

**TRIBUNALE ORDINARIO
DI AOSTA
sezione fallimentare**

FALLIMENTO N. 4/17

**RELAZIONE DI STIMA
DEL
CORRISPETTIVO PER LA GESTIONE
DELL'AZIENDA**

.....

**Giudice Delegato: dott. Marco Tornatore
Curatore: dott.ssa Vittoria Rossotto**

**Ing. Agostino Guarienti
100 Hameau du Poinsod
11010 Sarre – Valle d'Aosta
tel. 0165 216045**

1 L'INCARICO

Su richiesta del Curatore, il Giudice Delegato ha provveduto a nominarmi perito estimatore per la valutazione del complesso dei beni mobili ed immobili del fallimento in data 8 marzo 2017. La presente relazione riguarda la valutazione del corrispettivo per la gestione dell'azienda che svolge l'attività di Residenza Turistico Alberghiera (RTA).

2 LOCALIZZAZIONE DELL'ATTIVITÀ

L'attività si esercita nell'intero fabbricato sito in destra orografica del torrente Lys appena a monte del ponte stradale sul medesimo torrente che porta ai parcheggi degli impianti sciistici. Il fabbricato è dettagliatamente descritto nella perizia di valutazione immobiliare da me redatta e depositata in cancelleria in data 20 giugno 2017.

Nella documentazione fotografica, eseguita negli interni in data 13 giugno 2017, ho inserito l'immagine aerea della zona tratta da Google Maps.

Il fabbricato in cui si svolge l'attività risulta composto da:

- 13 unità immobiliari
- 8 autorimesse (5 garages, 1 posto auto per disabili coperto, 2 posti auto esterni)
- 1 “locale commerciale”
- 2 locali di deposito
- 1 locale di ingresso al fabbricato

3 NORME CHE REGOLANO L'ATTIVITÀ

L'attività di “Residenza Turistico Alberghiera” (RTA) è normata dalla Legge Regionale n. 33 del 6 luglio 1984 “Disciplina della classificazione delle aziende alberghiere” (all. n. 01).

3.1 LA LEGGE REGIONALE

L'art. 2 comma 4 definisce le residenze turistico alberghiere come “aziende” che forniscono alloggio e servizi accessori in unità abitative arredate dotate di servizio autonomo di cucina.

Il fabbricato avente questa particolare destinazione d'uso deve essere visto come un'azienda e pertanto deve essere gestito con un'ottica “alberghiera” rivolta all'accoglienza ed al turismo.

Le RTA sono formate da unità abitative arredate e dotate di cucina quindi nella sostanza le RTA sono dei fabbricati composti da più appartamenti ed eventualmente servizi accessori che devono essere gestiti aziendalmente per dare alloggio ai turisti.

La LR n. 33 all'art. 7 bis prevede che “fatta salva la destinazione turistico-ricettiva dell'intera struttura per l'intero anno” la proprietà delle RTA sia frazionabile a ben determinate condizioni.

Nella pratica quindi le singole “unità abitative” possono essere vendute anche singolarmente.

Le condizioni richiamate dall'art. 7 bis possono essere così sintetizzate:

- la gestione dell'intera struttura deve essere affidata ad un unico soggetto che la effettua in modo unitario;
- la gestione deve essere disciplinata da una convenzione da stipulare con il Comune;
- il proprietario può utilizzare la sua “unità abitativa” per non più di 1/12 del periodo di apertura dell'intera struttura;
- i proprietari sono garanti delle obbligazioni assunte dal gestore;
- i proprietari garantiscono di non utilizzare la “unità abitativa” in ipotesi di sopravvenuta inefficacia, per qualsiasi titolo, della convenzione stipulata con il Comune;

- l'obbligo di rispettare la destinazione alberghiera
- il livello minimo di servizi necessario a qualificare l'esercizio dell'attività turistico-ricettiva nell'intera struttura.

La violazione di una delle disposizioni richiamate sopra comporta in capo ai proprietari e al soggetto gestore solidalmente tra loro, l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria da euro 25.000 a euro 1.250.000.

3.2 LA CONVENZIONE

La società ha stipulato con il Comune la convenzione, allegata al n. 02, in data 24 novembre 2011 trascritta ad Aosta il 20 dicembre 2011 ai nn. 12774/9092.

La convenzione prevede in sintesi quanto segue:

- alla struttura è stata attribuita la classificazione a 2 stelle;
- qualora la convenzione diventi inefficace, per qualsiasi titolo, l'attività turistico-ricettiva non può essere esercitata e le singole unità abitative non possono essere utilizzate da nessuno;
- le singole unità abitative e le relative pertinenze, nessun vano escluso, sono destinate esclusivamente ad attività turistico alberghiera per l'intero anno solare;
- nessuna porzione della struttura può rimanere in godimento esclusivo dei proprietari;
- la gestione deve essere affidata ad un unico soggetto che la effettua in modo unitario;
- l'appartamento destinato a residenza del gestore è quello identificato con il sub. 29;
- in assenza di un gestore le singole unità abitative non possono essere utilizzate da nessuno;

- i proprietari devono prenotare il periodo d'uso con una comunicazione per iscritto al gestore entro il 30 settembre per la gestione invernale ed entro il 30 aprile per quella estiva;
- i proprietari non possono utilizzare le unità abitative nei periodi di chiusura della struttura;
- la durata della convenzione è di 30 anni a partire dalla data di sottoscrizione della convenzione, pertanto è vincolato sino al 24 novembre 2041.;
- la convenzione può essere modificata in qualsiasi momento con l'assenso delle parti.

La società ha presentato in data 15 luglio 2013 una domanda per poter utilizzare il locale individuato con il sub. 39 come locale commerciale. Il Comune non ha mai risposto, comunque in ogni caso, ritengo, che non ci siano gli estremi per accogliere questa richiesta.

4 L'IMMOBILE

L'immobile in cui si svolge l'attività risulta composto dalle seguenti unità immobiliari:

	fg	n	sub	cat	numero gestione	tipologia
1	10	620	27	A2	1	bilocale
2	10	620	28	A2	4	monolocale
3	10	620	29	A2	custode	trilocale
4	10	620	30	A2	2	bilocale
5	10	620	31	A2	11	trilocale su 2 piani
6	10	620	32	A2	10	bilocale
7	10	620	33	A2	9	trilocale su 2 piani
8	10	620	34	A2	5	monolocale
9	10	620	35	A2	6	bilocale
10	10	620	36	A2	7	bilocale
11	10	620	37	A2	8	bilocale
12	10	620	38	A2	13	bilocale
13	10	620	58	A2	14	trilocale
	10	620	39	C1	"negozio"	
1	10	620	40	C6		
2	10	620	41	C6		
3	10	620	48	C6		
4	10	620	49	C6		
5	10	620	50	C6		
6	10	620	51	C6		
7	10	620	52	C6		
8	10	620	53	C6		
	10	620	46	D2	reception	
	10	620	42	C2	magazzino	
	10	620	43	C2	magazzino	

L'attività può dunque essere esercitata in 12 appartamenti.

5 TIPOLOGIA DI ATTIVITÀ

L'attività di Residenza Turistico Alberghiera consiste essenzialmente nel mettere a disposizione dei turisti che vogliono soggiornare nella località per periodi più o meno lunghi gli appartamenti. Normalmente il periodo più richiesto è la settimana.

La gestione provvede a fornire agli ospiti vari servizi che possono dipendere dall'intraprendenza del gestore e dalle peculiarità della struttura (per esempio: biancheria, pulizie, centro benessere, palestra, ecc...).

6 GESTIONE DELL'AZIENDA

L'attività di RTA esercitata nell'immobile descritto nei precedenti paragrafi è iniziata in data 31 ottobre 2011 con la gestione affidata direttamente all'allora legale rappresentante della

In data 8 agosto 2013 subentra nella gestione dell'attività la ditta che la gestisce sino al 2 settembre 2016.

In data 9 settembre 2016 subentra nella gestione la ditta che lascia l'attività al curatore del fallimento in data 30 maggio 2017.

7 DATA DISPOSIZIONE

Da quanto riferito dal Curatore non sono reperibili bilanci depositati della società dal 2010 ad oggi.

Ho cercato altre società che gestissero una RTA nell'alta valle di Gressoney per avere elementi di raffronto. Ho reperito 13 società ed il Curatore ha trovato i bilanci di 5 di queste.

Dalla lettura di questi bilanci non si è riusciti ad estrapolare dati utili alla valutazione della gestione della RTA in quanto sembrerebbe che nessuna delle società eserciti esclusivamente l'attività di gestione di RTA. Si direbbe che l'attività di gestione della RTA sia complementare all'attività immobiliare e/o d'impresa di costruzioni il che è assolutamente comprensibile in quanto le unità immobiliari sono alienabili a terzi seppur alle condizioni della legge regionale citata.

Nell'ambito dello svolgimento di un altro incarico sempre riguardante la società, ottenni da una precedente gestione alcuni dati contabili relativi alla gestione 2015-2016.

La valutazione che segue è basata sull'analisi di questi dati e su dati statistici elaborati dall'Assessorato al Turismo della Regione Autonoma Valle d'Aosta nonché sulla mia personale esperienza.

8 FINALITÀ DELLA VALUTAZIONE

La presente valutazione è finalizzata all'individuazione di un corrispettivo per la gestione dell'attività di gestione della RTA. Da quanto emerso le aziende che gestiscono una RTA sono più che altro immobiliari o imprese nelle quali prevale senza dubbio l'aspetto immobiliare su quello “alberghiero”.

Le società che realizzano RTA, salvo smentite, hanno come obiettivo la vendita delle unità immobiliari realizzate e la gestione è un “effetto collaterale” imposto dalla legge regionale.

Pertanto la società deve essere vista come una società di costruzioni (come in realtà è stata) che deve vendere al meglio l'immobile realizzato e nell'attesa lo gestisce o in proprio o affidando a terzi l'attività.

L'immobile è stato valutato con una perizia dedicata già depositata in data 20 giugno 2017. La data di riferimento della presente valutazione è maggio 2017.

9 LA VALUTAZIONE

I pochi dati a disposizione sono riferibili, seppur con qualche dubbio sull'esatto periodo, alla stagione 2015-2016 pertanto si cerca di utilizzare dati tutti riferiti a quel periodo.

9.1 VALUTAZIONE DEI RICAVI

Dal sito internet 2016 della società, ora non più in rete, ma da me salvato nell'ambito di un precedente incarico, si ricavano le tariffe settimanali degli appartamenti che sono esposte nella tabella seguente.

n. sito internet	sub	cat	piano	tipologia	prezzo settimana euro
1	27	base	T	bilo	1.200,00
2	30	base	T	bilo	1.000,00
4	28	base	T	mono	800,00
5	34	base	1	mono	800,00
6	35	base	1	bilo	1.000,00
7	36	base	1	bilo	1.000,00
8	37	superior	1	bilo	1.400,00
9	33	superior	1-2	trilo	1.600,00
10	32	base	1	bilo	1.400,00
11	31	superior	1-2	trilo	1.600,00
13	38	superior	T	bilo	1.200,00
14	58	superior	T	trilo	1.600,00
incasso settimanale massimo					14.600,00

La somma del prezzo di tutti gli appartamenti rappresenta l'incasso settimanale massimo in caso di piena occupazione.

Dal sito internet si apprende che nel periodo di Natale e Capodanno i prezzi sono aumentati di 200 € a settimana.

Sul sito dell'Assessorato al Turismo della Valle d'Aosta sono pubblicati i dati statistici dell'occupazione delle strutture alberghiere e paralberghiere della Valle suddivise per zona geografica, per attività e per mese (all. n. 03)

Applicando queste percentuali all'incasso teoricamente ottenibile con la piena occupazione si ricava l'incasso annuale statisticamente ottenibile nell'arco di un anno. Il risultato dell'analisi è riportato nella tabella seguente.

occupazione da statistiche RAVA 2016

periodo	settimane	%	euro
gennaio	4	20	11.680,00
febbraio	4	30	17.520,00
marzo	5	29	21.170,00
aprile	4	7	4.088,00
maggio	5	4	2.920,00
giugno	4	9	5.256,00
luglio	4	18	10.512,00
agosto	5	35	25.550,00
settembre	4	5	2.920,00
ottobre	5	11	8.030,00
novembre	4	3	1.752,00
dicembre	4	21	12.264,00
			123.662,00
		extra incasso Natale e Capodanno	4.800,00
		ipotesi incasso totale annuale	128.462,00

Importo che può essere arrotondato a 130.000,00 euro/anno.

Prudenzialmente non si tiene conto di eventuali attività complementari da svolgersi nei locali a disposizione della RTA ("locale commerciale" e locali al piano interrato) che potrebbero incrementare gli incassi.

9.2 STIMA DEI COSTI

Come già indicato i dati seguenti sono estrapolati da documenti ottenuti da una precedente gestione. I dati ivi indicati non sono supportati da pezze giustificative e non sono molto chiari su alcuni punti, ma ponderati con la mia esperienza del settore possono essere considerati almeno nell'ordine di grandezza ragionevoli.

I costi che possiamo definire direttamente imputabili alla gestione per macrovoci possono essere indicati, in cifre arrotondate, come segue.

riscaldamento	-6.000,00
energia elettrica	-4.000,00
pulizia, lavanderia, varie	-7.000,00
assicurazioni, internet, piccole manutenzioni	-7.500,00
commissioni di gestione 20% sull'incasso totale	-26.000,00
totale costi	-50.500,00

Le commissioni di gestione, da me calcolate prudenzialmente sull'intero importo degli incassi previsti, possono diminuire, anche di molto se le prenotazioni vengono gestite almeno per una parte direttamente dalla gestione. Comunque mi sembra corretto conteggiarle per l'intero in quanto l'eventuale risparmio potrebbe rappresentare un compenso per la figura all'interno della gestione che si occupa delle prenotazioni.

In base alla legge regionale nella struttura deve essere presente un gestore al quale è assegnato l'appartamento sub. 29. Per questa mansione è

corretto prevedere una retribuzione che può essere valutata in complessivi 10.000,00 euro/anno tenendo conto della disponibilità dell'alloggio e dell'impegno richiesto.

La gestione deve operare degli accantonamenti per l'acquisto e/o sostituzione nel tempo degli arredi. Ipotizzando, sulla base dell'esperienza personale, che il costo per arredare i dodici appartamenti oggetto della gestione sia:

tipologia	n.	costo	totale €
monolocale	2	6.000,00	12.000,00
bilocale	7	9.000,00	63.000,00
trilocale	3	12.000,00	36.000,00
		TOTALE ARREDI	111.000,00

ed applicando il tasso di ammortamento fiscale previsto per l'attività alberghiera che è pari al 10% si ottiene un accantonamento annuale di 11.000,00 euro.

La gestione deve far fronte a spese per la manutenzione ordinaria del fabbricato pertanto anche per questa voce prevederei un accantonamento annuale pari a 5.000,00 euro.

9.3 QUADRO ECONOMICO

Riassumendo nella seguente tabella quanto sopra esposto si ottiene:

	COSTI	RICAVI
incassi		130.000,00
costi diretti	50.500,00	
costo gestore	10.000,00	
ammortamento arredi	11.000,00	
accantonamento manutenzioni	5.000,00	
	totale	130.000,00
saldo a pareggio	53.500,00	

10 CONCLUSIONI

Il risultato della gestione dell'azienda RTA, sulla base dei dati esposti, può essere stimato ragionevolmente in un importo di 50.000,00 euro all'anno che può variare leggermente in funzione delle condizioni contrattuali pattuite e della ripartizione del carico fiscale.

Sono a disposizione per eventuali chiarimenti e ringrazio per la fiducia accordatami.

Sarre 26 giugno 2017

ing. Agostino Guarienti

La presente relazione è composta dall'intestazione e da n° 12 pagine numerate progressivamente dal n° 2 al n° 13.

Allegati:

1. LR n. 33 del 06 07 1984
2. convenzione con Comune di Gressoney La Trinité
3. dati statistici regionali
4. documentazione fotografica