

## B) ABETONE CUTIGLIANO (PT) - OSTELLO BUCANEVE (LOCALITA' CONSUMA) VIA BRENNERO 157

### 1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E DESCRIZIONE IMMOBILE

La struttura è ubicata nella frazione Consuma del comune di Abetone Cutigliano, sulla strada di accesso alla stazione turistica dell'Abetone provenendo da Pistoia, a circa 1 km dal centro dove sono anche ubicati gli impianti sciistici più vicini. La frazione di Consuma è formata sostanzialmente da qualche edificio residenziale mentre nella



limitrofa frazione Boscolungo vi è la presenza di un grande Residence e di qualche piccola attività commerciale oltre alle abitazioni.

L'edificio, in posizione protetta rispetto alla strada, è una costruzione di tre piani fuori terra, oltre un piano seminterrato, strutturata con telai in calcestruzzo armato a vista e tetto a

doppia falda. La struttura risulta ben integrata nel contesto montano anche se non ne ricalca i canoni tradizionali. Internamente la distribuzione degli spazi è idonea all'uso ricettivo con i due piani alti adibiti alla camere ed ai servizi igienici, il piano terra destinato agli spazi comuni (reception, bar, ristorante, cucina, sala comune e due camere per portatori di handicap) e quello seminterrato adibito a zona servizi (camere di servizio, magazzini, depositi, sala giochi, centrale termica).

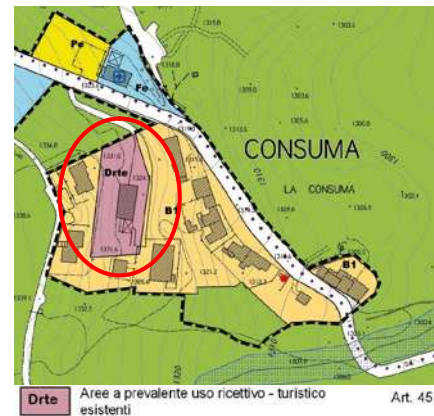


La struttura è risultata **in attività** anche se al momento del sopralluogo non aveva ancora avuto inizio la stagione invernale. L'immobile necessita di un intervento di manutenzione esterna e, quantomeno di qualche intervento interno di riqualificazione.

Il cespite risulta censito al Catasto Fabbricati di Abetone Cutigliano alla sezione B, foglio 8, particella 30 in categoria D/2 con una rendita di €13.583,20.

## 2. RIFERIMENTI NORMATIVI URBANISTICI, PAESAGGISTICI ED EDILIZI

Nel comune di Abetone Cutigliano è vigente la Variante al PRGC approvata con DGR 4196 del 16.10.1995 che identifica l'area come zona di completamento sottozona T3 "*strutture pararicettive destinate al turismo sociale*" per come normata dall'art. 10bis comma c) delle NTA. Inoltre il Comune è dotato di un Piano Strutturale approvato con DCC 15 del 17.05.2013 e risulta essere stato adottato con DCC 59 del 30.12.2016 il Piano Operativo Comunale. Di fatto quest'ultimo strumento individua l'area d'interesse come Zona omogenea



“D” a destinazione produttiva ed, in particolare, come area **“Drte a prevalente uso turistico-ricettivo esistenti”**, con possibilità di interventi di addizione funzionale degli edifici per come normato dall'art. 45 delle Disposizioni Normative.

### Articolo 45. Aree a prevalente uso turistico ricettivo esistenti “Drte”

1. Dette aree sono destinate all'esercizio di funzioni turistico ricettive (alberghi, residenze turistico alberghiere, ristorazione) e turistico sociali (ostelli e simili). Per dette valgono le norme di seguito dettate.

2. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla:

- realizzazione di spazi di parcheggio non inferiori a mq. 15/100 mc.

- sistemazione a verde degli spazi esterni con essenze vegetali tipiche dei luoghi.

3. Alberghi  
Per gli edifici individuati nella cartografia con la sigla “Drte” aventi funzioni turistico ricettive, comprese le aree di pertinenza, sono ammessi i seguenti interventi edilizi diretti:

- gli interventi di cui all'art. 135 della legge regionale 64/2014;

- gli interventi di cui all'art. 136 della legge regionale 64/2014;

- l'ampliamento fino ad un limite massimo del 50% della volumetria esistente ed accertata alla data di approvazione della Variante Organica del P.R.G. (16 ottobre 1995); in ogni caso con un limite massimo assoluto di mc. 5.000. È ammissibile la destinazione a Case Vacanza nel limite del 22% di ampliamento della SUL esistente.

- il mutamento di destinazione d'uso da turistico ricettiva a residenziale nel limite del 22% della SUL a destinazione turistico ricettiva esistente, verificata ed accertata alla data di approvazione della Variante Organica (16.10.1995). Gli interventi di cui al presente punto saranno ammissibili solo fino al raggiungimento del dimensionamento massimo, stabilito in mq. 3.150 (tremilacentocinquanta).

- la realizzazione di nuove attrezzature sportive, ricreative e per il tempo libero funzionalmente connesse all'attività turistico ricettiva.

Per gli interventi di mutamento di destinazione d'uso, come sopra specificati, il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla approvazione da parte del Consiglio Comunale di un piano di riqualificazione strutturale - funzionale, nonché alla sottoscrizione di atto d'obbligo registrato con il quale il richiedente impegna sé e i suoi aventi causa ad effettuare detta riqualificazione della porzione di edificio in cui viene mantenuta la destinazione turistico - ricettiva, nonché a corrispondere a titolo compensativo una somma, il cui importo è regolamentato con apposito atto comunale, in rapporto alla superficie utile netta residenziale, fermo restando il contributo normativamente dovuto. In caso di versamento dilazionato, la somma dovuta dovrà essere garantita con polizza fideiussoria.

4. Strutture destinate al turismo sociale (Ostello della Gioventù - Ex Colonia Forte dei Marmi).

Sono strutture destinate al turismo sociale, gestite da Enti e Istituzioni senza fini di lucro. In esse possono essere ospitati: ostelli, case di soggiorno e ferie, centri residenziali di formazione culturale, professionale o sportiva, foresterie.

E' ammesso il restauro, l'adeguamento igienico, la ristrutturazione e l'ampliamento fino ad un limite massimo del 100% della superficie utile lorda esistente.

E' ammessa la realizzazione di nuove attrezzature sportive, ricreative e per il tempo libero funzionalmente connesse all'attività turistico - ricettiva. Per gli interventi di ampliamento il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla approvazione da parte del Consiglio Comunale di un "Piano di sviluppo aziendale" nel quale siano analiticamente dimostrate le necessità di nuove volumetrie, nonché alla stipula di convenzione, da registrare e trascrivere, con la quale il titolare richiedente si impegna, per sé e i suoi aventi causa, a mantenere la destinazione turistico-ricettiva dell'ampliamento, salva diversa previsione degli strumenti urbanistici. Per gli interventi di realizzazione di nuove attrezzature sportive, ricreative, aggregative del tempo libero, il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla sottoscrizione di un atto d'obbligo nel quale venga specificato il tipo e le modalità di pubblica fruizione. Si precisa che sarà consentito concentrare nella porzione di edificio in ampliamento le superfici residenziali scaturenti dall'intervento edilizio sopra enunciato. Restano esclusi dalla possibilità di ampliamento i seguenti alberghi:

- Hotel Miramonti ed Hotel Boscolungo i quali hanno già beneficiato dell'ampliamento in forza della normativa previgente.

- Resort Val di Luce inserito nella lottizzazione Val di Luce.

Per l'Albergo Cristallo, attualmente demolito, saranno specificamente consentiti gli interventi, sia di sostituzione edilizia e di ricostruzione per equivalenti volume e superficie, sia di ampliamento nonché di mutamento di destinazione d'uso, secondo le modalità stabilite nei commi precedenti.

Eventuali piccoli ampliamenti usufruiti dalle strutture turistico ricettive esistenti saranno detratti dal totale della superficie ammissibile.

5. E' ammessa la realizzazione di nuove attrezzature sportive, ricreative e per il tempo libero funzionalmente connesse all'attività turistico - ricettiva.

Inoltre l'area risulta tutelata paesaggisticamente in quanto:

- di notevole interesse pubblico ex art. 136 del Codice (DM 268/1951 - Zona del monte Gomito e crinale montano adiacente e foresta demaniale dell'Abetone)
- zona tutelata per legge ex art. 142 lett. d) ed f).



Infine nell'Allegato 3 alle disposizioni

normative del P.O. l'Ostello risulta tra gli immobili dichiarati di notevole interesse pubblico (scheda n. A\_PE\_169) per i quali sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro e risanamento conservativo.

### 3. ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

#### a) CATASTALE

1. Visura storica del Catasto Terreni e Fabbricati
2. Stralcio della mappa catastale

3. Planimetrie catastali di cui alla Variazione n. PT0012497 del 5.02.2007

b) EDILIZIA

1. Licenza di Costruzione in data 8.02.1966 (prot. 40) per la costruzione dell'edificio ad uso Ostello con una capienza massima di 128 posti letto
2. Variante alla L.C. n. 51 in data 29.11.1966 (prot. 2685)
3. Autorizzazione di Abitabilità prot. 18/1969 del 14.10.1969
4. Licenza di Costruzione n. 1 del 10.01.1977 per una "piccola variante interna" con progetto a firma dell'arch. Alidamo Preti relativo ai piani seminterrato e terra
5. Comunicazione ex art. 26 L 47/1985 con prot. 1048 del 1.03.1994 e progetto a firma del geom. Roberto Bigi relativo ad opere di adeguamento alla normativa di prevenzione incendi da attuare al piano seminterrato, primo e secondo
6. Concessione Edilizia n. 9 del 28.05.2003 per l'adeguamento normativo alla L 13/1989 e DM 16.02.1982 e per l'adeguamento alla scala interna con progetto a firma dell'arch. Marco Gori
7. Permesso di Costruire n. 40 del 13.10.2005, quale Variante in c.o. alla C.E. n. 9/2003, relativo ad opere di ampliamento al piano seminterrato e razionalizzazione degli spazi al piano seminterrato e terra oltre alla realizzazione di una passerella metallica ed una terrazza. Il progetto è a firma dell'arch. Marco Gori
8. Permesso di Costruire n. 14 del 13.07.2006 quale Variante finale al PdC n. 40/2005 con progetto a firma dell'arch. Marco Gori
9. Attestazione di Agibilità prot. 1995 del 4.03.2009 con riferimento ultimo al PdC n. 14/2006
10. Accertamento di Conformità n. 14 del 29.12.2010 relativo all'insegna pubblicitaria dell'Ostello

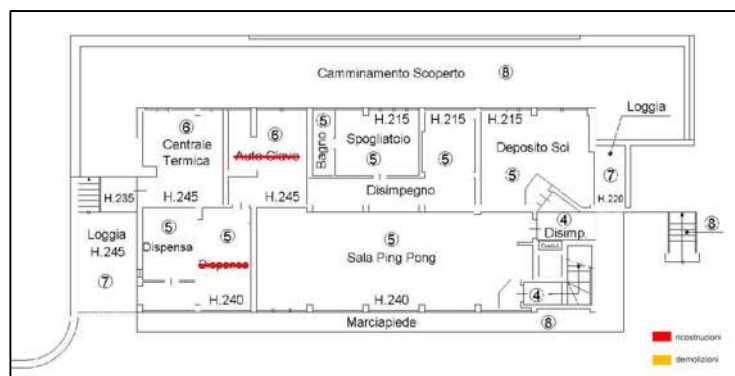
c) TECNICA

1. Autorizzazione Sanitaria n. 94bis del 7.05.1994 per **48 posti letto**
2. Autorizzazione all'esercizio di ostello per la gioventù con somministrazione di bevande n. 324bis del 7.05.1994

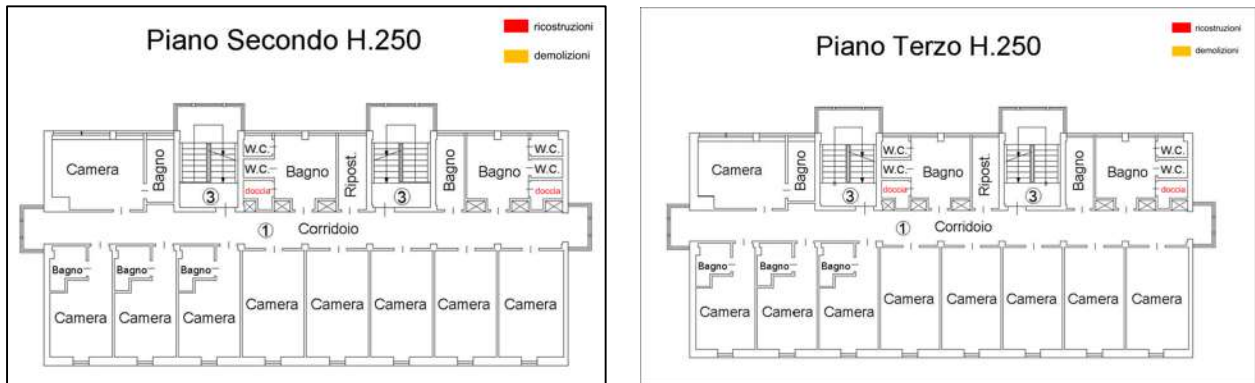
3. Dichiarazione di Conformità impianto elettrico del 7.04.2004 della Lottini I.E. relativo al progetto a firma del p.i. Massimiliano Taddei
4. Esame progetto di prevenzione incendi con parere favorevole da parte dei VVF di Pistoia con prot. 10482/12342 del 13.02.2002 in base al progetto a firma dell'arch. Sabrina Sfogli
5. domanda di rilascio CPI (PIN 3/2004) relativamente alle attività 84 e 91 DM 16.02.1982 (priva di data e protocollo)

#### 4. CONFORMITÀ DELLO STATO DI FATTO

In occasione del sopralluogo effettuato in data 30.11.2017, durante il quale sono state verificate alcune misure, è stato eseguito un rilievo fotografico (**APP. 2**) dei luoghi che si presentavano come schematicamente di seguito riproposto.







A tal riguardo, si è potuto constatare che:

- a) L'ultimo titolo edilizio rilasciato **coincide sostanzialmente** (solo al piano seminterrato la piccola loggia indicata al catasto è riportata come scala esterna di collegamento nel PdC 14/2006) con la distribuzione riportata nell'ultima planimetria catastale disponibile in atti;
- b) L'attuale stato dei luoghi è **sostanzialmente conforme** con quanto rappresentato al catasto, al netto del diverso uso di qualche locale, dell'errata rappresentazione grafica del portone nella sala ping pong e della rappresentazione di due finestre nelle camere disabili al piano terra
- c) L'attuale stato dei luoghi è **sostanzialmente conforme** con quanto rappresentato nell'ultimo titolo edilizio conseguito. Le uniche differenze si sostanziano al **piano seminterrato** dove sul fronte nord è presente una piccola loggia invece che una scaletta esterna di collegamento con il fronte ovest prevista nel progetto, e sul fronte est dove il portone della sala ping pong occupa l'intero modulo e non solo 1/3 dello stesso come rappresentato nei grafici progettuali
- d) L'immobile **non è attualmente dotato** di "certificato prevenzione incendi" in quanto quello rilasciato risulta scaduto. Lo stato dei luoghi (al netto di qualche verifica di dettaglio e/o di qualche intervento manutentivo di riqualificazione impiantistica) appare sostanzialmente conforme alla vigente normativa VVF.

Le piccole difformità riscontrate appaiono sanabili urbanisticamente e/o rettificabili al catasto, con spese tecniche (compatibilità paesaggistica,

accertamento di conformità e variazione catastale) e sanzioni amministrative trascurabili.

## 5. VERIFICA DELL'INVENTARIO DEI BENI MOBILI

I beni mobili verificati e fotografati (come indicato nel verbale di sopralluogo) sono risultati in linea con quelli indicati nell'inventario in atti.

## 6. CONGRUITA' DELLA STIMA PRAXI

L'immobile si sviluppa su quattro piani f.t. da 250 mq circa cadauno (di fatto 750 mq per ricettivo e 250 mq per servizi/accessori), oltre ad una corte esterna che circonda l'immobile di circa mq 1.950. La struttura è formata da 20 stanze con una capacità autorizzata di **48 posti letto ad uso ostello**. Di queste 4 sono dotate di bagno privato. L'ostello ha una apertura stagionale (inverno ed estate) che prevede circa 7/8 mesi di apertura. I dati forniti dalla proprietà (dr.ssa Claudia Pirolli) evidenziano una media di presenze, negli ultimi 5 anni, di circa 4.700 persone/anno.

Ora in considerazione di quelli che sono i vincoli urbanistici all'uso ad ostello, con la conseguente tariffazione calmierata, dello stato di fatto dell'immobile e quindi delle opere necessarie per la manutenzione esterna della struttura ed anche parzialmente interna e per il ripristino di una conformità edilizio/normativa, si è del parere che il valore di mercato stimato in € 2.380.000 non sia congruo.

Pertanto, poiché la metodologia utilizzata dallo stimatore, di fatto, ha nel valore determinato dal *"fatturato annuo camere"* il dato principe della valutazione da cui dipende la metodologia estimativa - a parità di tutti gli altri parametri -, si ritiene che lo stesso possa essere - semplicemente - rimodulato con l'applicazione di parametri differenti rispetto a quelli utilizzati.

stima	gg. aper.	posti letto	n° cam.	% occ. cam.	cam. annue	tariffa cam.	fatturato camere	% > serv.	fatturato totale
PRAXY	365	107	19	60%	4.161	€ 110	€ 460.000	45%	€ 670.000
<b>verifica congruità</b>	<b>240</b>	<b>48</b>	<b>20</b>	<b>60%</b>	<b>2.880</b>	<b>€ 50</b>	<b>€ 144.000</b>	<b>45%</b>	<b>€ 210.000</b>

In particolare, adeguando i dati utilizzati per il calcolo dallo stimatore con quelli acquisiti nel corso del presente incarico, si viene ad evidenziare un valore del fatturato complessivo (con le camere considerate mediamente da due posti letto, che comunque equivarrebbe ad un numero di presenze superiore alla media storica, ed una maggiorazione per pasti serviti) pari a circa un terzo di quello considerato nella stima.

Quindi, anche tenendo fermi tutti gli altri parametri, ne consegue che utilizzando la stessa metodologia estimativa (DCF), un valore di mercato dell'immobile più congruo alla destinazione ed allo stato d'uso, potrebbe essere pari a circa € **800.000,00**.