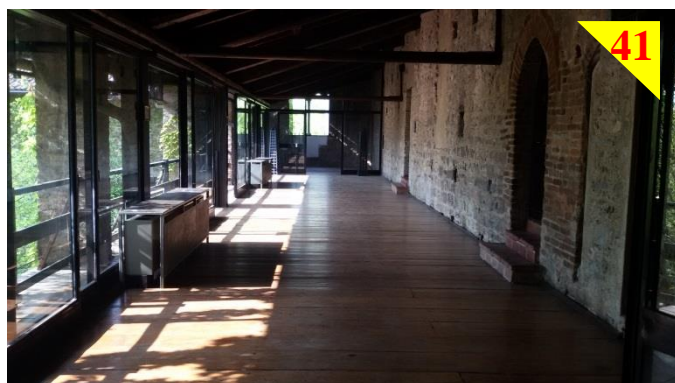
*Altra sala P2*



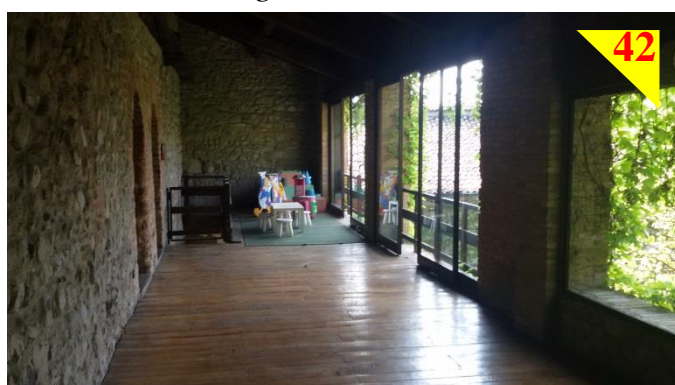
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - CASTELLO



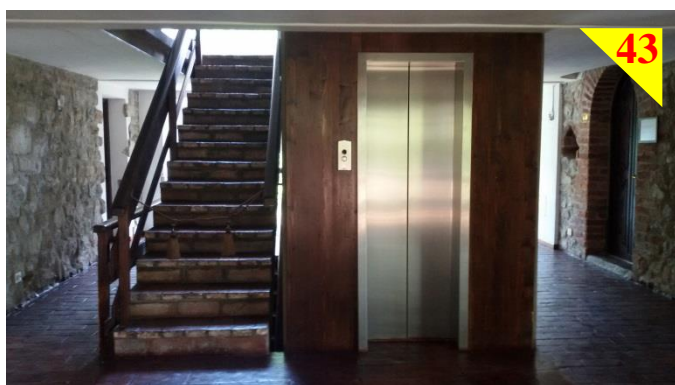
*Ingresso stanze P2*



*Portico-veranda P2*



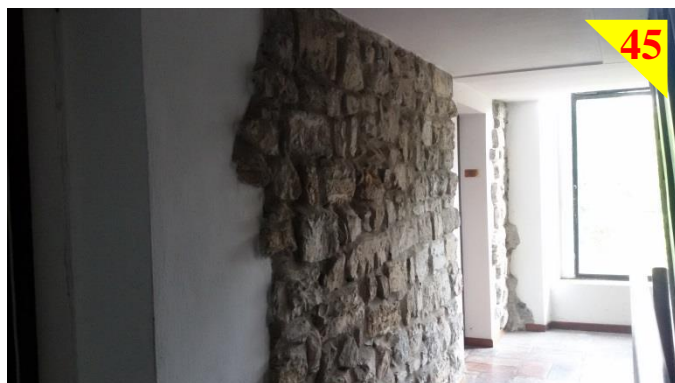
*Portico-veranda P2*



*Scala e ascensore verso P3*



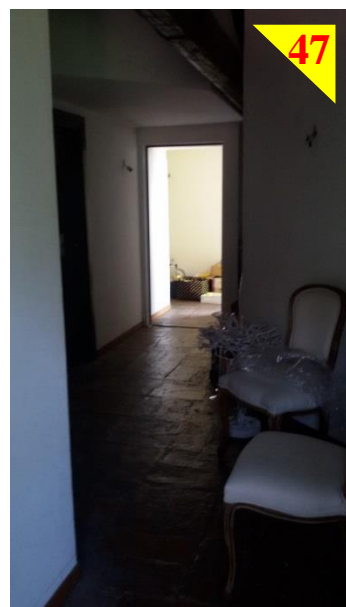
*Stanza P3*



*Disimpegno P3*



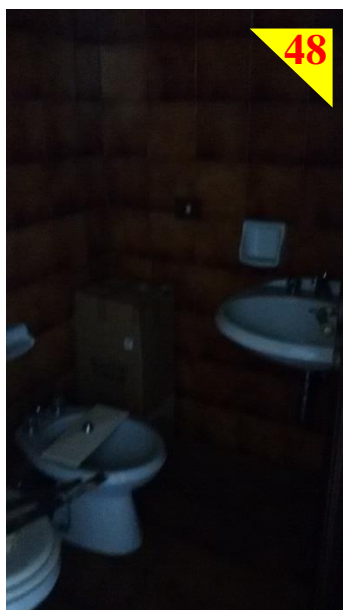
*Corridoio P4*



*Stanza tipo P4*



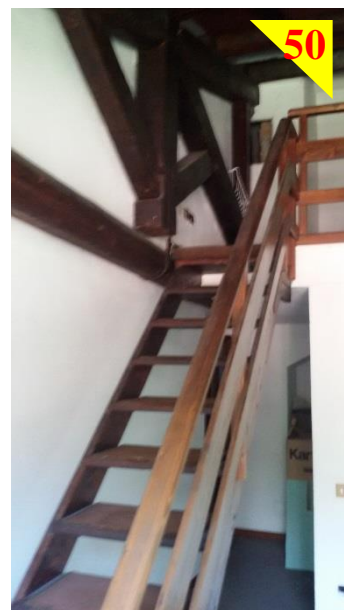
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - CASTELLO



*Bagno stanza tipo P4*



*Copertura stanza P4*



*Scala verso soppalco stanza P4*



*Stanza P5*



*Bagno stanza P5*



*Parete  
disimpegno P5*



*Collegamento  
castello-  
fabbricato  
servizi*



*Disimpegno fabbricato servizi*



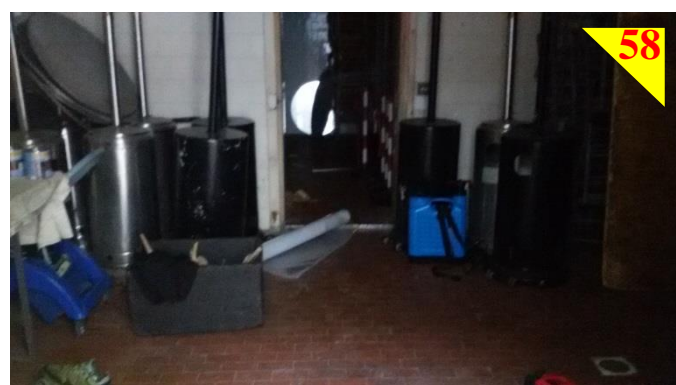
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - CASTELLO



*Fabbricato servizi – dettaglio serramenti*



*Fabbricato servizi – locale di deposito*



*Fabbricato servizi – locale caldaia*



*Caldaia*



*Zona grill*



*Edificio zona sport – vista dall'alto*



*Edificio zona sport - interno*



The map shows the Castello area in Milan, Italy. The central area is blue, representing the Castello area, with a large red square in the center. Surrounding areas are yellow. The map includes street names like Via Albaville, Via Como, and Via. It also shows various buildings, some with numbers, and a scale bar indicating 50 meters.

**LEGENDA**

- ambiti di antica formazione
- centri antichi (art. 21 comma 5.a)
- nuclei urbani di interesse ambientale e paesaggistico (art. 21 comma 5.b)
- ville con parchi ed edifici sparsi (art. 21 comma 5.c)
- aree per servizi negli ambiti di antica formazione (art.29)
- procedimenti urbanistici ed edifici convenzionati in corso (art. 37)

**PRESCRIZIONI PER GLI EDIFICI**

- edifici di rilevanza monumentale e storica (art. 25)
- edifici di impianto storico (art. 26)
- edifici senza particolari prescrizioni (art.27)

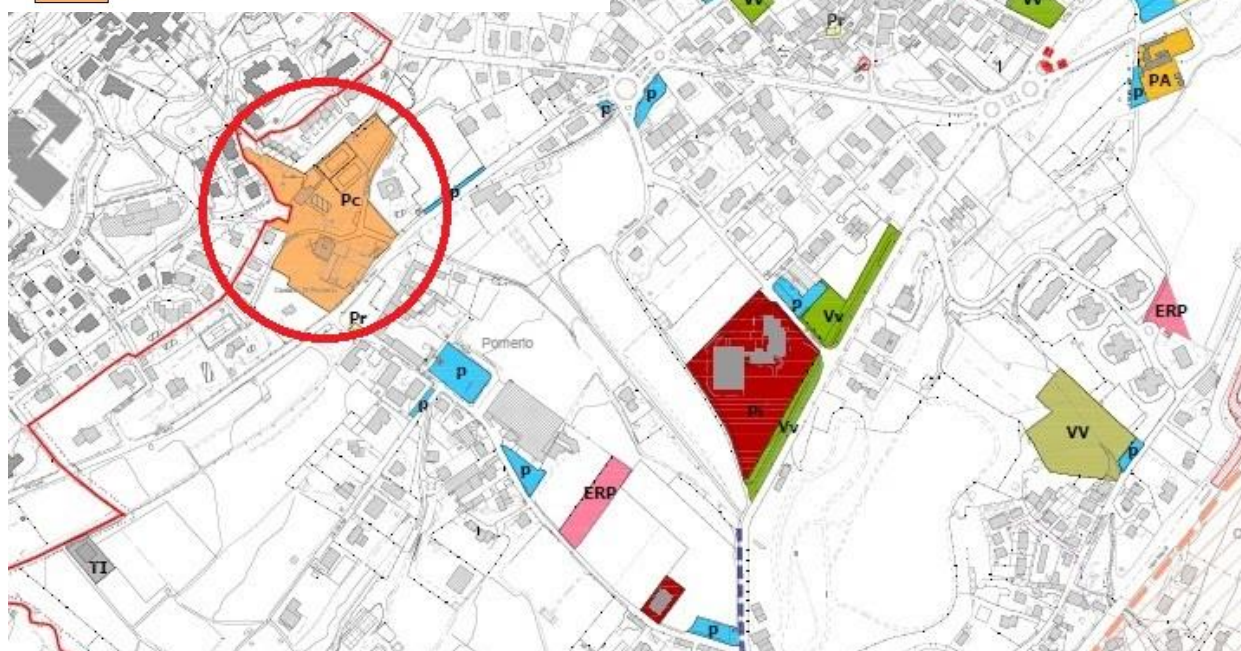
**BENI VINCOLATI (artt. 10 e 24)**



**DESTINAZIONE URBANISTICA (estratto tavola 1.2 del PdS)**

SERVIZI ALLA PERSONA  
servizi di prossimità

- istruzione di base (art.7 comma 5a)
- servizi sociali-assistenziali (art.7 comma 5b)
- servizi religiosi (art.7 comma 5c)
- servizi culturali, sportivi e del tempo libero (art.7 comma 5d)
- servizi culturali, sportivi e del tempo libero prevalentemente ineditati (art.7 comma 5e)



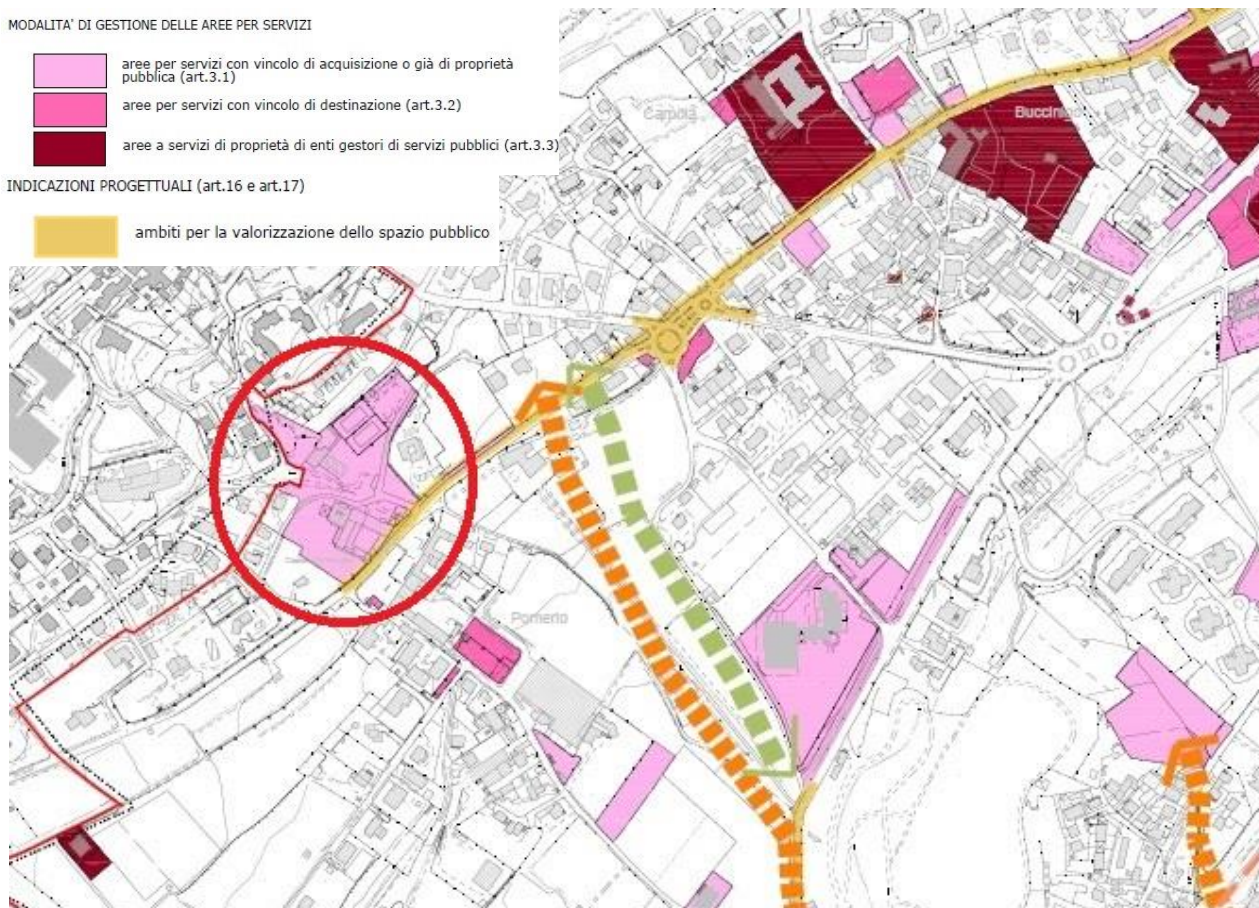
**DESTINAZIONE URBANISTICA (estratto tavola 2.2 del PdS)**

MODALITA' DI GESTIONE DELLE AREE PER SERVIZI

- aree per servizi con vincolo di acquisizione o già di proprietà pubblica (art.3.1)
- aree per servizi con vincolo di destinazione (art.3.2)
- aree a servizi di proprietà di enti gestori di servizi pubblici (art.3.3)

INDICAZIONI PROGETTUALI (art.16 e art.17)

- ambiti per la valorizzazione dello spazio pubblico

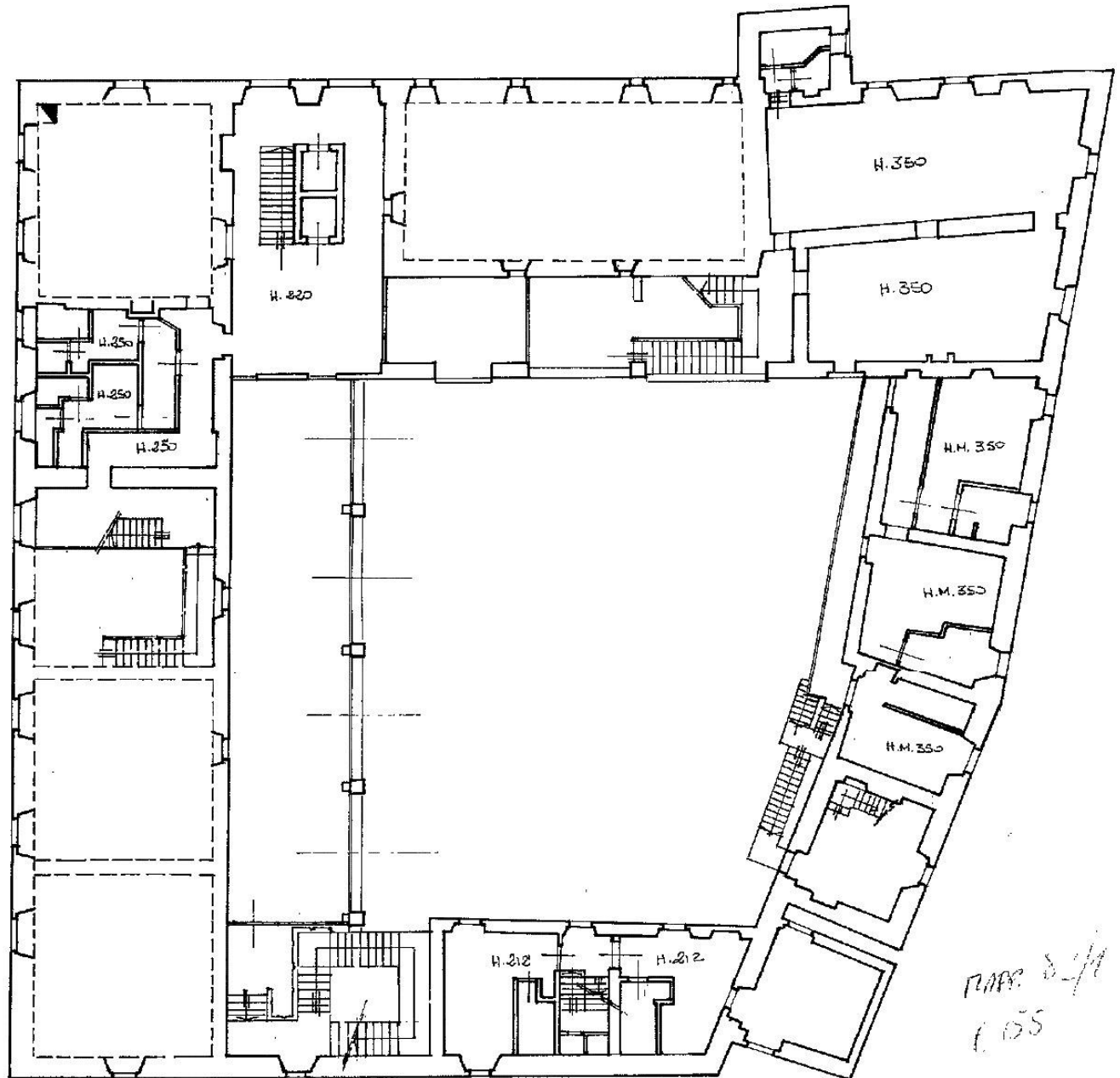


Hand-drawn floor plan of a building with various rooms and corridors. Rooms are labeled with numbers: H. 4.80, H. 4.85, H. 295, H. 406, H. 305, H. 305, H. 296, H. 294, H. 293, H. 490, H. 490, H. 490, H. 490, H. 220, H. 530, H. 660, H. 285, H. 406, H. 305, H. 305, H. 296, H. 294, H. 293, H. 490, H. 490, H. 490, H. 490. The plan shows a complex layout with multiple stairwells and corridors. A handwritten note in the bottom right corner reads "PART. 155" and "REV. 8/1/11".

SCALA DI 1:200



## PLANIMETRIA PIANO PRIMO CASTELLO

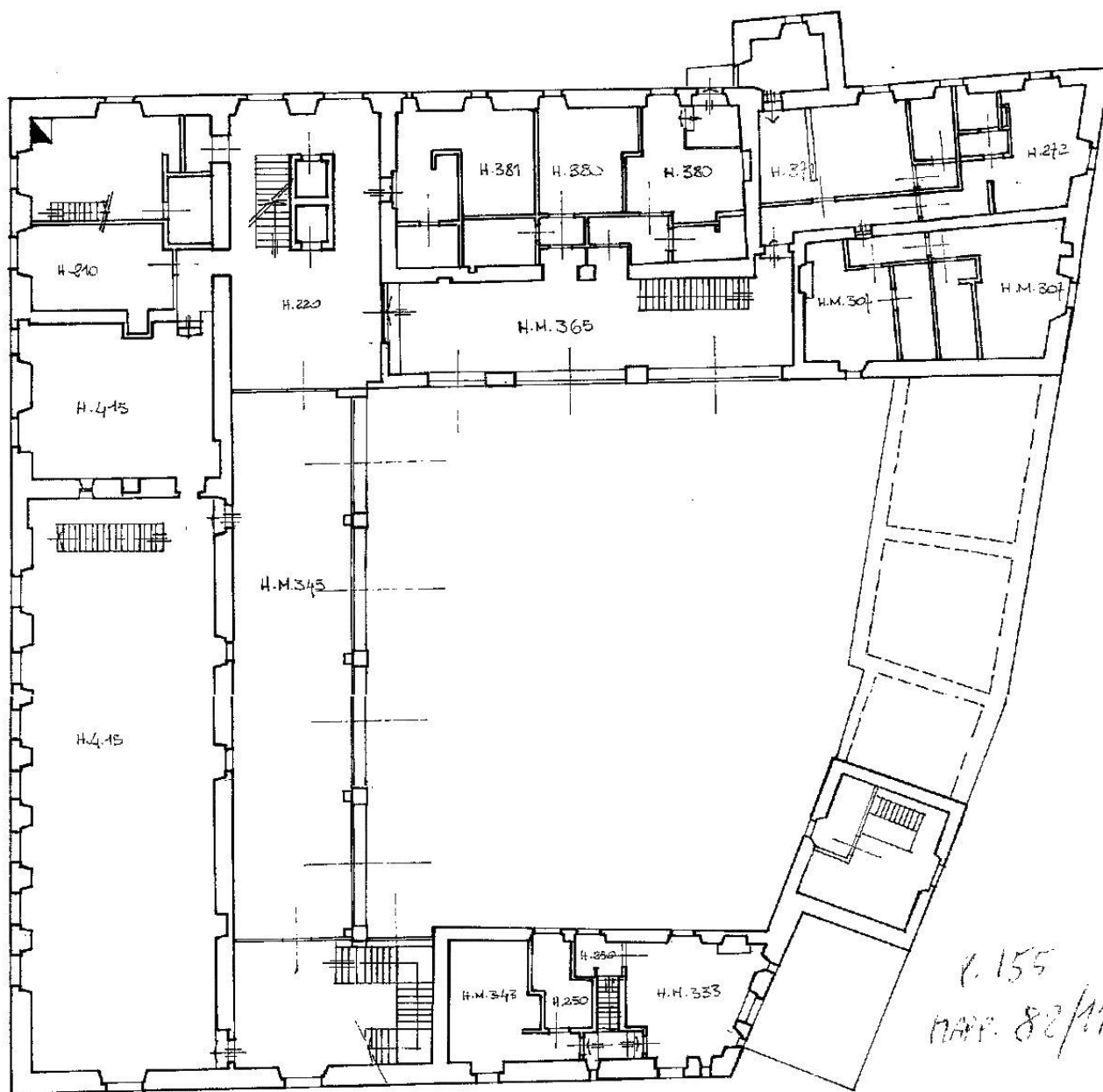


piano primo

## ORIENTAMENTO

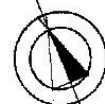


PLANIMETRIA PIANO SECONDO CASTELLO



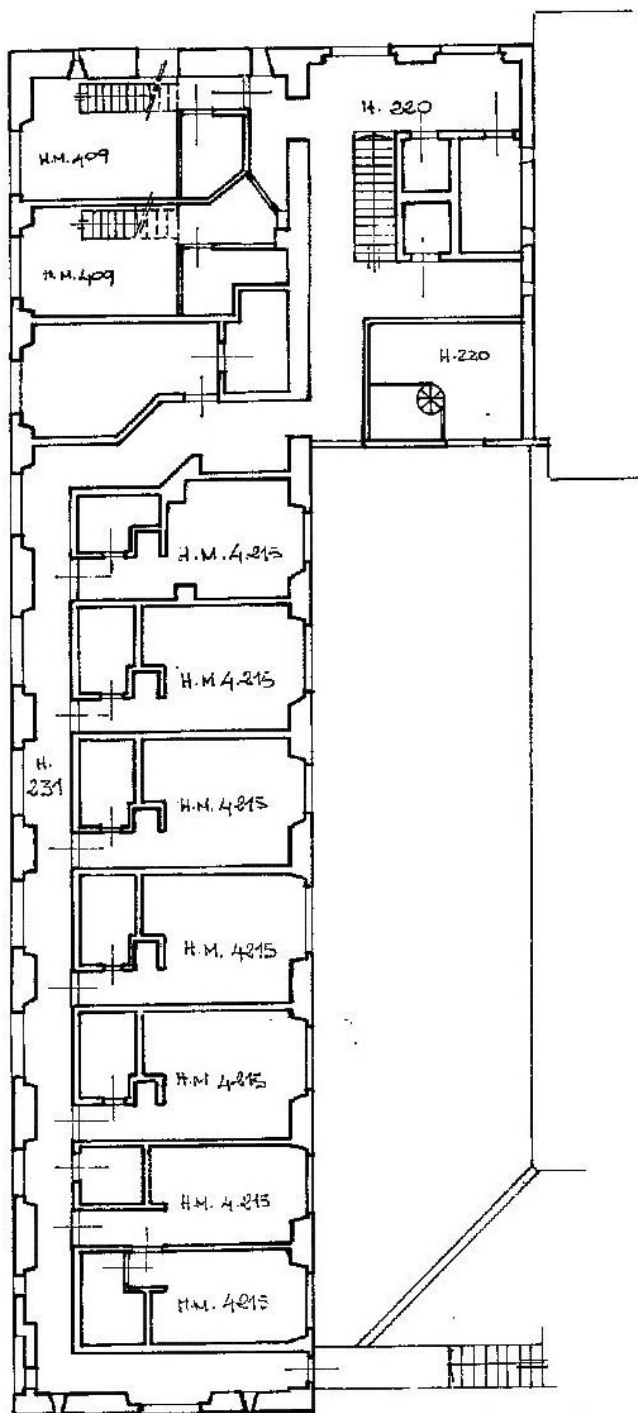
piano secondo

ORIENTAMENTO

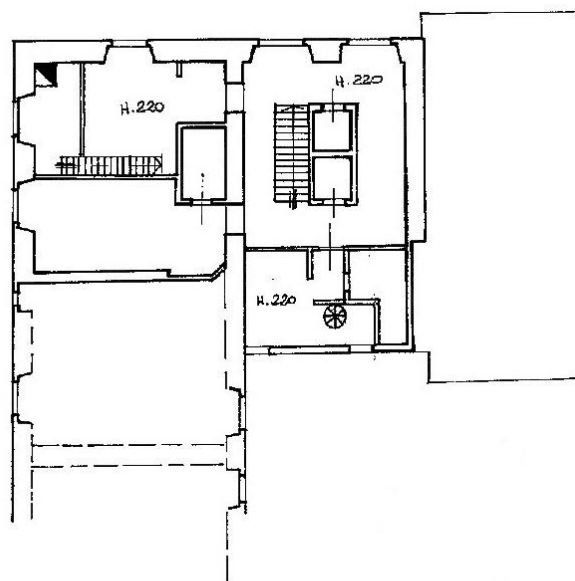


SCALA DI 1:200

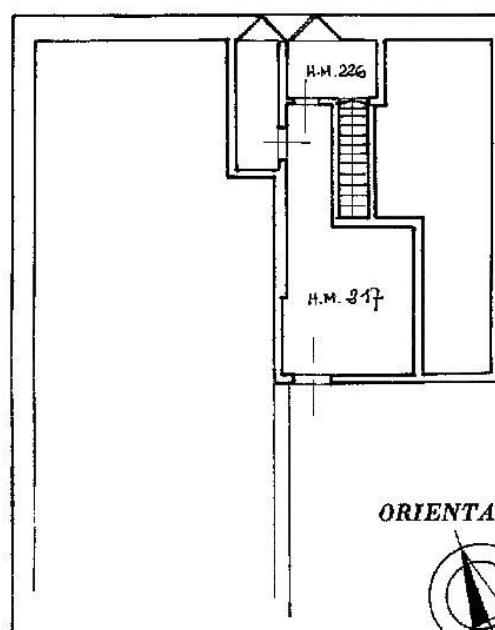
PLANIMETRIA PIANI TERZO, QUARTO E QUINTO CASTELLO



PIANO QUARTO



PIANO TERZO



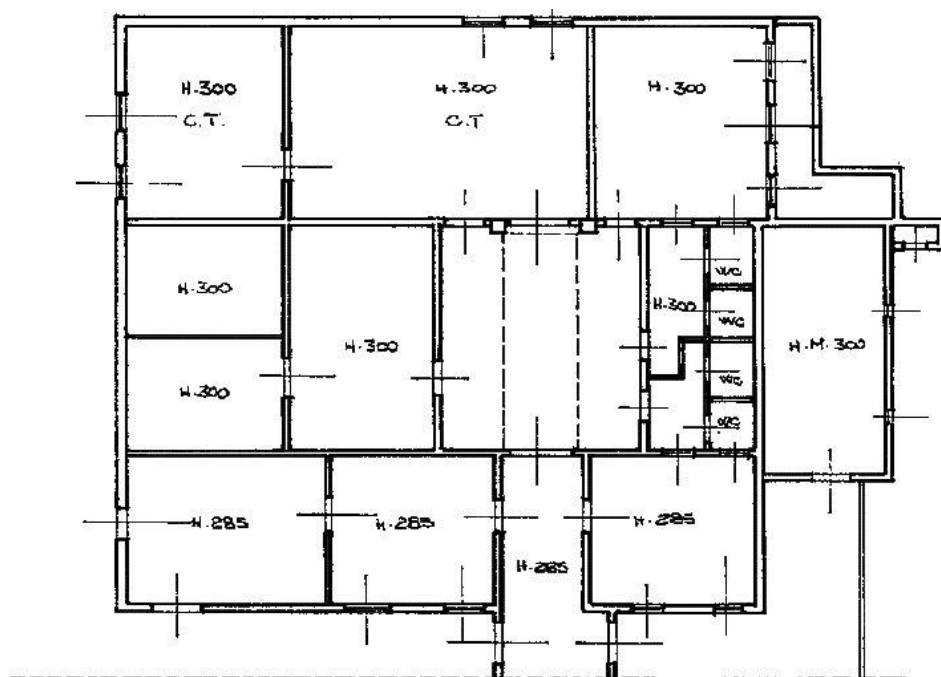
PIANO QUINTO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

### PLANIMETRIA EDIFICIO LOCALI ACCESSORI

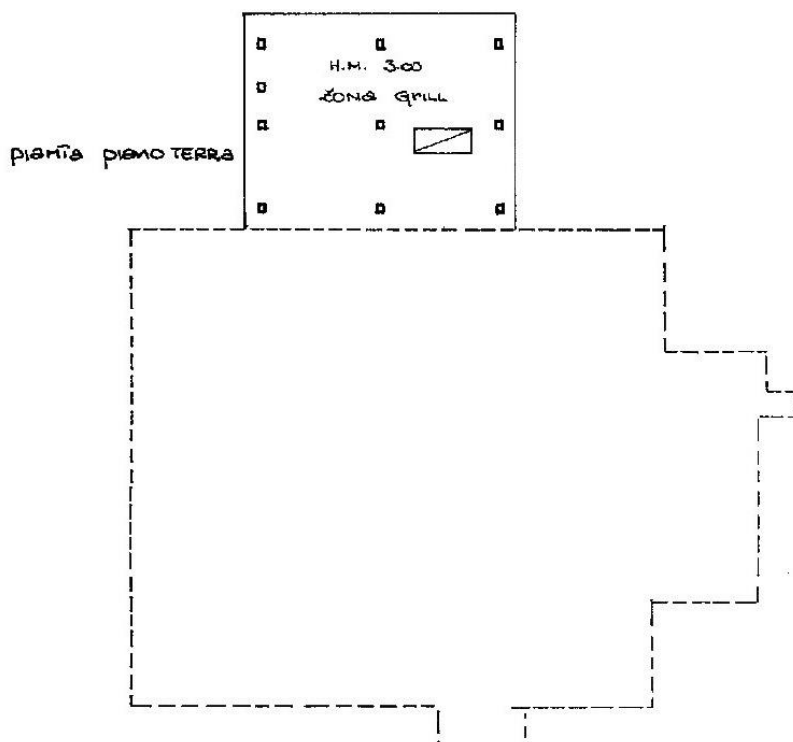


PIANTA PIANO SEMINTERRATO

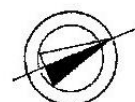
ORIENTAMENTO



### PLANIMETRIA AREA GRILL

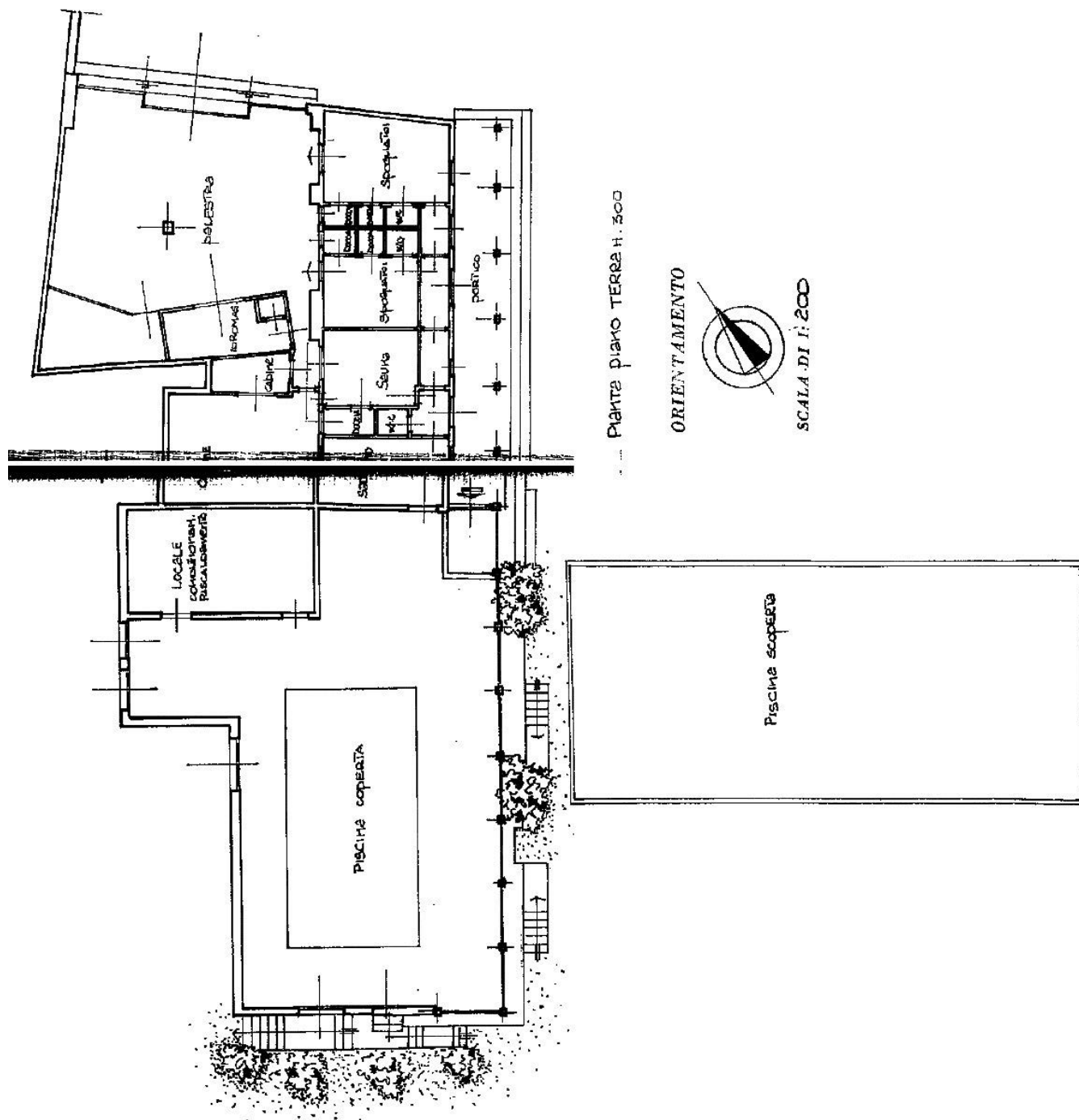


ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

## PLANIMETRIA AREA SPORT





PLANIMETRIA COMPENDIO – AREE IN CONCESSIONE



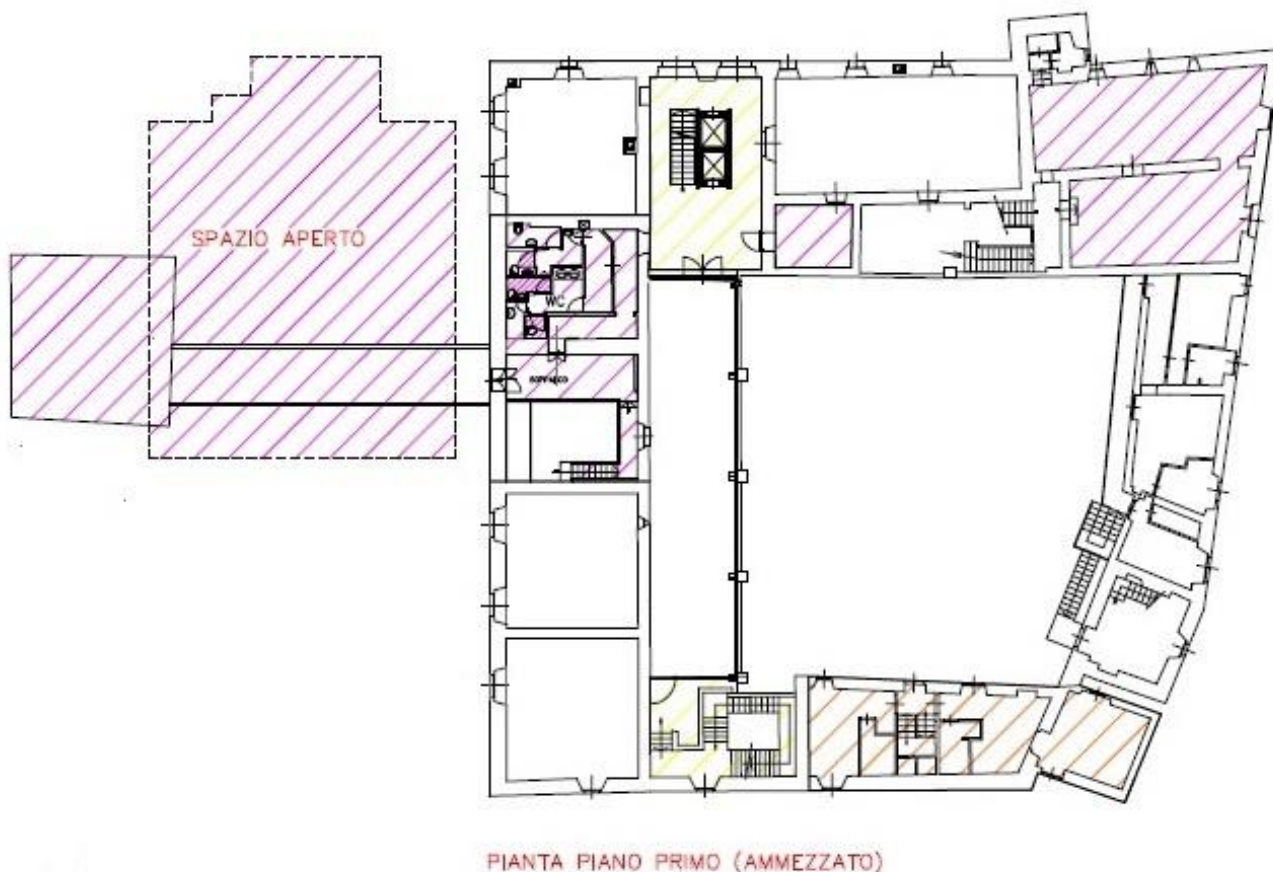
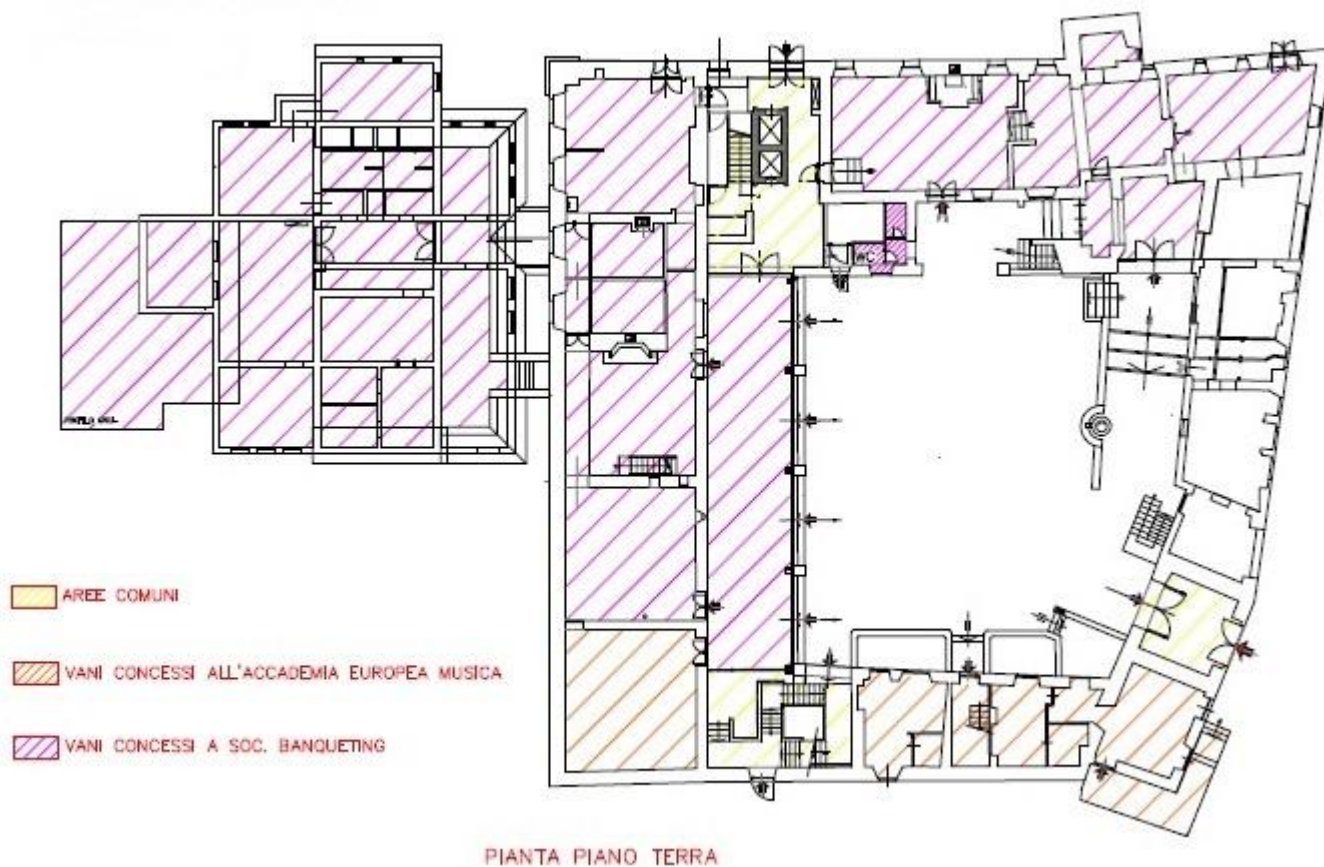
PORZIONE IMMOBILE OGGETTO DI CONCESSIONE:

- AREE IN AFFIDAMENTO
- AREE SPORTING IN AFFIDAMENTO \*
- AREE COMUNI CON ONERI MANUTENTIVI A CARICO CONCESSIONARI
- FABBRICATI

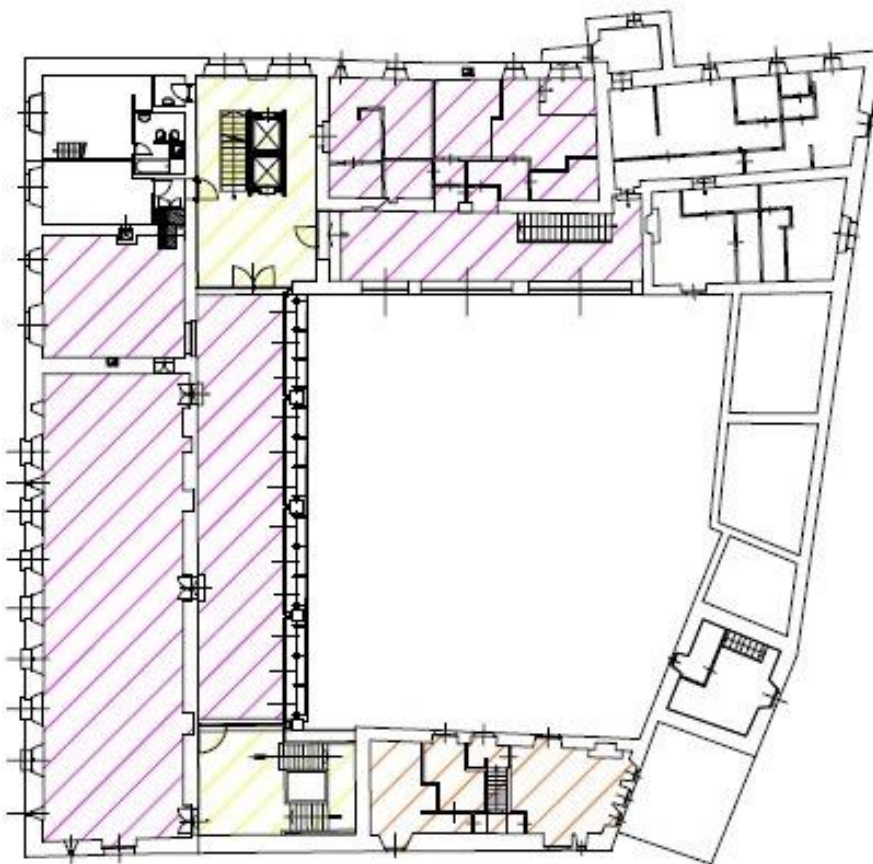
\* Era prevista per il concessionario l'opzione per avere in concessione l'area sporting.  
Tale opzione non è però stata esercitata.



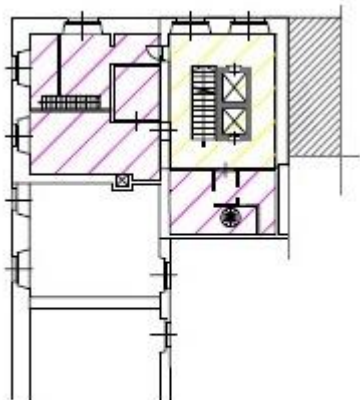
PLANIMETRIE CASTELLO – AREE IN CONCESSIONE



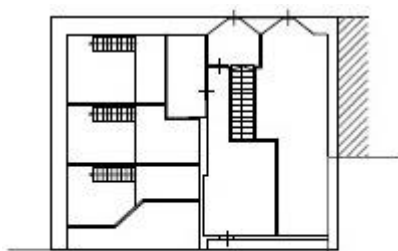
PLANIMETRIE CASTELLO – AREE IN CONCESSIONE



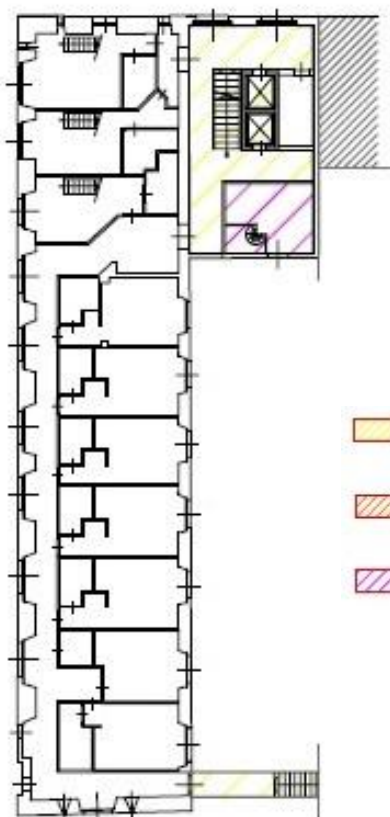
PIANTA PIANO SECONDO



PIANTA PIANO TERZO





PIANTA PIANO QUINTO



PIANTA PIANO QUARTO

 AREE COMUNI

 VANI CONCESSI ALL'ACCADEMIA EUROPEA MUSICA

 VANI CONCESSI A SOC. BANQUETING

FASI	Componenti	ORIZZONTE TEMPORALE (ANNI)																
		2019/1	2019/2	2020/1	2020/2	2021/1	2021/2	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
		anni	1		2		3		4	5	6	7	8	9	10	11	12	n+1
		mesi	6	12	18	24	30	36	48	60	72	84	96	108	120	132	144	156
	tempo (n)	0,50	1,00	1,50	2,00	2,50	3,00	4,00	5,00	6,00	7,00	8,00	9,00	10,00	11,00	12,00	13,00	
	trend inflazione (i= 1,0%)	1,005	1,010	1,015	1,020	1,025	1,030	1,040	1,050	1,060	1,070	1,080	1,090	1,100	1,110	1,120	1,130	
		PIANO COSTI						PIANO RICAVI										
		ITER URBANISTICO			REALIZZAZIONE			LOCAZIONE										
FATTURATI	Ricavi principali			30%	30%	20%	20%											
	n° camere doppie	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	
	n° suite	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	
	n° giorni di apertura	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	
	% occupazione lorda	0%	0%	0%	0%	0%	0%	30%	40%	50%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	
	Pernottamento camera (al netto di IVA 10%)	160	160,80	162,40	163,20	164,00	164,80	166,40	168,00	169,60	171,20	172,80	174,40	176,00	177,60	179,20	180,80	
	Pernottamento suite (al netto di IVA 10%)	400	402,00	406,00	408,00	410,00	412,00	416,00	420,00	424,00	428,00	432,00	436,00	440,00	444,00	448,00	452,00	
	Ricavi pernottamento								783.494,40	1.054.704,00	1.330.936,00	1.477.841,20	1.491.652,80	1.505.464,40	1.519.276,00	1.533.087,60	1.546.899,20	
	Ricavi da locazione		33.750,00															
	Ricavi ristorante (% dei ricavi da pernottamento)	50%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	391.747,20	527.352,00	665.468,00	738.920,60	745.826,40	752.732,20	759.638,00	766.543,80	773.449,60	
RICAVI	Ricavi accessori (% dei ricavi da pernottamento)	25%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	263.676,00	332.734,00	369.460,30	372.913,20	376.366,10	379.819,00	383.271,90	386.724,80	390.177,70	
	Totale fatturati lordi		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.845.732,00	2.329.138,00	2.586.222,10	2.610.392,40	2.634.562,70	2.658.733,00	2.682.903,30	2.707.073,60	2.731.243,90	
	Quota fatturato lordo per canone (%)																	
	Totale ricavi (redditi immobiliari lordi)		33.750,00	33.750,00	12.945,21	0,00	0,00	356.489,95	479.890,32	605.575,88	672.417,75	678.702,02	684.986,30	691.270,58	697.554,86	703.839,14	710.123,41	



[illegible]





Comune di ERBA  
Provincia di Como

Area Tecnica  
Settore SUAP Urbanistica Edilizia Privata

Data e prot. *Vedasi protocollazione digitale*

Rif. **111/2025-CDU**

## **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA n. 111/2025-CDU**

(ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.)

VISTI

- gli atti d'ufficio;
- il P.G.T. Vigente;
- la Carta dei Vincoli;
- la delibera di Consiglio Comunale n° 53 del 14/05/07 nella quale sono state approvate le fasce di rispetto e zone di tutela assoluta dei punti di captazione di acqua destinata al consumo umano;
- la delibera di Consiglio Comunale n° 86 del 16/10/10 nella quale è stato approvato il Piano di Governo del Territorio, e la pubblicazione ai sensi dell'art. 13 comma 11 della L.R. 12/05 e s.m.i. sul Bollettino ufficiale della Regione n. 52 del 29 Dicembre 2010;
- le varianti al PGT approvate con Delibera C.C. n° 117 del 14/11/11 (Var. 1); Delibera C.C. n° 55 del 28/06/12 (Var. 2); Delibera C.C. n° 71 del 10/09/12 (Var. 3); Delibera C.C. n° 105 del 28/11/12 (Var. 4); Delibera C.C. n° 65 del 29/06/13 (Var. 5); Delibera C.C. n° 88 del 14/04/16 e n. 36 del 28/04/16 (Var. 6); Delibera C.C. n° 101 del 28/12/2016 e n° 1 del 05/01/2017 (Var. 7); Delibera C.C. n° 11 del 28/02/22 (Var. 8); Delibera C.C. n° 7 del 06/02/23 (Var. 9);
- la delibera di Consiglio Comunale n° 33 del 06/05/2025 con la quale è stata approvata la Variante Parziale al Piano dei Servizi ed al Piano delle Regole del vigente Piano di Governo del Territorio (Variante 1/2024), pubblicata sul Bollettino ufficiale della Regione n. 33 del 13/08/2025;
- l'Atto Datoriale n. 3 del 31/01/2024 con cui è stato conferito incarico di elevata qualificazione "SUAP, urbanistica ed edilizia privata";

### **si CERTIFICA**

su richiesta del **DIRIGENTE DELL'AREA TECNICA** di questo Comune del 27.10.2025 prot. n. 39329 che il mappale sottoelencato ha la seguente destinazione:

### **P.G.T. VIGENTE**

**Sez. cens./Fg.:** Parravicino, 9 (fisico 1)

**Mapp.:** 82

- **AMBITI DI ANTICA FORMAZIONE** – Nuclei urbani di interesse ambientale e paesaggistico (art. 21, comma 5/b, N.T.A Piano delle Regole)
  - Edifici di rilevanza monumentale storica (art. 25, N.T.A Piano delle Regole)
  - Edifici senza particolari prescrizioni (art. 27, N.T.A Piano delle Regole)

- funzioni ammesse nel compendio:
  - "T1 – Esercizi di vicinato";
  - "T4 – Attività di somministrazione alimenti e bevande";
  - "D1 – Uffici e studi professionali";
  - "D2 – Complessi direzionali", ai sensi dell'art. 25, comma 8, N.T.A Piano delle Regole;
  - "P1 – Artigianato di servizio": non sono ammesse le attività a servizio dei veicoli a motore. Non sono ammesse industrie insalubri di prima e seconda classe;
  - "H1 – Funzioni ricettive", previa convenzione con l'Amm. comunale
- *DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAESAGGIO URBANO E ALL'EDIFICATO (art. 10, N.T.A. Piano delle Regole) - Edifici monumentali – vincolati ex D.Lgs. 42/04 e s.m.i. (Numero identificativo: VIII – "Castello di Pomerio e parco storico (compresi sagrato, canonica e giardino)";*
- *Titolo 2: Disposizioni specifiche per gli ambiti consolidati – Capo 3 artt. 22-23-24-28 N.T.A. del Piano delle Regole;*
- *Prescrizioni tipologiche per interventi negli ambiti di antica formazione: allegato C, Regolamento edilizio (Approvato con delibera C.C. n° 20 del 25/03/13)*
- ***Parte in Ambiti per la valorizzazione dello spazio pubblico (art. 16, N.T.A. Piano dei Servizi)***

## VINCOLI

- Sottoposto a "Tutela e valorizzazione – Beni paesaggistici" ai sensi del D.Lgs. 42/04 art. 136 lett. c) e d) apposto con D.M. 28.04.71 - "Dichiarazione di notevole interesse pubblico di parte del territorio del comune di Erba";
- Presenza edifici e beni sottoposti a "Tutela - Beni culturali" ai sensi del D.Lgs. 42/04 e s.m.i. (art. 10, N.T.A Piano delle Regole) - numero di individuazione: VIII – "Castello di Pomerio e parco storico (compresi sagrato, canonica e giardino)";
- Parte in Elementi Paesaggistici da PTCP (art. 9, N.T.A Piano delle Regole); Edificio storico di difesa - Castello di Pomerio e di Casiglio, resti di fortificazioni, torre e castello medioevale;

### ***Elementi paesaggistici del PTCP (art. 9, N.T.A Piano delle Regole)***

- Edificio storico di difesa – Castelli di Pomerio e di Casiglio, resti di fortificazioni, torre e castello medioevale;

### ***Mappa dei ritrovamenti archeologici (art. 11, N.T.A Piano delle Regole)***

- Numero identificativo: 21 Fraz. Pomerio, Castello di Pomerio (Ritrovamento: Resti di muraure medievali)
- Numero identificativo: 22 Fraz. Pomerio, Villa Varenna, (Ritrovamento: Resti di fortificazioni medievali; Resti di cunicolo medievale in collegamento tra il Castello di Pomerio e Villa Lado di Parravicino)

### ***STUDIO DEL RETICOLO IDRICO MINORE (Approvato con delibera C.C. n° 82 del 18/12/20)***

#### ***Parte in Fascia di rispetto 1***

- Presenza di corso d'acqua tombinato (torrente detto "di Pomerio"), con alveo non individuato su mappe catastali.

**STUDIO GEOLOGICO ED IDROGEOLOGICO** (Approvato con delibera C.C. n° 23 del 17/04/08)

**Fattibilità geologica**

Parte in Classe 3c: aree con limitata soggiacenza della falda, con vulnerabilità degli acquiferi elevata o soggette a fenomeni di allagamento

Parte in Classe 4: fattibilità con gravi limitazioni

*Disposizioni relative all'assetto geologico e idrogeologico (art. 5 delle N.T.A. Piano delle Regole).*

*Il presente certificato ha valore solamente ai fini della destinazione urbanistica e non costituisce presupposto o titolo per l'edificabilità dei terreni, fatte salve ulteriori e specifiche prescrizioni tecniche stabilite dal P.G.T., Leggi e regolamenti in vigore. Il certificato ha validità di un anno a partire dalla data del rilascio dello stesso, a norma del 3° comma dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, fatto salvo eventuali modificazioni degli strumenti e norme urbanistiche intervenute nel frattempo. Si rilascia il presente certificato per gli usi consentiti dalla Legge.*

Il Responsabile dell'Ufficio  
SUAP, Urbanistica ed Edilizia Privata  
Arch. Riccardo Bargna (\*)

(\*) (Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i.)

COMUNE DI ERBA	I
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE	
Protocollo N.0039483/2025 del 27/10/2025	
Firmatario: Riccardo Bargna	



## FOTOGRAFIE DELLO STATO DEI LUOGHI

























