

TENUTA POPOGNA

*Market Report - Studio di Fattibilità
(Highest and Best Use Analysis)*

Allegato A

4 maggio 2017

Contenuti e Premesse

Inquadramento

Localizzazione & Descrizione del Portafoglio
Sistema Infrastrutturale
Superfici As Is

Inquadramento Urbanistico

Trend Demografico
Analisi degli indicatori Socio-Economici
I Flussi Turistici

Il turismo in Toscana

Pillole dei Flussi Turistici
Trend presenze turistiche
L'Occupancy

Analisi dell'andamento del mercato residenziale

NTN, Stock e IMI
Focus sulle seconde case in Toscana
Focus sulle seconde case in provincia di Livorno

Il contesto Competitivo– Residenziale

Rustici/Casali Ristrutturati - Monofamiliari
Rustici/Casali Ristrutturati - Unità Frazionate

Il contesto Competitivo– Ricettivo

L'Ospitalità Rurale
Relais a 5 stelle in Italia della catena Relais & Châteaux
Relais
Residenze Turistico Alberghiere

Analisi dei bilanci delle strutture Analizzate

Il fatturato per Camera

Le consistenze progettuali

I numeri

Contenuti e Premesse

Il presente studio si riferisce alla data del **2 Maggio 2017**.

Le valutazioni contenute nel presente studio si riferiscono alla data del **3 Maggio 2017**.

Indice

Inquadramento

Inquadramento

Inquadramento “Tenuta Popogna”

Scope of work

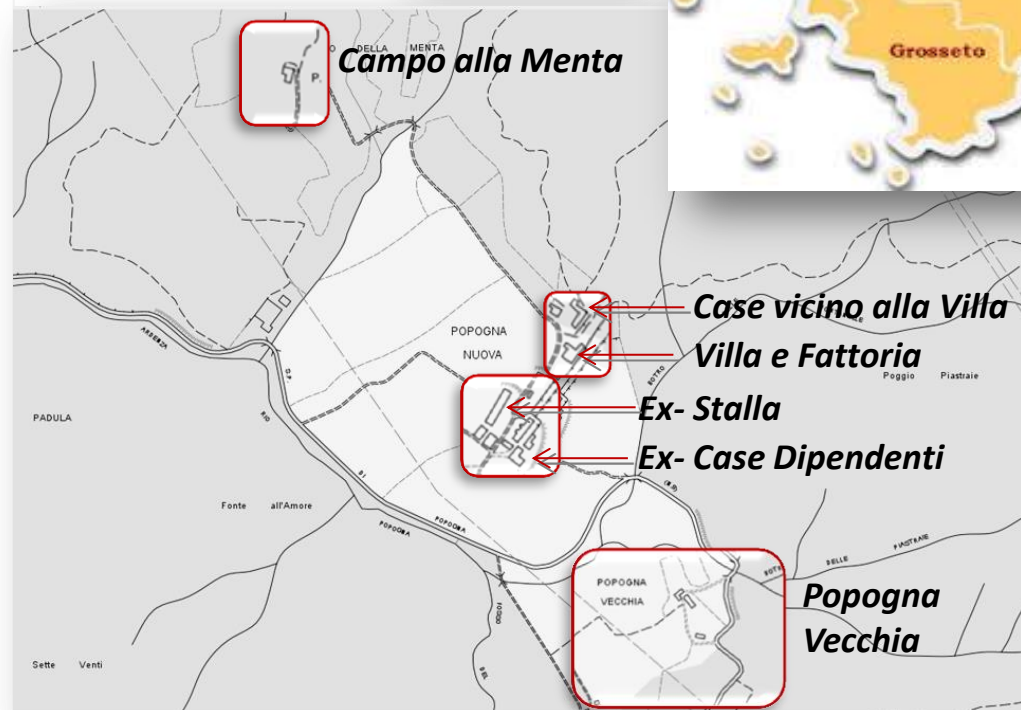
Il presente studio è finalizzato a fornire un inquadramento di mercato per definire la strategia di valorizzazione dell'intera Tenuta Popogna composta da quattro gruppi di asset da riqualificare e il terreno circostante di 600 ha.

Localizzazione

✓ Comune di Livorno

Asset

- ✓ Popogna Nuova:
 - Campo alla Menta
 - Case Vicino alla Villa
 - Villa e Fattoria
 - Ex-Stalla
 - Ex- case Dipendenti
- ✓ Popogna Vecchia
- ✓ Terreni e bosco



Inquadramento

Inquadramento del portafoglio

Villa e case vicino alla villa



Esterno



Interno



Piscina



Cappella



Casa vicino alla Villa

Ex case dipendenti ed ex stalla



Tettoia



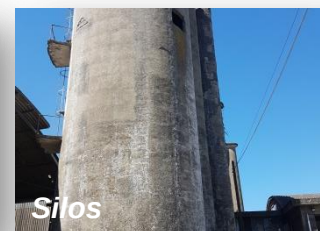
Ex stalla



Ex case dipendenti



Scuola



Silos

Popogna Vecchia & Campo alla Menta



Stabile 1



Stabile 2 - fronte



Stabile 2 - lato



Stabile 3



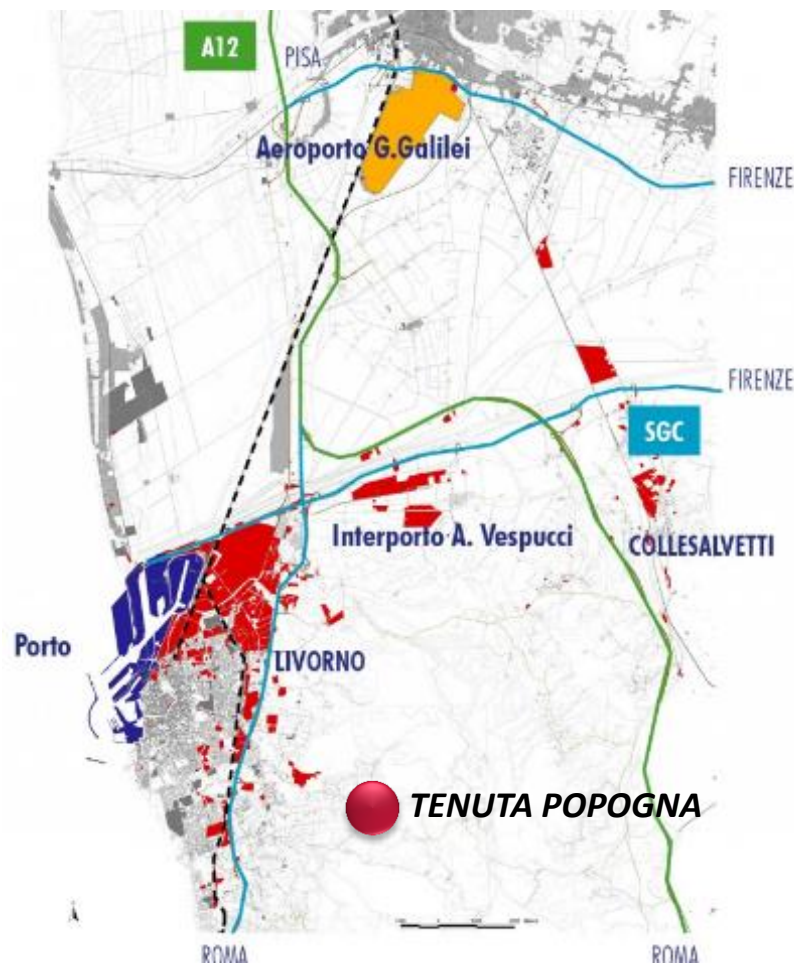
Campo alla Menta

Inquadramento

Sistema infrastrutturale

COLLEGAMENTI :

- ✓ **Stradali:** Autostrada A12 verso Genova, il cui casello di Livorno dista 6 km dalla Tenuta; lasciata l'autostrada si prosegue tramite la strada provinciale.
- ✓ **Ferroviani:** Stazione di Livorno, dista circa 13 km dalla Tenuta.
- ✓ **Aerei:** Aeroporto di Pisa, distante circa 30 km dalla Tenuta il quale garantisce collegamenti nazionali ed internazionali di rilevanza strategica.
- ✓ **Marittimi:** Porto di Livorno, distante circa 13 km dalla Tenuta. Garantisce i collegamenti con le isole minori (Isola d'Elba, Capraia) e con la Corsica e la Sardegna.
- ✓ **Porti Turistici:** Antignano, Bocche d'Arno, Quercianella, Cecina, San Vincenzo.



Inquadramento

Superfici AS IS

Popogna Nuova

VILLA E FATTORIA				
Identificazione	Piano	Slp (mq)	h_{MEDIA} (m)	Volume (mc)
Villa	PT	329,80	3,7	1.220
Villa	P1	329,80	3,7	1.220
Villa	P2	133,59	3,1	415
Cappella	PT	59,46	3,7	220
Garage	PT	63,80	2,8	179
Fattoria	PT	100,34	3,6	361
Fattoria	P1	100,34	3,4	341
Carraia	PT	21,12	2,0	42
Pollaio	PT	69,38	2,0	139
TOTALE		1.208		4.138

CASE VICINO ALLA VILLA				
Identificazione	Piano	Slp (mq)	h_{MEDIA} (m)	Volume (mc)
Freddani	PT	168,00	3,5	588,00
Freddani	P1	168,00	3,11	522,48
Segheria	-	112,22	3,71	453,43
Segheria	Retro	42,70	4,2	179,34
Grassinelle	PT	51,30	2,77	142,10
Grassinelle	P1	106,02	4,77	505,71
Colombi	-	32,40	2,72	88,12
Colombi	-	71,12	3,6	256,03
Mario	-	176,70	2,72	480,62
Mario	-	109,06	3,6	392,61
TOTALE		1.038		3.608

CAMPO ALLA MENTA				
Identificazione	Piano	Slp (mq)	h_{MEDIA} (m)	Volume (mc)
Campo alla menta	PT	290,26	3,2	928,83
Campo alla menta	P1	258,01	3,8	980,43
Casa delle capre	PT	54,00	1,7	91,80
TOTALE		602		2.001

EX-CASE DIPENDENTI				
Identificazione	Piano	Slp (mq)	h_{MEDIA} (m)	Volume (mc)
Case indipendenti	PT	512,20	3	1.536,60
Case indipendenti	P1	543,00	3	1.629,00
Guardia	PT	79,73	3,8	302,97
Guardia	P1	79,73	3,94	314,13
Capannone	-	150,00	6	900,00
Gigli	PT	156,00	3,5	546,00
Gigli	P1	156,00	3,5	546,00
Capannone	-	375,00	6	2.250,00
Scuola	-	139,04	4,43	615,94
TOTALE		2.191		8.641

EX-STALLA				
Identificazione	Piano	Slp (mq)	h_{MEDIA} (m)	Volume (mc)
Ex-stalla	-	828,36	4,5	3.727,62
Ex-stalla	-	111,83	3,5	391,40
4 silos	-	72,34	12	868,12
Tettoia	-	280,56	7,5	2.104,20
Tettoia	-	381,80	9,5	3.627,10
Tettoia	-	137,40	7,5	1.030,50
TOTALE		1.812		11.749

Popogna Vecchia

POPOGNA VECCHIA				
Identificazione	Piano	Slp (mq)	h_{MEDIA} (m)	Volume (mc)
Senesi	PT	108,50	3,0	325,50
Senesi	P1	108,50	4,0	434,00
Giani	PT	172,40	2,9	499,96
Giani	P1	172,40	3,0	512,02
Merlo	PT	226,34	3,2	724,28
Merlo	P1	226,34	3,2	724,28
TOTALE		1.014		3.220

Superficie Lorda Tot. → 7.865 mq

Volumetria esistente → 33.357 mc

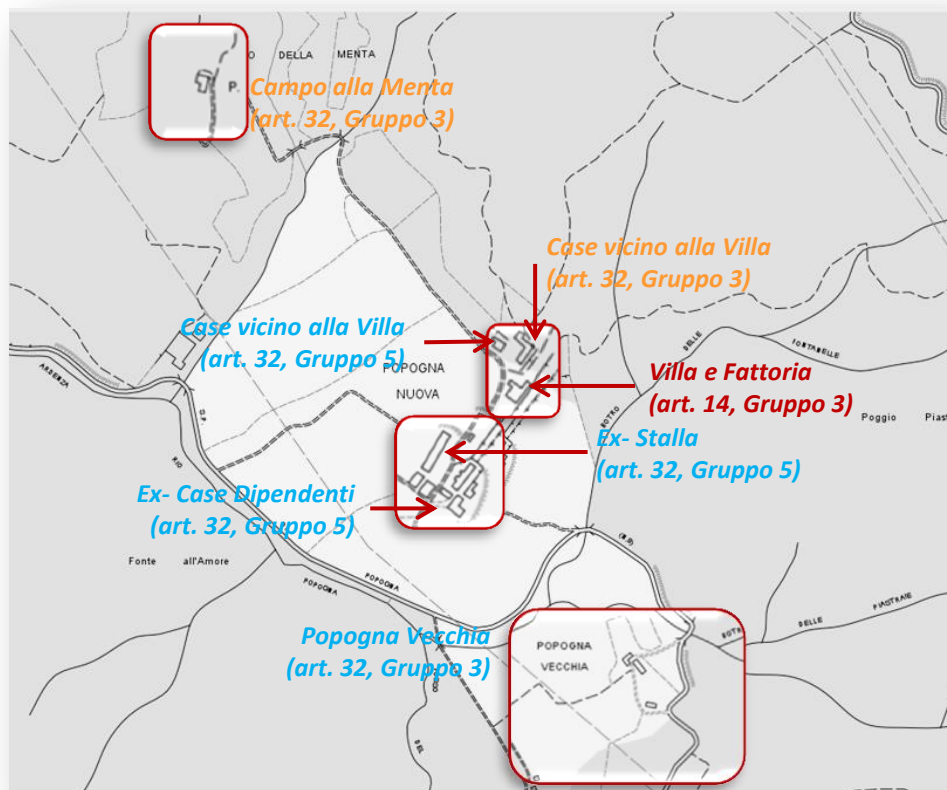
Superficie Terreno + Bosco → 600 ha

Inquadramento Urbanistico

Inquadramento Urbanistico

Analisi Urbanistica

Riferimento → Sono stati reperiti e consultati dal sito web del Comune di Livorno gli elaborati relativi al Piano Regolatore Generale (PRG) vigente e al Regolamento Urbanistico (RU) adottato che, rispettivamente, identificano l'area in cui risiede la Tenuta Popogna in due aree normative differenti: **«ville con parco e pertinenza storica»** & **«fascia collinare»**



Art. 14 «ville con parco e pertinenza storica»

Definizione → Comprende edifici, parchi, ville storiche private e loro pertinenze di valore storico ambientale. All'interno di tali aree viene confermata la consistenza edilizia esistente in relazione agli obiettivi di tutela degli elementi di valore ambientale (parchi, giardini, terreni coltivati)

Cosa si può modificare degli edifici?

✓ **Gruppo 3:** Edifici con valore di immagine storico-Ambientale → sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia svuotando l'involucro senza aumento di SLP.

Art. 32 «fascia collinare»

Definizione → Area collinare di particolare valore paesistico di rilievo territoriale da tutelare e valorizzare nel rispetto dei valori ambientali storicamente consolidati.

Cosa si può modificare degli edifici?

✓ **Gruppo 3:** Edifici con valore di immagine storico-Ambientale → sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia svuotando l'involucro senza aumento di SLP.

✓ **Gruppo 5:** Edifici recenti → sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e di sostituzione nel rispetto della SLP originaria.

N.B: per entrambi i gruppi di edifici nel momento in cui si preveda il cambio di destinazione d'uso da residenziale a turistico è possibile procedere con un aumento del 25% del volume esistente.

Qual è il cambio di destinazione d'uso ammissibile?

Residenziale e Turistico-Ricettiva

Inquadramento Urbanistico

Analisi Urbanistica & Incremento Superfici

Il Regolamento Edilizio relativo alle destinazioni d'uso (Cap V art. 20) prevede l'attività turistico ricettiva compatibile con la residenza. Ammette il recupero dei fabbricati esistenti e un aumento della volumetria del **25%** per i fabbricati ad uso turistico ricettivo.

TENUTA POPOGNA	AS IS		Incremento Volumetria mc			
	<i>Slp mq</i>	<i>Volumetria mc</i>	<i>Incremento Volumetria mc</i>	<i>Hmedia m</i>	<i>Incremento Slp mq</i>	<i>Max Volumetria realizzabile mc</i>
<i>Villa e Fattoria</i>	1.208	4.138				4.138
<i>Case vicino alla Villa</i>	1.038	3.608	902	3	301	4.511
<i>Campo alla Menta</i>	602	2.001				2.001
<i>Ex-case Dipendenti</i>	2.191	8.641	2.160	3	720	10.801
<i>Ex-Stalla</i>	1.812	11.749	2.937	3	979	14.686
<i>Popogna Vecchia</i>	1.014	3.220				3.220
TOTALE	7.865	33.357	6.000		2.000	39.357

Inquadramento Urbanistico

Gli Oneri e Il Contributo al Costo di Costruzione

Il calcolo degli oneri e il costo di costruzione sulle opere di OOUUI e OOUUII sono stati calcolati in ragione di alcuni parametri propri dell'insediamento pe un totale di **1.341.800 €**

TENUTA POPOGNA	Volumetria		Oneri Primari		Oneri Secondari		Contributo al Costo di Costruzione		Totale
	mc	Tipologia di intervento	€/mc	€	€/mc	€	% su stima costo costruzione	€	€
Villa e Fattoria	4.138	Ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso da Residenziale a Ricettivo	3,5	14.557	1,8	7.341	7%	101.441	123.339
Case vicino alla Villa	3.608	Ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso da Residenziale a Ricettivo	3,5	12.694	1,8	6.401	7%	112.352	131.448
Campo alla Menta	2.001	Sostituzione su insediamento residenziale	18,3	36.523	51,5	102.997	3%	24.392	163.912
Ex-case Dipendenti	8.641	Ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso da Residenziale a Ricettivo	3,5	30.398	1,8	15.328	7%	183.374	229.100
Ex-Stalla	11.749	Sostituzione con cambio di destinazione d'uso a Ricettivo	10,4	122.483	5,3	61.764	7%	244.238	428.485
Popogna Vecchia	3.220	Sostituzione su insediamento residenziale	18,3	58.772	51,5	165.739	3%	41.086	265.597
TOTALE				275.428		359.570		706.883	1.341.881

Il turismo in Toscana

I flussi & l'overview sul mercato turistico

Il Turismo in Toscana

Pillole dei flussi turistici in Toscana (Fonte Istat)

- Nel 2015 in Toscana tornano a crescere gli **arrivi (+3,10%)** e le **presenze turistiche (+2,85%)** rispetto all'anno precedente, merito soprattutto del rialzo delle presenze sia di turisti esteri (+3,43%) che italiani (2,18%).
- Crescita rispetto al 2014 delle presenze negli **esercizi alberghieri (+3,23%); extra-alberghieri (+2,41%)**.
- Osservando l'andamento delle presenze regionali si vede che sono in linea con quelle nazionali e si denota come in Toscana il vero punto di forza sia il **turismo proveniente dall'estero**.
- Inoltre, si registra un **allungamento dei tempi medi di permanenza** e la capacità di far crescere le presenze nei mesi invernali e, al tempo stesso, garantire la tenuta dei mesi di picco estivo;

Glossario

Arrivi: numero di clienti arrivati, distinti in residenti e non residenti, che hanno effettuato il check-in nell'esercizio ricettivo nel periodo considerato.

Presenze: numero delle notti trascorse dai clienti negli esercizi ricettivi nel periodo considerato.

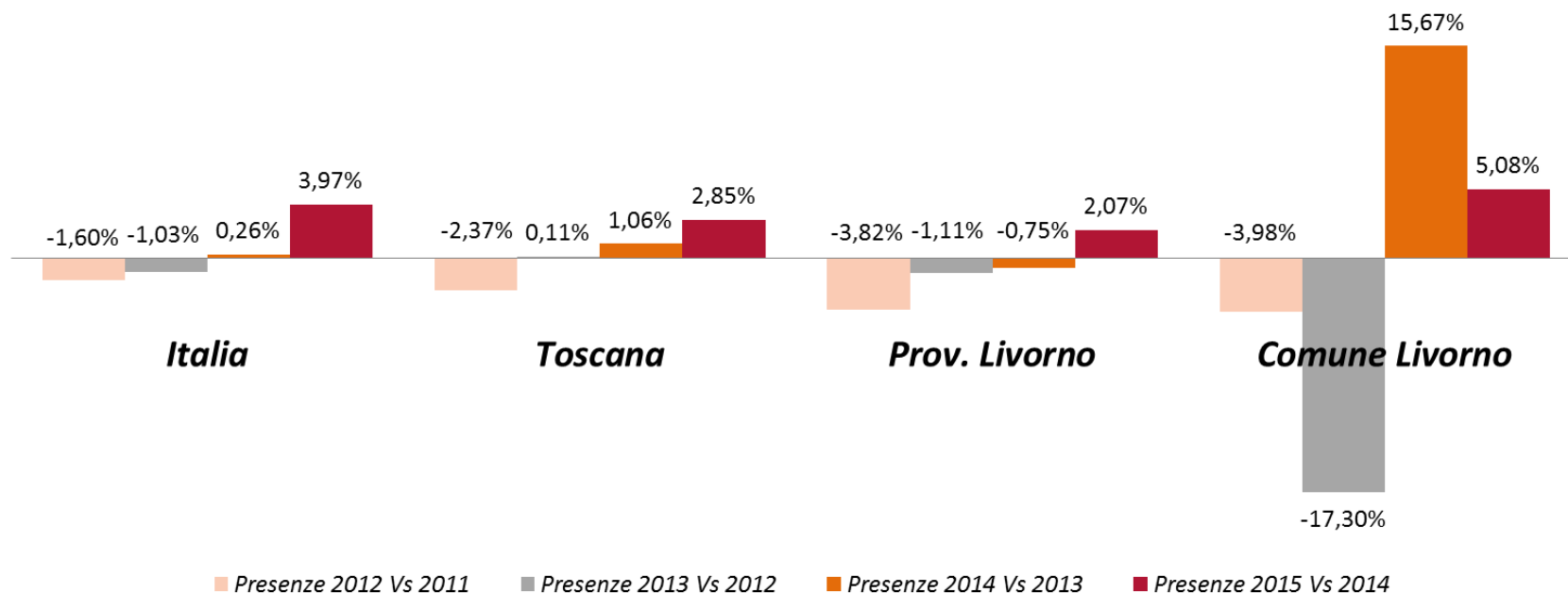
Esercizi alberghieri: tale categoria include gli alberghi da 1 a 5 stelle, i villaggi, le RTA,, le pensioni, i motel, le dimore storiche, gli alberghi diffusi, i centri benessere, i centri congressi e conferenze e tutte le altre tipologie di alloggio che in base alle normative regionali sono assimilabili agli alberghi.

Esercizi extra-alberghieri: tale categoria include i campeggi e le aree attrezzate per camper e roulotte, i villaggi turistici, le forme miste di campeggi e villaggi turistici, gli alloggi in affitto gestiti in forma imprenditoriale, gli alloggi agro-turistici, le case per ferie, gli ostelli per la gioventù, i rifugi di montagna, gli "altri esercizi ricettivi non altrove classificati" e i bed and breakfast.

Il Turismo in Toscana

Trend presenze turistiche su diverse scale

Di seguito il grafico permette di visualizzare in modo immediato l'incremento delle presenze dal 2011 al 2015 sia a livello nazionale Regionale (Toscana), Provinciale (Livorno) e comunale (Livorno). Il trend di crescita iniziato nel 2014 continua nel 2015 in modo omogeneo a livello nazionale, regionale, provinciale e Comunale. Nel 2015 crescono ulteriormente le presenze turistiche nella **provincia di Livorno (+2,07%)** e più nello specifico nel **comune di Livorno (+5,08%)**.



Fonte: elaborazioni Patrigest su dati Ufficio Regionale di Statistica

Il Turismo in Toscana

Esercizi ricettivi per Tipologia

La seguente tabella disegna l'offerta ricettiva della Toscana e ne mostra l'evoluzione durante gli ultimi nove anni (2007-2015):

✓ *le strutture «extra-alberghiere»* : **2015 Vs 2007 → + 32,7%**

2015 Vs 2014 → + 3,5%

✓ *Le strutture alberghiere: fatta eccezione degli alberghi 1, 2, 3 stelle:*

2015 Vs 2007 → + 18%

2015 Vs 2014 → + 1,9%

TIPOLOGIA	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2015 Vs 2007	2015 Vs 2014
Alberghi 5 stelle e 5 stelle lusso	35	43	46	51	53	54	58	60	62	77,14%	3,33%
Alberghi 4 stelle	425	424	433	443	450	451	443	452	462	8,71%	2,21%
Alberghi 3 stelle	1.398	1.354	1.339	1.336	1.330	1.324	1.334	1.316	1.323	-5,36%	0,53%
Alberghi 2 stelle	582	565	532	522	521	511	500	493	479	-17,70%	-2,84%
Alberghi 1 stella	317	319	284	276	262	253	253	248	239	-24,61%	-3,63%
Residenze Turistico Alberghiere	222	244	246	251	263	271	274	276	279	25,68%	1,09%
Esercizi alberghieri	2.979	2.949	2.880	2.879	2.879	2.864	2.862	2.845	2.844	-4,53%	-0,04%
Campeggi e villaggi turistici	235	237	243	241	244	241	245	249	245	4,26%	-1,61%
Affittacamere e CAV	3.340	3.737	3.792	3.897	4.157	4.375	4.477	4.575	4.742	41,98%	3,65%
Agriturismi	3.853	4.076	4.106	4.230	4.387	4.539	4.661	4.771	4.877	26,58%	2,22%
Altri esercizi	389	370	389	396	384	396	408	427	509	30,85%	19,20%
Esercizi extra-alberghieri	7.817	8.420	8.530	8.764	9.172	9.551	9.791	10.022	10.373	32,70%	3,50%
TOTALE	10.796	11.369	11.410	11.643	12.051	12.415	12.653	12.867	13.217	22,42%	2,72%

Note: la voce «altri esercizi» comprende: ostelli per la gioventù, case/appartamenti per ferie, rifugi alpini. Fonte: elaborazione Patrigest su dati ISTAT.

Il Turismo in Toscana

Occupancy 2013/2014 – Comune di Livorno

COS'E' → è il rapporto in percentuale tra le **posti letto disponibili** in un determinato arco temporale e le **presenze** nello stesso periodo. L'occupancy può essere calcolata per un insieme di strutture o per una singola struttura, ciò dipende dalla disponibilità dei dati a disposizione.

POSTI LETTO DISPONIBILI → è il prodotto fra il numero di posti letto di una struttura (o di un aggregato di strutture) e il numero di giorni di apertura annui.

Fonte dati: ISTAT

PRESENZE → è il numero di posti letto della struttura (o di un aggregato di strutture) che viene occupato durante l'anno.

Fonte dati: Sito della Provincia di Livorno

Anno 2014	Posti letto disponibili	Presenze	Occupancy
Strutture Alberghiere	710.290	259.476	37%
Strutture Extra-Alberghiere	651.160	85.685	13%
Focus Hotel 3* - 4* - 5* e RTA	Posti letto disponibili	Presenze	Occupancy
Hotel 3* - RTA	331.420	110.630	33%
Hotel 4* - 5*	267.545	128.864	48%



Hotel 3* - RTA

33%

Occupancy 2014

Hotel 4* - 5*

48%

Occupancy 2014

Anno 2013	Posti letto disponibili	Presenze	Occupancy
Strutture Alberghiere	750.440	259.035	35%
Strutture Extra-Alberghiere	649.335	69.448	11%
Focus Hotel 3* - 4* - 5* e RTA	Posti letto disponibili	Presenze	Occupancy
Hotel 3* - RTA	346.385	103.947	30%
Hotel 4* - 5*	267.545	131.995	49%



Hotel 3* - RTA

30%

Occupancy 2014

Hotel 4* - 5*

49%

Occupancy 2014

Analisi dell'andamento del mercato residenziale

Analisi dell'andamento del mercato residenziale

NTN, STOCK, IMI – Livorno

DEFINIZIONE DEGLI INDICI

➤ **«NTN», il numero di transazioni di unità immobiliari “normalizzate”**

Le compravendite dei diritti di proprietà sono “contate” relativamente a ciascuna unità immobiliare tenendo conto della quota di proprietà oggetto di transazione; ciò significa che se di una unità immobiliare è compravenduta una frazione di quota di proprietà, per esempio il 50%, essa non è contata come una transazione, ma come 0,5 transazioni);

➤ **«STOCK», il numero di unità**

Unità immobiliari censite negli archivi catastali relativamente ad un determinato ambito territoriale;

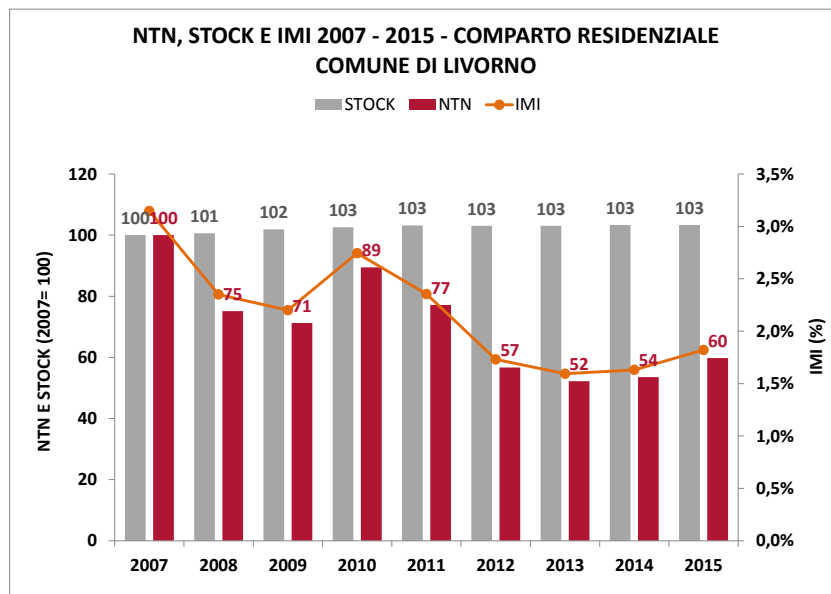
➤ **«IMI», l'indice di intensità del Mercato Immobiliare**

Rapporto percentuale tra NTN e stock di unità immobiliari, indica la quota percentuale di stock compravenduto in un determinato periodo.

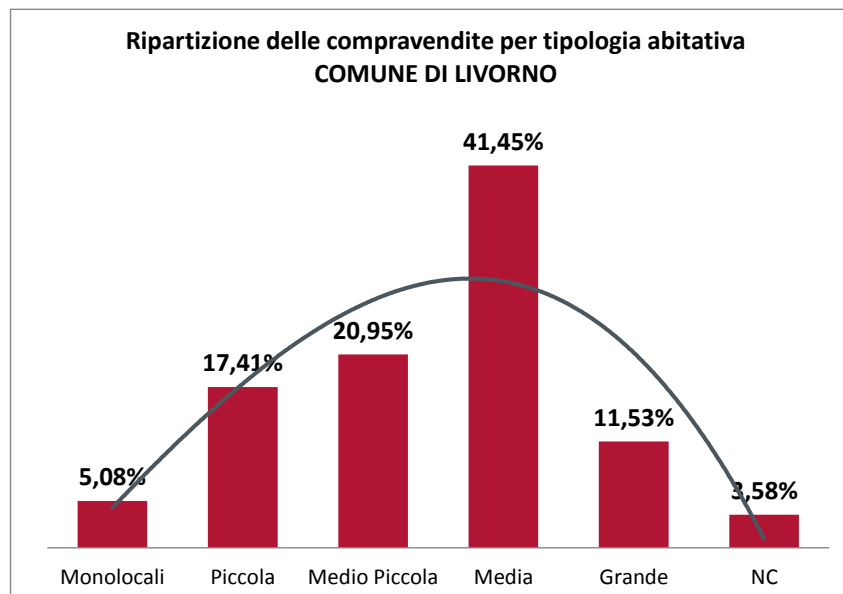
Analisi dell'andamento del mercato residenziale

NTN, STOCK & IMI – Comune di Livorno → + 12% Le transazioni 2015 vs 2014

MERCATO RESIDENZIALE										
Ambito Territoriale		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
LIVORNO										
STOCK	Val. Ass.	74.621	75.075	76.040	76.564	76.968	76.911	76.892	77.084	77.094
	Var. %	1,0%	0,6%	1,3%	0,7%	0,5%	-0,1%	0,0%	0,3%	0,0%
NTN	Val. Ass.	2.348	1.765	1.673	2.101	1.812	1.331	1.225	1.257	1.404
	Var. %	-13,3%	-24,9%	-5,2%	25,6%	-13,8%	-26,6%	-7,9%	2,6%	11,7%
IMI	Val. Ass.	3,15%	2,35%	2,20%	2,74%	2,35%	1,73%	1,59%	1,63%	1,82%
	Var. %	-14,1%	-25,3%	-6,4%	24,7%	-14,2%	-26,5%	-7,9%	2,3%	11,7%



Elaborazioni Patrigest su dati dell'Agenzia del Territorio



Analisi dell'andamento del mercato residenziale

Focus sulle seconde case in Toscana

- **SEGNALI DI RIPRESA:** *Il settore delle seconde case in Toscana ha risentito della crisi del mercato immobiliare a partire dal 2008 caratterizzato da un calo consistente e generalizzato dei prezzi. Dal 2014 la tendenza si è invertita registrando segnali positivi sul numero di transazioni e **nel 2016 si è rilevato un netto incremento delle compravendite delle seconde case**;*
- **LOCALITA' RICERCATE:** *La richiesta di seconde case riguarda sia le località della costa sia i centri più rinomati dell'entroterra come San Gimignano e Poggibonsi a Siena, Sansepolcro e Cortona ad Arezzo, Fiesole e Greve in Chianti a Firenze;*
- **POTENZIALI ACQUIRENTI:**
 - *Gli **acquirenti sono soprattutto italiani, provenienti dalla Toscana stessa, Milano o Roma**. I lombardi prediligono le località della Versilia, mentre i laziali sono maggiormente interessati all'Argentario, più facilmente raggiungibile non solo durante la stagione estiva;*
 - *Continua ad essere **significativa la domanda da parte di potenziali acquirenti stranieri**, americani ed inglesi oltre che centro-europei e russi. Al contrario degli italiani, **gli stranieri sono attratti dai suggestivi paesaggi dell'entroterra**, specialmente nell'area compresa tra le colline del Chianti, Siena ed Arezzo. In queste aree è forte la richiesta di casine, rustici e casolari da utilizzare come residenza durante i mesi estivi o, talvolta, per la creazione di aziende agricole e agriturismo;*
- **CARATTERISTICHE RICERCATE:** *La tipologia più richiesta risulta essere il trilocale, possibilmente con posto auto, giardino o ampio terrazzo e vista panoramica.*

Analisi dell'andamento del mercato residenziale

Focus sulle seconde case in Provincia di Livorno

- **LA PROVINCIA DI LIVORNO**

- *Il mercato immobiliare nella provincia di Livorno ha registrato nel 2016 un'importante incremento delle compravendite, in particolare la città di Livorno si posiziona al secondo posto in Toscana con un incremento del **+54,1%** (2016 vs 2015);*
- *Il mercato degli immobili residenziali turistici nella provincia di Livorno rappresenta un'importante componente del mercato turistico sia italiano che esterno;*

- **TIPOLOGIA e ACQUIRENTI:**

- **Città costiere:** *La maggior parte delle transazioni si concentra su appartamenti di **taglio piccolo** da destinare all'affitto turistico per brevi o medi periodi. Gli acquirenti sono principalmente **italiani**;*
- **Entroterra:** *La tipologia più ricercata è il **rustico/casale** possibilmente con terreno di proprietà, questa tipologia residenziale è ricercata per la maggior parte da investitori **stranieri**;*

- **CARATTERISTICHE RICERCATE:**

- *La **qualità delle ristrutturazioni** è considerato un elemento fondamentale nella scelta di acquisto dell'immobile, per cui è preferito un rudere da recuperare piuttosto che un edificio non adeguatamente rimodernato;*
- *Vi è grande richiesta anche per gli **appartamenti in stile «vecchia toscana»**, ubicati preferibilmente in edifici d'epoca all'interno dei centri storici.*

Il contesto competitivo - Residenziale

1. *Rustici/ Casali Ristrutturati - Monofamiliari*
2. *Rustici/ Casali Ristrutturati - Unità Frazionate*

Il contesto competitivo

Premessa

Oltre ad una prima analisi sull'andamento del mercato turistico Toscano, si procede con un'un'analisi qualitativa specifica sui concorrenti diretti che servono lo stesso target di mercato, i competitors.

Occorre un complesso di dati ed informazioni particolareggiate e specifiche che vengono desunte da studi ad hoc, analisi di mercato e da dati raccolti sul campo per fornire un livello di dettaglio accurato. Anche in questo caso è la sistematicità data alla raccolta e all'elaborazione delle informazioni che garantisce una corretta e valida verifica dei concorrenti.

I prezzi che indichiamo nei nostri report vengono sempre normalizzati applicando gli stessi coefficienti di virtualizzazione per le superfici accessorie.

L'individuazione e l'analisi dei competitors fornisce un'esaustiva lista di "Comparables", in particolare:

- ✓ *restituisce in modo chiaro e sintetico le informazioni chiave per studiare i prodotti dei concorrenti (quali: location, qualità del contesto, dimensionamento, servizi presenti, qualità progettuale, classe energetica, ecc.).*
- ✓ *consente una corretta definizione del «Pricing»*

Il contesto competitivo

Rustici/Casali Ristrutturati - Monofamiliari

Con la definizione «Rustici/Casali Ristrutturati – Monofamiliari» si identificano strutture con le seguenti caratteristiche:

- ✓ destinate all'abitazione di un unico nucleo familiare;
- ✓ isolate (libere su tutti e quattro i lati);
- ✓ ristrutturati o in ottimo stato manutentivo.

Rustici/Casali Ristrutturati - Unità Frazionate

Con la definizione «Rustici/Casali Ristrutturati – Unità Frazionate» si identificano strutture con le seguenti caratteristiche:

- ✓ suddivise internamente in più appartamenti;
- ✓ ristrutturati o in ottimo stato manutentivo.

Inoltre all'interno di questa categoria sono state distinte ulteriori due sotto-categorie, la prima definita **Porzione** comprende porzioni di casali/rustici in vendita, la seconda **Stabile frazionabile** include casali/rustici in vendita in blocco suddivisi internamente in più unità abitative.

Calcolo della Superficie Commerciale

La **superficie commerciale** è stata calcolata ponderando tutte le metrature rispetto alla superficie residenziale, questo processo avviene utilizzando i seguenti fattori correttivi:

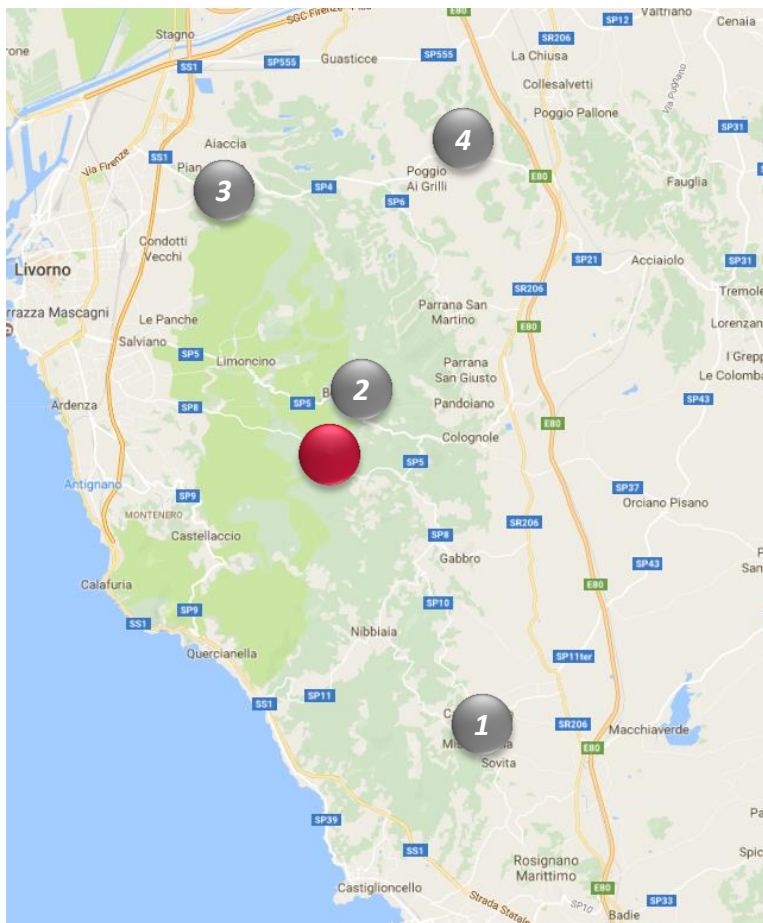
- ✓ **K = 100%**: superficie residenziale;
- ✓ **K = 50%**: superfici di terrazzi e balconi fino al 25% della metratura dell'abitazione, il restante viene ponderato con un k pari a 25%;

Per quanto riguarda la **superficie esterna** si è proceduto secondo due vie distinte;

- I. Se l'area di pertinenza esterna è esclusivamente ad uso giardino viene considerata fino al 100% della superficie dell'abitazione con un fattore di ponderazione **k = 10%**;
- II. Se invece il terreno risulta destinato ad attività agricola con una specifica coltura, in tal caso il valore del fattore correttivo k viene proporzionato in funzione del **Valore Agricolo Medio** (Fonte: Agenzia delle Entrate) per il comune dove è sito il comparativo.

Il contesto competitivo

I Rustici/Casali Ristrutturati - Monofamiliari



Tenuta Popogna



Castiglioncello



Livorno - Valle Benedetta



Livorno - Loc. Sorgenti



Collesalveti - Loc. Nugola

Il contesto competitivo

I Rustici/Casali Ristrutturati - Monofamiliari

Castiglioncello - Strada Provinciale del Vaiolo

1

FOTO



DESCRIZIONE

Rustico completamente ristrutturato con materiali di pregio sulle colline del comuen di Castiglioncello a circa 10 km dal mare. La casa è in pietra, circondata da 4000 mq di parco e composta come segue: ingresso, salone, cucina, sala da pranzo verandata, al secondo piano vi è la zona notte con due camere e un servizio. Completa la proprietà un box da tre posti auto.

TIPOLOGIA	SUPERFICIE ESTERNA (mq)	SUPERFICIE FABBRICATO (mq)	RICHIESTA A CORPO (€)	SUPERFICIE COMMERCIALE (Mq.)	RICHIESTA (€/mq)
Rustico/Casale Ristrutturato	4.000	223	650.000	267	€ 2.430

Il contesto competitivo

I Rustici/Casali Ristrutturati - Monofamiliari

Livorno - Valle Benedetta

2

FOTO



DESCRIZIONE

Casale del 1700 in frazione Valle Benedetta del comune di Livorno, posizione che permette la vista del mare. La struttura è stata completamente restaurata nel 2003 con materiali di pregio, è circondata dal verde circondato da 5 ettari di terreno. La villa è composta al piano terreno da due saloni, cucina, servizio, ripostiglio e stanza da letto. Al piano superiore vi sono tre stanze ed un servizio. Completa la proprietà un fienile ubicato all'ingresso della tenuta di 50 mq circa con un pozzo adiacente.

TIPOLOGIA	SUPERFICIE ESTERNA (mq)	SUPERFICIE FABBRICATO (mq)	RICHIESTA A CORPO (€)	SUPERFICIE COMMERCIALE (Mq.)	RICHIESTA (€/mq)
Rustico/Casale Ristrutturato	50.000	420	1.100.000	518	€ 2.120

Il contesto competitivo

I Rustici/Casali Ristrutturati - Monofamiliari

Livorno - Sorgenti

3

FOTO



DESCRIZIONE

Casolare nel borgo di Sorgenti (Livorno) a soli 14 km dalla costa. La struttura ha una superficie di circa 300 mq a destinazione residenziale con sviluppo su due livelli fuori terra, esternamente completa la proprietà un terreno di 3,5 ettari. Il rustico è composto al piano terreno da: internamente da ingresso, salone, cucina abitabile, camera e servizio ed al piano primo da: quattro stanze (di cui una con cabina armadio) e tre servizi. Nel giardino circostante è presente una dependance attualmente adibita a stileria e ricovero auto. Sul terreno di proprietà insiste una coltivazione di ulivi, 180 piante, e molte altre piante da frutto.

TIPOLOGIA	SUPERFICIE ESTERNA (mq)	SUPERFICIE FABBRICATO (mq)	RICHIESTA A CORPO (€)	SUPERFICIE COMMERCIALE (Mq.)	RICHIESTA (€/mq)
Rustico/Casale Ristrutturato	35.000	270	800.000	379	€ 2.110

Il contesto competitivo

I Rustici/Casali Ristrutturati - Monofamiliari

Collesalveti - Nugola

4

FOTO



DESCRIZIONE

Villa antica nel comune di Collesalveti, in frazione Nugola, in ottimo stato manutentivo con un livello di finiture eccellenti e circondata da ampio giardino con piscina. Internamente si sviluppa su due livelli per una superficie complessiva di 250 mq composta da: cucina abitabile, salone, quattro stanze, due servizi e terrazza al piano primo. Completano la proprietà una cantina ed un box auto.

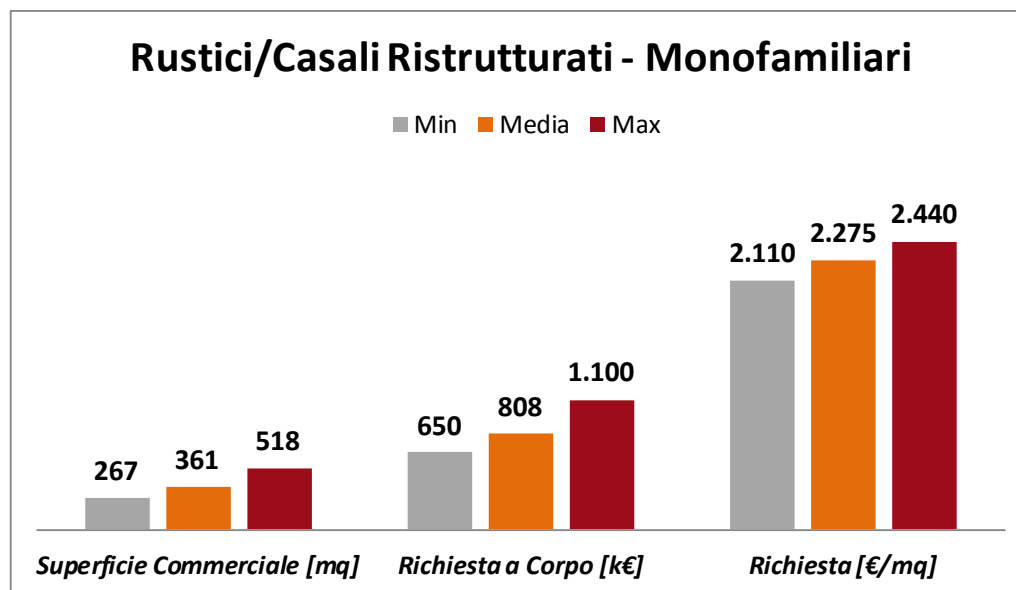
TIPOLOGIA	SUPERFICIE ESTERNA (mq)	SUPERFICIE FABBRICATO (mq)	RICHIESTA A CORPO (€)	SUPERFICIE COMMERCIALE (Mq.)	RICHIESTA (€/mq)
Rustico/Casale Ristrutturato	2.500	261	680.000	279	€ 2.440

Il contesto competitivo

SUMMARY - I Rustici/Casali Ristrutturati - Monofamiliari

Analizzando i **rustici/casali ristrutturati - monofamiliari**, tutti ubicati sul territorio toscano, si osserva una notevole variazione delle metrature in vendita partendo da un minimo di 270 mq ad un massimo di 520 mq. I prezzi di richiesta unitari sono stabili attorno alla media che si attesta al valore di **2.275 €/mq**, con un'oscillazione di **± 7%**.

Monofamiliari Ristrutturati	Min	Media	Max
Superficie Commerciale [mq]	267	361	518
Richiesta a Corpo [k€]	650	808	1.100
Richiesta [€/mq]	2.110	2.275	2.440

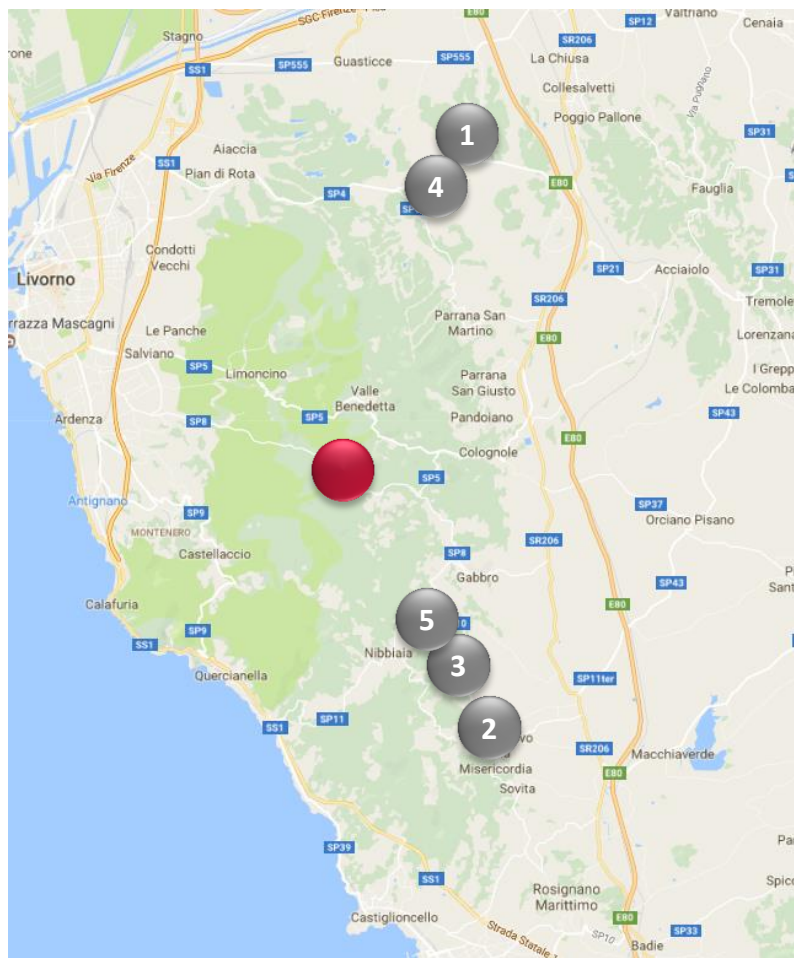


Il contesto competitivo - Residenziale

1. *Rustici/ Casali Ristrutturati - Monofamiliari*
2. *Rustici/ Casali Ristrutturati - Unità Frazionate*

Il contesto competitivo

I Rustici/Casali Ristrutturati - Unità Frazionate



Tenuta Popogna



1



Collesalveti

2



Rosignano Marittimo

3



Rosignano Marittimo

4



Collesalveti

5



Rosignano Marittimo

Il contesto competitivo

I Rustici/Casali Ristrutturati - Unità Frazionate

Collesalveti - Nugola

1

FOTO



DESCRIZIONE

Porzione angolare di antico casolare nel comune di Collesalveti, in frazione Nugola, composto da cucina abitabile, tre stanze, due servizi, ripostiglio. Il casolare è suddiviso in quattro proprietà. Si ha un giardino di esclusiva pertinenza di circa 150 mq e 4000 mq di terreno condominiale. La struttura risulta ristrutturata con materiali di buona qualità.

TIPOLOGIA	SUPERFICIE ESTERNA (mq)	SUPERFICIE COMM.LE (mq)	RICHIESTA A CORPO (€)	RICHIESTA (€/mq)
Porzione	150	185	380.000	€ 2.050

Il contesto competitivo

I Rustici/Casali Ristrutturati - Unità Frazionate

Rosignano Marittimo - Via di Montenero

2

FOTO



DESCRIZIONE

Casale ristrutturato immerso nella campagna Toscana, ristrutturato recentemente con materiali di pregio. La struttura si suddivide in otto appartamenti serviti da pannelli solari e un ottimo isolamento termico e acustico che posizionano l'edificio in classe A+. La superficie complessiva di 800 mq si divide equamente su due livelli, piano terreno e piano primo.

TIPOLOGIA	SUPERFICIE ESTERNA (mq)	SUPERFICIE COMM.LE (mq)	RICHIESTA A CORPO (€)	RICHIESTA (€/mq)
Stabile frazionabile	1.500	864	1.500.000	€ 1.740

Il contesto competitivo

I Rustici/Casali Ristrutturati - Unità Frazionate

Rosignano Marittimo - Gabbro

3

FOTO



DESCRIZIONE

Porzione di casale cielo-terra indipendente su 3 lati nei pressi di Gabbro, a 16 km dal mare. La struttura si sviluppa su tre piani per una superficie complessiva di 200 mq. Il piano terreno è composto da ingresso, salone, cucina, sala da pranzo, bagno e ripostiglio; al primo piano due camere, servizio e soggiorno; all'ultimo livello tre stanze e servizio. Il terreno di proprietà è pari a circa 6700 mq suddiviso fra alberi da frutto, ulivi e giardino.

TIPOLOGIA	SUPERFICIE ESTERNA (mq)	SUPERFICIE COMM.LE (mq)	RICHIESTA A CORPO (€)	RICHIESTA (€/mq)
Porzione	6.700	216	370.000	€ 1.710

Il contesto competitivo

I Rustici/Casali Ristrutturati - Unità Frazionate

Collesalveti - Nugola

4

FOTO



DESCRIZIONE

Casolare sito nel comune di Collesalveti in frazione Nugola, suddiviso in tre unità abitative per una superficie complessiva pari a 450 mq. Il casolare è in ottime condizioni manutentive ed è libero su tre lati. L'area di esclusiva pertinenza è pari a circa 8500 mq di cui una parte, quella adiacente alla casa, è destinata a giardino con piscina.

TIPOLOGIA	SUPERFICIE ESTERNA (mq)	SUPERFICIE COMM.LE (mq)	RICHIESTA A CORPO (€)	RICHIESTA (€/mq)
Stabile frazionabile	2.800	475	980.000	€ 2.060

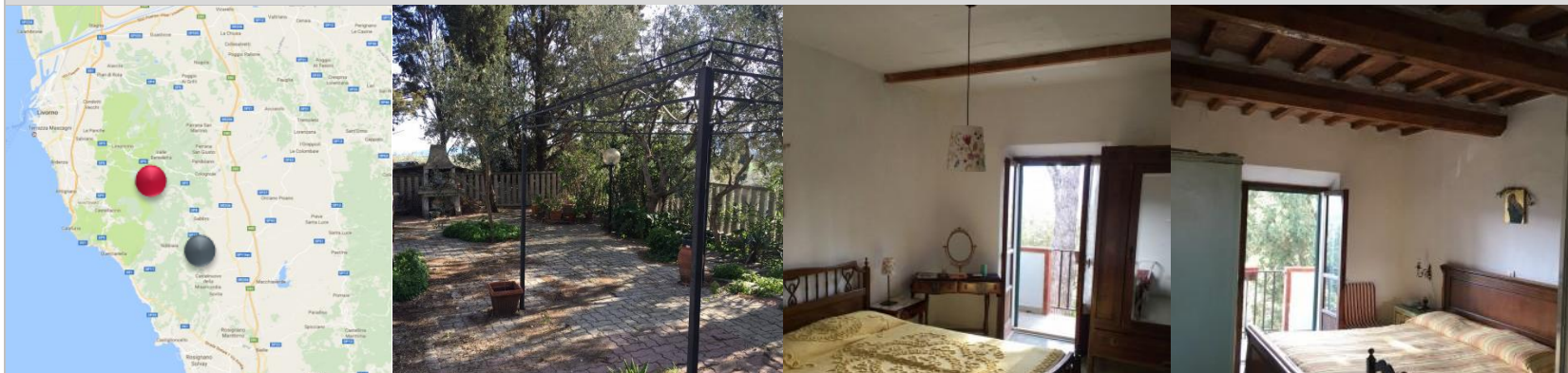
Il contesto competitivo

I Rustici/Casali Ristrutturati - Unità Frazionate

Rosignano Marittimo - Gabbro

5

FOTO



DESCRIZIONE

Casale in buone condizioni nel comune di Rosignano Marittimo, più precisamente in frazione Gabbro, di consistenza pari a circa 100 mq ad uso residenziale. La struttura si sviluppa su due livelli, piano terreno e piano primo, ed è composta da ingresso, sala con angolo cottura, ripostiglio, tre stanze da letto matrimoniali e due servizi (uno per piano). Completano la proprietà una terrazza di 100 mq e un'area esterna di esclusiva pertinenza pari a 1400 mq.

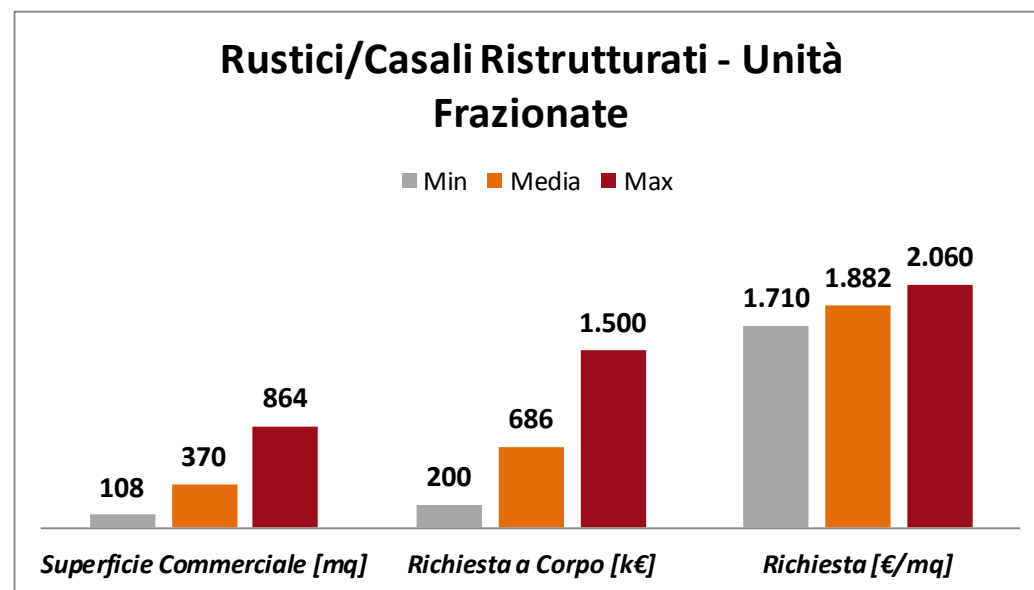
TIPOLOGIA	SUPERFICIE ESTERNA (mq)	SUPERFICIE COMM.LE (mq)	RICHIESTA A CORPO (€)	RICHIESTA (€/mq)
Porzione	1.400	108	200.000	€ 1.850

Il contesto competitivo

SUMMARY - I Rustici/Casali Ristrutturati - Unità Frazionate

Analizzando i **rustici/casali ristrutturati – unità frazionate**, tutti ubicati in Toscana, si vede una notevole variazione delle superfici commerciali partendo da un minimo di 108 mq ad un massimo di 864 mq, questo è dovuto al fatto che i comparativi comprendono sia rustici interi già frazionati, sia parti singole di rustici frazionati. Tuttavia, osservando i prezzi unitari, si può osservare che la ricerca ha prodotto un risultato omogeneo attorno alla media di **1.880 €/mq** con oscillazioni di **± 9%**.

Unità Frazionate Ristrutturate	Min	Media	Max
Superficie Commerciale [mq]	108	370	864
Richiesta a Corpo [k€]	200	686	1.500
Richiesta [€/mq]	1.710	1.882	2.060



Il contesto competitivo - Ricettivo

1. *L'ospitalità Rurale*
2. *Relais & Château 5**
3. *Relais*
4. *Residenze Turistico Alberghiere*

Il contesto competitivo

L'ospitalità rurale

- *La crescente domanda di turismo esperienziale, legato alla scoperta del territorio e delle sue bellezze paesaggistiche e artistiche diffuse, spinge in tutta Italia lo sviluppo della ricettività extra-alberghiera.*
- *Il turista, sempre meno attratto da semplici soggiorni in hotel e visite guidate, pretende di acquistare «esperienze di vacanza» capaci di soddisfare le proprie curiosità e passioni particolari. Il cicloturismo, il trekking, l'enogastronomia, la cura della salute, l'osservazione degli animali nel loro ambiente naturale, la scoperta delle antiche tradizioni contadine sono solo alcuni degli interessi di questo tipo di turista.*

Di seguito si elencano le tipologie di strutture prese in considerazione per il progetto di trasformazione della tenuta Popogna:

- ✓ *Relais*
- ✓ *Le strutture RTA*
- ✓ *Alberghi diffusi*

Il contesto competitivo

Relais

Il Relais è una struttura ricettiva localizzata fuori dai centri urbani, di dimensioni contenute (max. 50 camere) ma capace di offrire servizi di charme mantenendo un forte legame con il territorio e con la sua storia. Un relais si differenzia dalle altre tipologie di ospitalità rurale per l'alto livello qualitativo dei servizi offerti. Questo tipo di struttura attrae i suoi ospiti facendo leva sui concetti di tipicità e rapporto con la natura ed il territorio, di luogo riservato, di ambiente rurale estremamente curato.

Di seguito si elencano le principali caratteristiche distintive dei relais:

- ✓ Sono progettati per offrire un'atmosfera familiare ma allo stesso tempo ricercata;
- ✓ Sono ubicati fuori dai centri urbani ed hanno dimensioni contenute;
- ✓ Gli **edifici che compongono un relais sono generalmente storici e richiamano le tradizioni del territorio** in cui sono inseriti;
- ✓ Sono spesso **composti da diversi corpi di fabbrica adiacenti**, ciascuno di essi non supera solitamente due piani;
- ✓ **Non sono previsti dalla normativa italiana come autonoma tipologia** (vengono classificati come albergo o residence o B&B);
- ✓ Presentano spesso una gestione di tipo familiare e impiegano ulteriori collaboratori (15-20 unità);

*Il brand più noto a livello mondiale è quello della catena francese **Relais & Châteaux**, sinonimo di eccellenza perché capace di offrire alloggio all'interno di dimore raffinate oltre al ristorante di qualità. Queste **strutture sono dotate solitamente di poche camere (mediamente 30) di dimensioni mai inferiori ai 20 mq.***

Il contesto competitivo

Residenze Turistiche Alberghiere

Le **Residenze Turistico Alberghiere** o RTA "sono esercizi ricettivi a gestione unitaria che forniscono alloggio e servizi accessori (pulizia, cambio biancheria, manutenzione) in unità abitative arredate costituite da uno o più locali, dotate di servizio autonomo di cucina".

In Italia la loro classificazione è soggetta alle stesse norme regionali che regolano il settore alberghiero. Si utilizzano i medesimi punteggi previsti per gli alberghi.

Di seguito si elencano le principali caratteristiche distintive delle RTA:

- ✓ *E' consentita la presenza di unità abitative costituite da tre locali, con cucina o angolo-cottura, in numero non superiore al 30 per cento delle unità abitative complessive;*
- ✓ *Sono costituite da un'unica unità immobiliare, anche articolata in più edifici, soggetta a specifico vincolo a R.T.A. e non possono essere oggetto di successivi mutamenti di destinazione d'uso in residenza, pure in assenza di opere edilizie;*
- ✓ *Le dipendenze sono costituite da locali collocati in parti distinte dello stesso stabile o in stabili diversi dalla casa madre e posti ad una distanza non superiore, di norma, a 100 metri di percorso pedonale;*
- ✓ *L'ubicazione delle dipendenze deve consentire il mantenimento dell'unitarietà della gestione e di utilizzo dei servizi;*
- ✓ *Può essere effettuato il servizio di ristorazione attraverso la preparazione e la somministrazione di alimenti e bevande alle persone alloggiate, ai loro ospiti ed a coloro che sono ospitati nella struttura ricettiva.*

Il contesto competitivo

L'albergo diffuso

Il modello di «**albergo diffuso**» è nato in Italia su iniziativa del Prof. Giancarlo Dall'Ara, docente di marketing turistico all'Università di Perugia, con l'obiettivo di rilanciare turisticamente case e borghi rimasti inabitati dopo il terremoto del 1976 in Friuli.

La diffusione di questo modello è dovuta alla crescente attenzione dei turisti verso i temi della sostenibilità e del rispetto dell'ambiente.

Si sottolinea che i comparativi che vengono riportati di seguito fanno parte dell'**Associazione Nazionale Alberghi Diffusi**.

Di seguito si elencano le principali caratteristiche distintive degli alberghi diffusi:

- ✓ **Strutture ricettive non concentrate in un unico edificio, ma frammentate all'interno di borghi storici o insediamenti rurali e montani;**
- ✓ La presenza di ambienti comuni, fruibili da tutti gli ospiti, seppur alloggiati in edifici diversi;
- ✓ **Una distanza tra gli immobili di circa 200 metri, facilmente percorribile dagli ospiti;**
- ✓ **La gestione unitaria e professionale dell'attività;**
- ✓ La presenza di una comunità locale viva all'interno della quale l'albergo diffuso è inserito;
- ✓ L'offerta di ambienti e alloggi autentici e pensati per residenti (seppur temporanei) e non per turisti;
- ✓ Uno stile unitario che attraversa tutti gli edifici che compongono l'albergo diffuso, non un semplice insieme di edifici ristrutturati.

Il contesto competitivo

Attività e Servizi proposti

SPORT & BENESSERE

- ✓ Campo da tennis
- ✓ Campo da golf
- ✓ Palestra
- ✓ Piscina
- ✓ SPA
- ✓ Percorso salute
- ✓ Escursioni in bici
- ✓ Passeggiate a cavallo

SPAZI ESTERNI

- ✓ Uliveto
- ✓ Vigna
- ✓ Frutteto
- ✓ Giardino
- ✓ Spiaggia
- ✓ Tartufaia

NOLEGGIO

- ✓ Vespa
- ✓ Quod
- ✓ Auto
- ✓ Biciclette
- ✓ Gommoni

CULTURA

- ✓ Visita guidata a città d'arte
- ✓ Ticket per musei

ATTIVITA' CORRELATE

- ✓ Cantina enologica
- ✓ Orto botanico
- ✓ Fattoria

TOUR

- ✓ Mongolfiera
- ✓ Elicottero
- ✓ Auto storica

CORSI

- ✓ Corso di cucina
- ✓ Corso di Yoga

RISTORAZIONE

- ✓ Colazione
- ✓ Ristorante
- ✓ Tour enogastronomico

SERVIZI

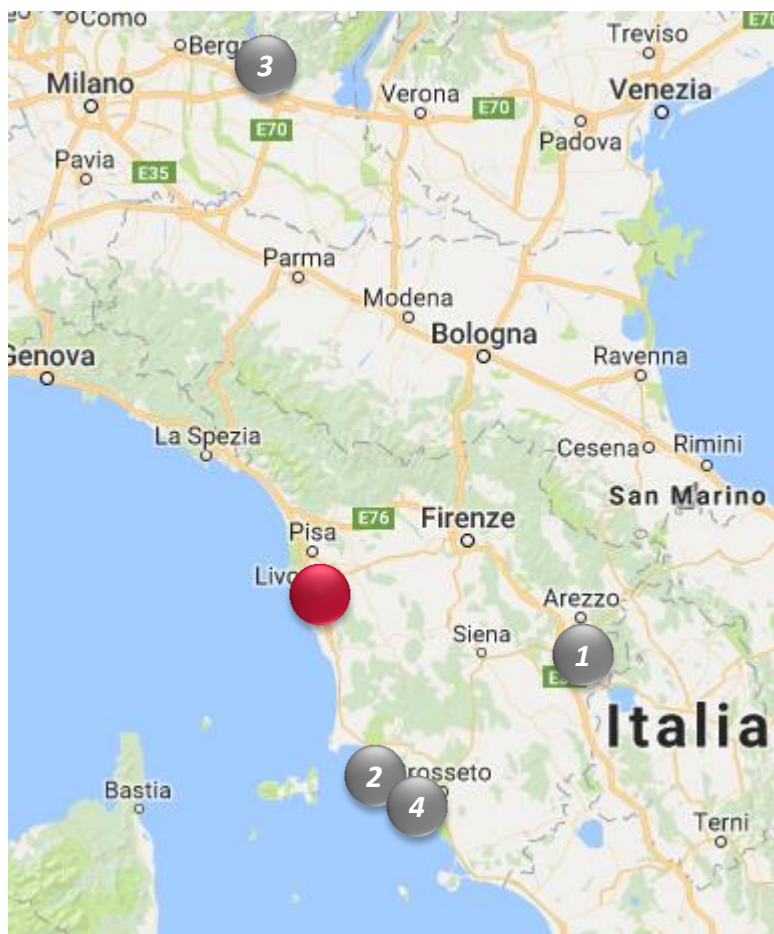
- ✓ Trasporto con autista
- ✓ Parcheggio

Il contesto competitivo - Ricettivo

1. *L'ospitalità Rurale*
2. *Relais & Château 5**
3. *Relais*
4. *Residenze Turistico Alberghiere*

Il contesto competitivo

Relais & Château 5*



Relais il Falconiere



Gallia Palace Hotel



L'Albereta



L'Andana

ADR → Tariffa Media Giornaliera

L'**Average Daily Rate** è stata calcolata (per tutte le tipologie di strutture ricettive prese in analisi) simulando il soggiorno di due adulti in tre differenti stagionalità, così definite:

- ✓ Alta stagione: Luglio, Agosto, Ponti e Festività;
- ✓ Media stagione: Maggio, Giugno, Settembre e Ottobre;
- ✓ Basso stagione: Gennaio, Febbraio, Marzo, Aprile, Novembre e Dicembre.

Si è dunque calcolata la media aritmetica delle tre tariffe (€/notte) ottenute definendo in tal modo l'ADR riassunto nelle schede.

Il contesto competitivo

Relais & Château 5*

Relais Il falconiere

1



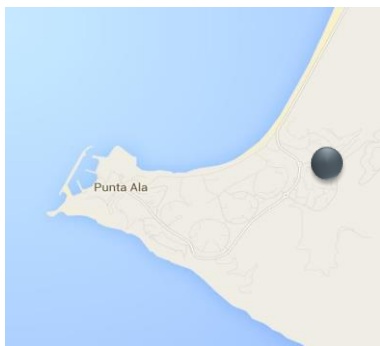
LOCATION				
Città		Indirizzo		
Cortona		Località S. Martino		
DESCRIZIONE				
La struttura appartenente al XVII secolo rappresenta la migliore espressione di una ristrutturazione di un Relais & Spa. Le 22 camere dotate di ogni comfort rispecchiano lo stile tipo delle dimore toscane . Alcune sono situate nella antica Villa, altre adiacenti alla Cappella, altre ancora affacciano sui vigneti.				
CARATTERISTICHE DELLA STRUTTURA				
Numero camere	Numero Suite		Spazi esterni	
22	3		Vigne e cantine dove sono possibili visite guidate	
ALTRI SERVIZI				
Ristorante	Piscina	Centro benessere	Sale per meeting	Sale per ricevimenti
x	x	x	n.d.	n.d.
TARiffe CAMERE				
TIPOLOGIA CAMERA			ADR €/notte	
CAMERA DOPPIA STANDARD			300	
JUNIOR SUITE			505	
TARiffe RISTORANTE				
Menù			90-95 euro	
Menù alla carta			80-120 euro	

Il contesto competitivo

Relais & Château 5*

Gallia Palace Hotel

2



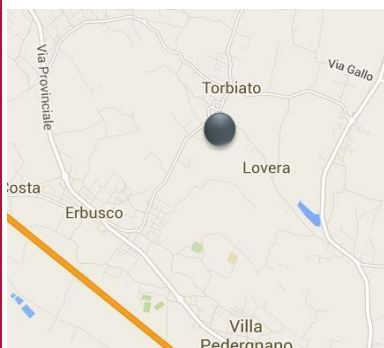
LOCATION				
Città			Indirizzo	
Castiglion della Pescaia			Punta Ala	
DESCRIZIONE				
La struttura risale agli anni 60 e costituisce un buon esempio nel grossetano di Relais & Spa. A 500 metri dall'albergo si può usufruire della spiaggia privata.				
CARATTERISTICHE DELLA STRUTTURA				
Numero camere		Numero Suite		Spazi esterni
47		20		Spiaggia privata
ALTRI SERVIZI				
Ristorante	Piscina	Centro benessere	Sale per meeting	Sale per ricevimenti
x	x	x	n.d.	n.d.
TARiffe CAMERE				
TIPOLOGIA CAMERA			ADR €/notte	
CAMERA DOPPIA STANDARD			250	
JUNIOR SUITE			510	
TARiffe RISTORANTE				
Menù			60 euro	
Menù alla carta			50-80 euro	

Il contesto competitivo

Relais & Château 5*

L'Albereta

3



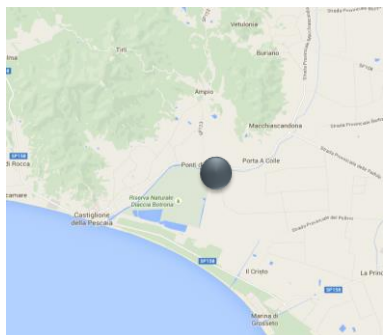
LOCATION				
Città			Indirizzo	
Erbusco			Lago d'Iseo	
DESCRIZIONE				
La struttura è immersa nelle colline della Franciacorta a pochi minuti dal Lago d'Iseo, ma allo stesso tempo a poche decine di minuti da Brescia e Bergamo. La struttura inoltre è in grado di ospitare meeting ed eventi.				
CARATTERISTICHE DELLA STRUTTURA				
Numero camere		Numero Suite		Spazi esterni
38		19		Campo da tennis, percorso salute nel parco
ALTRI SERVIZI				
Ristorante	Piscina	Centro benessere	Sale per meeting	Sale per ricevimenti
x	x	x	x	x
TARIFFE CAMERE				
TIPOLOGIA CAMERA			ADR €/notte	
CAMERA DOPPIA STANDARD			260	
JUNIOR SUITE			460	
TARIFFE RISTORANTE				
Menù			90 euro	
Menù alla carta			80-120 euro	

Il contesto competitivo

Relais & Château 5*

L'Andana

4



LOCATION				
Città		Indirizzo		
Castiglion della Pescaia		Località Badiola		
DESCRIZIONE				
L'Andana è composta da due corpi principali, la Villa e la Fattoria, unite da un Giardino d'Inverno, spazio accogliente ed informale realizzato in ferro e vetro.				
CARATTERISTICHE DELLA STRUTTURA				
Numero camere	Numero Suite		Spazi esterni	
20	13		Giardino, campo da golf	
ALTRI SERVIZI				
Ristorante	Piscina	Centro benessere	Sale per meeting	Sale per ricevimenti
x	x	x	x	x
TARIFFE CAMERE				
TIPOLOGIA CAMERA			ADR €/notte	
CAMERA DOPPIA STANDARD			330	
JUNIOR SUITE			530	
TARIFFE RISTORANTE				
Menù			80-100 euro	
Menù alla carta			80-100 euro	

Il contesto competitivo

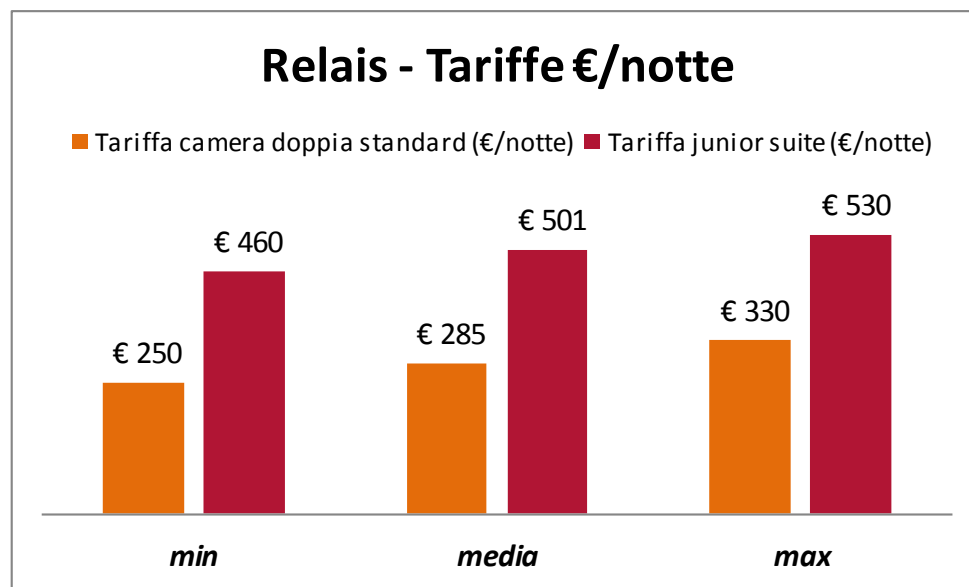
SUMMARY - Relais & Château 5*

Analizzando i relais, appartenenti alla catena Relais & Châteaux, sopra riportati si osserva una grande oscillazione del **numero di stanze** per singola struttura, infatti si passa da :

- ✓ un **minimo di 25 stanze** (Relais Borgo Santo Pietro)
- ✓ ad un **massimo di 67 stanze** (Gallia Palace Hotel).

Anche le **tariffe a notte** presentano una grande differenza fra il minimo e il massimo, sia per le camere standard sia per le junior suite, come si evince dal grafico sotto riportato.

Statistiche Relais & Château 5*	min	media	max
Numero stanze (n°)	25	46	67
Tariffa camera doppia standard (€/notte)	€ 250	€ 285	€ 330
Tariffa junior suite (€/notte)	€ 460	€ 501	€ 530

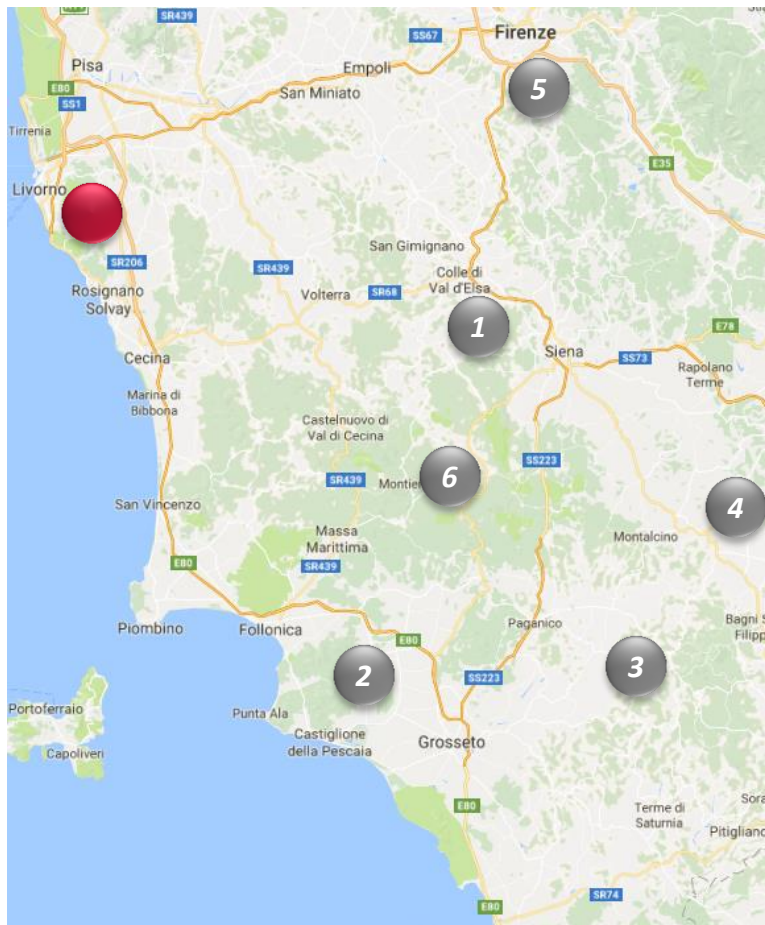


Il contesto competitivo - Ricettivo

1. *L'ospitalità Rurale*
2. *Relais & Château 5**
3. *Relais*
4. *Residenze Turistico Alberghiere*

Il contesto competitivo

Relais



Relais La Costa



Relais Vedetta



Santa Margherita



Villa Poggiano



Marignolle



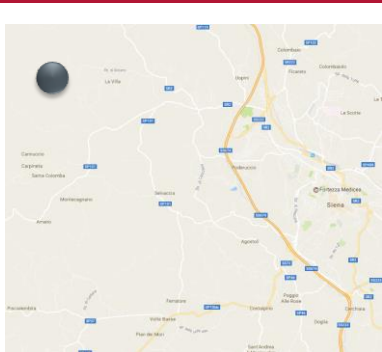
Borgo Santo Pietro

Il contesto competitivo

Relais

Relais La Costa

1



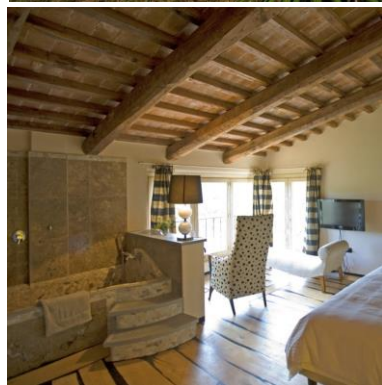
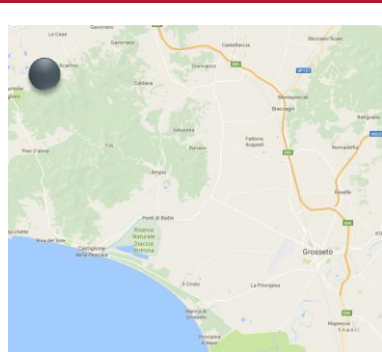
LOCATION				
Regione	Comune	Indirizzo		
Toscana	Monteriggioni (SI)	Strada Di Riciano 32/34		
DESCRIZIONE				
Il Relais La Costa è una reisdenza d'epoca che si trova sulla via Francigena ed è stata, fin dal medioevo, un punto di ristoro per viandanti. La strutttura risulta appartata, circondata da una macchia boschiva di 50 ettari, tuttavia è a pochi km dalle mete più ricercate della regione (Chianti, Siena, Firenze, Val di Chiana e val d'Orcia). Il casale è stato completamente restaurato ed è caratterizzato da facciate in pietra a vista che sottolineano il legame con il territorio. La struttura offre la possibilità di aderire a molte attività organizzate ludiche, sportive o culturali.				
CARATTERISTICHE DELLA STRUTTURA				
Numero di stanze		Attività Proposte		
10		Tour enogastronomico, trekking, passeggiate a cavallo, escursioni in bici, tour guidato per le città storiche con autista privato, noleggio mezzi di trasporto.		
PRINCIPALI SERVIZI				
Ristorante	Piscina	Centro benessere	Sale per meeting	Sale per ricevimenti
X	X	X	X	X
TARIFE CAMERE				
TIPOLOGIA CAMERA	CAMERA DOPPIA STANDARD		JUNIOR SUITE	
	€/notte	Media	€/notte	Media
Bassa stagione	174	207	228	265
Media Stagione	212		267	
Alta stagione	236		299	

Il contesto competitivo

Relais

Relais Vedetta

2



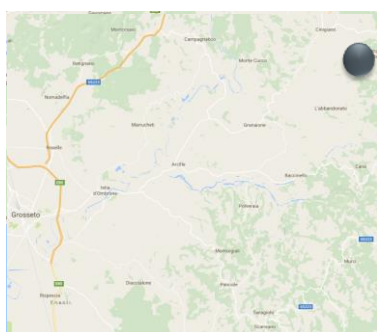
LOCATION				
Regione		Comune	Indirizzo	
Toscana		Scarlino (GR)	Località Poggio La Forcola	
DESCRIZIONE				
La Vedetta è una villa privata che ha vissuto 30 anni di abbandono dal periodo storico in cui le famiglie dalla campagna migrarono verso i centri abitati, fino a quando la figlia decise di ristrutturarla. La struttura è caratterizzata dall'essere immersa in 15 ettari di macchia boschiva e circondata da un grande uliveto, il restauro ha garantito un mantenimento delle peculiarità dell'abitazione utilizzando materiali locali fra cui il marmo di Carrara.				
CARATTERISTICHE DELLA STRUTTURA				
Numero di stanze		Attività Proposte		
8		Tour enogastronomico, visite guidate alle principali attrazioni toscane.		
PRINCIPALI SERVIZI				
Ristorante	Piscina	Centro benessere	Sale per meeting	Sale per ricevimenti
-	x	-	-	-
TARIFE CAMERE				
TIPOLOGIA CAMERA	CAMERA DOPPIA STANDARD		JUNIOR SUITE	
	€/notte	Media	€/notte	Media
Bassa stagione	160	223	180	253
Media Stagione	228		240	
Alta stagione	280		340	

Il contesto competitivo

Relais

Dimora Santa Margherita

3



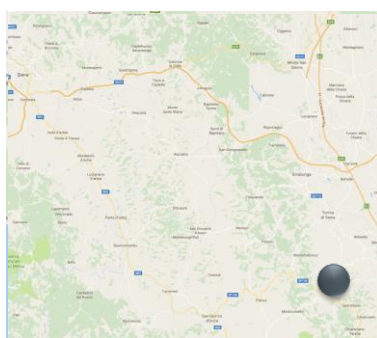
LOCATION				
Regione	Comune	Indirizzo		
Toscana	Castiglioncello Bandini (GR)	Podere Santa Margherita		
DESCRIZIONE				
La dimora Santa Margherita, antico casale del 1600, è frutto di un restauro preceduto da molti anni di ricerca sia per definire i materiali da impiegare sia per consultare artigiani locali che sapessero consigliare come ricreare un'atmosfera vintage. La posizione del casale garantisce una vista a 360 gradi sul panorama circostante, la struttura è composta da 6 stanze, ognuna caratterizzata da un tema e uno stile proprio. I servizi cche la struttura è in grado di fornire sono molteplici, il più caratteristico risulta essere il giro in elicottero (o mongolfiera) sulle colline della Maremma. Inoltre vi è un piccolo ristorante aperto esclusivamente agli ospiti del resort.				
CARATTERISTICHE DELLA STRUTTURA				
Numero di stanze		Attività Proposte		
6		Tour in vespa, quod o auto d'epoca, giro in barca, elicottero o mongolfiera, escursione in bici, trekking, passeggiate a cavallo, tour enogastronomico, corsi di cucina.		
PRINCIPALI SERVIZI				
Ristorante	Piscina	Centro benessere	Sale per meeting	Sale per ricevimenti
X	X	X	-	X
TARiffe CAMERE				
TIPOLOGIA CAMERA	CAMERA DOPPIA STANDARD		JUNIOR SUITE	
	€/notte	Media	€/notte	Media
Bassa stagione	185	210	245	288
Media Stagione	-		-	
Alta stagione	235		330	

Il contesto competitivo

Relais

Villa Poggiano

4



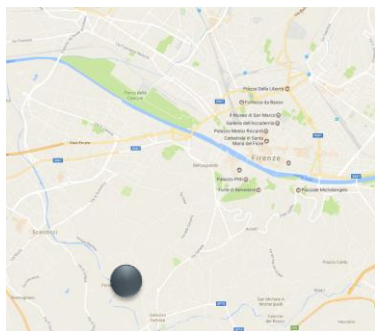
LOCATION				
Regione	Comune	Indirizzo		
Toscana	Montepulciano (SI)	Via di Poggiano 7		
DESCRIZIONE				
Villa Poggiano, sita a 2 km da Montepulciano, si affaccia sulle colline della Val d'Orcia ed è immersa in 6 ettari di parco secolare. La struttura è un'antica villa del 1700 completamente ristrutturato nel rispetto delle peculiarità che la caratterizzano. Tutte le stanze e le suite hanno arredi d'epoca, ma allo stesso tempo garantiscono tutti i servizi tecnologici necessari (TV, frigorifero, telefono, aria condizionata). L'ubicazione della villa permette di raggiungere in poco tempo sia le grandi città turistiche, sia i piccoli centri di interesse. All'interno della proprietà vi è una piscina all'aperto.				
CARATTERISTICHE DELLA STRUTTURA				
Numero di stanze	Attività Proposte			
14	Corso di cucina, caccia al tartufo nella tartufaia del bosco (stagionale), corso di yoga, tour enogastronomico, noleggio vespe, corsi di fotografia, tour organizzati nella campagna circostante.			
PRINCIPALI SERVIZI				
Ristorante	Piscina	Centro benessere	Sale per meeting	Sale per ricevimenti
-	X	-	X	X
TARIFE CAMERE				
TIPOLOGIA CAMERA	CAMERA DOPPIA STANDARD		JUNIOR SUITE	
	€/notte	Media	€/notte	Media
Bassa stagione	220	220	330	330
Media Stagione	220		330	
Alta stagione	220		330	

Il contesto competitivo

Relais

Marignolle

5



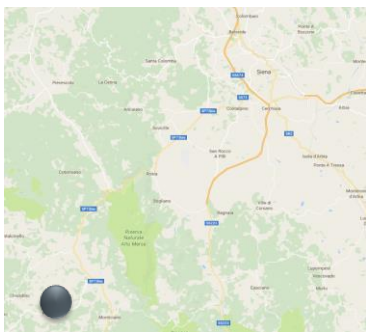
LOCATION				
Regione	Comune		Indirizzo	
Toscana	Firenze (FI)		Via di San Quirichino 16	
DESCRIZIONE				
Il relais Marignolle sorge sulla zona collinare del comune di Firenze, zona isolata nonostante sia a soli 5 km dal Duomo di Firenze. La struttura è immersa nel verde ed ha a disposizione un'ampia area esterna a giardino nel quale vi è una piscina ad uso esclusivo dei clienti. Il relais ha solamente 10 stanze arredate che sono arredate con gusto antico tuttavia garantiscono i tutti i servizi tecnologici necessari (climatizzazione, TV, insonorizzazione, internet, prese USB per ricarica ecc). Infine si sottolinea che la struttura è dedicata ai non fumatori e nono sono ammessi animali.				
CARATTERISTICHE DELLA STRUTTURA				
Numero di stanze		Attività Proposte		
10		Visite guidate, tour enogastronomico, classe di cucina, convenzione con i musei e teatri, attività sportive, SPA, palestra, piscina e servizio di trasferimento.		
PRINCIPALI SERVIZI				
Ristorante	Piscina	Centro benessere	Sale per meeting	Sale per ricevimenti
-	X	X	-	-
TARIFE CAMERE				
TIPOLOGIA CAMERA	CAMERA DOPPIA STANDARD		JUNIOR SUITE	
	€/notte	Media	€/notte	Media
Bassa stagione	160	206	260	288
Media Stagione	220		290	
Alta stagione	237		313	

Il contesto competitivo

Relais

Relais Borgo Santo Pietro

6



LOCATION				
Regione	Comune	Indirizzo		
Toscana	Chiusdino (SI)	Località Palazzetto		
DESCRIZIONE				
La struttura è inserita tra le colline senesi ed è stata recentemente ristrutturata con l'impiego di materiali di pregio, grande attenzione è stata data alla sistemazione del giardino. Nell'area esterna è stato creato un orto biologico che serve il ristorante del resort che ha a disposizione, oltre al locale interno, un'ampio loggiato esterno usufruibile d'estate. Nell'area esterna vi è inoltre una piscina rifinita in pietra e con affaccio panoramico sulle colline senesi. Internamente le stanze sono state arredate in stile antico, tuttavia non vengono a mancare i primari comfort tecnologici.				
CARATTERISTICHE DELLA STRUTTURA				
Numero di stanze	Attività Proposte			
15	Visite guidate, ristorazione, visita dell'orto botanico e partecipazione ad attività agricole, noleggio biciclette, escursioni, area giochi, campo da tennis.			
PRINCIPALI SERVIZI				
Ristorante	Piscina	Centro benessere	Sale per meeting	Sale per ricevimenti
X	X	X	-	-
TARIFE CAMERE				
TIPOLOGIA CAMERA	CAMERA DOPPIA STANDARD		JUNIOR SUITE	
	€/notte	Media	€/notte	Media
Bassa stagione	-	395	-	625
Media Stagione	-		-	
Alta stagione	-		-	

Il contesto competitivo

SUMMARY - Relais

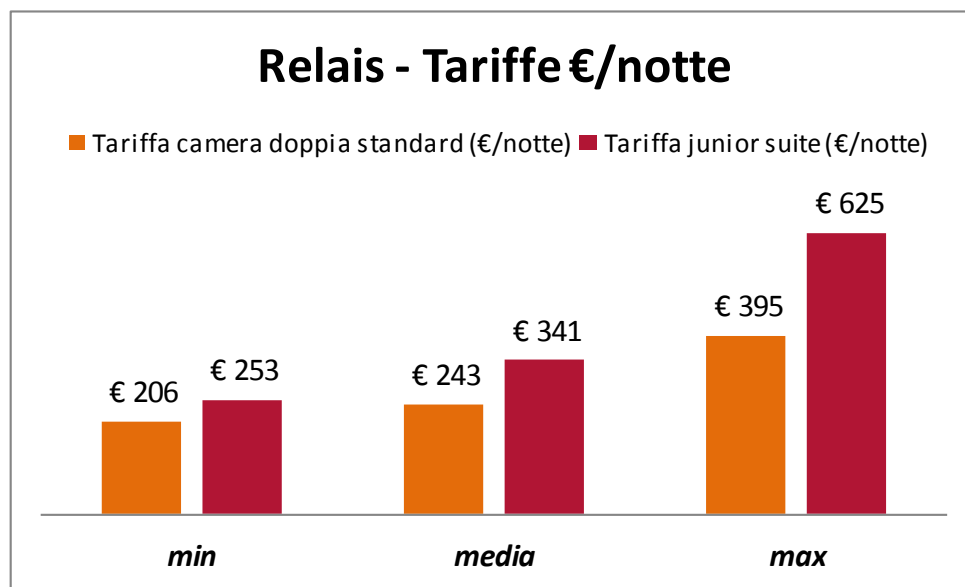
Analizzando i relais elencati, tutti ubicati in Toscana, si può osservare che il numero di stanze/struttura è ridotto, infatti si passa da un minimo di 6 (Dimora Santa Margherita) ad un massimo di 15 (Relais Borgo Santo Pietro) attestandosi su una media di circa **11 stanze a struttura**.

Le tariffe medie a notte per la stanza **doppia standard**, nelle strutture prese come comparativo, si attestano attorno al valore **medio di**

243€/notte. La tariffa per la **junior suite** si stabilizza sulla **media di 341€/notte**.

La differenza percentuale fra la tariffa media e quella massima è molto marcata, si ha un incremento del 60% circa per la camera standard e maggiore dell'80% per la junior suite.

Statistiche Relais	min	media	max
Numero appartamenti (n°)	6	11	15
Tariffa camera doppia standard (€/notte)	€ 206	€ 243	€ 395
Tariffa junior suite (€/notte)	€ 253	€ 341	€ 625

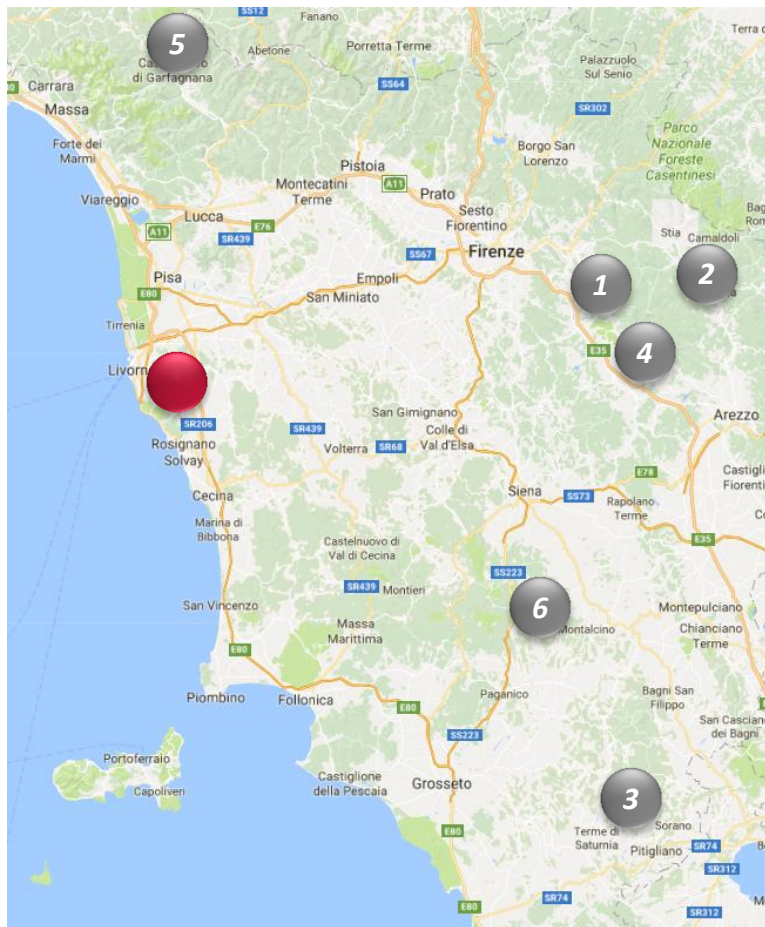


Il contesto competitivo - Ricettivo

1. *L'ospitalità Rurale*
2. *Relais & Château 5**
3. *Relais*
4. *Residenze Turistico Alberghiere*

Il contesto competitivo

Residenze Turistico Alberghiere



Borgo Mocale



Borgo dei Corsi



Borgo Sempronio



Canto del Maggio



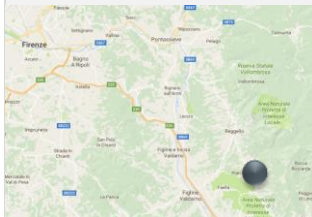
La Pietra Antica



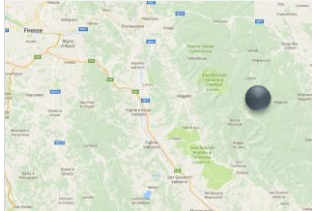
Poggio alla Rocca

Il contesto competitivo

Residenze Turistico Alberghiere

1		BORGO MOCALE	
LOCALIZZAZIONE	TARIFFA	INFORMAZIONI	
Comune	Tipologia stanza	Tipo di licenza	Numero appartamenti
Castelfranco di sopra (Arezzo)	Bilocale 2 persone	Albergo diffuso	9
Indirizzo	Tariffa - €/notte	Descrizione & Servizi	
Via Lama 26	90	Un casale ristrutturato con SPA e piscina composto da più appartamenti completi di tutti i comfort. Il borgo di cui fa parte, da cui prende il nome, nasce nel XIII secolo ed è in posizione strategica permettendo di raggiungere le zone più turistiche in poco tempo. La struttura permette di approfondire temi naturalistici, infatti ha annessa un'azienda agricola con percorso botanico, una cantina vinicola e inoltre vengono organizzate escursioni a cavallo. Infine è stato creato un piccolo museo con gli strumenti agricoli e alcuni oggetti tipici della vita rurale. SERVIZI: Colazione, Ristorazione, Piscina, Massaggi, Piscina, Sauna, Transfer, Parcheggio.	
Localizzazione	Foto		
			

Feedback Clienti ¹	
Pulizia	*****
Comfort	*****
Posizione	*****
Servizi	****
Staff	*****
Qualità/prezzo	****

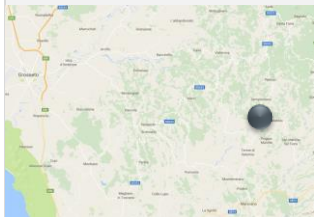
2		IL BORGO DEI CORSI	
LOCALIZZAZIONE	TARIFFA	INFORMAZIONI	
Comune	Tipologia stanza	Tipo di licenza	Numero appartamenti
Ortignano Raggiolo (Arezzo)	Bilocale 2 persone	Albergo diffuso	10
Indirizzo	Tariffa - €/notte	Descrizione	
Piazza San Michele 3	79	Raggiolo è un piccolo borgo fortificato dei primi anni del 1000 perfettamente conservato, completamente in pietra ed immerso nei boschi. L'albergo diffuso si compone di appartamenti di diverse metrature dislocati nell'intero borgo il quattro edifici diversi e restaurati fedelmente, ma al tempo stesso completi di ogni comfort. Inoltre vi è una piscina aperta nel periodo estivo ad uso esclusivo degli ospiti dell'albergo. E' possibile noleggiare biciclette e richiedere servizi di trasporto per raggiungere le principali mete turistiche. SERVIZI: Colazione, Ristorazione, Piscina, Noleggio bici, Piscina, Corsi di cucina, Transfer, Parcheggio.	
Localizzazione	Foto		
			

Feedback Clienti ¹	
Pulizia	*****
Comfort	*****
Posizione	*****
Servizi	*****
Staff	*****
Qualità/prezzo	*****

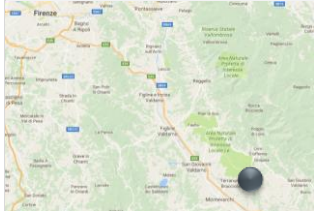
1) Fonte: Booking

Il contesto competitivo

Residenze Turistico Alberghiere

3		IL BORGO DI SEMPRONIO	
LOCALIZZAZIONE	TARIFFA	INFORMAZIONI	
Comune	Tipologia stanza	Tipo di licenza	Numero appartamenti
Semproniano (Grosseto)	Bilocale 2 persone	Albergo diffuso	8
Indirizzo	Tariffa - €/notte	Descrizione	
Via del Pretorio 3	90	La costruzione del borgo Semproniano risale alla Repubblica Romana, successivamente divenuto di proprietà di una nobile famiglia lombarda viene ampliato e ristrutturato attorno all'anno 1000. Gli appartamenti che fanno parte della struttura ricettiva sono antiche dimore e fienili ristrutturati in modo ricercato dislocati nel centro del paese. La proprietà offre la possibilità di partecipare a numerose attività sia sportive quali tour a cavallo, sia culturali quali l'accesso ai musei locali sia attività naturalistiche come passeggiate nei boschi che circondano la struttura. SERVIZI: Colazione, Attività sportive, Tour organizzati di musei, Escursioni naturalistiche, Transfer.	
Localizzazione	Foto		
			

Feedback Clienti ¹	
Pulizia	*****
Comfort	*****
Posizione	*****
Servizi	*****
Staff	*****
Qualità/prezzo	*****

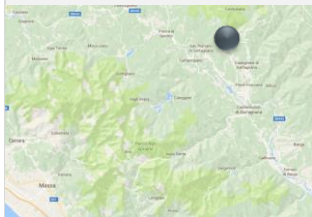
4		IL CANTO DEL MAGGIO	
LOCALIZZAZIONE	TARIFFA	INFORMAZIONI	
Comune	Tipologia stanza	Tipo di licenza	Numero appartamenti
Terranuova Bracciolini (Arezzo)	Bilocale 2 persone	Albergo diffuso	7
Indirizzo	Tariffa - €/notte	Descrizione	
Fraz. Penna	75	L'albergo diffuso Il canto del Maggio è composto da più appartamenti, restaurati in momenti temporali diversi, ubicati nel centro del borgo storico di Penna Alta. Essendo un borgo diffuso, la struttura si appoggia ai servizi offerti del paese, ha tuttavia una piscina ad uso esclusivo dei clienti dell'albergo. Questa piscina si trova leggermente distante dagli appartamenti perchè si è preferito posizionarla in zona panoramica, sulla sommità della collina. Il ristorante si rifornisce direttamente dall'orto del paese garantendo prodotti a km zero. SERVIZI: Colazione, Ristorazione, Piscina, Approfondimenti botanici, Transfer.	
Localizzazione	Foto		
			

Feedback Clienti ¹	
Pulizia	*****
Comfort	*****
Posizione	*****
Servizi	*****
Staff	*****
Qualità/prezzo	*****

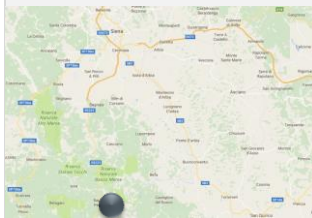
1) Fonte: Booking

Il contesto competitivo

Residenze Turistico Alberghiere

5	LA PIETRA ANTICA		
LOCALIZZAZIONE	TARIFFA	INFORMAZIONI	
Comune	Tipologia stanza	Tipo di licenza	Numero appartamenti
Corfino (Lucca)	Bilocale 2 persone	Albergo diffuso	5
Indirizzo	Tariffa - €/notte	Descrizione	
Via della Madonna 21	70	L'albergo diffuso La Pietra Antica nasce nel centro storico del paese di Corfino nel cuore della Garfagnana, la struttura principale è la vecchia casa di famiglia dei proprietari, le altre case o appartamenti sono sparsi nel comune e sono stati restaurati integralmente. La gestione offre la possibilità di partecipare ad attività sportive come escursioni, arrampicate e alpinismo, escursioni in mountain bike, tour a cavallo e corsi di speleologia, nel periodo invernale si possono anche organizzare ciaspolate. SERVIZI: Colazione, Ristorante, Sala meeting, Noleggio bici, Libreria, Escursioni, Raccolta di prodotti del sottobosco (Funghi, noci e castagne), Ciaspolate (periodo invernale), Passeggiate a cavallo, Corso fotografia e Visite guidate.	
Localizzazione	Foto		
			

Feedback Clienti ¹	
Pulizia	****
Comfort	****
Posizione	****
Servizi	***
Staff	****
Qualità/prezzo	****

6	POGGIO ALLA ROCCA		
LOCALIZZAZIONE	TARIFFA	INFORMAZIONI	
Comune	Tipologia stanza	Tipo di licenza	Numero appartamenti
Pari (Grosseto)	Bilocale 2 persone	Albergo diffuso	5
Indirizzo	Tariffa - €/notte	Descrizione	
Monte Acuto	97	Il borgo Monte Acuto sorge a 470 m slm, vicino al paese medioevale di Pari, sorge in sommità di una collina completamente circondata da verde. La struttura è composta da 5 appartamenti di cui 3 di recente costruzione e due già esistenti e attentamente ristrutturati. L'albergo ha a disposizione una piscina a sfioro che affaccia sulla vallata antistante, attorno a questa vi sono tavoli sotto gazebo abbinati a piani di cottura per BBQ. SERVIZI: Colazione, Piscina, Visite guidate, Transfer.	
Localizzazione	Foto		
			

Feedback Clienti ¹	
Pulizia	*****
Comfort	*****
Posizione	*****
Servizi	*****
Staff	*****
Qualità/prezzo	*****

1) Fonte: Booking

Il contesto competitivo

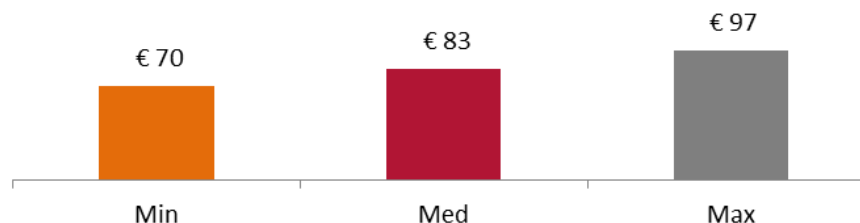
SUMMARY - Residenze Turistico Alberghiere

Le strutture individuate come comparativi per l'ambito delle Residenze Turistiche Alberghiere hanno un numero ridotto di appartamenti per singola attività. Infatti il 50% ha solamente 3 appartamenti, le restanti tre strutture ne hanno rispettivamente; sette, nove e undici. Questo dato permette di evidenziare la dimensione media delle strutture RTA che si attesta su **7 stanze a struttura**.

Analizzando la tariffa a notte per un bilocale in grado di ospitare due persone si vede una **media di circa 85 €/notte** con un minimo di 70 €/notte ed un massimo di 97 €/notte.

Statistiche RTA	min	media	max
Numero appartamenti (n°)	5	7	10
Tariffa media - stanza doppia (€/notte)	€ 70	€ 83	€ 97

Tariffa media-stanza doppia (€/notte)



Analisi dei bilanci delle strutture analizzate *il Fatturato per camera*

	ID	Nome struttura	Tipologia struttura	Totale Stanze	Ricavi delle vendite e delle prestazioni (€)	Ricavo medio per stanza (€/anno)	Ricavo medio per stanza (€/giorno)
Relais & Chateaux 5*	1	Relais Il falconiere	Relais 5*	25	2.305.653	92.226	253
	2	Gallia Palace Hotel	Relais 5*	76	3.847.229	50.621	139
	3	L'Albereta	Relais 5*	57	10.358.233	181.723	498
	4	L'Andana	Relais 5*	33	4.520.992	137.000	375
					Media	115.393	316
Relais	2	Relais Vedetta	Relais	26	535.772	20.607	56
	6	Relais Borgo Santo Pietro	Relais	15	373.409	24.894	68
					Media	22.750	62
RTA	2	Il Borgo dei Corsi	RTA	10	47.855	4.786	13
	3	Il Borgo di Sempronio	RTA	8	48.720	6.090	17
					Media	5.438	15

Le consistenze Progettuali

Le consistenze Progettuali

I numeri

Di seguito uno schema analitico che riepiloga una possibile ipotesi progettuale in seguito alle analisi tecniche condotte finora e dalle ipotesi condivise internamente:

Slp attuale: 7.865 mq

Volumetria esistente: 33.357 mc



+25%

Volumetria di progetto: 39.357 mc

Cubatura aggiuntiva: c.a. 6.000 mc , pari a 2.000 mq

CUBATURA AGGIUNTIVA

Destinazione	Superficie mq	Altezza media m	Volume mc
Wellness Center	600	3,0	1.800
Ristorante	350	3,0	1.050
Fattoria didattica	350	3,0	1.050
Garage mezzi a noleggio	300	3,0	900
Enoteca	300	3,0	900
Vendita Prodotti tipici	100	3,0	300
TOTALE			6.000

Allegato B: *Schede Valutative*

Allegato C: *Information Memorandum*