



Spettabile

**CIT - Compagnia Italiana Turismo S.p.A. in A.S**

Via Ettore de Sonnaz 14

10121 - TORINO

Milano, 01 Dicembre 2015

Ns. Rif.: LM/val 15.2101

Facendo seguito all'incarico conferitoci, esponiamo nella presente i risultati della valutazione condotta su proprietà immobiliari riconducibili a Società del Gruppo **CIT - Compagnia Italiana Turismo S.p.A. in A.S**, ubicate in:

**Calatabiano (CT)** - Località San Marco.

**Cassano allo Ionio (CS)** - Marina di Sibari.

**Cesana Torinese (TO)** - Frazione San Sicario.

Finalità della stima è la determinazione del Valore di Mercato della proprietà di cui sopra, con riferimento alla data del 31 Ottobre 2015.

Oggetto della valutazione sono le aree e i fabbricati, comprensivi dell'impiantistica generale, in considerazione dell'attuale destinazione urbanistica, quindi le previsioni dei vigenti strumenti urbanistici; sono invece rimasti esclusi dalla stima i beni mobili, compresi gli impianti specifici legati ad attività attualmente insediate nella proprietà, ed in generale quanto contenuto nella proprietà in esame.

I criteri e le metodologie di valutazione, nonché l'elaborazione del processo peritale, sono analiticamente esposti nella allegata Relazione di Stima.

A supporto della valutazione si è assunta la documentazione tecnica fornitaci dalla proprietà, da cui, in particolare, abbiamo rilevato i riferimenti catastali, senza effettuare alcuna ulteriore verifica.

Al fine di determinare la destinazione urbanistica delle singole proprietà, abbiamo effettuato accertamenti diretti presso i competenti uffici Comunali, al fine di rilevare e analizzare gli attuali strumenti urbanistici vigenti nonché ricostruire le più importanti variazioni urbanistiche intervenute a seguito dell'acquisizione della proprietà.

Come previsto dall'incarico affidatoci, non abbiamo effettuato alcuna verifica circa il titolo di proprietà dell'immobile stimato, né circa l'eventuale esistenza di diritti o gravami su di esso; la valutazione ha presupposto che il bene sia pienamente conforme alla legislazione ed alle normative vigenti.

Esclusivamente per quanto concerne la proprietà in Cesana Torinese (TO), al fine di individuare e definire la proprietà, è stata svolta un'indagine telematica (ispezione ipotecaria) presso l'Agenzia delle Entrate - Conservatoria di Torino.

La stima è stata condotta sulla base delle risultanze di un sopralluogo diretto effettuato in data **19 e 20 Novembre 2015** e di un'indagine sull'andamento del mercato immobiliare nella zona interessata.

La nostra attività di valutazione e la presente relazione di stima sono conformi agli standard fissati dal RICS Appraisal and Valuation Standards ("Red Book") – edizione 2014. **PRAXI Real Estate è Società di Valutazione "regulated by RICS"** [Firm n° 710985].

## **DEFINIZIONE DI VALORE E CRITERI DI VALUTAZIONE**

La valutazione ha determinato il Valore di Mercato degli immobili in oggetto.

Secondo la definizione del RICS Appraisal and Valuation Standards ("Red Book"), per Valore di Mercato si intende l'ammontare stimato a cui una proprietà o passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data della valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito in modo informato, consapevole e senza coercizioni (RICS Red Book VPS4 1.2 – edizione 2014).

In relazione alle caratteristiche, alle destinazioni d'uso ed alle potenzialità di utilizzo di ciascun immobile, per la determinazione del Valore di Mercato sono stati adottati, in forma autonoma o combinati tra loro, i seguenti approcci:

### **– metodo comparativo**

Il Valore dell'immobile deriva dal confronto con le quotazioni correnti di mercato relative ad immobili assimilabili (comparables), attraverso un processo di "aggiustamento" che apprezza le peculiarità dell'immobile oggetto di stima rispetto alle corrispondenti caratteristiche dei comparables.

### **– metodo del valore di trasformazione (DCF)**

Il Valore dell'immobile deriva dall'attualizzazione del cash flow generato dall'operazione di sviluppo immobiliare, sulla base dei ricavi attesi e della sommatoria dei costi di realizzazione, tenendo conto degli oneri/proventi finanziari e del rischio imprenditoriale.

La nostra attività valutativa è stata condotta, sia dal punto di vista dei criteri estimativi che delle metodologie operative, nel rispetto delle normative vigenti e secondo le migliori prassi peritali a livello italiano e internazionale.

## MERCATO IMMOBILIARE

### IL QUADRO MACROECONOMICO INTERNAZIONALE

I primi sintomi di ripresa dell'economia mondiale che si erano registrati a fine 2014 hanno trovato riscontro soprattutto nella prima parte del 2015. Nel secondo semestre il trend generale è apparso meno omogeneo, anche se nell'insieme ancora orientato verso un timido miglioramento dei principali indicatori. Intanto, continuano a farsi sentire gli effetti della crisi finanziaria globale, che ha prodotto il deterioramento dello scenario internazionale ed ha creato tensioni e difficoltà, particolarmente acute in Europa e nell'area dell'euro.

Questa grande crisi economica è stata innestata dalle difficoltà di diversi Stati sovrani, soffocati da crescenti deficit pubblici e presi di mira dalla speculazione internazionale.

Il lento ritmo di ripresa delle economie avanzate e la crescita bloccata per il quinto anno consecutivo dei Paesi emergenti possono essere ricondotti a fenomeni generali quali la debole crescita produttiva, i retaggi della crisi ancora presenti (come il forte indebitamento pubblico e privato), la stagnazione demografica nel mondo Occidentale e il rischio di deflazione (dovuto alla debolezza della domanda), anche se non vanno dimenticate le ricadute su scala globale di alcuni eventi-shock che hanno interessato singoli Paesi.

Gli ultimi dati relativi al PIL mondiale (elaborati del Fondo Monetario Internazionale e riportati nelle pagine seguenti), indicano per il 2015 una crescita globale del +3,1% –peggiore del dato del 2014 (+3,4%)–, mentre per il 2016 le stime sono più favorevoli, e indicano una crescita globale leggermente migliore rispetto agli ultimi due anni (+3,6%). Va evidenziato che le stime del FMI sono state riviste lievemente al ribasso nella seconda parte del 2015, in quanto sono aumentati i rischi di un rallentamento dell'economia mondiale, per effetto del perdurare della crisi greca, delle nuove tensioni in Medio Oriente e della recrudescenza del terrorismo di matrice islamica, che ha portato ai massimi livelli il livello di allarme nel mondo Occidentale.

Inoltre, preoccupa la delicata fase che sta attraversando l'economia cinese, nella difficile e necessaria transizione tra lo sviluppo rapido e tumultuoso degli ultimi anni e una più stabile e regolare crescita, accompagnata da un più omogeneo sviluppo sociale che possa definitivamente inserire la Cina nel contesto mondiale del terzo millennio.

Nel medio termine pesa anche il rischio che un periodo prolungato di bassa inflazione in alcuni Paesi avanzati ostacoli il ritorno ai livelli di crescita pre-crisi.

Secondo il FMI soltanto gli Stati Uniti, tra le economie avanzate, dovrebbero registrare una crescita significativa nel 2016 (nell'intorno del +2,6%) mentre ancora una volta l'Italia è il fanalino di coda in Europa (PIL 2016 +1,3%), migliore, su scala mondiale, soltanto rispetto al Giappone (PIL 2016 +1%).

Per quanto riguarda l'Area Euro, dopo un periodo di recessione/stagnazione, è previsto un graduale miglioramento (PIL +1,6% per il 2016).

	2014	Projections	
		2015	2016
<b>World Output</b>	<b>3.4</b>	<b>3.1</b>	<b>3.6</b>
<b>Advanced Economies</b>	<b>1.8</b>	<b>2.0</b>	<b>2.2</b>
United States	2.4	2.6	2.8
Euro Area	0.9	1.5	1.6
Germany	1.6	1.5	1.6
France	0.2	1.2	1.5
Italy	-0.4	0.8	1.3
Spain	1.4	3.1	2.5
Japan	-0.1	0.6	1.0
United Kingdom	3.0	2.5	2.2
Canada	2.4	1.0	1.7
Other Advanced Economies <sup>2</sup>	2.8	2.3	2.7
<b>Emerging Market and Developing Economies</b>	<b>4.6</b>	<b>4.0</b>	<b>4.5</b>
Commonwealth of Independent States	1.0	-2.7	0.5
Russia	0.6	-3.8	-0.6
Excluding Russia	1.9	-0.1	2.8
Emerging and Developing Asia	6.8	6.5	6.4
China	7.3	6.8	6.3
India <sup>3</sup>	7.3	7.3	7.5
ASEAN-5 <sup>4</sup>	4.6	4.6	4.9
Emerging and Developing Europe	2.8	3.0	3.0
Latin America and the Caribbean	1.3	-0.3	0.8
Brazil	0.1	-3.0	-1.0
Mexico	2.1	2.3	2.8
Middle East, North Africa, Afghanistan, and Pakistan	2.7	2.5	3.9
Saudi Arabia	3.5	3.4	2.2
Sub-Saharan Africa	5.0	3.8	4.3
Nigeria	6.3	4.0	4.3
South Africa	1.5	1.4	1.3
<i>Memorandum</i>			
European Union	1.5	1.9	1.9
Low-Income Developing Countries	6.0	4.8	5.8
Middle East and North Africa	2.6	2.3	3.8
World Growth Based on Market Exchange Rates	2.7	2.5	3.0

FIGURE 1 - OVERVIEW OF THE WORLD ECONOMIC OUTLOOK PROJECTIONS - INTERNATIONAL MONETARY FUND

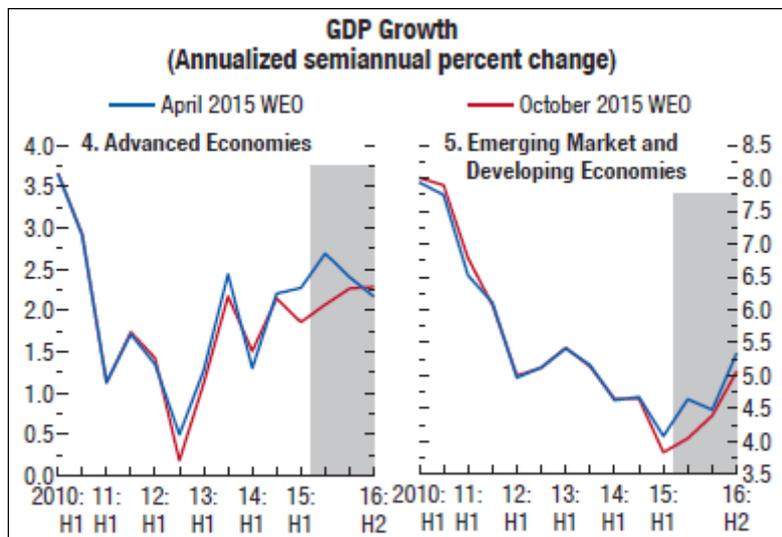


FIGURE 2 - GDP GROWTH - INTERNATIONAL MONETARY FUND

Nei mercati emergenti e nelle economie in via di sviluppo i dati di Ottobre 2015 relativi alla crescita del PIL in termini reali, pur rimanendo superiori a quelli delle economie avanzate, registrano un relativo rallentamento, in peggioramento rispetto alle previsioni di Aprile 2015.

In particolare nel primo semestre dell'anno è stato registrato un rallentamento in America Latina, nello specifico in Brasile, dove gli investimenti restano deboli.

In Cina il PIL si è stabilizzato a livello dei mercati emergenti ed è in linea con le previsioni, mentre il trend di crescita degli investimenti e degli importi investiti è rallentato rispetto al 2014; allo stesso tempo la crescita dei consumi è rimasta costante rispetto all'anno precedente, con le esportazioni nette in contribuzione positiva rispetto alla crescita economica del Paese. Inoltre, a partire da Agosto 2015 si è registrata una forte volatilità dei mercati finanziari, tuttora perdurante nonostante gli interventi correttivi e i tentativi di stabilizzazione posti in essere dalle autorità cinesi.

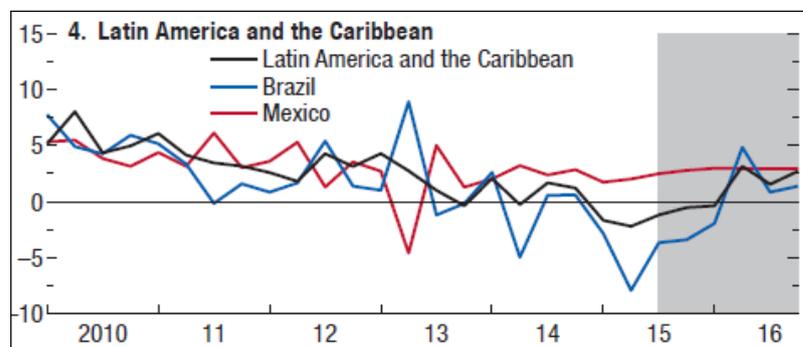
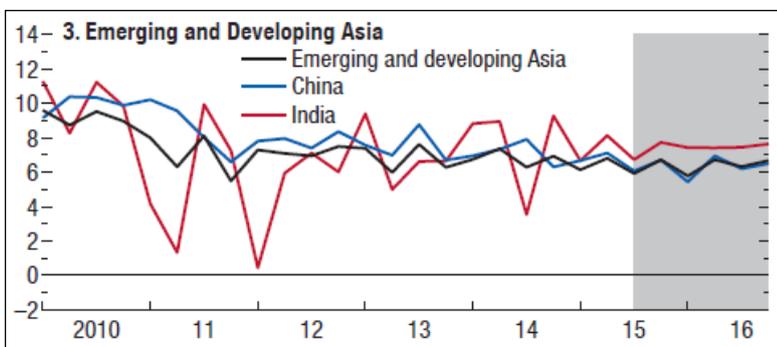
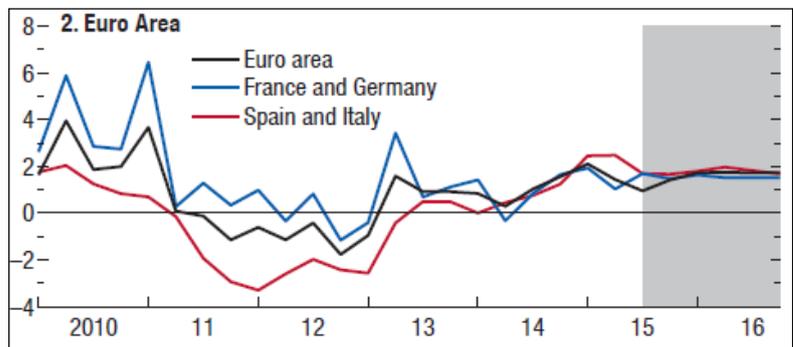
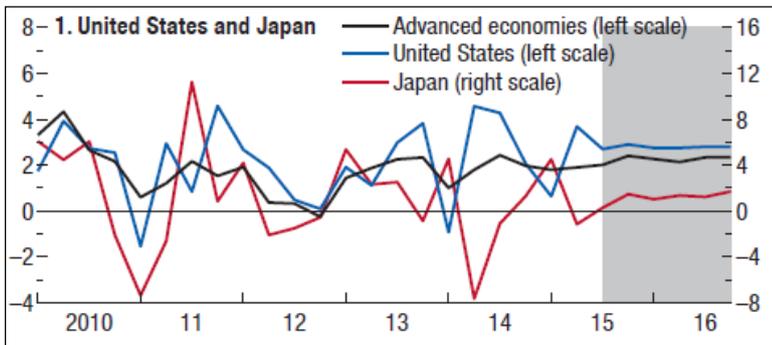
Attività più debole anche in Russia, a causa del considerevole calo degli investimenti e del grande deflusso di capitali, per effetto delle sanzioni internazionali provocate dal conflitto con l'Ucraina.

Anche le economie avanzate stanno soffrendo per il rallentamento del trend di crescita del PIL. In particolare negli Stati Uniti si è rilevata una crescita più debole del previsto, nonostante un forte secondo trimestre 2015, in relazione a fattori che sembrano per lo più temporanei, tra cui un inverno rigido, una correzione delle scorte e un forte calo degli investimenti nel settore petrolifero. Da rilevare comunque il fatto che fino alla fine di agosto le condizioni del mercato del lavoro hanno continuato a migliorare, con una crescita dell'occupazione. In prospettiva, permangono le condizioni per un recupero dell'economia statunitense (tra cui l'accomodante orientamento della politica monetaria, le condizioni finanziarie favorevoli, il ridotto drenaggio fiscale, una maggiore solidità patrimoniale delle famiglie e il mercato immobiliare in ripresa) che dovrebbero portare ad un aumento del PIL nell'ordine del 3% nel 2015.

Per l'area Euro, la ripresa è stata generalmente in linea con le previsioni di aprile 2015, con un andamento particolarmente positivo per l'Irlanda e la Spagna (sostenute dalla domanda interna in ripresa), che si contrappone alla crescita più debole di quanto previsto per la Germania. Anche nell'Eurozona è previsto un andamento debolmente positivo, grazie alle prospettive di riduzione del drenaggio fiscale, al proseguimento della politica monetaria espansiva (riconducibile al Quantitative Easing), ed alle migliori condizioni di finanziamento. Le ultime previsioni indicano una crescita del PIL pari all'1,3% nel 2015.

Anche in Giappone la crescita del PIL è stata più debole del previsto, con una forte riduzione nel secondo trimestre che ha completamente annullato il positivo risultato del precedente, influenzato dal generalizzato anticipo delle decisioni di spesa indotto dalla prospettiva di aumento delle imposte indirette

**GDP Growth Forecasts (Annualized quarterly percent change)**  
**International Monetary Fund**



La produzione globale industriale è rimasta debole durante il 2014 e ha rallentato ulteriormente nel corso del 2015, riflettendo una diminuzione degli investimenti, della produzione industriale globale e dei volumi del commercio mondiale.

Le previsioni per il 2016 sono però orientate in senso positivo, con prospettive favorevoli sia per le economie sviluppate che per la maggior parte dei Paesi emergenti.

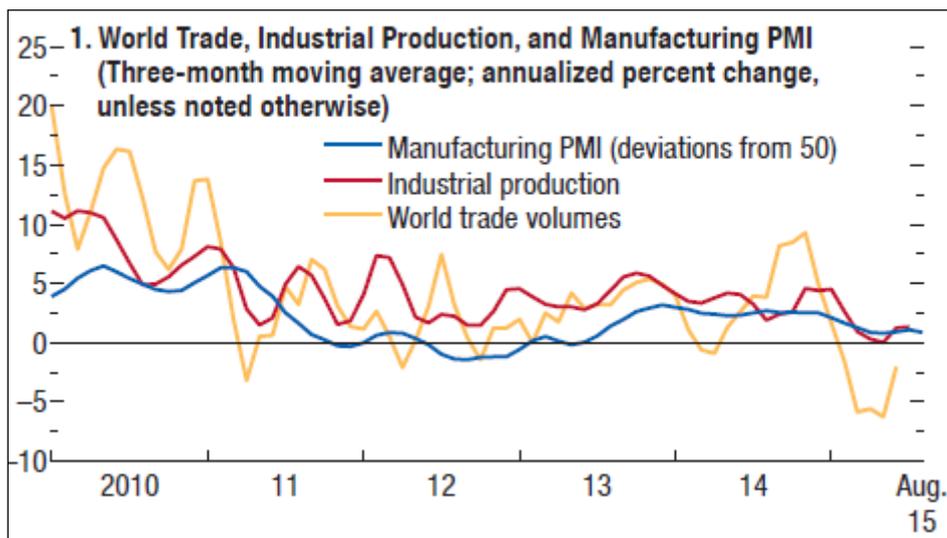


FIGURE 3 - GLOBAL ACTIVITY INDICATOR - INTERNATIONAL MONETARY FUND

La situazione di alcuni Paesi appartenenti all'Unione Europea risulta ancora critica, anche a seguito del perdurare degli effetti della forte crisi registrata in Irlanda, Portogallo, Spagna e Grecia.

La situazione italiana rimane ancora incerta, nonostante la fase acuta della crisi sembri ormai superata. In particolare a causa dei livelli del debito sovrano (come noto tra i più consistenti al mondo, sia in termini assoluti che di rapporto con il PIL nazionale), l'Italia rimane tuttora un "osservato speciale" per i mercati internazionali (basti pensare al declassamento del debito sovrano italiano da parte di Standard & Poor's del 2013 e la conferma del rating a tripla B- con outlook stabile di Dicembre 2014 da parte della stessa Agenzia), anche se ad oggi i timori di un possibile default del Paese sembrano definitivamente scomparsi.

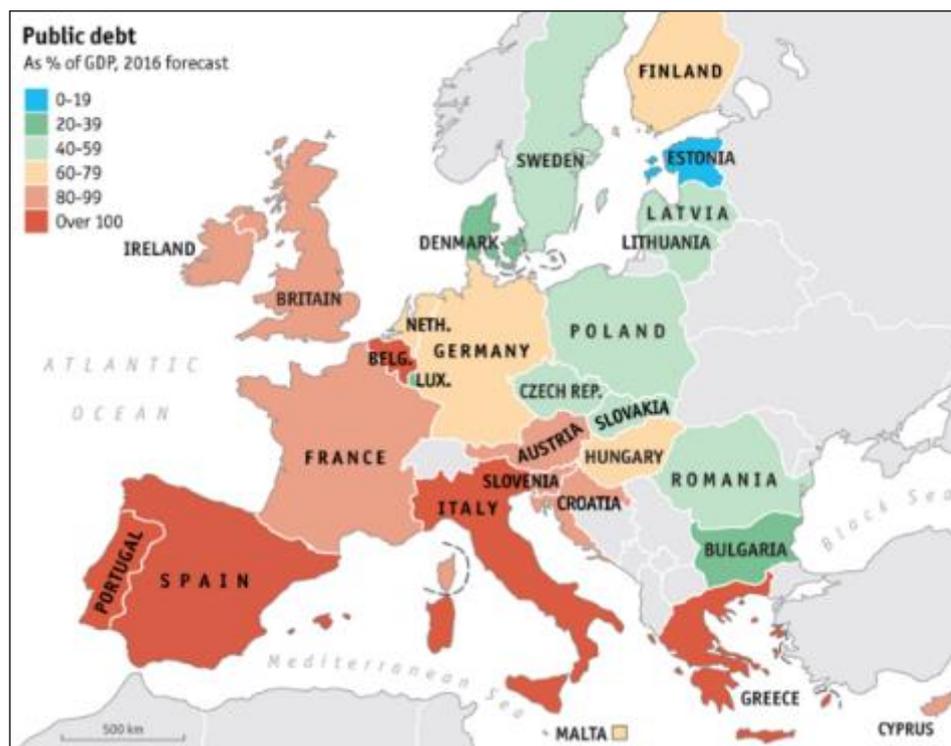


FIGURE 4 - PUBLIC DEBT 2016 FORECAST - THE ECONOMIST

Anche nel 2015 il peso del debito in Italia è rimasto il più gravoso tra i Paesi europei (fatta eccezione solo per la Grecia); a Settembre il debito pubblico è salito fino a quota 2.191 miliardi di euro, dato che supera il record storico di 2.168,75 miliardi raggiunto nel mese di Giugno 2014.

I tassi più elevati del debito pubblico rispetto al PIL alla fine del secondo trimestre 2015 si sono verificati in Grecia (167,8%), Italia (136%) e Portogallo (128,7%). Rispetto al secondo trimestre 2014, 15 Stati hanno registrato un calo del rapporto debito/PIL, 12 hanno registrato un aumento e la sola Cipro è rimasta stabile.

A partire dal 2011 la preoccupazione degli investitori internazionali rispetto alla capacità di molti Stati di rimborsare i propri titoli e i problemi politici interni di diversi Paesi hanno contribuito a creare forti tensioni a livello mondiale, tali da condurre la Grecia al default e scatenare una speculazione finanziaria contro i titoli di stato italiani e spagnoli.

In particolare il differenziale di rendimento tra i BTP decennali e i Bund tedeschi, dopo essersi mantenuto oltre i 400 basis points per un lungo periodo, si è avvicinato alla soglia dei 300 punti base a fine 2012. Nel primo semestre del 2013 lo spread è leggermente risalito fino a toccare i 350 basis points, ma tra Maggio e Giugno è sceso nell'intorno dei 250 punti base, attestandosi a fine anno nell'intorno dei 200 punti.

Nel corso del 2015 lo spread è sceso drasticamente, rimanendo costantemente sotto i 200 punti, ed infrangendo persino, a Marzo, la soglia dei 90 punti, assestandosi a fine Novembre attorno ai 100 punti.

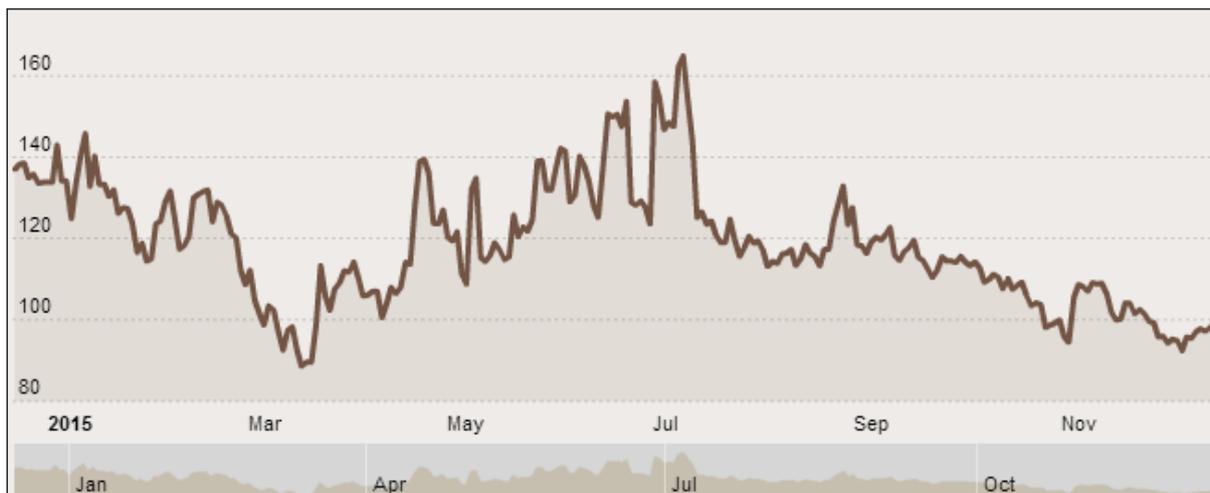


FIGURE 5 – YEAR 2015 - SPREAD BTP ITALY/BUND - IL SOLE 24 ORE

Anche negli altri Paesi dell’Eurozona la situazione sembra migliorata, con gli spread di Spagna e Portogallo tornati a livelli accettabili e la sola Grecia ancora lontana dalla media europea, anche se su valori decisamente più bassi rispetto al periodo più critico della crisi.

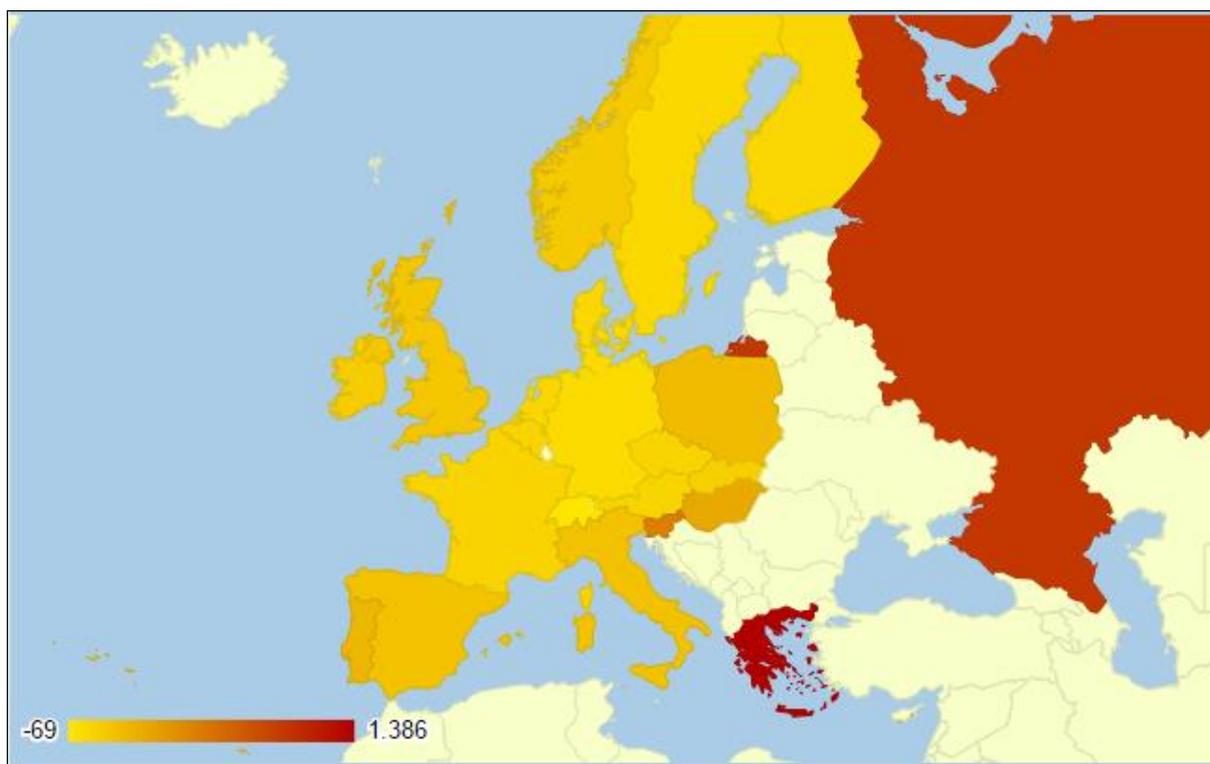
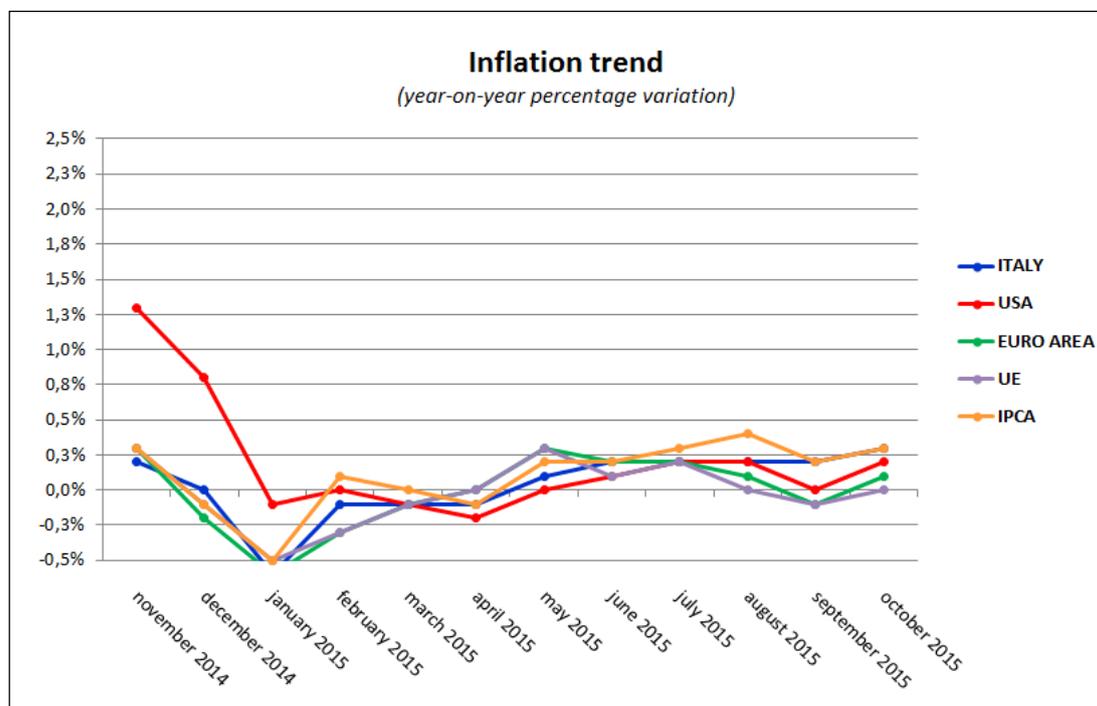


FIGURE 6 – EUROPE - SPREAD GOVERNMENT BOND/BUND – THOMSON REUTERS

Dopo la pressione inflattiva registrata nel 2012 su scala internazionale, generata in parte dai provvedimenti monetari a sostegno dell'euro e in parte dall'aumento dei prezzi delle materie prime, a partire dal 2013 si è rilevata una progressiva diminuzione dell'indice dei prezzi al consumo.

In particolare negli ultimi due mesi del 2014 fino a Gennaio 2015, l'inflazione è calata in tutti i mercati analizzati, toccando la deflazione (variazione negativa dei prezzi al consumo) a Dicembre 2014 fino a raggiungere il minimo a Gennaio 2015. Questo fenomeno, che non si registrava dal 1959, potrebbe compromettere la ancora fragile ripresa dell'economia europea.

In seguito l'Italia ha visto una crescita più o meno costante dell'inflazione, raggiungendo ad Ottobre 2015 lo 0,3%, mentre l'Unione Europea ha sperimentato un ulteriore calo sotto lo zero percentuale nel secondo trimestre 2015, iniziando a risollevarsi solo negli ultimi mesi dell'anno.



FONT: PRAXI REAL ESTATE RESEARCH CENTER, BASED ON VARIOUS SOURCES

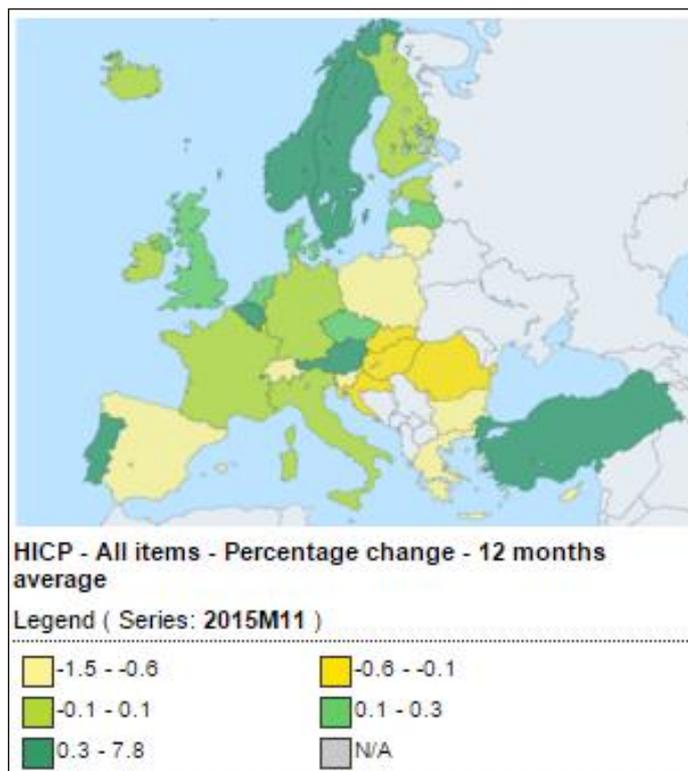


FIGURE 7 – SOURCE EUROSTAT

Tra le ragioni di questo fenomeno vi è la caduta del prezzo del petrolio. Dopo che da metà 2013 le agitazioni politiche in Egitto, ad un passo dalla guerra civile, e il calo delle riserve Usa avevano spinto i prezzi del greggio oltre la barriera dei 100 \$/barile, il 2013 si è chiuso con una quotazione nell'intorno dei 95 \$/barile, con orientamento verso il basso.

A partire dal mese di Febbraio 2014 però il prezzo è tornato a crescere a causa delle tensioni geopolitiche, arrivando a superare a metà Giugno i 110 \$/barile, ad un livello poco confortevole per le economie dei Paesi industrializzati.

Nel secondo semestre del 2014 il prezzo del petrolio ha ripreso a scendere, attestandosi a Dicembre nell'intorno dei 55 \$/barile, rimanendo poi su questo livello, con modeste oscillazioni, per il primo semestre del 2015. La seconda parte dell'anno ha registrato un vero e proprio crollo delle quotazioni, prima toccando i 40 \$/barile ad Agosto, e poi registrando a Dicembre il minimo storico, sotto ai 35 \$/barile; si tratta di una vera e propria guerra politico-economica su scala globale, che sta producendo effetti devastanti sia sulle Aziende del settore, sia sui Paesi produttori, il cui esito finale è per ora difficilmente prevedibile.



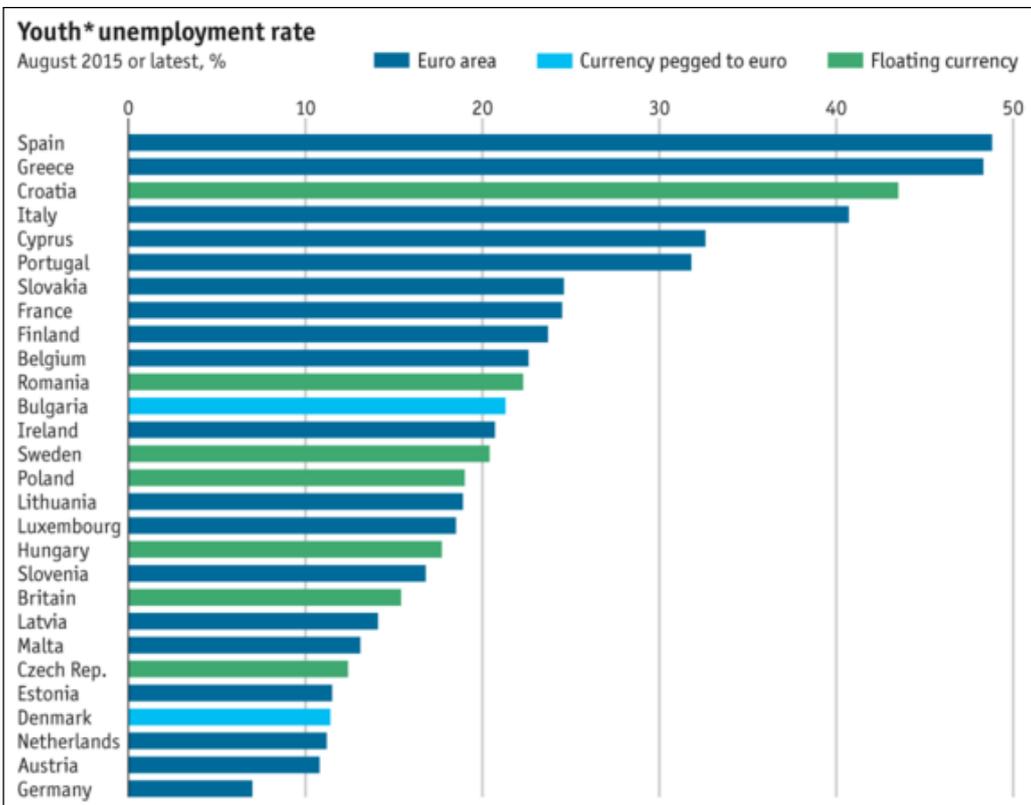
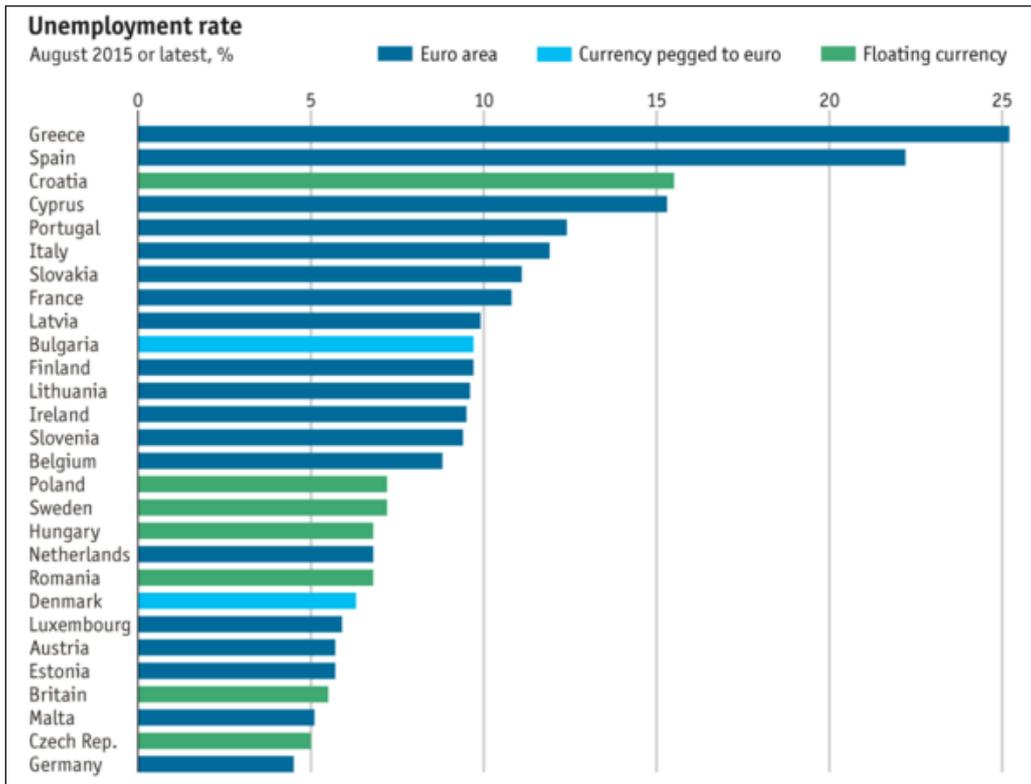
FIGURE 8 – OIL PRICES - ADVFN

Tra gli effetti più pesanti della crisi economica degli ultimi anni vi è senza dubbio il netto peggioramento dei livelli di disoccupazione in tutti i Paesi avanzati, con situazioni particolarmente gravi per quanto riguarda la disoccupazione giovanile.

Il tasso di disoccupazione complessivo della Grecia rimane al di sopra del 25%, e la situazione della Spagna è solo marginalmente migliore; in Croazia e Cipro la disoccupazione è nell'intorno del 15% e in Italia e Francia è oltre il 10%, anche se il trend degli ultimi mesi evidenzia un leggero miglioramento,

Nella fascia tra i 15 e i 24 anni, i disoccupati Grecia e Spagna sono quasi il 50% (anche se in calo rispetto al 2014), in Croazia e in Italia sono più del 40%, a Cipro e in Portogallo sono oltre il 30%.

Tra i Paesi maggiori, soltanto Germania e Regno Unito registrano livelli di disoccupazione accettabili, intorno al 5% complessivo e al 10% per la fascia giovanile.



\*15-24 YEAR OLDS

FIGURE 9 AND 10 – SOURCE THE ECONOMIST

## IL QUADRO MACROECONOMICO ITALIANO

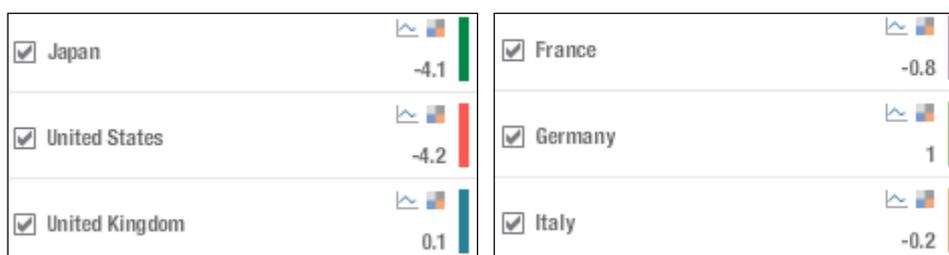
Già da diversi anni l'economia italiana registra risultati inferiori alla media europea, sia nelle fasi di espansione che in quelle di crisi. L'effetto combinato di una economia poco performante e di un debito pubblico di enorme entità espongono il nostro Paese alle manovre speculative internazionali, con possibili effetti che si sono spinti fino ad una percepita possibilità di default nel 2011, scongiurata soprattutto in relazione alle potenziali rilevanti ripercussioni per l'Unione Europea.

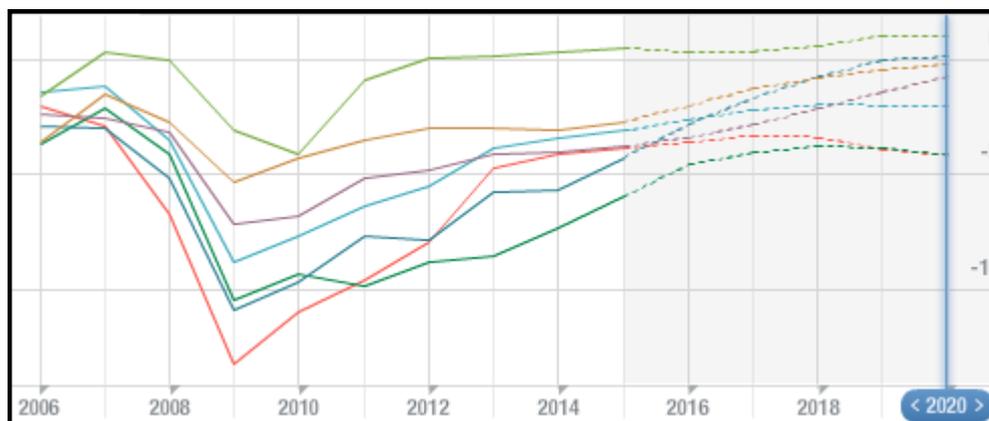
Dopo le elezioni della primavera 2013 e il successivo passaggio da Enrico Letta a Matteo Renzi, avvenuto nel 2014, il quadro politico-istituzionale è rimasto anche nel 2015 di difficile interpretazione, fra la numerose riforme annunciate (assetto istituzionale, legge elettorale, giustizia, mercato del lavoro, fisco) e la oggettiva difficoltà a tradurre in pratica queste intenzioni, a causa della conflittualità fra le principali forze politiche, della inerzia dell'apparato burocratico e delle resistenze incrociate delle diverse lobby. Ciò nonostante, alcuni provvedimenti, tra cui in particolare il "Jobs Act" e il decreto "Sblocca Italia", hanno introdotto elementi di novità che auspicabilmente potranno produrre effetti positivi a medio termine.

Queste incertezze, unitamente all'elevato livello di tassazione, alla scarsa dinamicità del mercato del lavoro e al sistema giudiziario che non riesce a far valere i diritti in tempi accettabili, avevano mantenuto lontani gli investitori internazionali dal nostro Paese fino a quasi tutto il 2014; è stata quindi una gradita ed in parte inattesa sorpresa il repentino risveglio di interesse per gli investimenti in Italia, che ha caratterizzato tutto il 2015 e sembra possa proseguire anche nell'anno appena iniziato.

In realtà già da un paio d'anni l'Italia si distingue per la buona situazione in termini di avanzo primario (al netto cioè degli interessi sul debito pubblico), e ancora per i prossimi quattro anni è accreditata dal Fondo Monetario Internazionale di una tra le migliori performance prospettiche tra i principali Paesi industrializzati, dietro soltanto alla Germania e al Regno Unito.

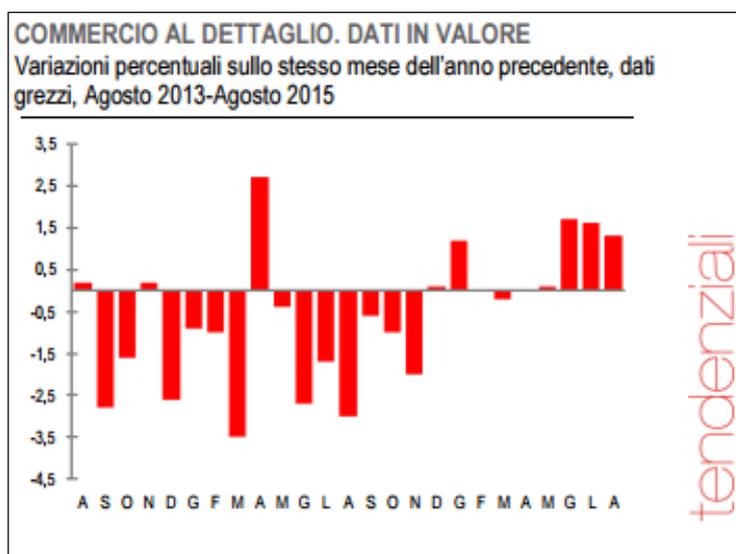
Net lending/borrowing (also referred as overall balance)





**FIGURE 6 - ITALY GOVERNMENT NET LENDING AND BORROWING IN % OF GDP – TRADING ECONOMICS**

Per quanto riguarda il commercio, sul fronte interno rimangono deboli i consumi delle famiglie. Da Agosto 2013 fino alla fine del 2014 le variazioni sono state negative, con la sola eccezione del mese di Agosto 2014, mentre nel 2015 si sono registrati i primi sintomi di stabilizzazione e poi, nel secondo semestre, di timida ripresa. L'ultimo indice grezzo del valore totale delle vendite ha registrato un aumento dell'1,3% rispetto ad Agosto 2014.



**FIGURE 7 - SOURCE ISTAT**

In particolare le vendite dei prodotti non alimentari hanno subito un aumento superiore rispetto ai prodotti alimentari (+0,3%) rispetto al periodo Gennaio-Agosto 2014.

Secondo l'Istat, dopo sette anni di diminuzione del potere di acquisto delle famiglie italiane, nel secondo trimestre del 2015 questo indicatore è aumentato dell'0,2% rispetto al trimestre precedente e dell'1,1% nei confronti dello stesso periodo del 2014.

La perdita del potere di acquisto ha prodotto effetti sui consumi e sul reddito disponibile, ma soprattutto ha drasticamente ridotto la propensione al risparmio delle famiglie italiane. Dopo aver toccato il punto più basso nel secondo trimestre del 2012, questo indice ha ripreso a risalire, restando stabilmente tra l'8 e il 10% da ormai otto trimestri.

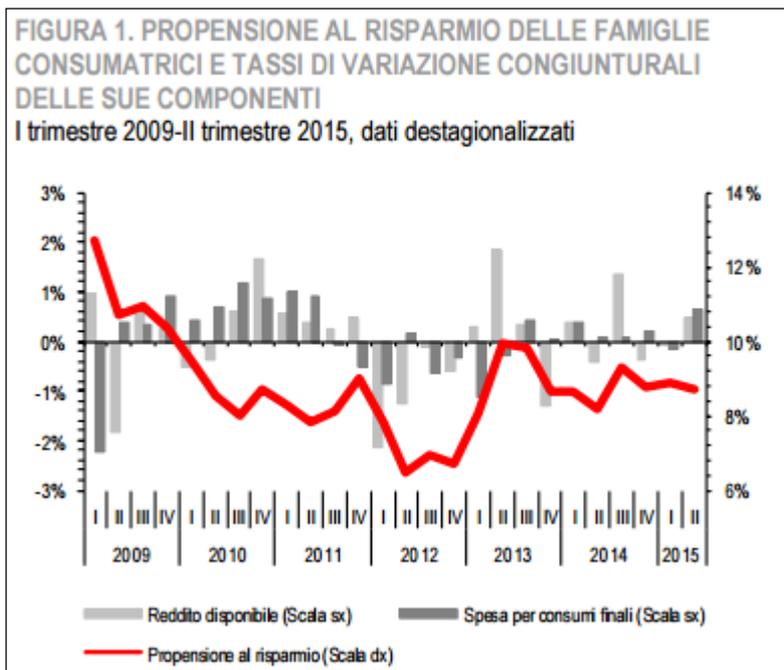


FIGURE 8 - SOURCE ISTAT

In base all'ultima rilevazione di Banca d'Italia, il clima di fiducia delle famiglie, in netta diminuzione a partire dalla seconda metà del 2011, ha continuato a scendere drasticamente fino a fine 2012. Da Maggio 2013 il trend si è invertito e l'indicatore del clima di fiducia delle famiglie è tornato crescere, riportandosi nel 2014 ai livelli del 2010 e migliorando ulteriormente per tutto lo scorso anno, con effetto positivo sui consumi e sul reddito disponibile delle famiglie.

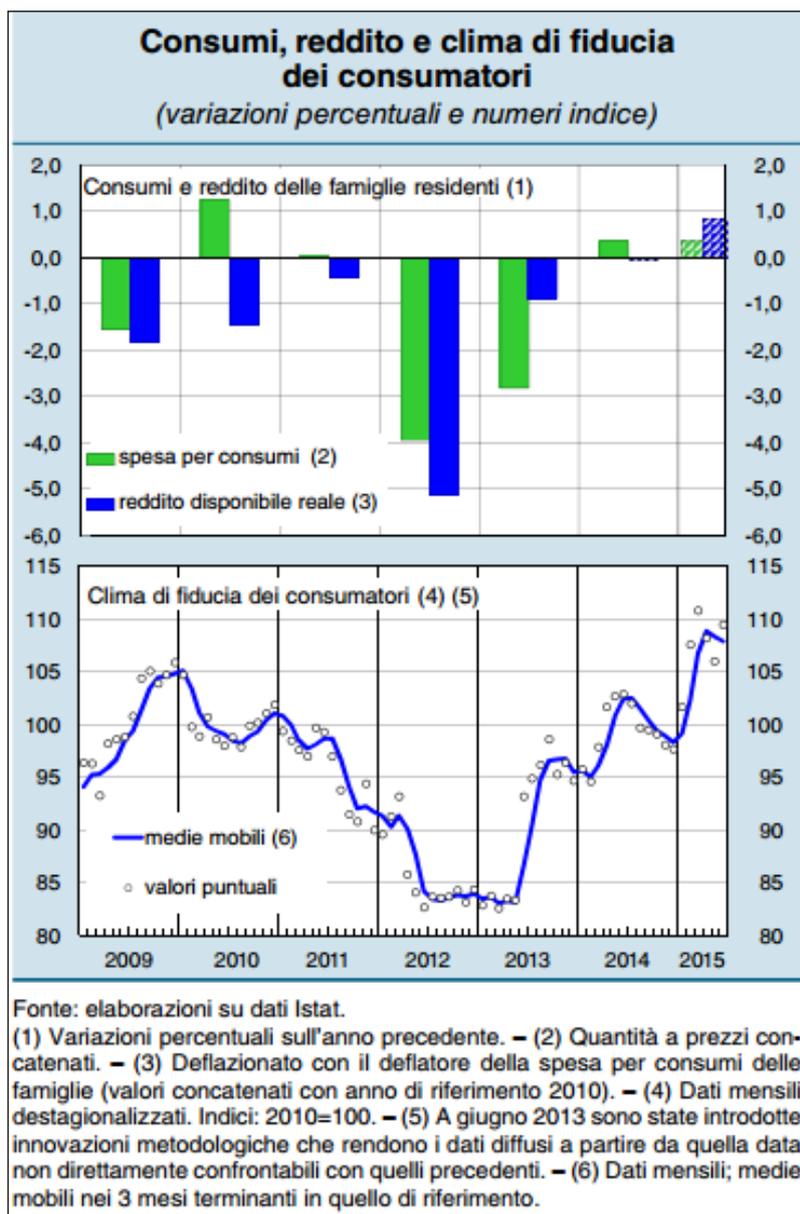


FIGURE 9 – ECONOMIC BULLETIN BANK OF ITALY – OCTOBER 2015

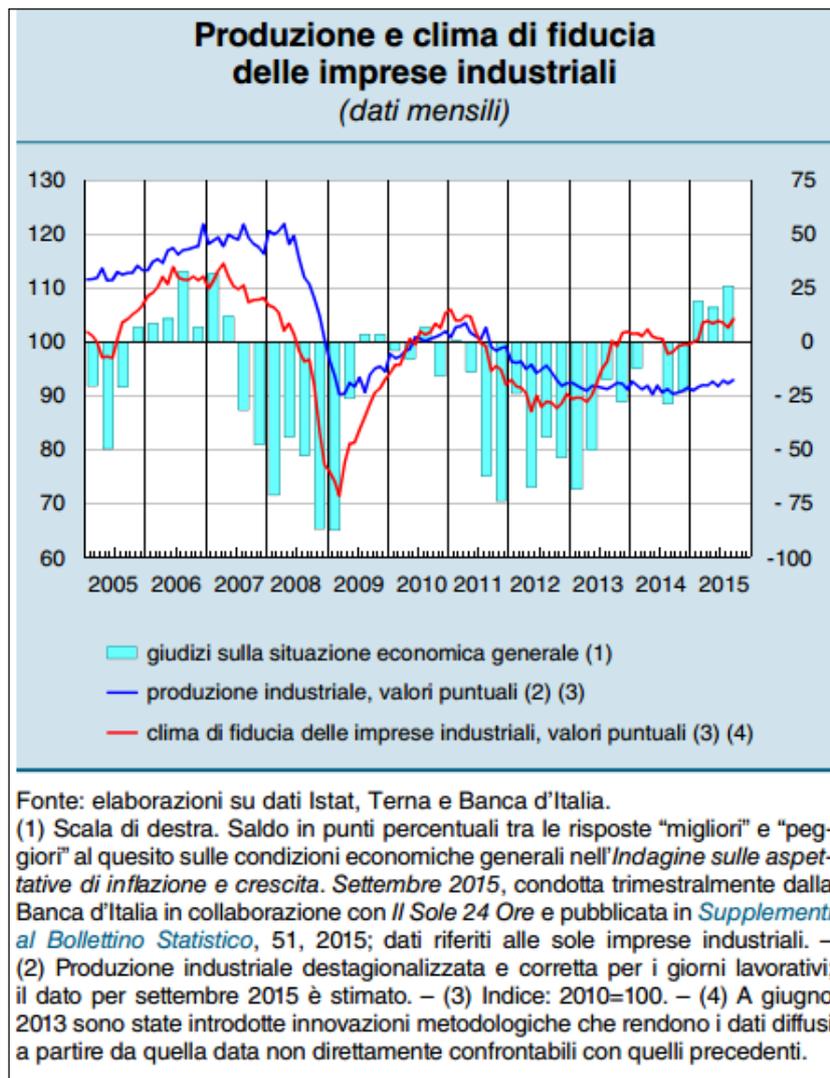


FIGURE 510 – ECONOMIC BULLETIN BANK OF ITALY – OCTOBER 2015

Nel corso del 2015 la ripresa dell'attività si è consolidata nella manifattura e nei servizi; il miglioramento ciclico stenta invece ad avviarsi nel comparto delle costruzioni, pur in presenza di qualche segnale positivo sulle prospettive. Le valutazioni delle imprese sulle condizioni per investire si confermano favorevoli; la quota di aziende che prefigura un aumento degli investimenti nel secondo semestre prevale nettamente sulla percentuale di quelle che ne pianifica una riduzione.

Le indagini qualitative prefigurano un ulteriore recupero delle condizioni produttive nei prossimi mesi. Nel terzo trimestre il clima di fiducia delle imprese manifatturiere, pur con alcune oscillazioni, si è attestato su valori elevati, in linea con l'andamento dell'indice PMI; anche i giudizi delle imprese dei servizi privati hanno segnato un netto progresso.

A partire dalla seconda parte del 2008, il tasso di disoccupazione in Italia ha continuato ad aumentare, fino alla inversione del trend registratasi a Ottobre 2014. Da allora la situazione è stata in costante anche se lieve miglioramento, fino a raggiungere l'11,5% ad Ottobre 2015 (dato che rimane comunque su livelli medio-alti rispetto agli altri Paesi europei).

A Ottobre 2015 il tasso di disoccupazione dei 15-24enni, cioè la quota di giovani disoccupati sul totale di quelli attivi (occupati e disoccupati), è pari al 39,8%, in aumento di 0,3 punti percentuali rispetto al mese precedente.



FIGURE 11 – SOURCE ISTAT

Dopo anni di stabilità intorno all'1,5-2%, l'inflazione in Italia ha subito un primo sussulto in corrispondenza della crisi del 2008, quando i prezzi si sono impennati fino al 4%, per poi repentinamente discendere fino a quota zero, per effetto della "cura d'urto" applicata dalle autorità monetarie su scala europea, attraverso una forte stretta creditizia.

L'apparente equilibrio ritornato a partire dalla seconda metà del 2009 è durato solo alcuni mesi, poiché dall'estate 2010 l'inflazione è tornata a crescere, questa volta non con brusche impennate, ma evidenziando una tendenza abbastanza regolare, che ha portato l'indice ben oltre il 3% già da Settembre 2011 e per buona parte del 2012.

Con una nuova inversione di tendenza, a partire dal 2013 l'inflazione è costantemente diminuita, fino a raggiungere ad Agosto e Settembre 2014 rispettivamente il -0,1% e il -0,2%.

Nonostante un lieve miglioramento già negli ultimi mesi del 2014, l'inflazione rimane tuttora pericolosamente vicina a quota zero, con evidenti rischi di ripercussioni negative sulla tanto auspicata e per ora assai fragile ripresa economica.

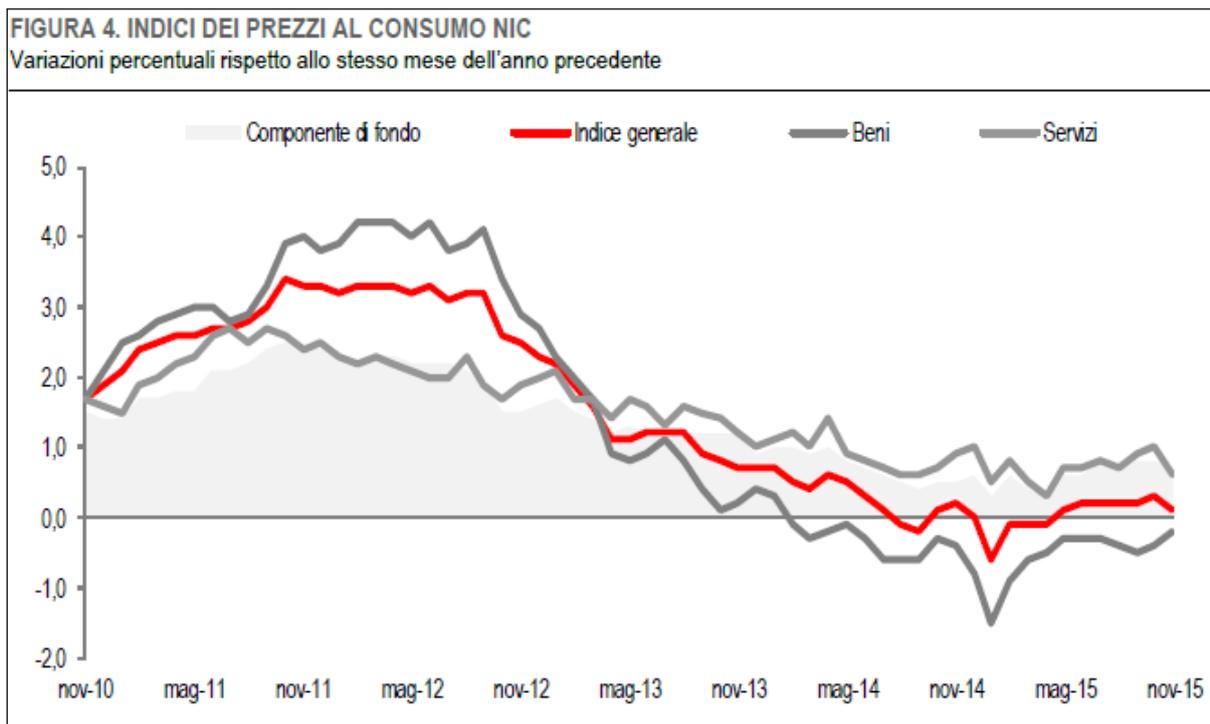


FIGURE 12 – SOURCE ISTAT

PREVISIONI A LUNGO TERMINE DELLE VARIABILI MACROECONOMICHE

Sulla base delle previsioni a lungo termine elaborate da Consensus Forecasts nell'Ottobre 2015, nel prossimo decennio in Italia l'inflazione (Consumer prices) aumenterà mediamente del 1,7% all'anno, mentre il rendimento medio dei titoli di stato (10 year Treasury Bond yield) sarà pari al 3,6%.

Italy											
* % change over previous year	Historical				Consensus Forecasts						
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021-2025 <sup>1</sup>
Gross Domestic Product*	0.6	-2.8	-1.7	-0.4	0.8	1.3	1.3	1.2	1.2	1.3	1.3
Household Consumption*	0.0	-3.9	-2.8	0.4	0.7	1.2	1.2	1.1	1.0	1.2	1.2
Gross Fixed Investment*	-1.9	-9.3	-6.6	-3.5	0.9	2.1	2.4	2.5	2.0	1.6	1.6
Industrial Production*	1.2	-6.3	-3.2	-0.6	1.1	2.1	2.5	2.0	1.4	1.3	1.5
Consumer Prices*	2.8	3.1	1.2	0.2	0.1	0.9	1.4	1.5	1.6	1.9	1.9
Current Account Balance (Euro bn)	-50.4	-6.9	15.0	30.9	33.7	34.2	33.3	38.9	36.6	39.9	35.9
10 Year Treasury Bond Yield, % <sup>2</sup>	7.0	4.5	4.1	1.9	1.9 <sup>3</sup>	2.2 <sup>4</sup>	2.5	3.1	3.6	4.0	4.2

FIGURE 13 – SOURCE CONSENSUS FORECAST

Questi dati previsionali rientrano fra le variabili assunte come riferimento della nostra stima, concorrendo alla determinazione dei futuri andamenti di costi, ricavi, trend e rendimenti immobiliari, come meglio specificato nel capitolo relativo allo sviluppo della valutazione.

## IL CREDITO BANCARIO E GLI INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI

Il volume degli investimenti in costruzioni ha registrato un calo molto rilevante a partire dal 2008, e, secondo ANCE, questo trend si è confermato anche per il 2015, seppur con un rallentamento rispetto agli anni precedenti; a fine anno la variazione (meno 1,3% in termini reali), è risultata relativamente migliore rispetto alla stima di dicembre 2014 (-2,4%).

Le previsioni per il 2016 vedono il proseguimento della riduzione degli investimenti in costruzioni dello 0,5% in termini reali.

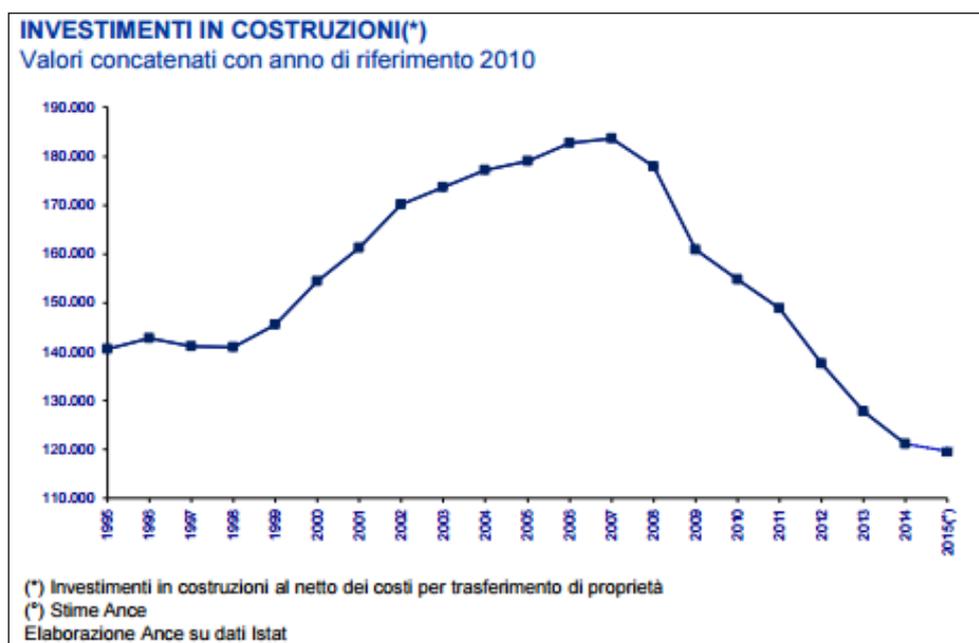


FIGURE 14 – BUILDING ACTIVITY MONITOR - ANCE

Il calo degli investimenti in costruzioni nel 2015, più contenuto rispetto agli anni precedenti, è stato mitigato dalla proroga fino a dicembre 2015 del potenziamento degli incentivi fiscali per le ristrutturazioni edilizie e per l'efficientamento energetico (previsti dalla Legge di Stabilità per il 2015). A ciò si aggiungono alcuni provvedimenti relativi alle opere pubbliche che, sebbene non sufficienti ad invertire il ciclo, hanno tuttavia mitigato la flessione degli investimenti già lo scorso anno.

Con riferimento alle opere pubbliche, per la prima volta, dopo molti anni, il Documento di Economia e Finanza (DEF) 2015 formula una previsione di spesa per investimenti fissi lordi della Pubblica Amministrazione in crescita, dopo i forti cali degli anni precedenti. Secondo il documento programmatico per questo aggregato, costituito per la maggior parte da opere pubbliche, sono stimati aumenti tendenziali in valori correnti dell'1,9% nel 2015, del +4,5% nel 2016 e del +2,4% nel 2017 (-6% nel 2014).

Il DEF attribuisce questa previsione di aumento di spesa per investimenti fissi principalmente alle misure contenute in tre recenti provvedimenti: il Piano europeo di rilancio degli investimenti (c.d. “Piano Juncker”), il decreto Sblocca-Italia (DL 133/2014) dell’autunno 2014 e la modifica del Patto di stabilità interno degli enti locali.

Secondo l’ANCE, questi provvedimenti avranno effetti limitati sul rilancio degli investimenti pubblici, in particolare nel 2015: la tempistica di avvio del Piano Juncker e la previsione di un significativo coinvolgimento di risorse private su cui si basa il programma richiederanno tempi medio-lunghi; il profilo temporale eccessivamente lungo delle risorse dello Sblocca Italia ha ridotto la capacità del decreto di produrre effetti positivi nel 2015; infine, in assenza di vincoli a favore degli investimenti, i potenziali effetti espansivi determinati dalla ridefinizione degli obiettivi del Patto di stabilità restano da valutare.

A tale proposito, grazie alla approvazione di alcuni programmi infrastrutturali, come quelli di edilizia scolastica (il programma #ScuoleSicure) e di mitigazione del rischio idrogeologico, e anche per la necessità di spendere i fondi europei della programmazione 2007-2013 entro l’anno, si è registrato un discreto impulso alla realizzazione di investimenti già nel 2015.

Per quanto riguarda il mercato immobiliare residenziale, secondo ANCE gli investimenti in nuove abitazioni hanno subito anche nel 2015 una forte riduzione, mentre è stato registrato un incremento per quanto riguarda gli interventi di manutenzione straordinaria/riqualificazione.

Gli investimenti in riqualificazione del patrimonio abitativo, che rappresentano nel 2015 il 37% del valore degli investimenti in costruzioni, sono l’unico comparto a mostrare un aumento dei livelli produttivi, con una crescita dell’2% in termini reali rispetto al 2014, dovuto alla proroga e al potenziamento degli incentivi fiscali per ristrutturazioni edilizie e risparmio energetico (previsto dalla Legge di Stabilità per il 2015).

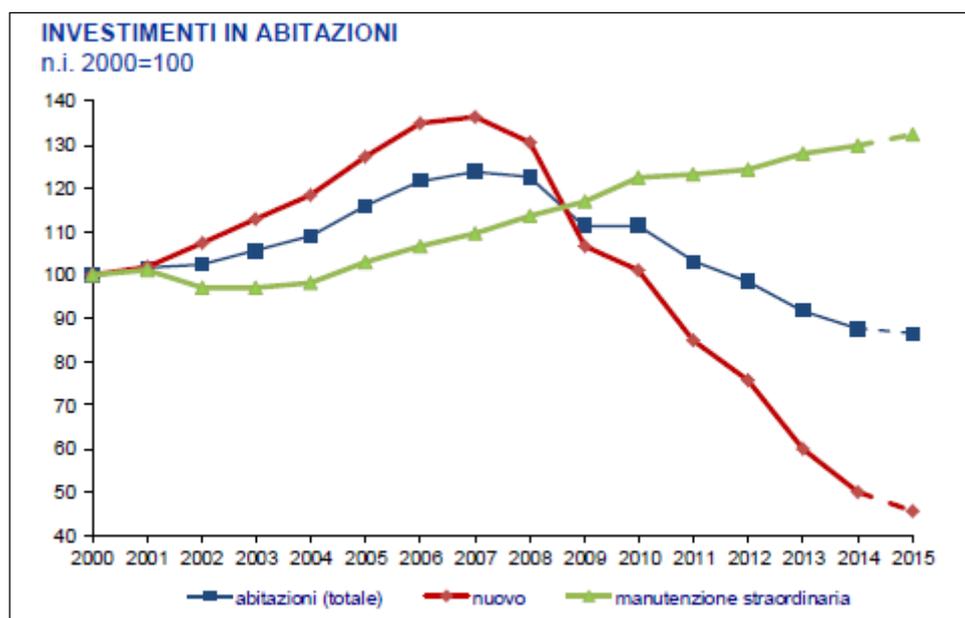


FIGURE 2 – BUILDING ACTIVITY MONITOR - ANCE

Nel 2016, in assenza di specifici interventi di sostegno al settore, l'ANCE prevede un'ulteriore flessione, pur se di intensità più contenuta rispetto al passato, quantificata nello 0,5% in termini reali su base annua.

Per invertire la tendenza in atto ormai da molti anni, occorrono interventi che abbiano forte impatto nell'immediato ma anche caratteristiche di continuità.

Per questo motivo, l'ANCE ha formulato un secondo scenario, che tiene conto di una concreta e rapida attuazione di nuove misure da parte del Governo finalizzate a dare rapido avvio a nuove iniziative sul fronte dei lavori pubblici, alla proroga del potenziamento degli incentivi fiscali per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di riqualificazione energetica e alla parziale detassazione degli acquisti di abitazioni nuove in classe energetica elevata.

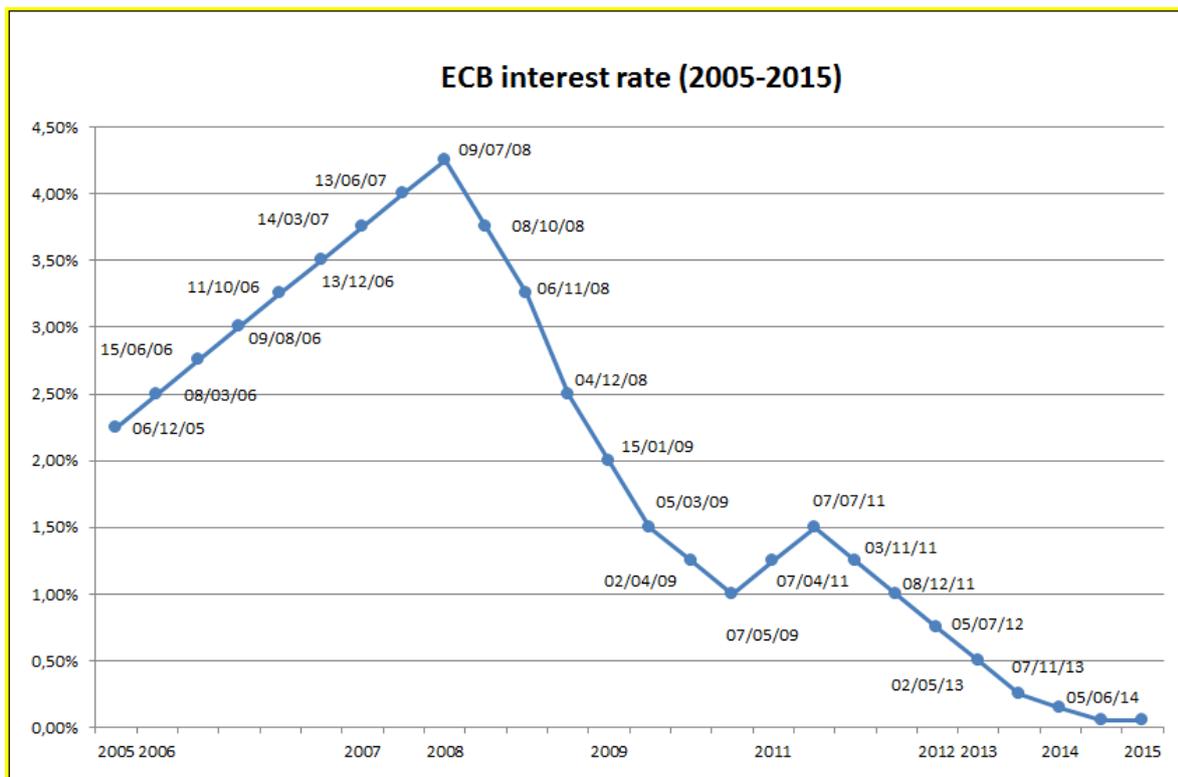
Con riferimento agli investimenti in infrastrutture, nella previsione per il 2016 è stato quantificato un investimento nel comparto delle opere pubbliche aggiuntivo, rispetto allo scenario-base, di circa 4 miliardi di euro.

Sul fronte dei tassi, dopo la stabilità che ha caratterizzato la parte centrale dello scorso decennio, immediatamente a seguito della introduzione dell'euro (tra la fine del 2002 e l'Agosto del 2006 il tasso ufficiale di riferimento della BCE è rimasto tra il 2% ed il 3%), la progressiva turbolenza dei mercati finanziari ha indotto la Banca Centrale Europea in un primo tempo ad elevare il tasso, cresciuto con frequenti aggiustamenti fino al 4,25% del 9 Luglio 2008, e poi a farlo repentinamente scendere fino all'1% del 07 Maggio 2009, per fronteggiare la crisi acuta scatenatasi con il fallimento di Lehman Brothers.

Trascorso un biennio in cui il tasso ufficiale è rimasto fermo all'1%, tra Aprile e Luglio 2011 il tasso è stato portato all'1,25% per controbilanciare le tensioni inflazionistiche. Ma la gravità della crisi ha indotto il presidente della BCE, Mario Draghi, a tornare rapidamente ad abbassare il costo del denaro (che a Luglio 2012 è sceso allo 0,75%), per cercare di evitare un nuovo fenomeno di "credit crunch", analogo a quello di fine 2008.

Anche a Dicembre 2012 la BCE ha confermato il tasso di riferimento dell'Eurozona allo 0,75%, mentre nel 2013, in due diversi momenti, il tasso è stato ridotto fino allo 0,25%. Il 4 Settembre 2014 il tasso ha, poi, raggiunto il minimo storico dello 0,05%, nel tentativo di sollecitare e favorire la ripresa dell'economia. Da allora il tasso ECB è rimasto invariato, e si prevede possa mantenersi a questi livelli almeno per la prima parte del 2016.

Molto dipenderà dalle scelte della Banca Centrale USA (FED), che già da alcuni mesi ha annunciato il progressivo irrigidimento della propria politica monetaria e che a metà Dicembre 2015 ha innalzato il proprio tasso di riferimento allo 0,5% (dallo 0,25% dove si trovava fin dal Dicembre 2008). Questa decisione potrebbe creare le premesse per un ritocco al rialzo anche del tasso ECB, che però rischierebbe di accentuare la già preoccupante tendenza deflazionistica.



**FIGURE 3: PRAXI REAL ESTATE RESEARCH CENTER, BASED ON VARIOUS SOURCES**

Queste manovre, unite alla messa a disposizione delle Banche europee di una linea di credito pressoché illimitata, avrebbero dovuto ristabilire le necessarie condizioni di funzionamento del mercato interbancario ma la difficoltà ad ottenere finanziamenti è ancora molto seria, soprattutto da parte delle imprese e degli operatori immobiliari.

Sono ormai sette anni che le imprese di costruzioni hanno difficoltà ad accedere ai finanziamenti bancari per intraprendere nuovi investimenti.

Negli anni della crisi il credit-crunch ha seriamente colpito il settore residenziale, dove si è passati dai 31,5 miliardi di euro erogati nel 2007 ad appena 9 miliardi nel 2014 (-70%). Il 2015 ha registrato un boom dei mutui per le famiglie, che in termini di numero sono quasi raddoppiati rispetto all'anno precedente; si tratta di un andamento fortemente influenzato dal fenomeno delle surroghe (trasferimento di mutuo esistente presso una nuova banca, favorito dal livello molto basso dei tassi e dalla normativa incentivante, che rende gratuita per il mutuatario questa operazione), per cui la crescita reale dei finanziamenti residenziali è nettamente inferiore, pur restando significativa.

Per quanto riguarda, invece, il settore non residenziale sia nel 2014 che nella prima parte del 2015 le erogazioni di finanziamenti sono aumentate; nel primo trimestre del 2015 è proseguito il trend positivo, con un incremento di oltre il 126% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Questo primo segnale positivo viene registrato dopo sette anni di continue diminuzioni nelle erogazioni di finanziamenti in tale comparto: complessivamente, infatti, tra il 2007 e il 2014, i nuovi mutui per investimenti nel settore non residenziale sono diminuiti del 71,7%, passando da 21 miliardi di euro ad appena 5,9 miliardi di euro.

<b>FLUSSO DI NUOVI FINANZIAMENTI EROGATI PER INVESTIMENTI IN EDILIZIA IN ITALIA – Milioni di euro</b>										
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	I° trim. 2015	2014/2007
Residenziale	31.427	29.802	24.407	23.458	19.418	16.090	11.212	9.143	1.054	
Non residenziale	21.091	18.708	16.543	14.668	11.729	7.130	5.584	5.960	2.715	
<i>Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente</i>										
Residenziale	17,2	-5,2	-18,1	-3,0	-17,2	-17,1	-30,3	-18,5	-12,0	-70,9
Non residenziale	4,0	-11,3	-11,6	-11,3	-20,0	-30,2	-21,7	0,7	120,8	-71,7

**FIGURE 4 – BUILDING ACTIVITY MONITOR - ANCE**

Per quanto riguarda il *sentiment* relativo all'accesso al credito, nel terzo trimestre 2015 la quota dei giudizi negativi è diminuita rispetto alla rilevazione precedente, sia per le imprese dell'industria in senso stretto e dei servizi, che per le imprese delle costruzioni, mentre la percentuale degli ottimisti risulta raddoppiata rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, come attestano i risultati delle rilevazioni trimestrali elaborate da Banca d'Italia in collaborazione con Il Sole 24 Ore.

<b>Giudizio sulle condizioni di accesso al credito rispetto al trimestre precedente</b> <i>(valori percentuali)</i>					
	Peggiori (a)	Invariate	Migliori (b)	Totale	Saldo (b) - (a)
<b>Imprese dell'industria in senso stretto e dei servizi</b>					
<b>Classe dimensionale</b>					
50-199 addetti.....	7,7	77,8	14,5	100,0	6,8
200-999 addetti.....	1,8	85,5	12,7	100,0	10,9
Oltre 999 addetti.....	2,7	76,8	20,5	100,0	17,8
<b>Settore di attività</b>					
Industria in senso stretto.....	5,2	80,8	14,0	100,0	8,8
Servizi.....	8,1	77,2	14,8	100,0	6,7
<b>Area geografica</b>					
Nord Ovest.....	3,0	82,5	14,5	100,0	11,5
Nord Est.....	8,1	73,6	18,3	100,0	10,2
Centro.....	10,1	82,5	7,5	100,0	-2,6
Sud e Isole.....	9,0	75,9	15,2	100,0	6,2
<b>Totale industria in s.s. e servizi.....</b>	<b>6,6</b>	<b>79,0</b>	<b>14,4</b>	<b>100,0</b>	<b>7,8</b>
<i>per memoria:</i>					
Marzo 2015.....	7,6	80,1	12,3	100,0	4,7
Dicembre 2014.....	12,5	77,4	10,1	100,0	-2,4
Settembre 2014.....	12,0	79,1	8,9	100,0	-3,1
Giugno 2014.....	11,8	80,5	7,7	100,0	-4,1
<b>Imprese delle costruzioni</b>					
<b>Quota di fatturato realizzata nel comparto residenziale</b>					
Da zero a un terzo.....	14,3	71,2	14,5	100,0	0,2
Oltre un terzo.....	12,0	83,0	5,0	100,0	-7,0
<b>Area geografica</b>					
Nord.....	15,3	71,6	13,2	100,0	-2,1
Centro, Sud e Isole.....	11,4	78,6	10,0	100,0	-1,4
<b>Totale costruzioni.....</b>	<b>13,6</b>	<b>74,5</b>	<b>11,9</b>	<b>100,0</b>	<b>-4,7</b>
<i>per memoria:</i>					
Marzo 2015.....	17,0	70,6	12,3	100,0	-4,7
Dicembre 2014.....	25,8	69,4	4,8	100,0	-21,0
Settembre 2014.....	24,2	70,9	4,9	100,0	-19,3
Giugno 2014.....	26,5	69,2	4,3	100,0	-22,2

FIGURE 5 – BANK OF ITALY/IL SOLE 24 ORE SURVEY

## LA FINANZIARIZZAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE

Tra i fenomeni più eclatanti e di maggiore importanza che hanno caratterizzato l'evoluzione del mercato immobiliare italiano negli ultimi due decenni, va certamente evidenziato il processo di finanziarizzazione del settore, che da un lato ha visto la definitiva "affermazione" degli immobili come asset class di investimento, anche al di fuori del relativamente ristretto mondo degli operatori specializzati, e dall'altro ha registrato la diffusione di strumenti finanziari specificamente concepiti e realizzati per consentire l'investimento indiretto in immobili: tra questi, i fondi immobiliari che costituiscono oggi la realtà più consistente e significativa, sia in termini di dimensioni che di impatto e di impulso evolutivo sul settore immobiliare.

L'avvio dei fondi immobiliari in Italia non è stato semplice, né rapido; la loro istituzione risale al 1994, ma solo nel 1998 Deutsche Bank ha lanciato il primo Fondo (Valore Immobiliare Globale).

La svolta avvenne ad inizio 2003, anche grazie ad una radicale modifica della normativa in materia, introdotta dal DM 47/03. Successivamente il quadro normativo e fiscale ha continuato a modificarsi, creando non poche difficoltà ed incertezze tra gli operatori e gli investitori, soprattutto internazionali, finendo per disincentivare molto gli investimenti "tout court", in particolare dei soggetti stranieri, che per un lungo periodo hanno di fatto escluso l'Italia dai propri mercati-target.

Nonostante l'incertezza normativa, lo sviluppo di questo comparto è stato assai consistente, e a Giugno 2015 Assogestioni ha censito in Italia 262 Fondi operativi, con un patrimonio globale di oltre 31 miliardi di euro ed attività complessive per oltre 46 miliardi di euro.

I principali protagonisti della crescita continuano ad essere i Fondi riservati ad investitori qualificati, che, nella maggioranza dei casi, utilizzano il meccanismo dell'apporto di un portafoglio iniziale.

Da notare come lo strumento del Fondo immobiliare stia acquisendo popolarità anche nel settore pubblico, come modalità efficiente per attuare i processi di dismissione e di valorizzazione degli immobili pubblici, ed anche per promuovere interventi in risposta al fabbisogno abitativo delle fasce meno abbienti della popolazione (*social housing*); in questo specifico segmento del mercato, ha assunto un ruolo di rilievo la Cassa Depositi e Prestiti, con il duplice ruolo di investitore e di advisor a supporto degli Enti locali.

Il Fondo Investimenti per la Valorizzazione - Plus (FIV Plus), gestito da CDP Investimenti SGR (CDPI), è operativo dal 30 ottobre 2012 e ha lo scopo di promuovere e ottimizzare processi di dismissione di patrimoni immobiliari mediante l'acquisto di immobili da enti pubblici e società da questi ultimi controllate, anche indirettamente, e comunque appartenenti al perimetro della pubblica amministrazione. Esiste anche il Fondo Investimenti per l'Abitare (FIA), istituito il 16 ottobre 2009, come fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso riservato ad investitori qualificati e con lo scopo di eseguire investimenti nel settore dell'edilizia privata sociale per incrementare sul territorio italiano l'offerta di alloggi sociali per la locazione a canone calmierato e la vendita a prezzi convenzionati, a supporto e integrazione delle politiche di settore dello Stato e degli Enti Locali.

Inoltre, affiancata a Cassa Depositi e Prestiti, è nata nel marzo 2013 la prima Sgr del Ministero dell'Economia e della Finanze, Invimit (Investimenti Immobiliari Italiani) Sgr, che ha ad oggetto la prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio realizzata attraverso la promozione, l'istituzione, l'organizzazione e la gestione di fondi comuni di investimento immobiliare chiusi, sia

diretti (come il fondo Regione Lazio e il fondo Stato-Difesa) che “fondi di fondi” (come il fondo i3-Core).

**Patrimonio, attività, numero di fondi e società**

	31/12/2012		30/06/2013		31/12/2013		31/12/2014		30/06/2015	
<b>Patrimonio complessivo</b>	<b>25.535</b>	<b>100,0%</b>	<b>25.565</b>	<b>100,0%</b>	<b>25.598</b>	<b>100,0%</b>	<b>31.330</b>	<b>100,0%</b>	<b>31.046</b>	<b>100,0%</b>
Fondi Retail	4.888	19,1%	4.583	17,9%	4.424	17,3%	4.231	13,5%	3.884	12,5%
Fondi Riservati	20.647	80,9%	20.982	82,1%	21.174	82,7%	27.099	86,5%	27.162	87,5%
<b>Totale attività</b>	<b>41.724</b>	<b>100,0%</b>	<b>41.873</b>	<b>100,0%</b>	<b>41.032</b>	<b>100,0%</b>	<b>46.409</b>	<b>100,0%</b>	<b>46.215</b>	<b>100,0%</b>
Fondi Retail	7.181	17,2%	6.724	16,1%	6.306	15,4%	5.549	12,0%	5.130	11,1%
Fondi Riservati	34.543	82,8%	35.149	83,9%	34.726	84,6%	40.859	88,0%	41.086	88,9%
<b>Numero Fondi</b>	<b>201</b>	<b>100,0%</b>	<b>209</b>	<b>100,0%</b>	<b>203</b>	<b>100,0%</b>	<b>260</b>	<b>100,0%</b>	<b>262</b>	<b>100,0%</b>
Fondi Retail	22	10,9%	21	10,0%	21	10,3%	25	9,6%	24	9,2%
Fondi Riservati	179	89,1%	188	90,0%	182	89,7%	235	90,4%	238	90,8%
<b>Numero Società</b>	<b>24</b>		<b>23</b>		<b>23</b>		<b>23</b>		<b>23</b>	

Fonte: Elaborazione PRAXI su dati Assogestioni

**Asset allocation immobiliare per area geografica**

	31/12/2012		30/06/2013		31/12/2013		31/12/2014		30/06/2015	
Nord Est	4.426	11,5%	4.410	11,3%	4.211	11,2%	4.664	11,0%	5.300	12,4%
Nord Ovest	17.604	45,6%	17.747	45,4%	16.300	43,5%	18.741	44,1%	18.872	44,0%
Centro	12.667	32,8%	12.802	32,8%	12.650	33,7%	14.591	34,3%	14.497	33,8%
Sud e Isole	3.156	8,2%	3.227	8,3%	3.318	8,8%	3.318	7,8%	3.226	7,5%
Estero	794	2,1%	900	2,3%	1.021	2,7%	1.217	2,9%	1.017	2,4%
<b>Totale</b>	<b>38.646</b>	<b>100,0%</b>	<b>39.087</b>	<b>100,0%</b>	<b>37.500</b>	<b>100,0%</b>	<b>42.531</b>	<b>100,0%</b>	<b>42.912</b>	<b>100,0%</b>

Fonte: Elaborazione PRAXI su dati Assogestioni

**Asset allocation immobiliare per destinazione d'uso**

	31/12/2012		30/06/2013		31/12/2013		31/12/2014		30/06/2015	
Uffici	21.329	55,2%	21.022	53,8%	19.362	51,6%	20.976	49,3%	20.946	48,8%
Commerciale	5.325	13,8%	5.713	14,6%	4.748	12,7%	5.464	12,9%	5.586	13,0%
Logistica	903	2,3%	852	2,2%	1.000	2,7%	1.200	2,8%	1.231	2,9%
Residenziale	3.474	9,0%	3.963	10,1%	4.083	10,9%	5.642	13,3%	5.757	13,4%
RSA	418	1,1%	560	1,4%	452	1,2%	534	1,3%	647	1,5%
Industriale	1.318	3,4%	1.418	3,6%	1.039	2,8%	1.309	3,1%	1.466	3,4%
Turistico/ricreativo	1.883	4,9%	1.864	4,8%	2.009	5,4%	1.725	4,1%	1.850	4,3%
Altro	3.996	10,3%	3.694	9,5%	4.807	12,8%	5.660	13,3%	5.428	12,6%
<b>Totale</b>	<b>38.646</b>	<b>100,0%</b>	<b>39.087</b>	<b>100,0%</b>	<b>37.500</b>	<b>100,0%</b>	<b>42.510</b>	<b>100,0%</b>	<b>42.911</b>	<b>100,0%</b>

Fonte: Elaborazione PRAXI su dati Assogestioni

Una rilevante problematica che i Fondi immobiliari si stanno trovando ora ad affrontare riguarda la concentrazione delle scadenze di diversi tra essi in un arco temporale ristretto, e purtroppo in concomitanza con la attuale crisi del mercato. Come previsto dalla normativa, infatti, ogni Fondo immobiliare ha una data di scadenza prefissata, entro la quale il portafoglio di immobili deve essere liquidato.

In considerazione dell'attuale fase di congiuntura economica, appare evidente che l'offerta di immobili in uscita dai Fondi in scadenza non potrà essere efficacemente assorbita dal mercato, il che porterebbe alla dismissione dell'attivo a valori di mercato penalizzanti, con conseguente compromissione del rendimento finale e del valore di rimborso dell'equity investita.

Una soluzione normativa adottata a riguardo è il Decreto Competitività convertito in legge 116/2014 il 20 agosto 2014, che introduce la proroga straordinaria di durata massima biennale per i fondi immobiliari retail ed estensibile per i fondi in scadenza il 31 dicembre 2015, fino al 31 dicembre 2017.

Non sembrano soffrire di tali problematiche i fondi energy, ovvero fondi immobiliari che investono in energia rinnovabile come il fondo Star I di Polis Fondi Sgr, GreenStar-comparto Bioenergie di REAM Sgr o BlackRock Bgf New Energy, che offrono a investitori istituzionali una soluzione d'investimento caratterizzata da flussi di cassa stabili e prevedibili, con scadenze previste oltre la fase di flessione economica degli ultimi anni. In particolare, nonostante le performance non siano le migliori nella media del mercato immobiliare, nel 2015 sono stati riscontrati casi di rendimenti più che duplicati rispetto agli indici di riferimento (intorno al 12%), come per BlackRock Bgf New Energy, che ha offerto in media il 25% l'anno durante gli ultimi tre anni (2013-2015).

Ancora in sofferenza, invece, il tema delle SIIQ (Società di Investimento Immobiliare Quotate), che, sull'esempio francese, dovrebbero rappresentare un ulteriore veicolo per l'investimento immobiliare diffuso.

Dopo la falsa partenza del 2008, quando, all'entrata in vigore della normativa italiana, la sola IGD decise di optare per la formula della SIIQ, mentre tutti gli altri soggetti interessati rinunciarono alla quotazione in Borsa (obbligatoria per le SIIQ), a motivo delle turbolenze sui mercati finanziari, nel 2010 anche Beni Stabili ha deliberato la trasformazione, diventando così la seconda SIIQ italiana (la prima in termini di dimensioni).

Sembrava che questa scelta di Beni Stabili avrebbe potuto dare finalmente impulso al comparto, ma la crisi finanziaria del 2011 ha provocato un nuovo blocco dei progetti in cantiere.

A settembre 2015, per incentivare tale veicolo d'investimento, sono state apportate delle modifiche al DL 133/2014 (come la modifica dei requisiti partecipativi e la "gestione esente", per cui l'utile derivante dalla locazione immobiliare è esente ai fini IRES e IRAP, venendo assoggettato a imposizione solo ai soggetti partecipanti attraverso una ritenuta del 26%).

Nonostante tali modifiche, le SIIQ italiane sembrano non riuscire a decollare in Borsa, prevalentemente per l'influenza negativa data dalle richieste insufficienti nei mercati, ma anche per problemi di poca trasparenza: sono state infatti rinviate al nuovo anno le quotazioni di Coima Res e di Idea real estate, insieme ai tentativi non andati a termine di Sorgente Res e ancora prima di Domus Italia. La notizia positiva riguardante questo ambito nel 2015 è la trasformazione in SIIQ di Aedes, che avrà effetto dal 1 Gennaio 2016.

## LA SITUAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO

Come noto, le attività immobiliari costituiscono la principale componente della ricchezza delle famiglie italiane (ben oltre il 50% del totale) e continua a rimanere elevata la percentuale di famiglie che vive in abitazioni di proprietà (circa il 73% del totale), anche se in leggera diminuzione rispetto a qualche anno fa. Nel corso degli ultimi anni, a causa della crisi economico-finanziaria è infatti incrementato il numero di famiglie in affitto e in usufrutto, interrompendo l'espansione delle abitazioni di proprietà che durava da circa 30 anni.

Nonostante la notevole importanza che il settore rappresenta nell'economia del Paese, il mercato immobiliare soffre di una limitata disponibilità di dati e informazioni relative ai principali indicatori di settore, principalmente legati all'eterogeneità dei dati, a problemi di incongruenza e al gap temporale con cui le statistiche vengono rese disponibili.

Durante gli anni di forte espansione del settore immobiliare (2000-2006) il numero di nuove abitazioni immesse sul mercato è cresciuto a un ritmo medio annuo di quasi l'8%, e le transazioni sono aumentate in modo vertiginoso, di fatto quasi raddoppiando nell'arco di un decennio.

A partire dal 2008/2009 si è, però, verificata una brusca inversione di tendenza, che è durata fino al 2013, quando, a causa della crisi economica, il numero di transazioni residenziali ha superato di poco le 400.000.

Solo a partire dai primi mesi del 2014 si è verificata una modesta intensificazione dell'attività transattiva, sia nelle grandi città che negli altri comuni: nel primo e nel terzo trimestre dell'anno le compravendite residenziali hanno registrato un +4,1% rispetto agli stessi periodi del 2013, portando il risultato annuo in campo positivo.

Secondo Nomisma le transazioni a fine 2015 saliranno ancora rispetto alle circa 417 mila compravendite del 2014, raggiungendo le 445 mila unità, continuando quindi la lenta risalita avviata l'anno precedente.

Tale incremento è stato largamente favorito dal positivo andamento dei mutui che, seppur con i dovuti distinguo fra istituto e istituto, è tornato accessibile in virtù del basso costo del denaro (Euribor e IRS sono da mesi ai minimi storici): nel 2015 la crescita delle erogazioni di mutui è stata costante, con un boom dell'82% nei primi sette mesi dell'anno secondo dati ABI, con finanziamenti per 26,6 miliardi rispetto ai 14,6 dello stesso periodo del 2014.

E' importante però tener conto del fenomeno delle surroghe, orientate alla ricerca di condizioni più favorevoli e alla trasformazione dei mutui in essere verso la tipologia a tasso fisso.

Si segnala una novità introdotta a metà dicembre 2015 con un emendamento alla Legge di Stabilità, che fissa le regole per l'avvio del leasing immobiliare anche nel comprato residenziale e disciplina le possibilità di stipulare un contratto con una banca o un intermediario finanziario.

Nel comparto non residenziale l'andamento del 2015 appare molto positivo (5,1 miliardi di euro nei primi nove mesi dell'anno, con un incremento dell'87% rispetto allo stesso periodo del 2014), soprattutto grazie all'intensa attività degli investitori stranieri (soprattutto arabi, nord-americani e cinesi), che hanno rappresentato quasi  $\frac{3}{4}$  del totale.

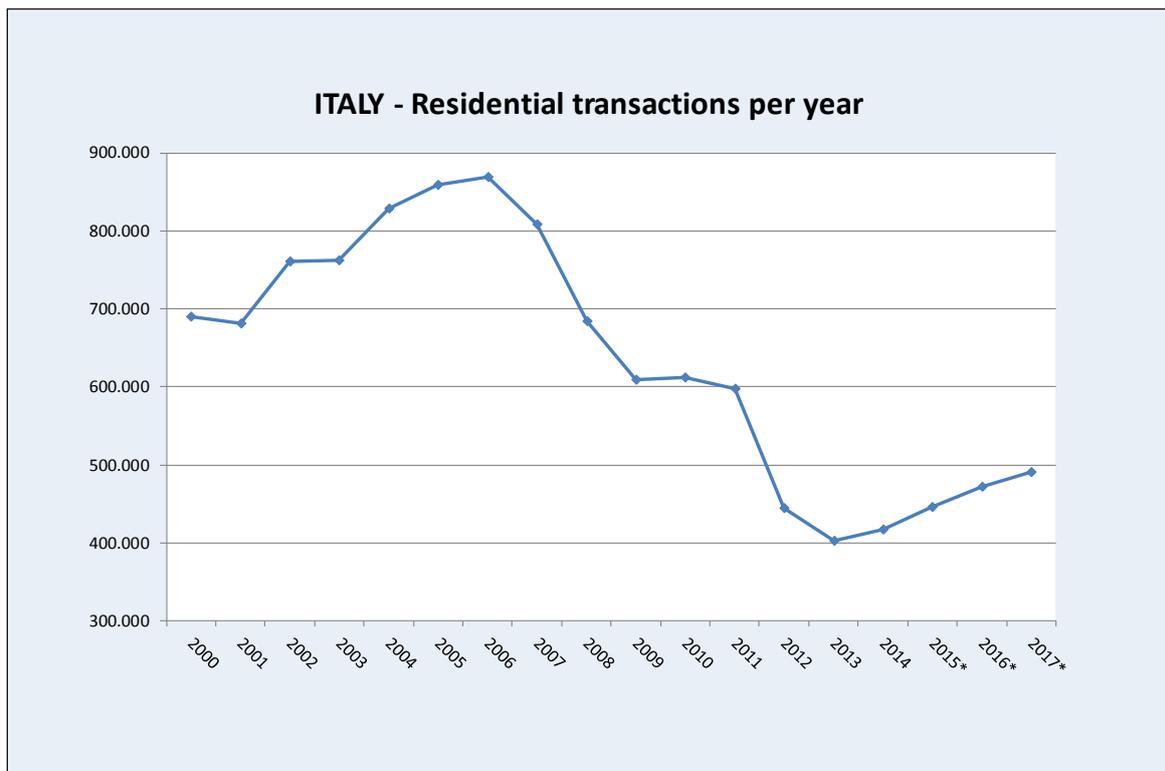


FIGURE 1: PRAXI REAL ESTATE RESEARCH CENTER, BASED ON VARIOUS SOURCES

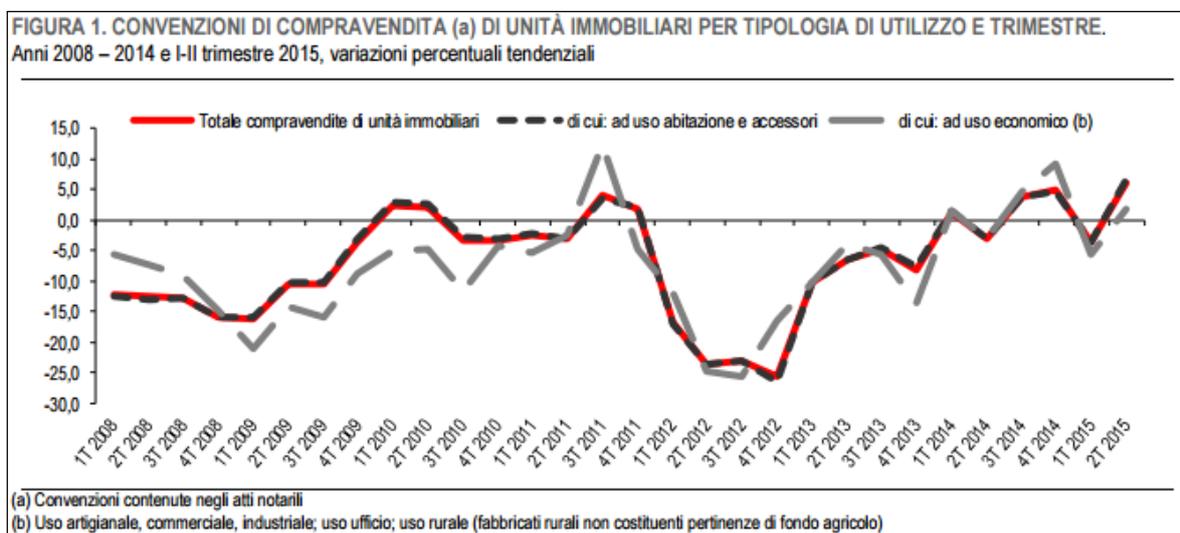


FIGURE 2: TRANSACTION TREND - ISTAT

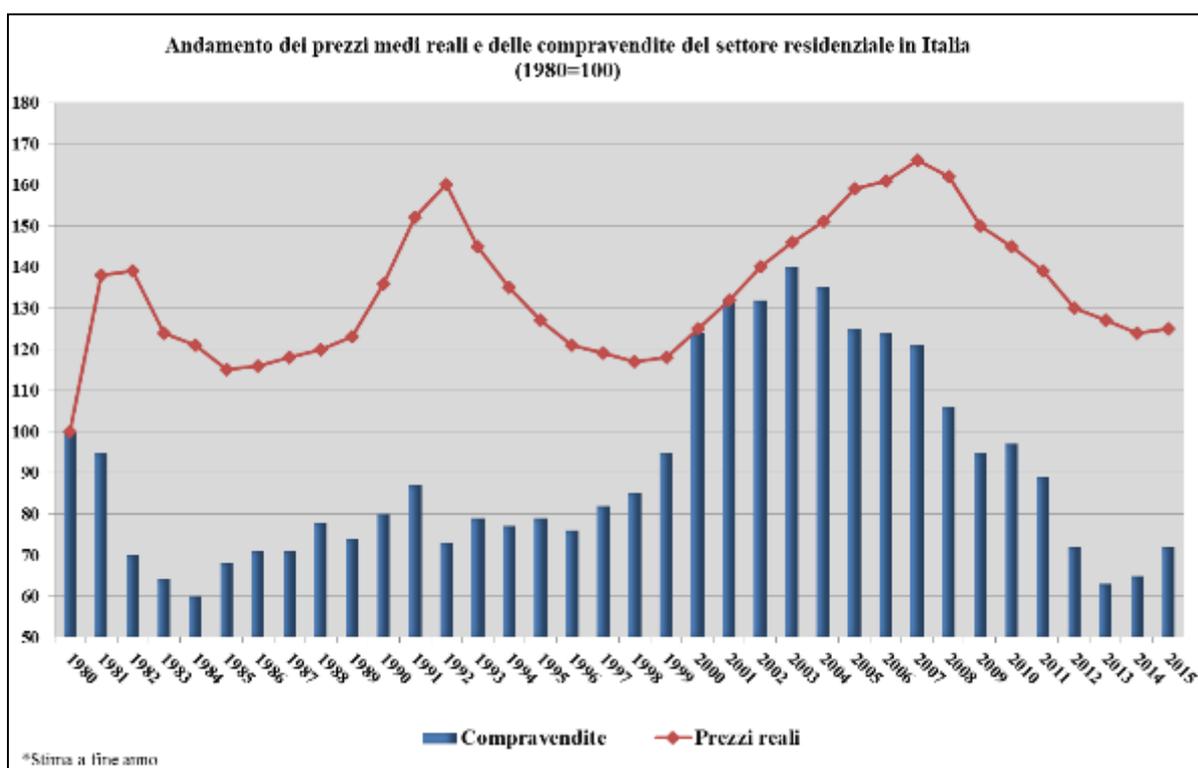
L'analisi trimestrale mostra come l'andamento delle transazioni sia stato sostanzialmente analogo anche per il comparto non residenziale (linea tratteggiata grigia), che ha registrato variazioni negative a partire dal terzo trimestre 2011. Il secondo trimestre 2015 ha segnato un aumento passando a circa il 5% in positivo, facendo quindi sperare che la fase negativa sia ormai passata.

Se fino al 2011 la tendenza "storica" del mercato italiano affrontava le fasi di crisi non con un riallineamento al ribasso dei prezzi, ma con un più o meno lungo "congelamento" delle transazioni,

in attesa che il ciclo negativo si concludesse e che i prezzi ritornassero almeno nominalmente ai livelli precedenti la crisi, non si può affermare lo stesso per l'ultimo biennio.

Cominciata in ritardo rispetto alla caduta delle compravendite, la flessione dei prezzi ha rappresentato la risposta obbligata alle esigenze di smobilizzo, in un mercato che continua ad essere dominato dalla componente di liquidità, anche se la differenza tra i prezzi richiesti e quelli effettivi di compravendita non è dovuta al calo delle richieste iniziali, ma ad un aggiustamento in fase di trattativa.

Le continue difficoltà di incontro tra offerta e domanda sono ben sintetizzate dall'aumento dei tempi di vendita e degli sconti. Nelle principali città italiane per le abitazioni ci vogliono in media 8/9 mesi per trovare un acquirente, circa due mesi in più rispetto al 2011.



**FIGURE 3: PRAXI REAL ESTATE RESEARCH CENTER, BASED ON VARIOUS SOURCES**

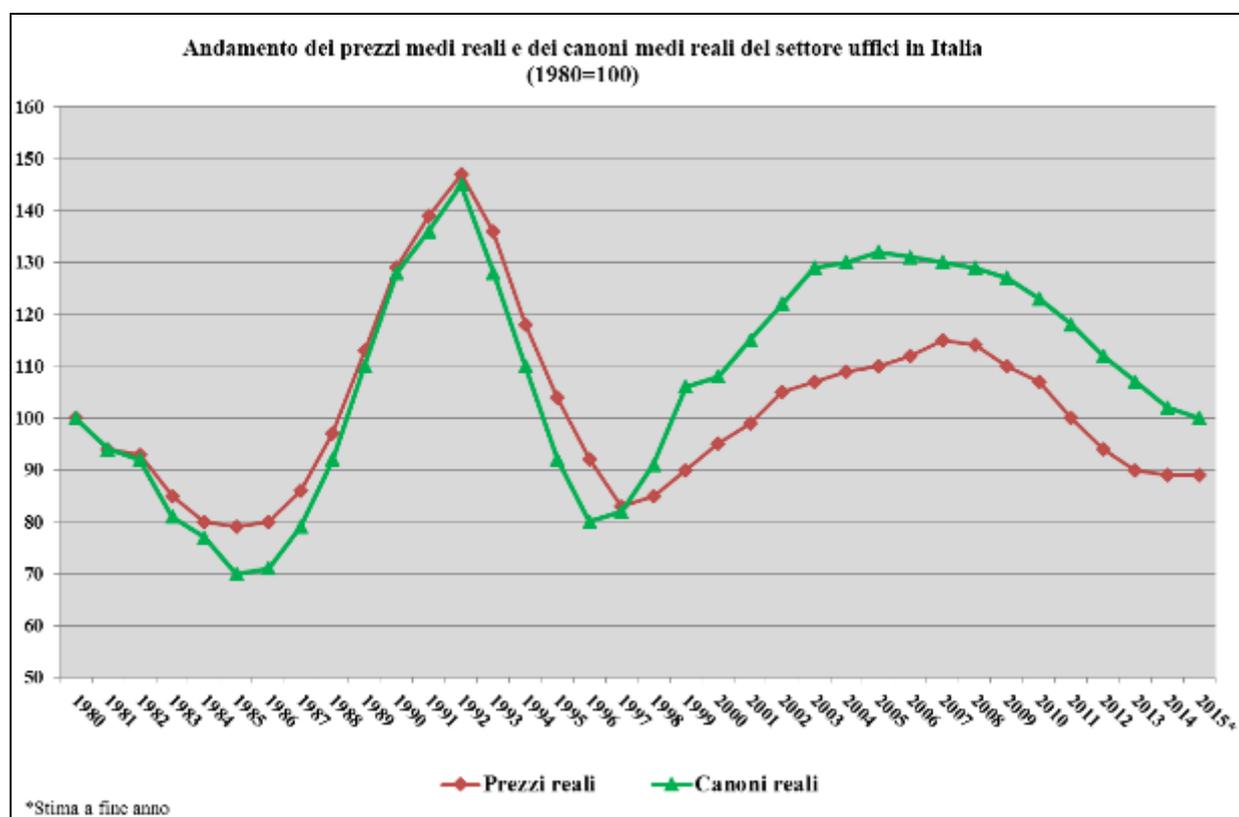
Per quanto riguarda il 2012/2013, tra le cause del pesante calo registrato sia nelle compravendite che nei prezzi e canoni reali vi è sicuramente anche l'aumento della pressione fiscale sugli immobili, che ha classificato l'Italia al primo posto in Europa per la tassazione degli stessi. I dati del 2014 registrano un'ulteriore discesa dei prezzi medi reali e una leggera risalita della compravendite.

Nel 2015 si è finalmente notato un aumento sia delle compravendite che dei prezzi reali, grazie alla lenta ripresa economica, alle migliori prospettive del mercato del lavoro e quindi ad un aumento della domanda, e alle favorevoli aspettative generate dalla abolizione di IMU e TASI sulla prima casa (tranne quelle di lusso appartenenti alle categorie catastali A1, A8, A9), che entrerà in vigore dal 2016.

Il 2015 è previsto chiudersi positivamente con una crescita degli scambi rispetto al 2014 del 6% circa, mentre il dato più significativo è la ripresa delle compravendite anche nei comuni medio-piccoli della provincia italiana, che stanno quindi lentamente orientandosi a seguire il trend positivo delle città principali.

Rispetto al 2006 il volume di compravendite è comunque quasi dimezzato e probabilmente il gap non verrà colmato nei prossimi cinque anni, anche se per il 2016 è previsto un andamento positivo degli scambi.

La debolezza del mercato degli anni recenti sembra avere avuto meno ricadute sul segmento della locazione, in quanto i tempi di collocamento sul mercato hanno evidenziato variazioni meno significative. Sicuramente il maggior interesse di una parte delle famiglie verso il mercato dell'affitto ha favorito una maggiore tenuta dei canoni rispetto ai prezzi.



**FIGURE 4: PRAXI REAL ESTATE RESEARCH CENTER, BASED ON VARIOUS SOURCES**

Nel settore terziario, la ciclicità intrinseca del mercato immobiliare si interseca con gli effetti della congiuntura economica negativa, che naturalmente incide direttamente sulla dinamicità della domanda di immobili di impresa.

Il 2015 registra un andamento generale positivo e un mercato che si avvia verso la ripresa, grazie anche al crescente interesse da parte di investitori stranieri che ricercano nuove opportunità di investimento in Italia.

Ciò nonostante, si assiste a una graduale discesa dei canoni per effetto delle rinegoziazioni dei contratti di affitto richieste dagli inquilini al fine di ottenere degli sconti sui canoni in essere, mentre i prezzi reali risultano stabili rispetto al 2014.

La debolezza del mercato corporate direzionale è anche collegata all'orientamento della domanda verso immobili *prime* o *grade A*, difficilmente individuabili nello stock presente sul territorio nazionale, se non in specifiche location di Milano e Roma.

Alcune tra le operazioni effettuate nel 2015 o in previsione per il 2016 nel settore uffici:

- Il primo acquisto della conglomerata cinese Fosun in Italia, con una transazione di 345 milioni di euro per l'ex sede della banca Unicredit (Palazzo Broggi), in piazza Cordusio a Milano.
- L'acquisto da parte di Amundi Real Estate Sgr per 93 milioni di euro, di un edificio ad uso uffici nel Centro Leoni a Milano.
- La vendita da Aedes a Blackstone del proprio quartier generale a Porta Volta, per 20,8 milioni di euro.
- L'acquisizione da parte di Coima Sgr (ex Hines Italia) della sede di BNL in Piazza San Fedele a Milano (10.000 mq con previsione di riqualificazione dell'intero edificio).
- L'affitto degli ultimi spazi del progetto Porta Nuova da parte di BNP Paribas, con un contratto di 22 anni per gli spazi della Diamond Tower (30.000 mq) in cui verrà insediato il nuovo Headquarters della società entro il 2016.
- L'acquisto della sede milanese di Ernst & Young da SEB Asset, da parte di Cale Street Partners e North Star Reality Fin. per un valore complessivo di 130 milioni di euro.
- L'acquisto degli immobili fronte Ca' de Sass a Milano da parte di Intesa Sanpaolo per un valore di 145 milioni di euro, precedentemente di proprietà di IDEA Fimit.
- L'acquisizione di un complesso terziario fra Via Monte Rosa e Viale Sarca da Torre e Stemmata, da parte di Combitower Sarl e Partners Group per un valore di 233 milioni di euro.
- La transazione effettuata da Beni Stabili, Varde Partners e Borio Mangiarotti che ha coinvolto per un totale di 125,5 milioni di euro immobili ad uso misto a Milano, afferenti al portafoglio di CDP Investimenti.

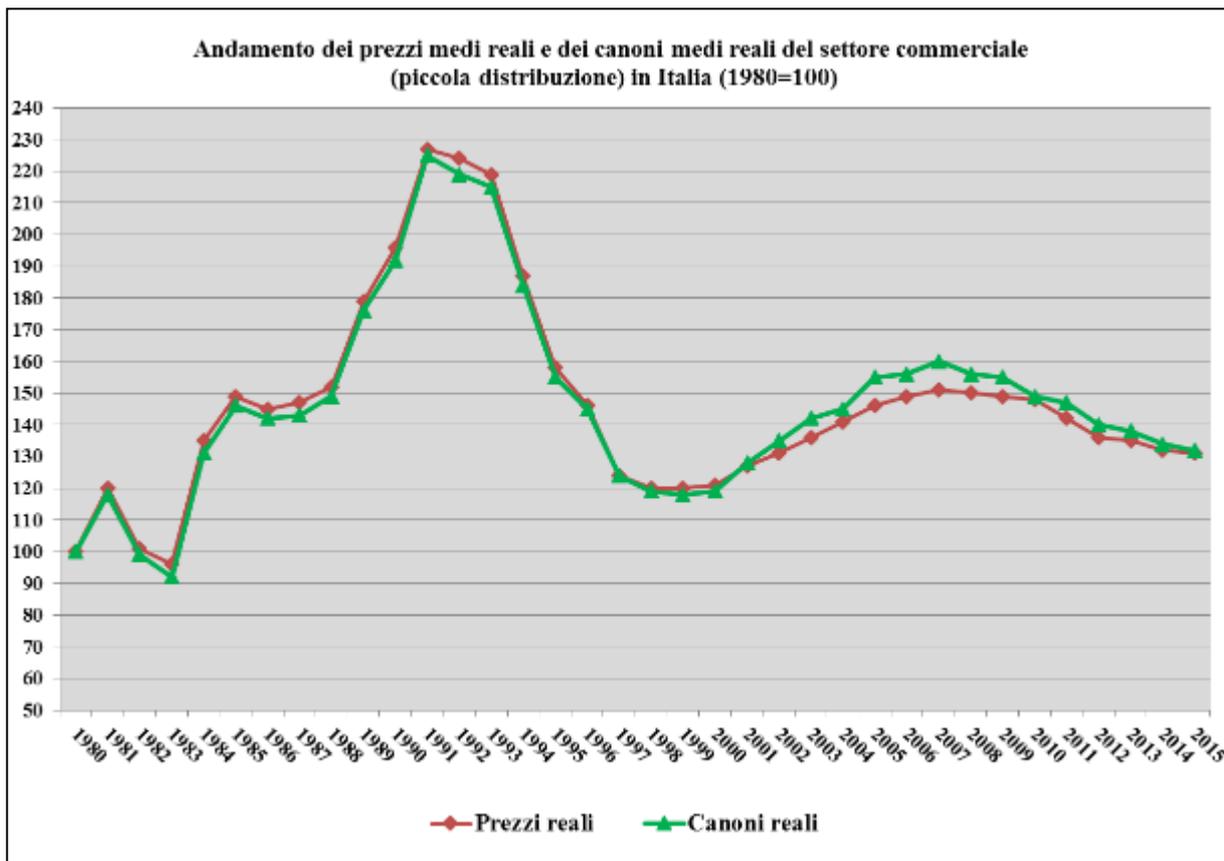


FIGURE 5: PRAXI REAL ESTATE RESEARCH CENTER, BASED ON VARIOUS SOURCES

Ancora più di quanto avvenuto nel settore terziario, la discesa dei prezzi e dei canoni nel settore retail ha portato a un maggior interesse da parte degli investitori, in particolare stranieri, che già dal 2014 e per tutto lo scorso anno hanno rivolto la loro attenzione verso gli immobili commerciali (centri e gallerie commerciali, outlet e high street nei centri urbani). I prezzi reali nel 2015 mostrano un inizio di stabilizzazione, seguito dai canoni, con un risveglio di interesse da parte degli investitori anche verso location secondarie, purchè caratterizzate da solidi fondamentali e buone performance.

Nel 2015, il volume degli investimenti retail è risultato inferiore rispetto all'anno precedente (il cui dato era però stato fortemente influenzato dalla acquisizione di Porta Nuova a Milano da parte del Fondo Sovrano del Qatar); anche grazie alla vivacità degli ultimi mesi, si stima che gli investimenti retail dovrebbe comunque assestarsi nel 2015 intorno al miliardo di euro.

Gli investitori internazionali si confermano i più attivi: nei primi nove mesi del 2015 il capitale straniero investito nel settore retail risulta pari all'81% del totale. E' interessante notare che molte operazioni sono in corso ed in fase di due diligence, con buone prospettive di chiusura nei prossimi mesi.

Alcune tra le operazioni effettuate nel 2015 o in previsione per il 2016 nel settore retail e hospitality:

- L'acquisto da parte di Thor Equities, società di sviluppo e investimento globale del lusso, dello storico palazzo di via Spiga al civico 26, che attualmente ospita lo store di Dolce & Gabbana, per 175 milioni di dollari, circa 160 milioni di euro.
- L'acquisizione da parte di IGD Siiq della società Punta di Ferro S.r.l., detenuta da UnipolSai, per un corrispettivo di circa 127,9 milioni di euro, con un patrimonio prevalentemente costituito dalla galleria del centro commerciale "Puntadiferro" a Forlì.
- L'acquisto da parte di Apple di uno spazio nel quadrilatero della moda a Milano, in piazza Liberty, che al momento ospita il cinema Apollo, dal precedente proprietario (Immobiliare Cinematografica) per una cifra non nota.
- L'acquisizione da parte di Foncier Lfpi di un portafoglio di 13 sportelli bancari in posizioni chiave delle città secondarie italiane per circa 70 milioni di euro, è il più grande affare in questo segmento nel corso dell'anno.
- Roma Est (da CbreGi a Gic a poco più di 200 milioni di euro, acquisendo così la seconda quota da 50% dopo aver effettuato l'acquisizione del primo 50% qualche mese fa.
- L'inclusione del Fashion District nel Fondo Olinda - 26 proprietà commerciali per 303 mln.
- La transazione del centro commerciale Le Terrazze di La Spezia, con un investimento di oltre 100 milioni di euro, effettuato da Union Investment, che ha acquisito una quota del 90% da Sonae Sierra.
- La grande operazione portata a compimento da Carrefour a livello europeo, cioè l'acquisto da Klepierre di ben 126 centri commerciali tra Francia, Spagna e Italia, comprendente sette strutture situate nella nostra penisola, per un valore complessivo di circa due miliardi di euro.
- La cessione del Palmanova Outlet Village, in Aiello del Friuli (UD), a fondi immobiliari gestiti da The Blackstone Group per un valore di 80 milioni di euro.
- L'acquisizione non ancora perfezionata da parte di Marseglia Group del Mulino Stucky di Venezia, con un valore stimato pari a 350 milioni di euro.
- L'affitto in Galleria Vittorio Emanuele a Milano presso Palazzo Marino ad un privato per un canone di 421 mila euro annui.
- L'acquisto da parte di Katara Hospitality del Westin Excelsior Rome in via Veneto (Roma), per un ammontare di 222 milioni di euro.
- L'acquisto da parte di Millennium & Copthorne Hotels, società quotata alla Borsa di Londra e controllata dal gruppo immobiliare di Singapore City Developments Limited, del Grand Hotel Palace a Roma per 65,5 milioni di euro.
- L'acquisto del centro commerciale La Cartiera (retail) a Pompei da parte di ECE Projektmanagement dal Fondo imm. Pompei per un totale di 124 milioni di euro.
- L'acquisizione da parte di Atahotels e UnipolSai degli Alberghi Una detenuti precedentemente da UNA Hotels & Resorts, ad un prezzo di 259 milioni di euro.
- L'acquisto di varie strutture sanitarie da parte di AXA Group e Medical Properties Trust per un valore di 180 milioni di euro, precedentemente di proprietà del Policlinico di Monza.

Dopo quattro anni in cui nell’ambito degli investimenti il ruolo dei capitali stranieri è stato quasi marginale, a partire dal 2013 la situazione è cambiata radicalmente, grazie all’attività di molti player internazionali tra cui i Fondi sovrani del Qatar e del Brunei, Blackstone, Axa, Morgan Stanley, Goldman Sachs, Benson Elliot e molti altri.

Questa tendenza è proseguita anche nel 2015 con il 73% degli investitori attivi di origine internazionale, incoraggiati dalla sensazione di una diminuzione del rischio Paese generato da una recente stabilità governativa e dai primi risultati di una politica economica più attenta che tende ad un miglioramento del deficit e della spesa pubblica.

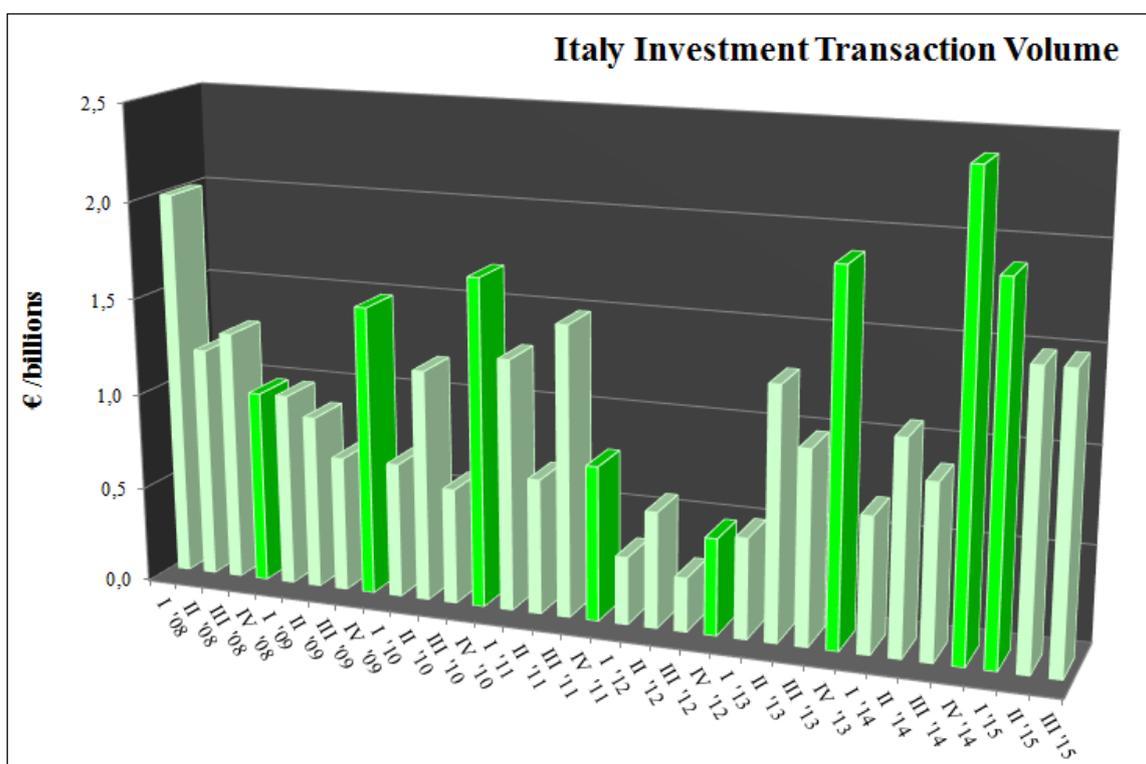


FIGURE 6: PRAXI REAL ESTATE RESEARCH CENTER, BASED ON VARIOUS SOURCES

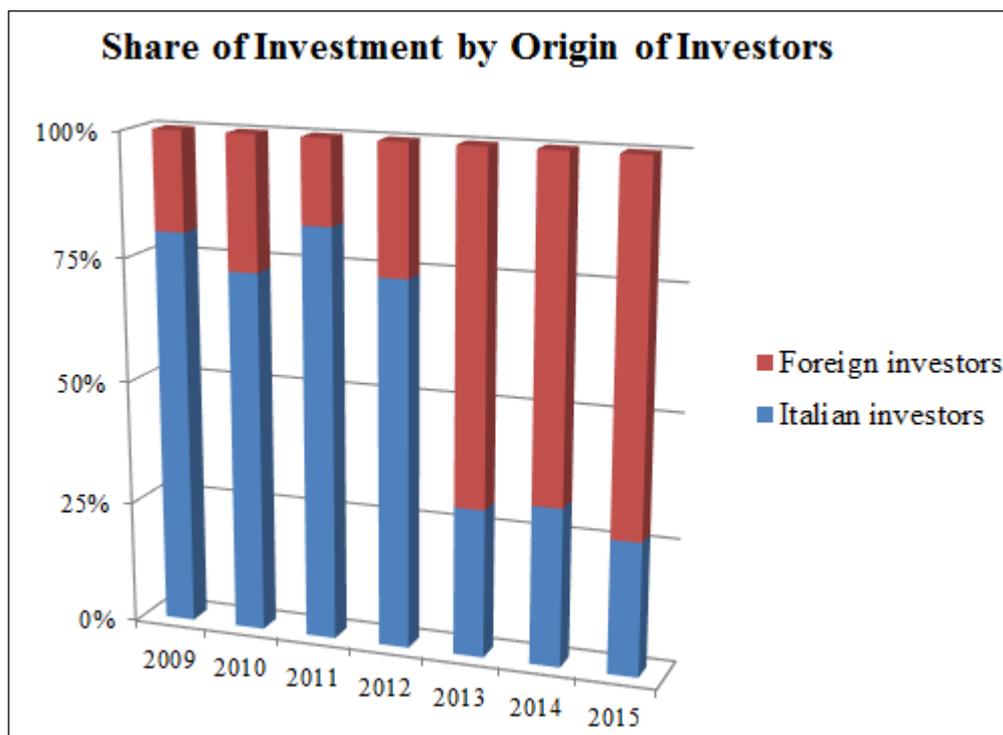


FIGURE 7: PRAXI REAL ESTATE RESEARCH CENTER, BASED ON VARIOUS SOURCES

L'interesse degli investitori nel settore immobiliare si è concentrato nella logistica, negli uffici in zone di pregio, nei centri commerciali e in immobili alberghieri. Forte interesse è stato riscontrato anche per il residenziale specializzato, dovuto alla carenza di prodotti terziari di qualità, nelle zone di pregio, come le case per studenti e le case di cura.

Nonostante le difficoltà finanziarie sembra, quindi, che il mercato immobiliare italiano presenti interessanti opportunità di investimento, tanto che Allianz Real Estate Italy ha annunciato l'intenzione di investire nel breve periodo fino a 500 milioni di euro nel settore immobiliare italiano.

Certamente il ritorno dell'interesse straniero per l'Italia è direttamente correlato al repricing, che ha incrementato i rendimenti lordi, ma anche alla progressiva perdita di appeal dei mercati di Inghilterra, Francia e Germania, a causa del ormai consolidato rialzo dei prezzi, tornati ai livelli pre-crisi, con rendimenti in netta diminuzione.

Per quanto riguarda la tipologia di prodotto degli investimenti, dopo un 2013 che ha registrato un calo nel settore terziario, con investimenti maggiormente orientati verso il settore commerciale, il 2014 ha confermato l'interesse degli investitori verso il settore retail (47%), seguito dagli uffici e dalla logistica. Nella prima metà del 2015 si è invece registrata una media di investimenti per prodotto più orientata al terziario e alla tipologia mista pari rispettivamente al 32% e al 31% dei volumi investiti, mentre il commerciale risulta in contrazione con un 14%.

Gli investimenti nel settore terziario sono legati all'interesse degli investitori focalizzato esclusivamente sulla fascia alta del mercato, con forte attenzione rispetto alla "qualità locativa" (solidità dei tenant, caratteristiche e durata dei contratti, clausole rilevanti, ecc.) e alle prime location; per gli immobili in location secondarie e/o in condizioni locative problematiche (sfitti, sottoperformanti, ecc.) l'interesse degli investitori rimane debole e le previsioni negative, anche a medio termine.

Per quanto riguarda il settore logistico, permane l'insufficiente disponibilità di asset che soddisfino i criteri di investimento, in termini di dimensione, qualità o location, o di una combinazione di questi fattori. Di fronte a prezzi che i potenziali acquirenti ritengono eccessivi, rimangono invenduti anche immobili che potrebbero risultare appetibili per ubicazione, qualità del tenant e dell'immobile. La maggior parte delle transazioni registrate nel 2012/2013 sono state effettuate da parte degli utilizzatori finali, che hanno acquistato gli immobili destinati all'insediamento della propria attività.

Solo a partire dal 2014 sono stati registrati i primi segnali di ripresa del settore logistico, grazie a un importante investimento da parte di Blackstone, che ha acquisito un portafoglio di 18 centri logistici nel Centro e Nord Italia; l'acquisto si è chiuso a una cifra vicina a 200 milioni. Si è poi registrato un ulteriore aumento del volume in tale settore grazie all'interesse per portafogli Paneuropei da parte di investitori internazionali ed al ritorno di operatori specialistici. Alcuni esempi sono l'attività di Prologis, con l'acquisizione di una piattaforma logistica a reddito in Roma e quella di Zalando, che ha annunciato l'apertura del primo polo logistico al di fuori dei confini tedeschi, a Stradella (Pavia), nell'Akno Business Park.

Un discorso a parte va fatto per gli immobili di proprietà e in uso agli Enti Pubblici. A fronte delle crescenti difficoltà finanziarie degli Enti locali, il patrimonio immobiliare degli Enti stessi diventa una potenziale fonte di risorse da utilizzare per finanziare gli investimenti necessari per lo sviluppo del territorio, ovvero per la riduzione del debito. Il tema è da anni all'ordine del giorno, e non vi è manovra di finanza pubblica che non preveda più o meno esplicitamente il recupero di risorse finanziarie attraverso interventi di valorizzazione e razionalizzazione del patrimonio immobiliare pubblico.

A tal fine l'Agenzia del Demanio ha promosso il progetto Valore Paese, iniziativa che raccoglie progetti di sviluppo imprenditoriale finalizzati al recupero dei beni pubblici su tutto il territorio nazionale, attraverso l'individuazione di nuove funzioni in linea con le esigenze della collettività. Il progetto, che si avvale di un mix di vecchi e nuovi strumenti normativi, si articola in diversi brand distinti per tipologie di beni e ha l'obiettivo di incrementarne il valore economico e sociale per promuovere lo sviluppo sostenibile dei territori.

Una nuova modalità di intervento per la valorizzazione o dismissione del patrimonio immobiliare pubblico è, poi, quella istituita da Cassa Depositi e Prestiti, che supporta gli Enti offrendo assistenza e affiancamento. Cassa Depositi e Prestiti attraverso un'attività di scouting e ricognizione del patrimonio immobiliare disponibile sull'intero territorio nazionale, individua le potenziali opportunità di investimento per il Fondo FIV Plus - Fondo Investimenti per la Valorizzazione Plus, gestito dalla stessa CDPI SGR.

Affiancata a Cassa Depositi e Prestiti, è nata nel marzo 2013 la prima Sgr del Ministero dell'Economia e della Finanze, Invimit (Investimenti Immobiliari Italiani) Sgr, che ha ad oggetto la prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio realizzata attraverso la promozione, l'istituzione, l'organizzazione e la gestione di fondi comuni di investimento immobiliare chiusi, sia diretti (come il fondo Regione Lazio e il fondo Stato-Difesa) che "fondi di fondi" (come il fondo i3-Core).

Bisogna sottolineare, però, che purtroppo questi programmi di valorizzazione (ad eccezione della Sgr ministeriale) spesso non giungono a compimento per le vicende politiche a tutti i livelli, che procrastinano i tempi di attuazione delle singole iniziative, non consentendo di sperimentarne il reale effetto.

A ciò si aggiungono provvedimenti molto dannosi per il funzionamento e l'immagine del mercato immobiliare italiano, che, al di là del loro (rilevante) impatto negativo diretto sui valori degli immobili interessati, stanno creando disorientamento e sfiducia negli investitori, soprattutto internazionali, confermando una certa "inaffidabilità" del sistema-Italia, in particolare per quanto riguarda la certezza del diritto e la stabilità del quadro normativo.

## CONCLUSIONI DI STIMA

In base a quanto precedentemente riportato ed a quanto esposto nella allegata Relazione di Stima, è nostra opinione che il Valore di Mercato della proprietà immobiliare riconducibile alle Società del Gruppo **CIT - Compagnia Italiana Turismo S.p.A. in A.S.**, con riferimento alla data del 31 Ottobre 2015, sia pari a:

<b>Calatabiano (CT) - Località San Marco</b>	<b>€ 206.000,00 (euro duecentoseimila/00)</b>
<b>Cassano allo Ionio (CS) – Marina di Sibari</b>	<b>€ 299.000,00 (euro duecentonovantanovemila/00)</b>
<b>Cesana Torinese (TO) – Frazione San Sicario</b>	<b>€ 600.000,00 (euro seicentomila/00)</b>

Restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento, ci è gradita l'occasione per porgere i migliori saluti.

Praxi S.p.A.  
Un Amministratore  
Maurizio Negri



**RELAZIONE DI STIMA**

**CALATABIANO (CT) - LOCALITÀ SAN MARCO**

**MILANO, DICEMBRE 2015**

## 1. UBICAZIONE

I beni immobili oggetto della presente stima sono costituiti da terreni posti lungo il litorale catanese, compresi nel Comune di Calatabiano (CT), nella zona costiera denominata nel “Comprensorio dell’Alcantara”.



Il comprensorio dell’Alcantara ricade nella fascia orientale della Sicilia ricompresa tra il mar Ionio, le valli dei fiumi Alcantara e Simeto, e la Piana di Catania.

Geograficamente la presenza dell’Etna contraddistingue tutto il versante ionico etneo, con forti pendenze che vanno dai circa 3.300 metri di quota della vetta più alta per degradare nell’arco di pochi chilometri, fino a raggiungere il mare, ed è in quello spazio compreso tra la fascia collinare ed il mare che si colloca questo comprensorio, morfologicamente modellato dall’attività eruttiva del vulcano.

Il paesaggio conserva un importante valenza naturalistica, il ridotto insediamento lungo la costa, limitato al piccolo villaggio di San Marco e la cartiera a Fiumefreddo, ha favorito il rimboscimento di acacie ed eucalipti, che insieme alle colture ed agli agrumeti caratterizzano la zona sino al livello del mare.

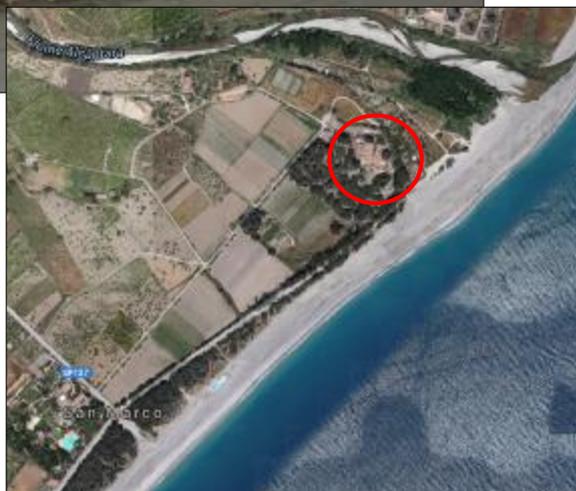


La proprietà è sviluppata nell'entroterra a ridosso della spiaggia, una strada sterrata delimita il lato costiero, gli altri lati risultano in continuità con i terreni agricoli attigui.



Nonostante la zona non disponga di una strada litoranea, rispetto alle infrastrutture di trasporto, il comprensorio dell'Alcantara risulta ben collegato, essendo servito, dall'autostrada A18 (Catania-Messina) e dalla SS 114 (Orientale-Sicula), e dalla SS 120 che collega Fiumefreddo con i paesi dell'Etna.

Si segnala inoltre che sul lato nord è confinante un villaggio turistico denominato Residence Bungalow "Lune di Taormina" (ex cala dei Normanni) che, secondo quanto riferitoci e quanto rilevato dalla stampa locale, dopo aver ripreso l'attività con la stagione 2015, a seguito di due anni di chiusura, ha interrotto l'attività ricettiva a metà agosto 2015 per mancanza di autorizzazioni amministrative.



## 2. DESCRIZIONE GENERALE

### 2.1. SCHEDA TECNICA

La proprietà immobiliare è costituita da un ampio appezzamento di terreni, complessivamente circa 17 ettari, posti lungo la costa catanese.

L'area sviluppata a livello del mare presenta giacitura piana e risulta definita da differenti colture (agrumi e vegetali).



I terreni risultano attualmente coltivati e, secondo quanto riferitoci dalla Proprietà, sono coltivati senza alcun titolo da Terzi. Ciononostante tale attività garantisce alla Proprietà la conservazione e il mantenimento dei beni, diversamente soggetti alla crescita di vegetazione spontanea quindi a costosi interventi di potatura per limitare il carico incendi regolato dalle locali normative dei V.V.F.F..

Nella zona più interna, sopra ad poggio, è posto un fabbricato rurale realizzato in muratura piena, attualmente in stato di abbandono versa in pessime condizioni di manutenzione e conservazione.



## 2.2. CONSISTENZE

Le consistenze sono state rilevate dalla documentazione resa disponibile e da planimetrie catastali reperite direttamente.

L'immobile in oggetto risulta così individuato presso l'Agenzia delle Entrate:

Ufficio Provinciale di **CATANIA** – Territorio

Comune di **CALATABIANO**

<i>Società</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Coltura</i>	<i>Consistenza (mq)</i>
<b>Residence i Casoni S.r.l.</b>	28	261	agrumeto	1.650
	28	262	agrumeto	1.160
	29	417	agrumeto	1.770
	29	420	agrumeto	2.100
	29	424	agrumeto	2.600
	29	425	seminativo	10.000
	29	425	agrumeto	7.260
	29	426	seminativo	6.000
	29	426	agrumeto	1.560
	29	427	semin. irr.	320
	29	427	uliveto	1.730
	29	428	semin. irr.	6.650
	29	430	semin. irr.	2.490
	29	431	semin. irr.	6.400
	29	434	seminativo	1.000
	29	434	bosco alto	125
	29	433	bosco alto	75
	29	6	semin. arb.	4.169
	29	7	fabb.r rurale	120
<b>Cala Normanna S.r.l.</b>	28	263	agrumeto	10
	28	264	agrumeto	230
	29	414	agrumeto	700
	29	415	seminativo	2.073
	29	416	agrumeto	200
	29	418	seminativo	23.745
	29	418	agrumeto	2.885
	29	419	seminativo	3.000
	29	419	agrumeto	930
	29	421	seminativo	1.361
	29	421	uliveto	3.069
	29	429	semin. irr.	4.622
	29	429	uliveto	5.234
29	432	semin. irr.	12.173	
<b>TOTALE</b>				<b>117.411</b>

### **3. URBANISTICA**

#### **3.1. PRG - STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE**

Il Comune di Calatabiano è dotato di PRG approvato con D.D.G. n. 1379/DRU/2003 del 24/11/2003.

La proprietà risulta inserita nell'ambito del territorio costiero identificato come:

#### ***TITOLO I - ZONE DESTINATE SERVIZI***

##### ***Art. 28 - ZONE "F" - Aree destinate a servizi pubblici***

*Trattasi delle aree destinate dal P R.G. alle attività collettive, ai servizi urbani.*

##### ***Sottozona F3c - Verde attrezzato a parco***

*Sono consentite edificazioni di manufatti per servizi igienico-sanitari, bar, ristoro, cabine elettriche ed idriche, ripostigli e depositi, alloggio per il custode.*

*Sono soggetti a vincolo di conservazione gli edifici rustici che potranno essere restaurati ed utilizzati come attrezzature del parco.*

*I parcheggi a servizio del parco, salvo particolari condizioni orografiche del territorio, sono da prevedere all'interno ed ai margini dell'area nella misura di 0,02 mc/mq. Saranno alberati con almeno una pianta ad alto fusto ogni mq.30 di parcheggio.*

*L'esecutività della zona destinata a parco, ricadente nella fascia di rispetto boschiva e di rispetto del torrente Minissale e del fiume Alcantara, nella zona a sud del territorio comunale, avverrà mediante la predisposizione di un piano particolareggiato di utilizzo dell'intera area, di iniziativa pubblica.*

*Tale piano particolareggiato di utilizzo dovrà contenere, al suo interno, aree per attrezzature pubbliche ed aree per attrezzature anche di possibile iniziativa privata.*

*La realizzazione delle opere previste nel piano particolareggiato potrà essere effettuata, oltre che dall'Amministrazione Comunale anche da società miste o da privati mediante stipula di apposita convenzione.*

*La convenzione dovrà prevedere la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree per spazi e/o attrezzature pubbliche previsti dal piano particolareggiato nell'area di intervento e del 20% delle stesse strutture pubbliche.*

*Qualora il Piano Particolareggiato preveda, in sede propria, detti spazi, od attrezzature fuori dall'area di intervento, la cessione gratuita prevista nel comma precedente sarà monetizzata nella misura del 20% del costo complessivo dell'intervento da convenzionare."*

### **TITOLO III - ZONE PRODUTTIVE**

#### **Art.37 - ZONA "E" – Agricola**

*Si tratta di zone riservate all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio.*

*Ai sensi della normativa vigente in questa zona sono ammessi impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione di prodotti agricoli zootecnici locali ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali locali tassativamente individuate strumento urbanistico.*

*Per l'ottenimento delle concessioni edilizie valgono i parametri metrici dettati dall'art.22 della L.R. 72/78 e s.m.i..*

*E' consentito, inoltre, il mutamento di destinazione d'uso nei casi previsti dal 3- comma dell'art.22 della L.R. 71/78, come modificato ed integrato, in ultimo dall'art.30 c.2 L.R. n.2/2002 e dall'art.139 c.65 L.R. n.40003 ed ogni successiva modifica ed integrazione.*

*A norma dell'art.23 della summenzionata legge regionale è consentito adibire parte dei fabbricati a residenza di tipo turistico stagionale.*

*A tal fine i suddetti fabbricati possono essere ampliati fino ad un massimo del 30% della cubatura esistente e comunque per non più di mc. 300.*

*Per le iniziative produttive si rimanda all'art.35 della L.R. n.30 del 7 agosto 1497, come modificato dal 3° comma dell'art.89 della L.R. 3 maggio 2001 n.6, articolo successivamente sostituito dal c.2 art.30 L.R. n.2/2002 e dall'art.38 L.R. 19 marzo 2003 n.7 ed ogni successiva modifica ed integrazione.*

#### *Indice di zona e parametri*

- indice di fabbricabilità fondiaria massima: 0,03 mc/mq per la sola residenza;*
- altezza massima consentita per la sola residenza: mt.6,50.*

*E' consentita la localizzazione di attrezzature tecnologiche (macelli, impianti di depurazione, impianti frigoriferi, cabine elettriche: vasche idriche. etc.) nel rispetto dei superiori indici e purché l'intervento non deturpi e non contrasti con l'ambiente circostante.*

*La Commissione Edilizia può prescrivere cautele o vincoli nel rilascio della concessione edilizia.*

**PRG Vigente - Tavola 4 - Zonizzazione**



L'area risulta soggetta ai seguenti vincoli:

- Territori costieri entro una fascia costiera di 150 m dalla battigia;
- Territori costieri entro una fascia costiera di 300 m dalla fascia boschiva;
- Area di interesse archeologico (Parte - Fabbricati rurali);
- Previsione piano triennale delle opere pubbliche (delibera C.C. n.7 del 24.04.2010) – “Trasformazione in rotabile del tracciato della Regia Trazzera 644 Catania Messina.”.

### 3.2. STRATEGIE DI PIANO

Si segnala inoltre che l'Amministrazione Comunale di Calatabiano, constatato che sono decorsi i tempi di vigenza dello strumento urbanistico approvato con D.D.G. n. 1379/DRU/2003 del 24/11/2003, ha provveduto, ai sensi delle vigenti leggi regionali in materia, ad attivare la procedura di revisione del Piano Regolatore Generale.

Delibera C.C. 30/03/2012 n.8

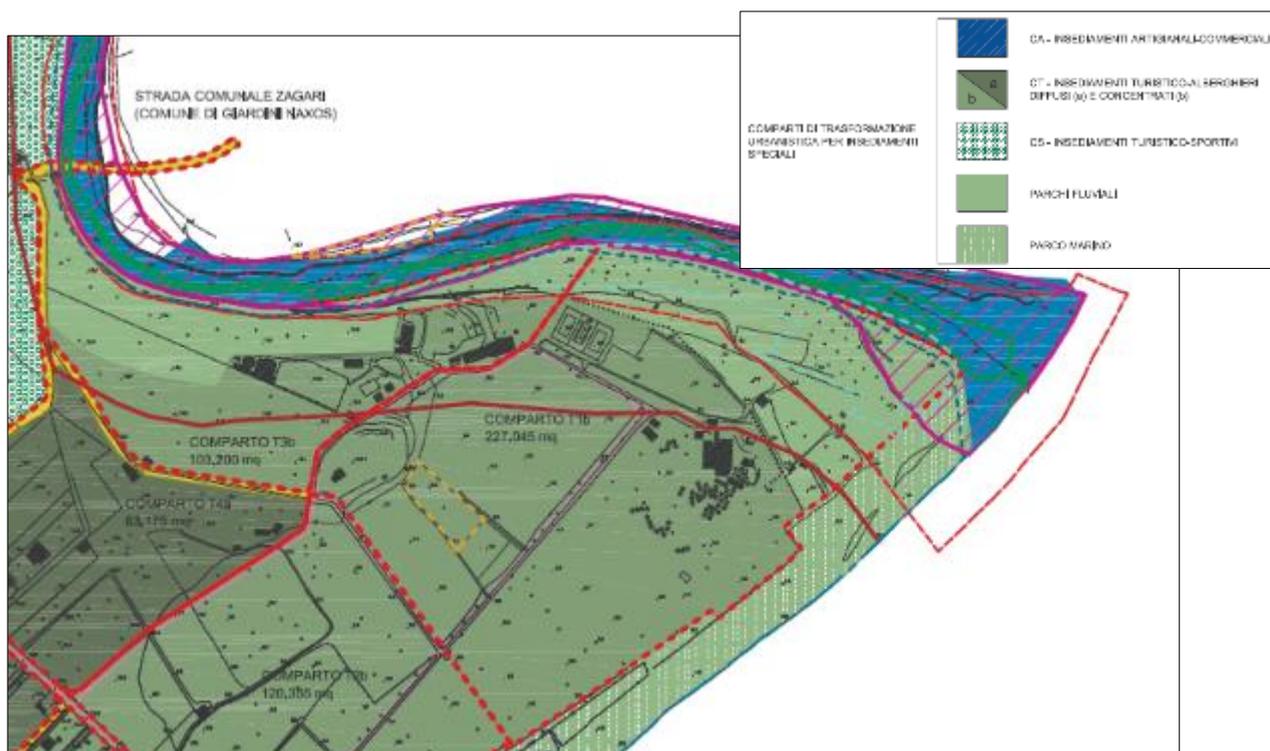
... *omissis* ...

Ai fini dell'inquadramento normativo, s'intendono integralmente richiamate le note contenute nella Circolare n. 2/2000 da parte dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente della Regione Siciliana.

Si ricorda infatti che la formazione degli strumenti urbanistici è disciplinata essenzialmente dalla L.R. n. 71/78 e dalla L.R. n. 15/91.

Le Leggi Regionali nn. 15/91, 9/93, 4/94 e 17/94 hanno apportato modifiche relative al processo di formazione e adozione dei piani regolatori generali da parte degli organi consiliari comunali.

In particolare, l'art. 3 della L.R. n. 15/91 ha introdotto specifica sequenza delle fasi di approvazione partendo dalle Direttive generali, impartite dal Consiglio Comunale e dalla redazione dello **Schema di massima** della progettazione urbanistica.



... *omissis* ...

**I comparti di trasformazione urbanistica per l'attività turistica – alberghiera**, in accordo alle direttive del Consiglio comunale, sono state individuate nella fascia di territorio a più stretto contatto con il mare in proseguo di una zona di profondità media di circa m.150 dove si prevede la realizzazione del “Parco Marino”, per allocare attività balneari stagionali con strutture precarie da smontare alla fine della stagione.

I comparti, che in fase di piano definitivo, possono essere ulteriormente precisati e suddivisi in sottocomparti funzionali, sono previsti tra il fiume Alcantara ed il torrente Minissale per una profondità di circa m.600 dal limite del Parco Marino, e tra il torrente Minissale e la riserva del fiume Fiumefreddo per una profondità di circa m.800.

In corrispondenza delle aste fluviali tutti i comparti sono obbligati a realizzare una fascia di rispetto di circa m.100 da destinare a parco con la possibilità di allocarvi attrezzature per il tempo libero e lungo la viabilità esistente e/o da realizzare una fascia di rispetto di m.20

I comparti a stretto contatto con il “parco marino” devono realizzare, oltre alla fascia di rispetto di m. 20, anche un sistema di parcheggi pubblici per l'intera lunghezza e per una profondità di m. 40. Questo permetterà di evitare il parcheggio selvaggio lungo le strade esistenti e soprattutto all'interno delle aree di maggior pregio costituite dalla zona costiera e dall'alveo dei fiumi, ancora oggi preda dei veicoli dei bagnanti in periodo estivo.

Lungo la via San Marco, a proseguimento di una analoga fascia prevista nella “Zona E1” dovrà essere realizzato un controviale con ampi marciapiedi alberati e/o piste ciclabili, oltre a parcheggi a servizio delle strutture edilizie.

Le sezioni tipologiche allegate dovranno essere utilizzate a guida dei piani di dettaglio dei comparti da convenzionare con il Comune.

I comparti a più stretto contatto con il mare (individuate con il verde più chiaro nella tavola dello “Schema di Massima”) potranno realizzare strutture edilizie a non più di due elevazioni fuori terra, mentre le altre (individuate con il verde più scuro nella tavola dello “Schema di Massima”) potranno elevarsi fino a tre elevazioni. L’area complessiva dei comparti con destinazione turistico – alberghiera prevista è di circa Ha. 137, compreso la viabilità da adeguare e/o da realizzare, calcolata in circa mq. 80.000, delle aree a verde lungo i fiumi calcolata in circa mq. 20.000 e delle aree a parcheggio pubblico, poste al confine con il “parco marino”, di circa mq. 50.000.

L’indice di edificabilità territoriale medio (It) viene, in questa fase, determinato in 0,18 mq/mq con una volumetria realizzabile complessiva di circa mc. 250.000.

Relativamente alla viabilità connessa ai comparti sopradescritti si precisa che al fine di collegarli con le analoghe zone di Giardini Naxos e con le zone del parco del Fiumefredo si prevede la realizzazione di ponti, uno sul fiume Alcantara per collegarsi con la strada comunale Zagari del comune di Giardini e due sul torrente Minissale in corrispondenza della viabilità intermedia tra i comparti e per collegare la strada comunale Pegno Quadararo con la zona a sud dello stesso torrente, fino alla strada vicinale Piumetta. Questa prosegue per la via Testa di Fiume per collegarsi con la zona del “campo volo”, dove si prevede un comparto per attrezzature turistico – sportive.

Questa, la cui superficie complessiva prevista è di mq. 121.400 avrà l’onere della realizzazione della viabilità di accesso sia da quella appena descritta (che avrà, anche, il compito di collegare l’attrezzatura con il resto del territorio di Calatabiano) che con la via San Biagio, in parte già esistente da adeguare.

... *omissis* ...

### 3.3. CONCLUSIONI URBANISTICA

Con particolare riferimento alle Strategie di Piano, risulta necessario precisare che, nonostante lo Schema di Massima sia stato approvato dal Consiglio Comunale, Delibera C.C. 30/03/2012 n.8, le previsioni risultano attualmente in fase di progetto e perfezionamento da parte della Regione, le eventuali modifiche di sviluppo urbanistico e le tempistiche di predisposizione e approvazione sono pertanto, allo stato attuale, indefinite e indefinibili.

In tal senso riteniamo necessario dover fare riferimento all’attuale strumento urbanistico vigente.

#### 4. VALUTAZIONE

In considerazione della natura dei beni, si è fatto riferimento alla destinazione urbanistica della proprietà immobiliare.

In tal senso, nonostante la strategia urbanistica intrapresa dal Comune di Calatabiano mediante l'approvazione di un nuovo Schema di massima e la presentazione ai competenti uffici della Regione Sicilia, documento che mostra le linee di sviluppo del territorio, ipotizzi la possibilità di sviluppo di comparti di trasformazione per attività turistico ricettive, attualmente non è possibile determinare gli esiti dell'analisi della strategia da parte della Regione Sicilia, quindi l'evoluzione dello Schema di massima, nonché le tempistiche con il quale verranno espressi giudizi in merito.

Le ipotesi valutative possono fare riferimento a due scenari:

- Attesa del perfezionamento del nuovo strumento urbanistico (nuovo PRG)

Tale ipotesi deve considerare i maggiori rischi derivanti dall'evoluzione della strategia di pianificazione territoriale, che potrebbe variare anche considerevolmente in funzione dei piani sovracomunali demandati alla Regione Sicilia, e delle imprecisate tempistiche dell'iter di definizione del nuovo strumento urbanistico, presumibilmente proiettate in qualche anno.

Inoltre è necessario segnalare le attuali vicissitudini del territorio costiero di Calatabiano, con particolare riferimento alle condizioni di inquinamento del fiume Alcantara, che hanno determinato, negli ultimi anni, il susseguirsi di ordinanze di divieto di balneazione per inquinamento sul territorio comunale, quindi le conseguenti ricadute sull'attività turistica della zona, a riguardo è significativa la storica difficoltà di gestione dell'attiguo villaggio turistico.

- Liquidazione dei beni allo stato attuale (PRG Vigente)

In relazione agli elementi evidenziati, l'aleatorietà della strategie di sviluppo urbanistico e la situazione del mercato immobiliare, riteniamo che la valorizzazione dei beni in funzione dell'attuale destinazione urbanistica, definita dal vigente strumento urbanistico, sia lo scenario più ragionevole nonché cautelativo, a cui fare riferimento. In tal senso la valutazione prevede la valorizzazione con riferimento all'attuale attività agricola.

Con riferimento alle motivazioni esposte, lo sviluppo della valutazione ha fatto riferimento alla attuale destinazione prevista dal vigente strumento urbanistico e utilizzo dei beni.

Alla luce di quanto sopra menzionato nonché delle caratteristiche dei beni e dello scopo della stima, i beni vengono valutati mediante un procedimento di stima sintetico, il metodo comparativo.

Il Valore della proprietà deriva dal confronto con le quotazioni correnti di mercato relative a beni assimilabili (comparables), attraverso un processo di "aggiustamento" che apprezza le peculiarità dell'immobile oggetto di stima rispetto alle corrispondenti caratteristiche dei comparables.

Per la determinazione del valore di mercato dei terreni in questione, alla luce di specifiche ricerche effettuate in loco e degli elementi già in nostro possesso (fonti bibliografiche), si è tenuto conto dei prezzi verificatisi recentemente nella zona in questione e in altre ad essa assimilabili per beni analoghi a quelli da stimare, nonché delle caratteristiche specifiche che i terreni in questione presentano, ovverosia estrinseche (dimensioni, ubicazioni, accessibilità, viabilità interne, posizioni rispetto non solo ai centri abitati ed ai centri di mercato ma anche alle strade principali, ecc.) ed intrinseche (giaciture, altitudini, tipi di colture, stati colturali, ecc).

Data la costituzione e la consistenza dei terreni da stimare non si può assumere un parametro unico per tutte le aree, per cui si è proceduto alla valutazione delle parti che costituiscono i beni da stimare mediante parametri di mercato differenziati per ciascuna qualità di coltura.

Il prospetto che segue riporta lo sviluppo della valutazione dei terreni con riferimento al 30 Settembre 2015.

Foglio	Particella	Classamento	Consistenza mq	Parametro €/mq	Valore di Mercato
28	261	Agrumeto	1.650	4,1	€ 6.765
28	262	Agrumeto	230	4,1	€ 943
29	417	Agrumeto	1.770	4,1	€ 7.257
29	420	Agrumeto	2.100	4,1	€ 8.610
29	424	Agrumeto	2.600	4,1	€ 10.660
29	425	Seminativo	10.000	0,6	€ 6.000
29	425	Agrumeto	7.260	4,1	€ 29.766
29	426	Seminativo	6.000	0,6	€ 3.600
29	426	Agrumeto	1.560	4,1	€ 6.396
29	427	Semin. Irrig.	320	1,3	€ 416
29	427	Uliveto	1.730	0,8	€ 1.384
29	428	Semin. Irrig.	6.650	1,3	€ 8.645
29	430	Semin. Irrig.	2.490	1,3	€ 3.237
29	431	Semin. Irrig.	6.400	1,3	€ 8.320
29	434	Seminativo	1.000	0,6	€ 600
29	434	Bosco alto	125	0,3	€ 38
29	433	Bosco alto	7.500	0,3	€ 2.250
29	6	Semin. Arbor.	4.169	0,6	€ 2.501
29	7	Fabb. rurale	120	200	€ 24.000
28	263	Agrumeto	1.000	4,1	€ 4.100
28	264	Agrumeto	1.160	4,1	€ 4.756
29	414	Agrumeto	700	4,1	€ 2.870
29	415	Seminativo	2.073	0,6	€ 1.244
29	416	Agrumeto	200	4,1	€ 820
29	418	Seminativo	23.745	0,6	€ 14.247
29	418	Agrumeto	2.885	4,1	€ 11.829
29	419	Seminativo	3.000	0,6	€ 1.800
29	419	Agrumeto	930	4,1	€ 3.813
29	421	Seminativo	1.361	0,6	€ 817
29	421	Uliveto	3.069	0,8	€ 2.455
29	429	Semin. Irrig.	4.622	1,3	€ 6.009
29	429	Uliveto	5.234	0,8	€ 4.187
29	432	Semin. Irrig.	12.173	1,3	€ 15.825
<b>TOTALE</b>			<b>125.826</b>		<b>€ 206.159</b>

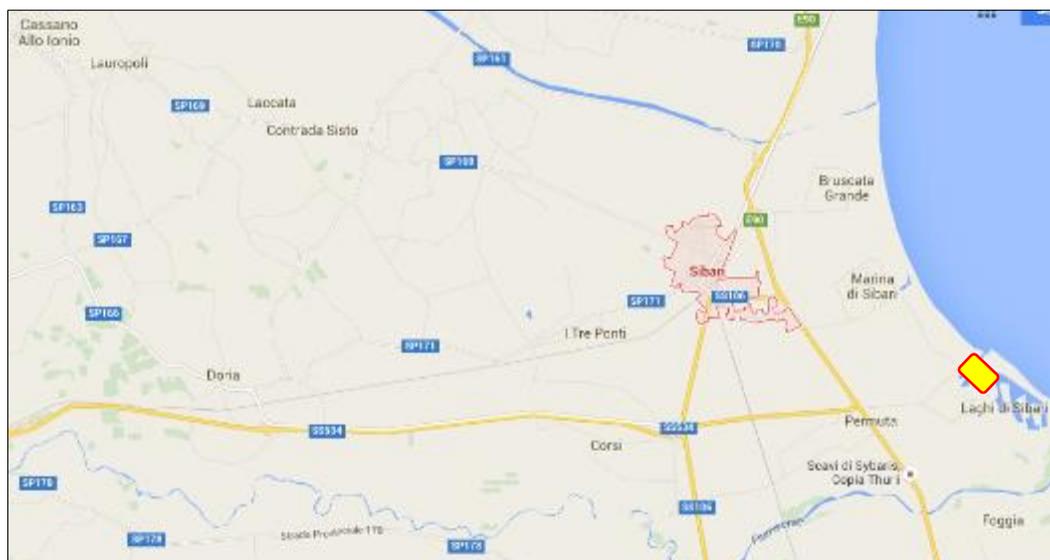
**Che si arrotonda a € 206.000,00**

**RELAZIONE DI STIMA**  
**CASSANO ALLO IONIO (CS) – MARINA DI SIBARI**

**MILANO, DICEMBRE 2015**

## 1. UBICAZIONE

I beni immobili oggetto della presente stima sono costituiti da terreni posti sul versante settentrionale ionico compreso tra la catena montuosa del Pollino e il corso del fiume Crati, nella Piana di Sibari, più precisamente sul territorio costiero del Comune di Cassano allo Ionico (CS) nella frazione Sibari.

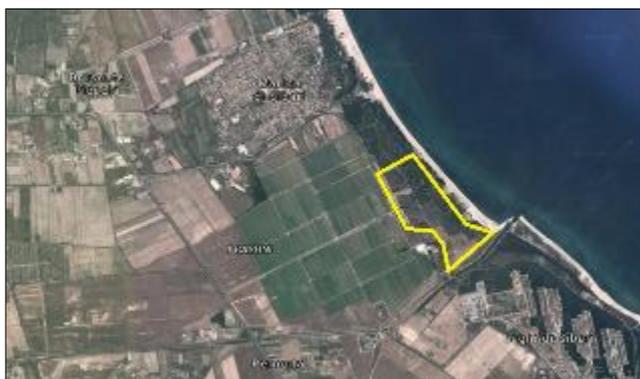


Geograficamente la piana è caratterizzata da ampie colture distribuite nell'entroterra, che affacciano sulla costa, che si differenziano tra agrumeti, ulivi e ampie risaie.

Le zone costiere costituiscono la principale attrattiva turistico-ricreativa in Calabria e sono meta di un turismo che tende ad essere sostenibile e dovrà tutelare gli ecosistemi minacciati e gli habitat di specie vulnerabili.

L'area in oggetto, caratterizzata da uno sfruttamento agricolo intensivo in gran parte convertita a risaia, è infatti un importante biotopo per la sosta di numerosi uccelli migratori, ma anche un'area per lo svernamento e la riproduzione di altre specie.

Nonostante la zona non disponga di strade una strada litoranea, rispetto alle infrastrutture di trasporto, la Piana di Sibari dispone di strade statali, tra le principali la SS 106 Ionica e la Strada statale 534 di Cammarata e degli Stombi che consentono il collegamento con l'autostrada A3 Salerno Reggio Calabria.



## 2. DESCRIZIONE GENERALE

### 2.1. SCHEDA TECNICA

La proprietà immobiliare è costituita da un'area incolta, complessivamente circa 34 ettari, posta lungo la costa cosentina.



L'area sviluppata a livello del mare presenta giacitura piana e risulta caratterizzato dal paesaggio della pianura alluvionale della Piana di Sibari, costituito da terreni alluvionali argillosi-sabbiosi, ancora oggi area rurale risicola comprese nella macchia mediterranea e boschi di pini e querce.



La proprietà è costituita da zone incolte, è un sito di interesse della Rete Natura 2000 e risulta oggetto di programmi di tutela ambientale.

## 2.2. CONSISTENZE

Le consistenze sono state rilevate dalla documentazione resa disponibile e da planimetrie catastali reperite direttamente.

L'immobile in oggetto risulta così individuato presso l'Agenzia delle Entrate:

Ufficio Provinciale di **Cosenza** – Territorio

Comune di **Cassano Ionico**

Intestazione	Foglio	Particella	Classamento	Consistenza mq
Cala Achea S.r.l.	58	1846	seminativo	13.805
	68	529	seminativo	33.277
	68	530	seminativo	19.401
	68	531	seminativo	3.243
	68	532	seminativo	3.266
	68	533	seminativo	3.433
Hotel Porto degli Achei	58	1848	seminativo	14.623
	58	1848	pasc. cespug.	88.128
	58	1849	pasc. cespug.	31.507
	58	1850	pasc. cespug.	5.313
	58	1851	pasc. cespug.	2.933
	58	1852	pasc. cespug.	1.673
Villaggio degli Stombi	58	1847	seminativo	100.000
	58	1847	pasc. cespug.	5.988
	58	1853	pasc. cespug.	2.436
	58	1854	pasc. cespug.	5.479
	58	1855	pasc. cespug.	4.152
	58	1856	pasc. cespug.	93
	<b>TOTALE</b>			<b>338.750</b>

### 3. URBANISTICA

Il Comune di Cassano allo Ionio è oggetto di una sostanziale revisione degli strumenti urbanistici che prevedono il coinvolgimento della Regione Calabria e dei Comuni limitrofi.

Attualmente il Comune è dotato di PRG-Piano Regolatore Generale e di PSC-Piano Comunale di Spiaggia. Si segnala inoltre l'adozione preliminare del PSA-Piano Strutturale Associato della Sibaritide.

Altresì, la proprietà risulta inclusa in un Area SIC di interesse comunitario facente parte di Natura 2000. Natura 2000 è uno strumento adottato delle politiche dell'Unione Europea per la conservazione della biodiversità. Si tratta di una rete ecologica diffusa su tutto il territorio dell'Unione, istituita ai sensi della Direttiva 92/43/CEE "Habitat" per garantire il mantenimento a lungo termine degli habitat naturali e delle specie di flora e fauna minacciati o rari a livello comunitario.

#### 3.1. PRG - STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Il Comune di Cassano allo Ionio è dotato di PRG approvato con D.P.G.R. n. 407 del 21/04/1993, e successive varianti approvate con D.P.G.R. n°666 del 1°/12/1998 e con la variante parziale approvata con Decreto n. 8037 in data 27/6/2002.

La proprietà risulta inserita nell'ambito del territorio costiero identificato come:

#### **CAP. 11 - AREE PER LO SVILUPPO TURISTICO G**

##### ***Art. 48 Distinzioni delle attività turistiche nella fascia costiera e loro normativa***

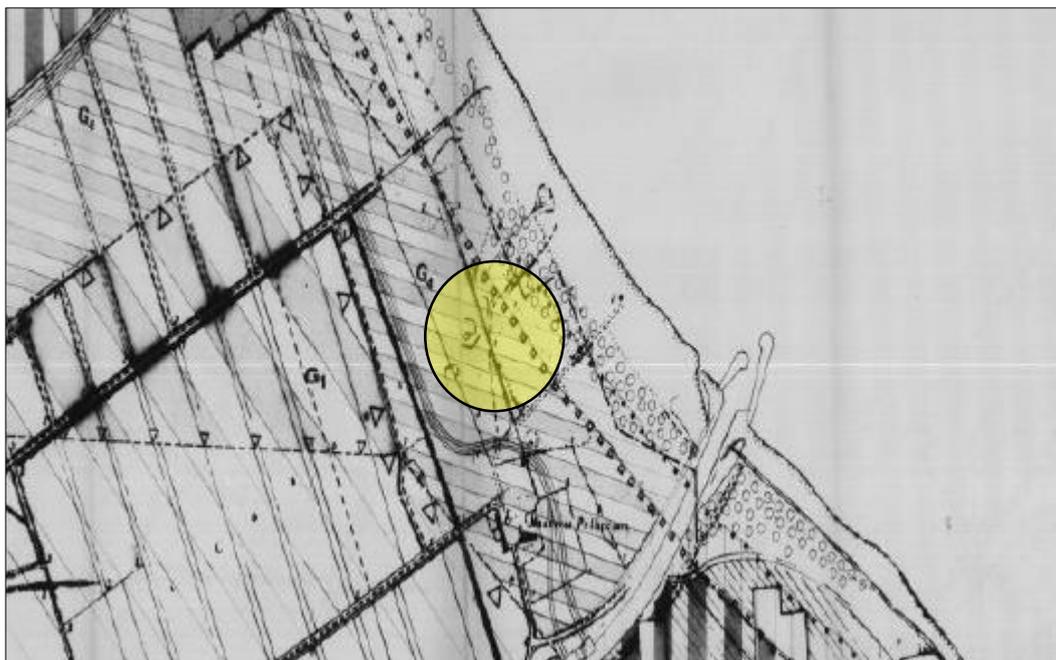
Il P.R.G., come specificato nel programma di intervento per lo sviluppo del turismo (paragrafi 14.4 e 15.1 del IV vol. di Relazione) ha effettuato una serie di distinzioni operative per tale tipo di attività. Tutte le attività turistiche nella fascia costiera di iniziativa privata si svolgono in aree denominate zone G, e sono state designate con una numerazione progressiva per specificarne la loro localizzazione e la loro tipizzazione (v. tav. R.11):

... *omissis* ...

**Zona G/4:** che riguarda i nuclei abitati Bruscata Piccola Nord e Bruscata Grande, così come perimetrato nella tavola di Piano R.11, con densità territoriale di 0,35 mc/mq; per queste due zone, già edificate e completamente urbanizzate, sono consentite operazioni edilizie mediante richiesta di concessione ad edificare alle condizioni previste dal Regolamento Edilizio e finalizzate ad insediamenti residenziali, per attrezzature e servizi pertinenti L'attività turistica. L'altezza massima non potrà superare i m 7,50. Ogni intervento resta subordinato all'approvazione del Piano Attuativo con indice territoriale di 0,35 mc/mq;

... *omissis* ...

**Tavola R.11**



	ZONA TURISTICA	G1 - ZONA IN AREA ARCHEOLOGICA	indice fabbr. 0,03 mq/mq
		G2 - NUCLEI ABITATI IN AREA ARCH.	" " 0,05 mq/mq
		G3 - NUCLEI ABITATI	indice fabbr. 0,1 mq/mq
		G4 - NUCLEI ABITATI	" " 0,4 mq/mq
		G5 - ZONA BARRINOVO	" " 0,2 mq/mq
		G6 - ZONA TURISTICA SA' CONVENZIONATA	" " 0,3 mq/mq
	AREA ARCHEOLOGICA		
	ZONA DI RISPETTO	STRADE GRANDE COMUNICAZIONE	ml. 40 per parte
		" MEDIA IMPORTANZA	ml. 30 " "
		" INTERESSE LOCALE	ml. 20 " "
		FERROVIA	ml. 20 " "
	VINCOLO IDROGEOLOGICO		
	VINCOLO AMBIENTALE		
	RISPETTO FASCIA COSTIERA		
	NIMBOSCHIMENTO PROTETTIVO		

L'area risulta soggetta ai seguenti vincoli:

- **vincolo idrogeologico e forestale**, imposti sul territorio il 26/3/1968 ai sensi dell'art. 1 del R.D.L. 30/12/1923 n° 3267 su due zone collinari e l'altra marina;
- **vincolo per la tutela del paesaggio**, in forza alla legge 29/6/1939 n° 1497;
- **vincolo paesistico**, che può considerarsi un'estensione del precedente in quanto estende a 300 m. e rispettivamente a 150 m. la fascia di protezione dei terreni costieri e le ripe fluviali (D. M. 21/9/1984);
- **vincolo sulla protezione delle coste** (L.R. 05/01/1978 e successive modifiche ed integrazioni).
- **rimboschimento protettivo**

### 3.2. PIANO COMUNALE DI SPIAGGIA

Il Comune di Cassano All'Ionio, in attuazione della L.R. n.17 del 2005 nonché della successiva adozione del Piano di Indirizzo Regionale (P.I.R.) relativo alle "Norme per l'esercizio della delega di funzioni amministrative del Demanio Marittimo", approvato con deliberazione n° 147 del 12/06/2007, pubblicata sul BUR in data 14/07/2007, ha proceduto alla redazione del " Piano Comunale Spiaggia (PCS)", in coerenza con le linee programmatiche e con le prescrizioni tecniche di cui al citato Piano di Indirizzo Regionale (P.I.R.), dando incarico all'Ufficio Tecnico Settore Urbanistica – Protezione civile, al fine di regolamentare il litorale comunale.

Il Piano disciplina la gestione e l'uso delle aree del Demanio Marittimo.

La gestione delle aree del demanio è stata trasferita al Comune con la Legge Regionale n.17 del 21 dicembre 2005.

Il Piano è stato adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 34 del 7 novembre 2008.

In seguito all'adozione sono state indette tre Conferenze dei Servizi e sono stati convocati tutti gli Enti titolari dei diversi interessi pubblici sul demanio marittimo.

#### **Norme Tecniche di Attuazione**

... *omissis* ...

#### **Art.2**

#### **Piano Comunale di Spiaggia (PCS) - definizione e regolamento (art.12 Legge Regionale n.17/2005; ART. 4. del Piano Indirizzo Regionale (PIR) - ai sensi del dell'art. 7 L.R. 17/2005)**

1. I Comuni, nel rispetto della vigente normativa urbanistica, edilizia, paesaggistica e ambientale e d'intesa con le associazioni di categoria maggiormente rappresentative sul territorio regionale, redigono i PCS (Piano Comunale di Spiaggia) in conformità alle disposizioni contenute nella L.R. n.17/2005 e s.m.i., salvaguardando le CDM esistenti.
2. I Piani Comunali di Spiaggia sono considerati, ai sensi dell'art.2 del PIR, " piani particolareggiati di utilizzazione delle aree del demanio marittimo con cui favorire, nel rispetto della vigente normativa urbanistica, edilizia, paesaggistica ed ambientale, la migliore funzionalità e produttività delle attività turistiche che si svolgono sul demanio marittimo e prevedendo, per le zone non in concessione, tipologie di intervento che favoriscano lo sviluppo turistico".
3. Il Piano Comunale Spiaggia (P.C.S.) di cui all'art. 24, comma 1, lettera "f", L.R. n. 19 del 16-04-2002 e s.m.i, alla L.R. n.17/2005 e del Piano Indirizzo Regionale(PIR), per l'utilizzo del demanio marittimo persegue l'obiettivo di:
  - a) organizzare ed ordinare gli usi e le attività da svolgere su aree pertinenti gli arenili;
  - b) valorizzare le componenti del litorale ed in particolare la spiaggia;
  - c) proporre soluzioni distributive e tecniche sostenibili con l'ambiente;
  - d) conservare e valorizzare i plurimi aspetti ambientali - paesaggistici, al fine di una organica utilizzazione turistico ricreativa delle risorse ambientali.

... *omissis* ...

... *omissis* ...

#### **Art. 6**

##### **Suddivisione dell'arenile**

1. L'area interessata dal presente Piano Comunale di Spiaggia viene suddivisa, ai fini di un'ottimale utilizzazione, in ambiti litoranei che, posti in successione dal confine Sud al Confine Nord del territorio Comunale, vengono individuati come segue:

- Ambito A: compreso tra il confine a nord con Villapiana e la foce del fiume Raganello;
  - Ambito B: compreso tra la foce del fiume Raganello ed il canale del torrente Vena Morta;
  - Ambito C: compreso tra il canale del torrente Vena Morta ed il limite nord di perimetrazione dell'Area SIC Casoni;
  - Ambito D: compreso tra limite nord dell'Area SIC Casoni ed il Canale degli Stombi;
  - Ambito E: compreso tra il Canale degli Stombi ed il confine Nord del Comune di Corigliano Calabro (fiume Crati).
- 
- **Ambito "D"** che coincide con la parte dell'Area SIC Casoni. Tale ambito presenta aree di spiaggia libera, aree concesse con n.2 CDM in essere finalizzate alla posa sdraio ed ombrelloni e n.1 CDM in essere finalizzata a stabilimento balneare e servizi. Tale Ambito, nonchè l'area retrostante, al di là della linea di demarcazione, linea SID, è definita quale area SIC (vedi elaborato grafico ST03 C e D). Il PCS prevede, in questo ambito, il mantenimento dello stato di fatto (vedi elaborato grafico P03 C e D).

## **Relazione di incidenza**

### *INTRODUZIONE*

La relazione illustra le valutazioni d'incidenza condotte sui SIC "**Casoni di Sibari**" (IT9310052) e "**Foce del Fiume Crati**" (IT9310044) ricadenti nel settore di territorio coinvolto dal Piano Comunale di Spiaggia del Comune di Cassano All'Ionio.

La presenza di tali siti di interesse della Rete Natura 2000 nel contesto comunale riferibile al Piano Comunale di Spiaggia e pertanto considerati nel Rapporto Ambientale Preliminare, ha determinato la necessità di produrre anche una relazione specifica, ad integrazione dello stesso, in cui dare evidenza di possibili incidenze sulle componenti naturali derivanti dalle azioni di piano.

Il riferimento normativo è costituito dal D.P.R. 357/97 e s.m.i. (Regolamento di attuazione della direttiva 92/43/CEE «relativo alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche»), e D.G.R. n.749 del 04/11/2009 (Approvazione Regolamento della Procedura di Valutazione di Incidenza (Direttiva 92/43/CEE «Habitat relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche e Direttiva "Uccelli" relativa alla conservazione dell'avifauna e modifiche ed integrazioni al Regolamento regionale n. 3/2008 del 4/8/2008 e al Regolamento regionale n. 5/2009 del 14/5/2009).

Inoltre, si evidenzia che la DGR n.624/2011 che approva il Disciplinare operativo inerente la procedura di VAS ai piani, oltre a definire in modo pertinente i termini della procedura di VAS applicata agli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale, all'art. 13 "Coordinamento e semplificazione dei procedimenti" ribadisce la collocazione della Valutazione di Incidenza all'interno della procedura VAS, stabilendo, a tal fine, che il Rapporto Ambientale debba includere gli elementi di cui all'allegato G del DPR n.357/97.

### *DESCRIZIONE DEL PCS E DEI SUOI OBIETTIVI AVENTI RILEVANZA SULL'AMBIENTE*

#### *Obiettivi specifici del Piano*

L'amministrazione, attraverso il presente Piano, persegue obiettivi di sostenibilità e valorizzazione del patrimonio culturale-ambientale ed intende salvaguardare, qualificare e valorizzare il litorale che per la sua peculiarità rappresenta una risorsa indispensabile e strategica per lo sviluppo complessivo della costa. Nello specifico, il Piano persegue i seguenti obiettivi:

- a) costituire un quadro normativo di riferimento, a carattere generale, per l'esercizio delle funzioni delegate di gestione amministrativa sulle concessioni dei beni del demanio marittimo, valorizzandole dal punto di vista economico, ambientale e paesaggistico, prevalentemente per attività con fini turistico-ricreativi, per servizi pubblici, per servizi ed attività produttive;
- b) garantire la tutela dei tratti di costa per la conservazione delle risorse naturali, in armonia con lo sviluppo nell'uso del demanio marittimo;
- c) razionalizzare gli spazi disponibili anche attraverso l'attuazione della pianificazione integrata del complesso di interventi di iniziativa pubblica programmati nella fascia litorale, riqualificazione del bosco litoraneo, realizzazione del lungomare cittadino e delle infrastrutture necessarie;
- d) ottimizzare le potenzialità turistiche della costa anche attraverso una politica di tutela e conservazione delle risorse naturali, di rispetto della libera fruizione ed accesso al mare, di valorizzazione dell'arenile per lo sviluppo di attività economiche nel settore del turismo balneare e ricreativo, dell'intrattenimento e svago, nonché dei pubblici esercizi.

*Suddivisione del litorale in ambiti di piano e modalità di utilizzo delle spiagge*

Il Piano Comunale Spiaggia (P.C.S.) del Comune di Cassano All'Ionio si pone come finalità generale quella di razionalizzare e riqualificare il litorale comunale e per una migliore utilizzazione turistico ricettiva valorizzando quelle che sono le potenzialità della zona.

Il Piano recepite le previsioni degli strumenti urbanistici sovraordinati, tra cui le limitazioni imposte dal PAI (Aree di attenzione) e dal Piano di Bacino Stralcio per l'Erosione Costiera - P.S.E.C, adottato con Delibera di Comitato Istituzionale - n.2/2014 - 22 luglio 2014 e pubblicato sul Burc n. 54 del 3 Novembre 2014.

Inoltre tutte le opere ed i manufatti previsti rientrano nella definizione di "opere di facile rimozione", conformemente

Il Piano ha individuato, per un'ottimale utilizzazione del litorale, cinque ambiti che, posti in successione dal confine Sud al Confine Nord del territorio Comunale, vengono individuati come segue:

- Ambito A: compreso tra il confine a nord con Villapiana e la foce del fiume Raganello;
- Ambito B: compreso tra la foce del fiume Raganello ed il canale del torrente Vena Morta;
- Ambito C: compreso tra il canale del torrente Vena Morta ed il limite nord di perimetrazione dell'Area SIC "Casoni di Sibari";
- Ambito D: compreso tra limite nord dell'Area SIC "Casoni di Sibari" ed il Canale degli Stombi;

*AMBITO D: LOCALITA' I CASONI (riferimento elaborati: ST03 e P03)*

L'ambito D è definito tra il limite nord dell'Area SIC "Casoni di Sibari" ed il Canale degli Stombi ed è interamente compreso all'interno dell'area SIC denominata "Casoni di Sibari".

Tale ambito presenta aree di spiaggia libera, aree concesse, con n.2 CDM in essere finalizzate alla posa sdraio e ombrelloni e n.1 CDM in essere finalizzata a stabilimento balneare e servizi. La zona retrostante l'area demaniale, al di là della linea di demarcazione, linea SID, è ad alta valenza ambientale.

Il PCS in questo ambito prevede il mantenimento e la riqualificazione di un sentiero preesistente in terra battuta da utilizzare come pista ciclabile.

Non sono previsti altri interventi e, pertanto il piano, in questa zona, configura sostanzialmente il mantenimento dello stato di fatto.

### *DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE AMBIENTALI DEI SITI NATURA 2000*

Le aree protette ricadenti nell'area demaniale oggetto del Piano Comunale di Spiaggia comprende l'area SIC "CASONI DI SIBARI" e la Riserva Naturale "FOCE DEL FIUME CRATI" che è anche Sito di Importanza Comunitaria (SIC) per la rete Natura 2000, ai sensi della Direttiva Habitat (92/43/CEE).

Le Direttive comunitarie 79/409/CEE e 92/43/CEE hanno rappresentato il riferimento principale per le politiche di tutela della biodiversità, affidando, inoltre, alle Regioni e Province Autonome l'impegno di individuare ed istituire le aree sensibili (Siti di interesse comunitario della Rete Natura 2000 e Zone di Protezione Speciale). Le ZPS e i SIC per la regione biogeografia mediterranea sono attualmente individuati dal Ministero dell'Ambiente nei DM del 03/07/2008 e DM del 30/03/2009.

Per quanto concerne i SIC della Provincia di Cosenza, le linee di gestione sono contenute nel "Piano dei siti Natura 2000" (approvato ed adottato con Deliberazione della Giunta Regionale, n. 948/2008), elaborato su incarico della Provincia. L'obiettivo generale del Piano di Gestione dei SIC della Provincia di Cosenza è la conservazione degli habitat e delle specie vegetali e animali inclusi nella Direttiva Habitat (92/43/CEE). Sono oggetto di tutela e conservazione gli habitat e le specie elencate dall'Allegato I e II della Direttiva 92/43/CEE, e dall'Allegato I della Direttiva 79/409/CEE per quanto riguarda le specie ornitiche.

Il Piano di Gestione vuole garantire il mantenimento e/o il ripristino degli equilibri ecologici che caratterizzano gli habitat, mirando a preservare le qualità ambientali e naturalistiche che i SIC hanno attualmente, favorendo l'obiettivo principale di sostenere una fruizione degli stessi compatibile con le loro esigenze conservazionistiche.

### *Caratterizzazione del Sito "Casoni di Sibari" (IT9310052)*



*Mappatura del sito: Scheda SIC Ministero dell'Ambiente e localizzazione*

L'ampia depressione attualmente convertita in risaia si estende lungo la costa ionica della Calabria settentrionale. L'area è caratterizzata da molti acquitrini e da zone paludose tipiche di ambienti deltizi: siamo sulla piana alluvionale in prossimità della foce del Fiume Crati. I lembi di vegetazione naturale sono caratterizzati da giuncheti e salicornieti tipici di ambienti salmastri.

Molte di queste aree sono state bonificate per essere sfruttate per l'agricoltura e per l'urbanistica. I Casoni di Sibari sono invece utilizzati per la coltivazione del riso. L'area dal punto di vista bioclimatico appartiene alla fascia termomediterranea della regione mediterranea, con regime oceanico stagionale.

*Il SIC "IT9310052-Casoni di Sibari", in base alle "Tipologie dei siti" proposte dal Ministero dell'Ambiente (Manuale per la gestione dei Siti Natura 2000) rientra nel seguente gruppo:*

*SITI COSTIERI Coste basse*

*Vegetazione*

La vegetazione naturale forestale è assente nel sito.

*Fauna*

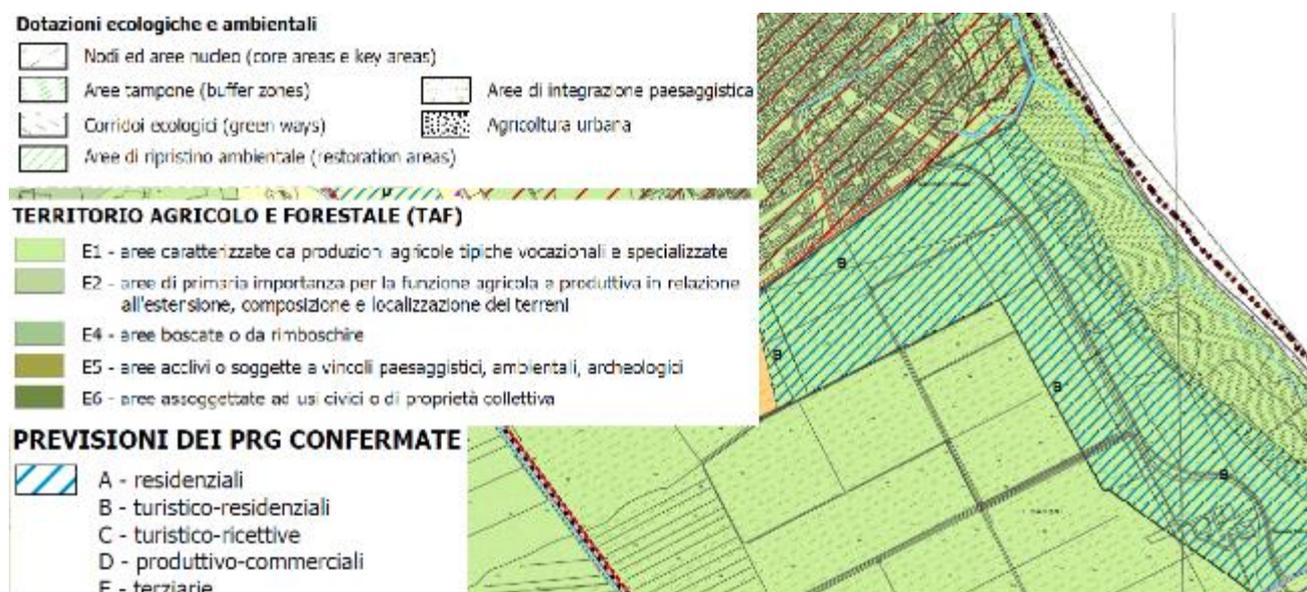
Stazione di rilevante importanza ornitologica per la sosta di numerose specie acquatiche.

### 3.3. PSA - PIANO STRUTTURALE ASSOCIATO DELLA SIBARITIDE

La legge Urbanistica della Regione Calabria (L. R. 19/2002) introduce il Piano Strutturale in forma Associata (PSA) con l'obiettivo di *“accrescere l'integrazione fra Enti locali limitrofi con problematiche territoriali affini e promuovere il coordinamento delle iniziative di pianificazione nelle conurbazioni in atto, con conseguente impegno integrato delle risorse finanziarie”* (Art. 20 bis).

Il Piano Strutturale Associato (P.S.A.) della Sibaritide, in conformità a quanto definito al primo comma dell'art. 20 della L.U.R. della Calabria n° 19 del 16.04.2002, rappresenterà il principale strumento di pianificazione e governo del territorio ricadente nell'ambito dei cinque Comuni Associati, Calopezzati, Cassano allo Ionio, Corigliano Calabro, Crosia e Rossano.

#### Carta della trasformabilità – Tavola DAT 1.3



#### TITOLO II AREE CON PREVISIONI DEI PRG VIGENTI NON ATTUATE O IN CORSO DI ATTUAZIONE

##### Art. 8.6 Aree con previsioni dei PRG vigenti

1. Nelle tavole DAT\_1 Carta della trasformabilità, sono individuate le previsioni dei PRG vigenti con piani attuativi approvati, convenzionati (a volte con convenzione scaduta ma non ancora attuati), piani per i quali è stato solo avviato l'iter di approvazione e numerose zone C "residue". Anche in considerazione della non recente formazione dei PRG vigenti, il PSA ripropone quelle previsioni non ricomprese all'interno di aree a rischio o soggette a vincolo ambientale modificandone parzialmente le condizioni di attuazione.

**REU/PSA – Schema**

**PARTE III VINCOLI E TUTELE AMBIENTALI E PAESAGGISTICHE**

**TITOLO I VINCOLI**

**Art. 3.1 Vincolo monumentale**

**Art. 3.2 Zone di interesse archeologico**

1. Il vincolo archeologico riguarda aree, tutelate ai sensi del D.lgs 42/2004, già sottoposte a vincolo archeologico o aree nelle quali, la Soprintendenza per i Beni archeologici della Calabria, ritiene probabili ritrovamenti. Tali aree sono individuate nelle Tavole DAT\_1 Carta della trasformabilità, mentre nelle Tavole DRN\_1 oltre all'individuazione dei beni è riportata la relativa area di attenzione. Le zone di interesse archeologico sono articolate in:
  - a) Complessi archeologici;
  - b.1 Aree di accertata rilevanza archeologica;
  - b.2 Aree di segnalazione di rinvenimenti.

**Art. 3.2.1 Complesso archeologico di Sibari**

1. il complesso dell'area archeologica di Sibari interessa i comuni di Cassano allo Ionio e Corigliano Calabro, cfr. la successiva Tabella 7. E' articolata in zone, riportate nella tavola DRN\_2, nelle quali vige la disciplina di seguito indicata, derivante dai rispettivi decreti di vincolo.

**PRESCRIZIONI**

2. In dette aree è vietata qualsiasi nuova costruzione che non sia finalizzata alla tutela del bene archeologico ed alle strutture e infrastrutture necessarie per la sua fruizione, realizzate a cura della competente Soprintendenza.

### Art. 3.3 Vincolo paesaggistico

1. I **beni paesaggistici**, individuati nelle Tavole DRN\_1 Risorse naturali e antropiche, sono gli immobili e le aree:
  - a) sottoposte a vincolo espresso a seguito di dichiarazione di notevole interesse pubblico ai sensi del D.lgs 42/2004 art. 136;
  - b) quelle vincolate per legge ai sensi del D.lgs 42/2004 art. 142;
  - c) ulteriori immobili ed aree individuati dal QTRP "di notevole interesse pubblico" ai sensi del D.lgs 42/2004 art. 134 comma 1 lettera c), in base alle disposizioni dell'art. 143 comma 1, lettera d);
  - d) ulteriori contesti (o beni identitari) diversi da quelli di cui alla precedente lettera c).

### Tavola DRN 1.3



#### DIRETTIVE

2. Il POT, i PAU, i piani e programmi di settore, in base alle caratteristiche naturali e storiche ed in relazione al livello di rilevanza e integrità dei valori paesaggistici, possono precisare per ciascuno specifici obiettivi di qualità e definirne apposite prescrizioni e previsioni finalizzate in particolare:
  - a) alla conservazione degli elementi costitutivi e delle morfologie dei beni paesaggistici sottoposti a tutela, tenuto conto anche delle tipologie architettoniche, delle tecniche e dei materiali costruttivi, nonché delle esigenze di ripristino dei valori paesaggistici;
  - b) alla riqualificazione delle aree compromesse o degradate;
  - c) alla salvaguardia delle caratteristiche paesaggistiche degli altri ambiti territoriali, assicurando, al contempo, il minor consumo del territorio;
  - d) alla individuazione delle linee di sviluppo urbanistico ed edilizio, in funzione della loro compatibilità con i diversi valori paesaggistici riconosciuti e tutelati, con particolare attenzione alla salvaguardia dei paesaggi rurali.
3. il restauro, il recupero e la rifunzionalizzazione degli immobili e/o delle aree di cui al primo comma può determinare un credito edilizio, da quantificare secondo le modalità previste dalle presenti Norme.

#### PRESCRIZIONI

4. Ai beni paesaggistici, di cui alle lettere a) b) c) d) del primo comma, si applicano le disposizioni degli art. 146 e 147 del D.lgs 42/2004.
5. L'individuazione dei beni di cui al primo comma costituisce accertamento delle caratteristiche intrinseche e connaturali dei beni immobili e dei paesaggi di notevole rilevanza. Le conseguenti limitazioni alla facoltà di godimento dei beni immobili, non danno luogo ad indennizzo ai sensi dell'art. 145, comma 4 del D.lgs 42/2004, e hanno valore a tempo indeterminato.
6. I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco (elencati nel Quadro Conoscitivo, ma non riportati in cartografia), e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento sono soggetti a vincolo di inedificabilità.

#### **Art. 3.3.1 Immobili ed aree sottoposti a vincolo in seguito a dichiarazione di notevole interesse pubblico**

1. E' sottoposta a vincolo l'Area panoramica costiera ricca di vegetazione in comune di Cassano allo Jonio dichiarata di notevole interesse pubblico ai sensi della 1497/39 con DM 23 Gennaio 1976, GU n° 52 del 26/02/1976.  
L'area si configura come un esempio significativo dei paesaggi della riforma agraria.

Oltre alle complesse relazioni tra il sistema dei poderi, delle case coloniche e del reticolo di canalizzazione e raccolta delle acque, si rileva la spiccata valenza percettiva del sistema paesistico unitario costituito dalla pineta litoranea e dalle fasce ripariali del fiume Crati.

Al suo interno il QTRP individua due aree compromesse: quella di Marina di Sibari e quella dei Laghi di Sibari e l'area degradata di Sibari Stazione.

2. Gli indirizzi di tutela devono mirare prioritariamente alla conservazione attiva della fascia di pineta litoranea e delle fasce ripari ali lungo il corso del Crati, nonché di mantenimento paesaggisticamente sostenibile dell'rimpronta che la riforma agraria ha impresso sul territorio, a tratti ancora ben conservata. Le aree di degrado e compromissione individuate devono essere sottoposte ad azioni di reintegrazione dei valori paesistici ancora rinvenibili nei rispettivi contesti di riferimento.

#### PRESCRIZIONI

3. Le aree ricomprese nella fascia di pineta litoranea e nelle fasce ripariali lungo il corso del Crati, sono soggette a conservazione attiva. Sono vietati gli interventi, anche puntuali, che comportino l'alterazione dei caratteri d'identità paesaggistica e di continuità percettiva delle aree. In particolare, nei tratti di costa bassa, sia nelle aree dunali che retrodunali, non sono consentite attività edilizie, fatta eccezione per le opere di ordinaria manutenzione dei manufatti già esistenti ed eventuali opere di messa in sicurezza e di somma urgenza.
4. Lo svolgimento delle attività agricole deve essere compatibile con il mantenimento dei caratteri antropico-culturali del paesaggio agrario della piana, con specifico riferimento ai fattori di "riconoscibilità" visuale (sistema irriguo, percorsi interpoderali, elementi di naturalità diffusa). Sono pertanto da evitare le colture di tipo estensivo che producono una eccessiva uniformità del paesaggio, conservando in particolare gli elementi del reticolo di sistemazione delle acque superficiali.
5. Deve inoltre essere conservata l'articolazione della maglia fondiaria, assicurando la salvaguardia delle specificità dell'impianto insediativo e culturale della Riforma, ed in particolare degli elementi storicamente connotanti il paesaggio quali i viali d'ingresso ai poderi, siepi di chiusura dei campi, orti, rete stradale poderale, canali di bonifica ecc. I tracciati interpoderali preesistenti devono essere salvaguardati, limitando la realizzazione di nuova viabilità e contenendo l'utilizzo di asfalti o bitumature solo ai casi in cui si riscontri una effettiva necessità di carattere funzionale.

#### Art. 3.3.3 Ulteriori immobili ed aree individuati dal QTRP "di notevole interesse pubblico"

1. Il QTRP individua "di notevole interesse pubblico", ai sensi del D.lgs 42/2004, art. 134 comma 1 lettera c), i seguenti immobili ed aree:
  - a. ***le singolarità geologiche e geotettoniche, i geositi e i monumenti litici***<sup>5</sup>:
    - a.1 Pietre Pizzute (comune di Rossano);
    - a.2 foce del fiume Crati (Cassano allo Ionio e Corigliano Calabro);
    - a.3 cascate del Torrente Colognati (Rossano);
    - a.4 Dune di Macchia della Bura (comune di Crosia);
    - a.5 area delle Dune di Casoni di Sibari (comune di Cassano allo Ionio);
    - a.6 foce del Fiume Trionto (Rossano, Crosia) – proposta;

<sup>5</sup> Con il termine geositi si indicano i beni geologici-geomorfologici di un territorio intesi quali elementi di pregio scientifico e ambientale del patrimonio paesaggistico, le cui caratteristiche geologiche, geomorfologiche, idrologiche e pedologiche risultano determinanti per le diverse specie che in tali territori vivono, ovvero località o territori in cui è possibile individuare un interesse geologico o geomorfologico per la sua conservazione (QTRP, Norme art. 6 lettera A).

## TITOLO II RETE NATURA 2000

### Art. 3.4 Siti di interesse comunitario, Zone di tutela speciale e Siti di interesse regionale

- 1 Il PSA fa propri gli obiettivi di salvaguardia naturalistica derivanti dalle Direttive UE riguardanti i siti di interesse comunitario (SIC), le zone di protezione speciale (ZPS) e i siti di interesse regionale (SIR) interessati da habitat naturali e da specie floristiche e faunistiche di interesse comunitario presenti sui territori comunali e recepisce le relative tutele.
2. Interessano il territorio del PSA, e sono perimetrati nella Tavola DRN\_1 Risorse naturali e antropiche:
  - siti a dominanza di querceti mediterranei:**
    - Sito IT9310049 ZPS Farnito di Corigliano Calabro (comune di Corigliano Calabro);
    - Sito IT9310067 SIC Foreste Rossanesi (comune di Rossano);
  - siti a dominanza di vegetazione arborea igrofila:**
    - Sito IT9310044 SIC-ZPS Foce del fiume Crati (comuni di Cassano allo Ionio e Corigliano Calabro);
    - Sito IT9310047 SIC Fiumara Trionto (comuni di Rossano e Crosia);
    - Sito IT9310054 SIC Torrente Celati (comune di Rossano);
  - Siti costieri:**
    - Sito IT9310052 SIC Casolini di Sibari (comune di Cassano allo Ionio);
    - Sito IT9310045 SIC Macchia della Bura (comune di Crosia);
    - Sito IT9310051 SIC Dune di Camigliano (comune di Calopezzati);
  - sito eterogeneo (macchia mediterranea e vegetazione ripariale):**
    - Sito IT3910213 SIR Vallone Galatrella (Corigliano Calabro).
3. Le aree indicate al precedente comma 2, costituiscono parti integranti e strutturali delle reti ecologiche di area vasta, regionale, provinciale e comunale, all'interno delle quali sono ricomprese le "Aree nucleo (core areas)", che partecipano al necessario collegamento ecologico tra tali aree ed il sistema degli spazi naturali e seminaturali, rurali e urbani.

#### DIRETTIVE

4. La Valutazione d'Incidenza Ambientale effettua la ricognizione delle attività, con potenzialità di incidenza ambientale, presenti all'interno dei siti ed entro una fascia di 200 metri dal perimetro degli stessi (*area di transizione*). Le attività per le quali è rilevata una significativa potenzialità di incidenza potranno essere interessate da processi di rilocalizzazione anche mediante la determinazione di crediti edilizi.
5. Sulla base del Piano di Gestione (o del Piano ambientale del Parco), definito in base alle disposizioni di attuazione Direttiva Comunitaria 92/43/CEE e DPR 357/1997, il POT, il REU e i PAU provvederanno ad attuare le rispettive norme di tutela e valorizzazione dei Siti e delle zone di influenza limitrofe.

#### PRESCRIZIONI

6. La disciplina provinciale (Interventi PIS Rete ecologica regionale, Relazione generale, parte III – Analisi, valutazioni e norme di gestione) relativa a SIC, ZPS e SIR, definisce delle schede d'azione generali per tutti i siti (indicate nella successiva lettera a.) e, in base alle tipologie e caratteristiche, schede d'azione specifiche per ciascun sito indicate nei successivi art. 3.5.1 e art. 3.5.2.
  - a. schede d'azione generali:

14 CONTROLLO E SORVEGLIANZA DEI SITI

- 15 FORMAZIONE DEL PERSONALE DEL SOGGETTO GESTORE
  - 17 MONITORAGGIO DEGLI HABITAT D'INTERESSE COMUNITARIO
  - 18 MONITORAGGIO FLORISTICO
  - 19 MONITORAGGIO DELLE SPECIE VEGETALI RARE
  - 20 MONITORAGGIO DELLE SPECIE ORNITICHE DI INTERESSE COMUNITARIO
  - 21 MONITORAGGIO DELL'ERPETOFAUNA
  - 22 TABELLONISTICA
  - 23 MATERIALE INFORMATIVO
  - 24 CAMPAGNA DI COMUNICAZIONE E REALIZZAZIONE DI UN SITO WEB
- b. schede d'azione specifiche:
- 1 GESTIONE FORESTALE SOSTENIBILE;
  - 2 GESTIONE DEGLI AMBIENTI AGRO-PASTORALI;
  - 3 RIMOZIONE DI RIFIUTI ED INERTI;
  - 4 CONTRASTO DELLE SPECIE ESOTICHE INVASIVE;
  - 5 REALIZZAZIONE DI RECINZIONI PER LA DIFESA DEGLI HABITAT DUNALI;
  - 6 REALIZZAZIONE DI PASSERELLE PER L'ACCESSO AL MARE;
  - 7 INSTALLAZIONE DI CAMPI BOE PER LA TUTELA DELLE PRATERIE DI POSIDONIA;
  - 8 GESTIONE DELLA VEGETAZIONE RIPARIALE;
  - 9 CONSERVAZIONE DELLE SPECIE ITTICHE DI ACQUA DOLCE;
  - 10 MESSA IN SICUREZZA DI LINEE ELETTRICHE PERICOLOSE PER I RAPACI;
  - 11 AREE DI ALIMENTAZIONE PER I RAPACI;
  - 13 REALIZZAZIONE DI SENTIERI NATURALISTICI.

7. Nell'ambito di SIC, ZPS e SIR e nell'intorno di 200 metri dal relativo perimetro, tutti gli interventi ammessi sono subordinati alla preventiva Valutazione di incidenza.

#### **Art. 3.4.1 Disposizioni relative a SIC e ZPS**

1. Secondo quanto disposto dal "Regolamento dei Siti di Importanza Comunitaria (SIC) della provincia di Cosenza", che contiene indirizzi, direttive e prescrizioni relative ai SIC, gli interventi in tali aree sono finalizzati:
- a) alla tutela e riqualificazione dell'ambiente naturale in tutte le sue componenti;
  - b) al mantenimento e ricostituzione di un ambiente idoneo allo sviluppo, permanenza e sosta della fauna ed in particolare dell'avifauna;
  - c) al miglioramento del rapporto uomo-ambiente con particolare riferimento alle attività agricole e selvicolturali, assicurando la conservazione degli habitat e la diversità biologica;
  - d) al recupero di aree marginali mediante ricostruzione e difesa degli equilibri ecologici;
  - e) alla promozione di nuove attività economiche e dell'occupazione locale basate sulla valorizzazione del patrimonio naturalistico e storico-culturale dei SIC;
  - f) alla realizzazione di programmi di studio e ricerca scientifica, finalizzati alla conoscenza e miglioramento degli ecosistemi e dei paesaggi naturali.

...

7. IT9310052-Casoni di Sibari. Stazione di rilevantissima importanza ornitologica per la sosta di numerose specie acquatiche.  
Rischio di modifica delle attività colturali. Gli habitat igrofilo sono particolarmente vulnerabili a opere di bonifica e attività agricola intensiva; alterazione degli equilibri idrici; deposito e accumulo incontrollato di rifiuti; presenza di specie esotiche; inquinamento delle acque; pascolo incontrollato e conseguente nitrificazione e compattazione dei suoli.  
Schede d'azione specifiche: 2, 3, 4, 5, 6, 9, 10.

#### 3.4. CONCLUSIONI URBANISTICA

In relazione alle attuali previsioni determinate dal PRG e dal PSC, nonché dalle future previsioni del PSA, le restrizioni definite da Natura 2000 per l'AREA SIC "Casoni", limitano qualsiasi tipo di intervento esclusivamente alla conservazione e il recupero ambientale degli equilibri ecologici.

#### **4. VALUTAZIONE**

In considerazione della natura dei beni, si è fatto riferimento alle caratteristiche alla destinazione urbanistica della proprietà immobiliare e ai programmi di tutela ambientale previsti per l'area.

In tal senso riteniamo che la partecipazione al programma Natura 2000, quindi le previsioni di tutela ambientale determinino l'impossibilità di qualsiasi sviluppo edificatorio.

Alla luce di quanto sopra menzionato nonché delle caratteristiche dei beni e dello scopo della stima, i beni vengono valutati mediante un procedimento di stima sintetico, il metodo comparativo.

Il Valore della proprietà deriva dal confronto con le quotazioni correnti di mercato relative a beni assimilabili (comparables), attraverso un processo di "aggiustamento" che apprezza le peculiarità dell'immobile oggetto di stima rispetto alle corrispondenti caratteristiche dei comparables.

Per la determinazione del valore di mercato dei terreni in questione, alla luce di specifiche ricerche effettuate in loco e degli elementi già in nostro possesso (fonti bibliografiche), si è tenuto conto dei prezzi verificatesi recentemente nella zona in questione e in altre ad essa assimilabili per beni analoghi a quelli da stimare, nonché delle caratteristiche specifiche che i terreni in questione presentano, ovverosia estrinseche (dimensioni, ubicazioni, accessibilità, viabilità interne, posizioni rispetto non solo ai centri abitati ed ai centri di mercato ma anche alle strade principali, ecc.) ed intrinseche (giaciture, altitudini, tipi di colture, stati colturali, ecc).

Data la costituzione e la consistenza dei terreni da stimare non si può assumere un parametro unico per tutte le aree, per cui si è proceduto alla valutazione delle parti che costituiscono i beni da stimare mediante parametri di mercato differenziati per ciascuna qualità di coltura.

Il prospetto che segue riporta lo sviluppo della valutazione dei terreni con riferimento al 30 Settembre 2015.

Foglio	Particella	Classamento	Consistenza mq	Parametro €/mq	Valore di Mercato
58	1846	seminativo	13.805	1,1	€ 15.186
68	529	seminativo	33.277	1,1	€ 36.605
68	530	seminativo	19.401	1,1	€ 21.341
68	531	seminativo	3.243	1,1	€ 3.567
68	532	seminativo	3.266	1,1	€ 3.593
68	533	seminativo	3.433	1,1	€ 3.776
58	1848	seminativo	14.623	1,1	€ 16.085
58	1848	pasc. cespug.	88.128	0,6	€ 52.877
58	1849	pasc. cespug.	31.507	0,6	€ 18.904
58	1850	pasc. cespug.	5.313	0,6	€ 3.188
58	1851	pasc. cespug.	2.933	0,6	€ 1.760
58	1852	pasc. cespug.	1.673	0,6	€ 1.004
58	1847	seminativo	100.000	1,1	€ 110.000
58	1847	pasc. cespug.	5.988	0,6	€ 3.593
58	1853	pasc. cespug.	2.436	0,6	€ 1.462
58	1854	pasc. cespug.	5.479	0,6	€ 3.287
58	1855	pasc. cespug.	4.152	0,6	€ 2.491
58	1856	pasc. cespug.	93	0,6	€ 56
<b>TOTALE</b>			<b>338.750</b>		<b>€ 298.774</b>

Che si arrotonda a € 299.000,00

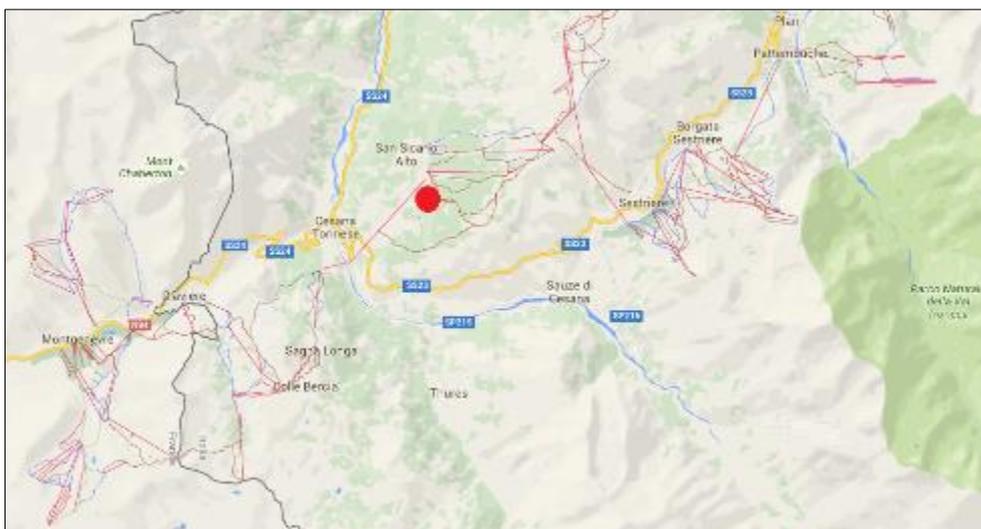
**RELAZIONE DI STIMA**

**CESANA TORINESE (TO) – SAN SICARIO TORINESE**

**MILANO, DICEMBRE 2015**

## 1. UBICAZIONE

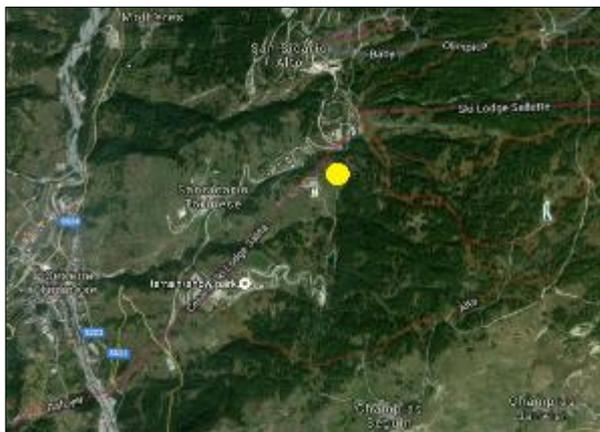
I beni immobili oggetto della presente stima sono costituiti da terreni posti sul versante nord occidentale del Comune di Cesana Torinese in Località San Sicario Alto.



Cesana Torinese è posta a circa 90 Km da Torino e a 10 Km dal confine francese, un territorio montano inserito nella Alta Valle Susa, a circa 1350 metri di altitudine, ai piedi del Monte Chaberton, alla confluenza dei torrenti Ripa, proveniente dall'omonima valle, e Piccola Dora che scende dal colle del Montgénévre.

San Sicario Alto, situata a circa 1.700 metri d'altitudine, è una località turistica estiva ed invernale caratterizzata da insediamenti ricettivi e case vacanze.

Il comprensorio è stato una delle sedi di gare delle Olimpiadi Invernali di Torino 2006, in particolare in Cesana Torinese e San Sicario sono disputate le competizioni di Super Gigante e Discesa Libera di Sci Alpino Femminile e Biathlon.



## 2. DESCRIZIONE GENERALE

### 2.1. SCHEDA TECNICA

La proprietà immobiliare è costituita da un'ampia area a verde, caratterizzata da vaste distese a prato e boschi di conifere ad alto fusto, un ambito in forte declivio posto in adiacenza ad una strada sterrata minore che conduce agli impianti sciistici, sotto la stazione a monte della cabinovia Cesana-Sansicario, e alla pista e poligono di Biathlon.



L'area si sviluppa ad una altitudine di circa 1.650 metri sopra al livello del mare, a monte dell'esistente struttura ricettiva già esistente, denominata Olympic Center Hotel.



L'ambito presenta un forte carattere naturalistico e non dispone di infrastrutture e urbanizzazioni strutturate.

## 2.2. CONSISTENZE

La presente valutazione ha fatto riferimento alla documentazione fornita da cui non è stato possibile definire con dettaglio i confini della proprietà.

In tal senso, a seguito di indagine ipocatastale, non è stato possibile determinare l'esatta individuazione dei confini della proprietà, i cui limiti sono variati a seguito dei numerosi espropri effettuati dalla Regione Piemonte, per la realizzazione degli impianti inerenti le Olimpiadi del 2006, e da precedenti cessioni a Terzi.

Si precisa inoltre che le intestazioni catastali dei mappali indicati nella documentazione fornita, risultano molto datate e fanno riferimento alla titolarità precedente.

Si riporta di seguito la determinazione empirica delle consistenze.

Superficie territoriale originaria	231.019 mq
Superficie territoriale al netto degli espropri/cessioni	145.541 mq
Area intervento sviluppo	10.000 mq
SLP (dest. ricettiva)	9.590 mq
Sistemazioni esterne	7.500 mq
Area a verde	135.541 mq

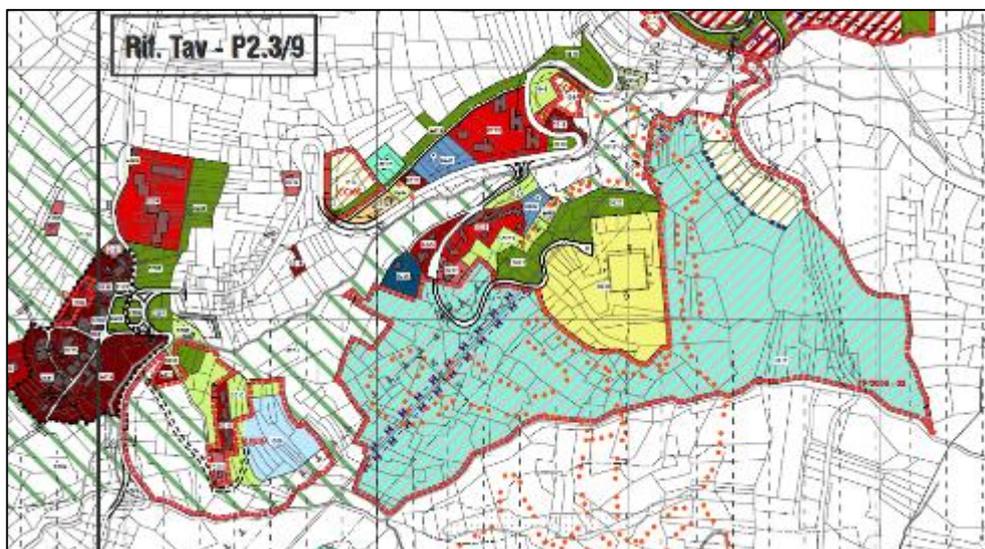
### 3. URBANISTICA

Il Comune di Cesana Torinese è dotato di P.R.G.C. approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 23-2071 del 30/01/2006.

Il presente Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) deve essere inteso come variante di revisione di quello vigente, (definitivamente approvato dalla Regione Piemonte con Delibera della Giunta n. 25-12432 in data 30/09/1996); esso è redatto secondo le definizioni, gli effetti e le modalità di cui all'art. 17 della legge urbanistica regionale L.R. 5 dicembre 1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni.

Secondo quanto previsto dalle previsioni di P.R.G.C., la proprietà risulta inserita negli ambiti di territorio oggetto di trasformazioni urbanistiche, da attuarsi mediante Strumento Urbanistico Esecutivo, Permesso di Costruire Convenzionato o Permesso di Costruire, per i quali lo strumento urbanistico a definito precise "Schede d'Area", nella quale risultano contenuti i principali parametri di trasformazione, una ipotesi dimensionale simulativa di una possibile attuazione (in applicazione dei parametri urbanistici prescritti), le specifiche procedurali, e, se ritenuto necessario, la nuova viabilità ed eventuali regole urbanistico-architettoniche.

In tal senso la proprietà risulta definita nella Scheda AREA TP/2006-02.



-  Perimetrazione delle aree sottoposte ad attuazione mediante Strumento Urbanistico Esecutivo
-  TP/2006 - Impianti sportivi e strutture per lo svolgimento dei XX Giochi Olimpici Invernali Torino 2006
-  CC - Zone destinate ad attività economiche e turistico ricettive di nuovo impianto, (art. 42 NTA)
-  Piste e passaggi pedonali (art. 59 NTA)
-  Perimetrazioni delle aree per la localizzazione dei nuovi impianti di risalita e attrezzature connesse



<b>AREA: TP/2006</b> <small>Numero: 1017</small>		TP/2006-02		Tavola: <b>P.2.3/9</b>	Coord: <b>AT-1</b>		
				Località: <b>S. Sicario Itals</b>			
<b>PEC "Insider" – TP/2006-02</b>							
<b>DESTINAZIONI D'USO</b> (da applicarsi secondo quanto previsto dalle NTA)							
- Residenza				%	<b>0%</b>		
- Terziario e commerciale				%	<b>100%</b>		
- Produttivo e Artigianale				%	<b>0%</b>		
<b>DATI DIMENSIONALI</b>							
- Superficie territoriale				mq	<b>217.957,6</b>		
- Indice territoriale				mq/mq	<b>0,044</b>		
- SUL esistente (mq): <b>334</b> <small>(stima non vincolante)</small>	Nuova SUL in progetto (mq): <b>9.256</b> <small>(Da applicarsi secondo prescrizioni delle NTA)</small>			Capacità edificatoria totale <small>(valore prescrittivo)</small>	mq	<b>9.590</b>	
	di cui:	- residenziale	mq				0
		- terziario/commercio	mq				9.256
		- industriale	mq				0
- Indice fondiario massimo <small>(ipotesi simulativi di attuazione)</small>	mq/mq	<b>0,04</b>	- Superficie fondiaria <small>(ipotesi simulativi di attuazione)</small>	mq	<b>204.049</b>		
- Rapporto di Copertura	mq/mq	<b>0</b>	- Superficie massima copribile	mq	<b>0</b>		
- Superficie complessiva a servizi <small>(quantità prescrittiva)</small>				mq	<b>9.590</b>		
		di cui:		- standard minimi di legge	mq	<b>9.590</b>	
				- standard eccedenti i minimi di legge	mq	<b>0</b>	
- Strade <small>(ipotesi simulativi di attuazione)</small>				mq	<b>4.319</b>		
<b>CAPACITÀ INSEDIATIVA (CIRT)</b>							
- Densità abitativa	mq/ab	<b>32</b>	- Abitanti insediabili	n°	<b>0</b>		
<b>MODALITÀ DI INTERVENTO</b>							
Strumento Urbanistico Esecutivo esteso all'intera area.							
<b>TIPO DI INTERVENTO</b>							
Nuovo impianto – NI – Art. 22 delle NTA							
<b>PRESCRIZIONI</b>							
<p>N1 Tipologia edilizia: alberghiera o speciale.</p> <p>N2 Altezza massima: 3p.f.t. più un piano ricavabile nel sottotetto. Quota di imposta: 10,50 m</p> <p>N3 La localizzazione dei nuovi edifici è limitata all'interno dell'area definita in zona CC all'interno del PEC e dovrà essere distribuita nelle parti dell'area poste in prossimità del filo fisso indicato sulla cartografia di progetto senza dar luogo a continue continue di fessate, e dovrà essere caratterizzata da una distribuzione articolata in più corpi edifici, adattata alla morfologia dei terreni (tenendo conto dei criteri di distribuzione piano-volumetrica tipici degli insediamenti alpini), e concentrata nelle parti della zona CC più distanti dalla dorsale boschiva situata a nord dell'area, e che risultano maggiormente defilate dalle visuali fruibili dalla visibilità principale.</p> <p>Per le porzioni esterne all'area di concentrazione ed alle aree agricole di salvaguardia ambientale EEA sono ammessi interventi di sistemazione superficiale (percorsi pedonali, attrezzature sportive all'aperto, parcheggi piantumati, interventi di valorizzazione paesistica e ambientale) e strutture a carattere temporaneo a supporto per la gestione delle manifestazioni a condizione che detti interventi e/o strutture temporanee non comportino: estirpazioni di specie arboree ad alto fusto, significative modifiche alla conformazione dei versanti, realizzazione di opere murarie di sostegno dei terreni, pavimentazioni con materiali impermeabili, e alterazioni alle visuali percepibili dalla visibilità principale e da punti e percorsi (anche sentieri principali) di interesse panoramico e/o naturalistico-ambientale.</p> <p>N4 La destinazione d'uso è limitata esclusivamente a quelle di tipo ricettivo-alberghiero (sottocategorie: tr1, tr6.1, tr6.2) e sportivo.</p> <p>Per le aree a servizi si richiede la formazione di parcheggi piantumati, correttamente inseriti nel rispetto delle condizioni ambientali, paesaggistiche e morfologiche dell'area, direttamente serviti dalla visibilità pubblica, e l'integrazione delle attrezzature per lo svago e per lo sport a condizione che dette aree, per parcheggi e per attrezzature (per svago e sport), non comportino: estirpazioni di specie arboree ad alto fusto, significative modifiche alla conformazione dei versanti, realizzazione di opere murarie di sostegno dei terreni, pavimentazioni con materiali impermeabili, e alterazioni alle visuali percepibili dalla visibilità principale e da punti e percorsi (anche sentieri principali) di interesse panoramico.</p> <p>N5 In sede di redazione di SUE dovrà essere dimostrata e salvaguardata la funzionalità dell'impianto sportivo per il Biathlon, il rispetto dei tracciati delle piste da sci, dei percorsi pedonali e degli impianti e delle attrezzature tecniche autorizzate in sede di Conferenza dei Servizi definitiva ex L. 258/00.</p> <p>N6 Si richiama il rispetto delle prescrizioni geologico-tecniche generali e specifiche di cui all'elaborato AT3.1/b (vincolo di in edificabilità). L'intervento deve prevedere un adeguato collegamento stradale e pedonale con Clos de la Mais in coerenza con le previsioni di sviluppo del complesso turistico e le previsioni di potenziamento degli impianti di risalita.</p> <p>N7 <b>NOTA TRANSITORIA:</b> All'interno del perimetro "area per la localizzazione di nuovi impianti di risalita", anche in assenza di SUE è ammessa la realizzazione di nuovi impianti di risalita; in particolare è ammessa la nuova telecabina "R03 Cesana – Ski Lodge" prevista dal Piano degli Interventi di cui alla L. 285/00.</p> <p>N8 <b>NOTA TRANSITORIA:</b> in assenza di SUE sono ammessi gli interventi strutturali e infrastrutturali per la realizzazione del nuovo impianto del Biathlon, purché la loro attuazione sia conforme al progetto unitario autorizzato in sede di Conferenza dei Servizi definitiva ex L. 285/00.</p>							

Nonostante la scheda faccia riferimento alle attività di sviluppo definite per le olimpiadi del 2006, le prescrizioni risultano valide, la proprietà dispone infatti di una capacità edificatoria pari a 9.590 mq destinati a destinazione ricettiva-alberghiera.

Tale destinazione prevede il vincolo ambientale di cui alla legge. 42/2004 per vincolo paesaggistico, classe geologica 2C (bassa rischio).

Si segnala inoltre che è in fase di avvio l'ipotesi di una Variante Strutturale al Piano Urbanistico, che potrebbe vedere l'eventuale approvazione definitiva in 2-3 anni. Tale Variante potrebbe prevedere

Lo stralcio dell'area in oggetto dal PEC, e il cambio destinazione a Servizi, verosimilmente quale area per la realizzazione di strutture per il Poligono di Biathlon (spogliatoi), o Verde non edificabile.

**Nel medio termine la proprietà potrebbe pertanto perdere i diritti edificatori.**

#### 4. VALUTAZIONE

In considerazione della natura dei beni, si è fatto riferimento alla destinazione urbanistica della proprietà immobiliare.

In tal senso, nonostante le possibili future evoluzioni dello strumento urbanistico, quindi l'eventuale Variante Strutturale, allo stato attuale è necessario fare riferimento allo strumento urbanistico vigente e pertanto considerare il comparto di trasformazione denominato AREA TP/2006-02, e pertanto lo sviluppo di strutture turistico-ricettive.

Ciononostante riteniamo necessario considerare l'involuzione dell'attività turistica nella zona a seguito dei Giochi Olimpici, che ha fatto registrare negli ultimi anni un considerevole calo delle presenze.

Con riferimento alle motivazioni esposte, lo sviluppo della valutazione ha fatto riferimento alla attuale destinazione prevista dal vigente strumento urbanistico e utilizzo dei beni, e pertanto è stata sviluppata una valutazione che ipotizza la realizzazione di una struttura ricettiva e la valorizzazione dell'area a verde distribuita sul versante.

L'area di rilevante consistenza è stata valorizzata nello stato di fatto, senza considerare eventuali potenzialità edificatorie, limitate alla possibile realizzazione di impianti sportivi, per il quale riteniamo non vi siano elementi per considerare un probabile sviluppo.

La valutazione è stata condotta applicando il metodo **del valore di trasformazione**.

In base a tale criterio, il Valore attuale della proprietà deriva dalla attualizzazione del cash flow generato dall'operazione di sviluppo immobiliare, sulla base dei ricavi attesi e della sommatoria dei costi di realizzazione, tenendo conto degli oneri/proventi finanziari e del rischio imprenditoriale.

##### Ricavi

Per l'immobile avente specifica destinazione alberghiera, la valutazione è stata sviluppata secondo un appropriato procedimento, tipico del settore, che consiste nella capitalizzazione del canone locativo teorico, determinato in funzione del volume di attività potenziale della struttura.

La determinazione del Valore di Mercato degli immobili adibiti ad attività ricettive deve infatti necessariamente tenere conto della peculiare destinazione d'uso e di una serie di fattori ad essa inerenti; nella situazione specifica non è possibile procedere secondo il classico criterio della comparazione con quotazioni correnti di mercato, né in alternativa fare semplicemente riferimento ai costi di ricostruzione in altra ubicazione di un complesso avente analoghe caratteristiche.

In base a queste considerazioni, l'approccio metodologico meglio rispondente al caso in esame è costituito dalla capitalizzazione del reddito potenziale dell'immobile, calcolato in base ad un rendiconto economico dell'attività alberghiera, tenendo conto delle caratteristiche della zona (interesse turistico, dotazione di infrastrutture ricettive, bacini di utenza, tariffe medie settoriali), delle consistenze dell'immobile, delle forme di attività presenti e dei livelli di redditività del settore.

Va precisato che il risultato di tale procedimento è correttamente definibile come Valore di Mercato dell'immobile, e non come Valore di avviamento dell'attività, proprio perché nel calcolo viene presa in considerazione la potenzialità di reddito intrinseca dell'immobile stesso, che costituisce il fattore predominante dell'attività ricettiva e non è facilmente riproducibile.

### Costi

Per la determinazione dei costi attesi si sono adottati i seguenti parametri unitari di valore:

- costo di costruzione struttura ricettiva 40.000 €/camera;
- costo di costruzione per posti auto coperti pari a 5.000 €-cad.;
- costo sistemazioni esterne pari a 30 €/mq.;

In considerazione della destinazione d'uso in progetto, l'importo degli oneri di concessione è stato quantificato con un'incidenza del 10% sul totale dei costi diretti previsti.

Nella voce Costi Generali rientrano:

- le spese tecniche (progettazione, direzione lavori, ecc.), assunte nel 8% dei costi diretti;
- le spese generali (amministrative, gestionali, ecc.), assunte nel 3% dei costi diretti;

i costi di commercializzazione degli immobili finiti; assunti nel 1% dei ricavi.

### Tempi

Sono stati previsti i seguenti tempi dell'operazione:

- iter urbanistico-edilizio     2 semestri
- costruzione                     3 semestri
- vendita                           1 semestre

### Tassi

Per l'attualizzazione del flusso di cassa è stato impiegato un tasso, che tiene conto del previsto mix di capitale proprio/capitale di debito (60%/40%), della remunerazione caratteristica di questi capitali e del rischio proprio dell'operazione immobiliare, pari all'14,59%.

Per l'area a verde a valutazione è stata condotta applicando il metodo **comparativo**.

Il Valore della proprietà deriva dal confronto con le quotazioni correnti di mercato relative a beni assimilabili (comparables), attraverso un processo di "aggiustamento" che apprezza le peculiarità dell'immobile oggetto di stima rispetto alle corrispondenti caratteristiche dei comparables.

Per la determinazione del valore di mercato dei terreni in questione, alla luce di specifiche ricerche effettuate in loco e degli elementi già in nostro possesso (fonti bibliografiche), si è tenuto conto dei prezzi verificatesi recentemente nella zona in questione e in altre ad essa assimilabili per beni analoghi a quelli da stimare, nonché delle caratteristiche specifiche che i terreni in questione presentano, ovverosia estrinseche (dimensioni, ubicazioni, accessibilità, viabilità interne, posizioni rispetto non solo ai centri abitati ed ai centri di mercato ma anche alle strade principali, ecc.) ed intrinseche (giaciture, altitudini, tipi di colture, stati colturali, ecc).

Il prospetti che seguono riportano lo sviluppo della valutazione con riferimento al 30 Settembre 2015.

## **CIT in AS**

### **Cesana Torinese (TO) - Loc. San Sicario**

*Valore di mercato*            **31/12/2015**

#### **Riepilogo**

Sviluppo ricettivo	€	330.000,00
Area a verde	€	270.000,00
<b>Totale</b>	<b>€</b>	<b>600.000,00</b>

## **CIT in AS**

### **Cesana Torinese (TO) - Loc. San Sicario**

*Valore di Trasformazione al* **31/12/2015**

#### **Dati base**

Sup. fondiaria	145.541 mq	al netto espropri
Scheda TP/2006		
SLP	9.590 mq	
<i>di cui</i>		
Ricettivo	9.590 mq	pari a 190 camere (hotel 4 stelle)
Posti auto coperti (ricettivo)	100 n.	
Strade	4.319 mq	
Area intervento sviluppo	10.000 mq	(nostra stima)
<i>di cui</i>		
Sistemazioni esterne	7.500 mq	(SLP/edificio 4 piani)
A verde	135.541 mq	

**CIT in AS**  
**Cesana Torinese (TO) - Loc. San Sicario**  
**Valore di Trasformazione al 31/12/2015**

**DISCOUNTED CASH FLOW (DCF)**

progressivo anni	0,25	0,75	1,25	1,75	2,25	2,75
Trend inflazione	1,0045	1,0090	1,0161	1,0232	1,0324	1,0417
Trend mercato	0,9980	0,9960	1,0005	1,0050	1,0140	1,0231

COSTI	Incidenza	U.M.	TOTALI	Iter urbanistico-edilizio			Realizzazione			Vendita
				1° sem.	2° sem.	3° sem.	4° sem.	5° sem.	6° sem.	
<b>COSTI GENERALI</b>										
Spese tecniche	8%	dei costi di costruzione	672.000	135.005	135.610	136.564	137.518	138.755		
Spese generali	3%	dei costi di costruzione	252.000	42.189	42.378	42.676	42.974	43.361		43.751
Spese commercializzazione	1%	dei ricavi	125.000							127.632
<b>Totale Costi generali</b>			<b>1.049.000</b>	<b>177.194</b>	<b>177.988</b>	<b>179.240</b>	<b>180.492</b>	<b>182.116</b>		<b>171.383</b>
<b>ONERI DI CONCESSIONE/OPERE</b>	<b>Incidenza</b>		<b>TOTALI</b>							
Oneri di concessione/opere a scomputo	10%	dei costi di costruzione	840.000		423.780	426.762				
<b>ONERI DI CONCESSIONE/OPERE</b>	<b>Parametro</b>		<b>TOTALI</b>							
Oneri di concessione/opere a scomputo			840.000		423.780	426.762				
<b>Totale Oneri di concessione/opere</b>			<b>840.000</b>		<b>423.780</b>	<b>426.762</b>				
<b>COSTI DI DEMOLIZIONE</b>	<b>Parametro</b>		<b>TOTALI</b>							
Costi di demolizione		mc								
<b>Totale costi di demolizione</b>										
<b>COSTI DI COSTRUZIONE</b>	<b>Parametro</b>		<b>TOTALI</b>							
Ricettivo	40.000	n.	7.600.000			3.088.944	2.332.896	2.353.872		
Posti auto coperti (ricettivo)	5.000	n.	500.000			203.220	153.480	154.860		
Sistemazioni esterne	30	mq	300.000			121.932	92.088	92.916		
<b>Totale Costi di costruzione</b>			<b>8.400.000</b>			<b>3.414.096</b>	<b>2.578.464</b>	<b>2.601.648</b>		

<b>TOTALE COSTI</b>	<b>10.289.000</b>	<b>177.194</b>	<b>601.768</b>	<b>4.020.098</b>	<b>2.758.956</b>	<b>2.783.764</b>	<b>171.383</b>
---------------------	-------------------	----------------	----------------	------------------	------------------	------------------	----------------

RICAVI	Parametro	Canone	Cap Rate	Quantità	U.M.	TOTALI	1° sem.	2° sem.	3° sem.	4° sem.	5° sem.	6° sem.
Ricettivo	da computo analitico					12.475.000						12.763.173
Posti auto coperti (ricettivo)	compresi nel valore del ricettivo											

<b>TOTALE RICAVI</b>	<b>12.475.000</b>											<b>12.763.173</b>
----------------------	-------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-------------------

<b>CASH FLOW</b>	<b>-177.194</b>	<b>-601.768</b>	<b>-4.020.098</b>	<b>-2.758.956</b>	<b>-2.783.764</b>	<b>12.591.790</b>
------------------	-----------------	-----------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

<b>Tasso di attualizzazione annuo</b>	<b>14,59%</b>	0,9665255	0,9029006	0,8434641	0,7879402	0,7360713	0,6876169
---------------------------------------	---------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

<b>VALORE DI TRASFORMAZIONE</b>	<b>€ 330.000</b>	-171.262,52	-543.336,71	-3.390.808,33	-2.173.892,26	-2.049.048,77	8.658.327,20
---------------------------------	------------------	-------------	-------------	---------------	---------------	---------------	--------------

	Iter urbanistico-edilizio			Realizzazione			Vendita
	1° sem.	2° sem.	3° sem.	4° sem.	5° sem.	6° sem.	
PIANO COSTI			40%	30%	30%		
PIANO INCASSI RICETTIVO						100%	

## CIT in AS

### Cesana Torinese (TO) - Loc. San Sicario

Valore di Trasformazione al

31/12/2015

#### VARIABILI MACROECONOMICHE E IMMOBILIARI DI RIFERIMENTO

Le variabili di seguito indicate rappresentano una previsione dell'andamento a medio-lungo termine, elaborata da PRAXI sulla base di fonti ufficiali (tra cui ISTAT, EUROSTAT, Banca d'Italia) e delle previsioni di Istituti di Ricerca internazionali (Consensus Forecast) e nazionali (Nomisma).

Trend inflazione 1^ semestre	0,45%		
Trend inflazione 2^ semestre	0,45%		
Trend inflazione 3^ semestre	0,70%		
Trend inflazione 4^ semestre	0,70%		
Trend inflazione dal 5^ semestre in poi	0,90%	<b>1,80%</b>	<b>annuo</b>
Trend mercato immobiliare 1^ semestre	-0,20%		
Trend mercato immobiliare 2^ semestre	-0,20%		
Trend mercato immobiliare 3^ semestre	0,45%		
Trend mercato immobiliare 4^ semestre	0,45%		
Trend mercato immobiliare dal 5^ semestr	0,90%	<b>1,80%</b>	<b>annuo</b>
Trend EurIRS		<b>1,20%</b>	<b>annuo</b>
Trend Titoli di Stato		<b>3,60%</b>	<b>annuo</b>

#### TASSO DI ATTUALIZZAZIONE DEL CASH FLOW

Il tasso di attualizzazione del cash flow generato dall'operazione di sviluppo è stato determinato da PRAXI tenendo conto delle principali componenti di rischio dell'investimento: grado di definizione delle previsioni urbanistiche, stato di avanzamento dell'iter autorizzativo, localizzazione dell'immobile, caratteristiche del mercato di sbocco, entità degli investimenti richiesti per lo sviluppo edificatorio e durata complessiva dell'operazione.

Nella determinazione del tasso di attualizzazione si sono considerate la struttura finanziaria di una operazione "ordinaria" di sviluppo e il previsto trend a medio termine del mercato immobiliare.

Il grafico che segue evidenzia il posizionamento del tasso di attualizzazione attribuito all'immobile rispetto al range del mercato di riferimento.

Tasso di attualizzazione	<b>14,59%</b>
--------------------------	---------------



Nell'ipotesi di leva finanziaria pari al 40% dell'investimento complessivo, e assumendo il costo del denaro pari al 5,70% (in linea con le attuali condizioni di mercato per un investimento immobiliare di questo genere), il tasso sopra indicato esprime un rendimento implicito del capitale investito (equity) pari **20,52%** annuo.

**CIT in AS**  
**Cesana Torinese (TO) - Loc. San Sicario**

*Valore di Trasformazione al*

*31/12/2015*

*Ricettivo - Calcolo del Valore dell'immobile sulla base del fatturato potenziale*

Periodo di attività	270	giorni/anno	
Camere	190	n°	
Saturazione media annua delle camere	65%		
Camere vendute/anno	33.345	n°	
Tariffa media per camera (netto IVA)	100	€	
(RevPAR)	48	€	
Fatturato annuo camere	3.330.000	€	
Ristorante e bar	15%	del fatturato albergo	
Varie (sale riunioni, servizi accessori, ecc.)	5%	del fatturato albergo	
Fatturato annuo teorico totale	4.160.000	€	
Affitto	22%	del fatturato	
<b>Canone annuo lordo</b>	<b>915.000</b>	<b>€/anno</b>	
Tasso di capitalizzazione	7,00%		
<b>Valore di Mercato</b>	<b>13.070.000</b>	<b>€</b>	
Step-up contratto	60%	1^ anno	<b>549.000</b>
	75%	2^ anno	<b>686.000</b>
	100%	3^ anno	<b>915.000</b>
Mancato reddito in fase di step-up	- 595.000	€	
<b>VALORE DI MERCATO</b>	<b>12.475.000</b>	<b>€</b>	

# CIT in AS

## Cesana Torinese (TO) - Loc. San Sicario

*Valore di mercato*                      *31/12/2015*

Area verde

Intestazione	Consistenza mq	Parametro €/mq	Valore di Mercato
Area	135.541	2	€ 271.082
			€ 271.082

che si arrotonda a € €                      **270.000,00**