



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**Webinar**  
**17.06.2026**

*Carlo*  
**FRITTOLI**

**LOCAZIONI  
IMMOBILIARI E  
FITTI AZIENDALI**



# *Locazioni immobiliari e fitti aziendali*



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

Webinar  
17.06.2026

*Carlo*  
**FRITTOLI**

**LOCAZIONI  
IMMOBILIARI E  
FITTI AZIENDALI**

# *MODELLI CONTRATTUALI*



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

Webinar  
17.06.2026

*Carlo*  
**FRITTOLI**

**LOCAZIONI  
IMMOBILIARI E  
FITTI AZIENDALI**

*Si osservano alcuni esempi  
di impostazioni contrattuali.  
La loro applicazione  
più frequente avviene  
nel settore alberghiero*



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

Webinar  
17.06.2026

*Carlo*  
**FRITTOLI**

LOCAZIONI  
IMMOBILIARI E  
FITTI AZIENDALI

# STRUTTURAZIONE

**IMMOBILE**

**AZIENDA**

**GESTIONE**



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

Webinar  
17.06.2026

*Carlo*  
**FRITTOLI**

LOCAZIONI  
IMMOBILIARI E  
FITTI AZIENDALI

# NESSUN CONTRATTO

**IMMOBILE**

**AZIENDA**

**GESTIONE**

*«Faccio tutto io!»*

PROPRIETARIO/IMPREDITORE/GESTORE



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

Webinar  
17.06.2026

*Carlo*  
**FRITTOLI**

**LOCAZIONI  
IMMOBILIARI E  
FITTI AZIENDALI**

# LOCAZIONE IMMOBILE

**IMMOBILE**

**AZIENDA**

**GESTIONE**

*Affitto dei muri*

PROPRIETARIO → IMPRENDITORE/GESTORE



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

Webinar  
17.06.2026

*Carlo*  
**FRITTOLI**

LOCAZIONI  
IMMOBILIARI E  
FITTI AZIENDALI

# AFFITTO D'AZIENDA

**IMMOBILE**

**AZIENDA**

**GESTIONE**

*Accade spesso nelle procedure giudiziarie*

PROPRIETARIO/IMPREDITORE → GESTORE

*Procedura*



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

Webinar  
17.06.2026

Carlo  
FRITTOLI

LOCAZIONI  
IMMOBILIARI E  
FITTI AZIENDALI

# MANAGEMENT

**IMMOBILE**

**AZIENDA**

**GESTIONE**

*Contratto di management alberghiero*

PROPRIETARIO/IMPREDITORE → GESTORE

*Il gestore può retrocedere alla proprietà un fisso, una percentuale su ricavi o margini gestionali. Oppure, al contrario, riceve una «fee» e il rischio alberghiero resta a carico dell'azienda.*



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

Webinar  
17.06.2026

Carlo  
FRITTOLI

LOCAZIONI  
IMMOBILIARI E  
FITTI AZIENDALI

# LOCAZIONE + MANAG.

**IMMOBILE**

**AZIENDA**

**GESTIONE**

*Locazione immobile + Contratto di management*

PROPRIETARIO ⇨ IMPRENDITORE ⇨ GESTORE

*Tre soggetti diversi. Il proprietario immobiliare loca i muri all'azienda alberghiera conduttrice, la quale, a sua volta, affida un contratto di management a una struttura specialistica.*



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

Webinar  
17.06.2026

*Carlo*  
**FRITTOLI**

**LOCAZIONI  
IMMOBILIARI E  
FITTI AZIENDALI**

# IMMOBILE E AZIENDA

*L'azienda non comprende  
solo l'immobile,  
ma include anche  
altre componenti  
patrimoniali positive*



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

Webinar  
17.06.2026

*Carlo*  
**FRITTOLI**

LOCAZIONI  
IMMOBILIARI E  
FITTI AZIENDALI

# *IL BILANCIO: L'ATTIVO PATRIMONIALE*



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

Webinar  
17.06.2026

*Carlo*  
**FRITTOLI**

**LOCAZIONI  
IMMOBILIARI E  
FITTI AZIENDALI**

# ATTIVO PATRIMONIALE

Comprende varie classi di elementi:

- IMMOBILIZZAZIONI
- MAGAZZINO
- CREDITI
- TITOLI LIQUIDABILI
- LIQUIDITA'



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**Webinar**  
**17.06.2026**

*Carlo*  
**FRITTOLI**

**LOCAZIONI**  
**IMMOBILIARI E**  
**FITTI AZIENDALI**

# LE IMMOBILIZZAZIONI

- MATERIALI
- IMMATERIALI
- FINANZIARIE



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

Webinar  
17.06.2026

*Carlo*  
**FRITTOLI**

**LOCAZIONI  
IMMOBILIARI E  
FITTI AZIENDALI**

# LE IMMOBILIZZAZIONI

- MATERIALI

*Immobili*

*Impianti*

*Macchinari e attrezzature*

*Arredi e corredi*

*Veicoli*



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

Webinar  
17.06.2026

*Carlo*  
**FRITTOLI**

LOCAZIONI  
IMMOBILIARI E  
FITTI AZIENDALI

# LE IMMOBILIZZAZIONI

## - IMMATERIALI

*Marchi e brevetti*

*Concessioni*

*Spese d'impianto e ampliamento*

*Pubblicità*

*Ricerca & sviluppo, Know how*

*Avviamento*

## - FINANZIARIE

*Partecipazioni societarie*



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

Webinar  
17.06.2026

*Carlo*  
**FRITTOLI**

LOCAZIONI  
IMMOBILIARI E  
FITTI AZIENDALI

# IL MAGAZZINO

- per le imprese di costruzioni

*Lavori ultimati e in corso*

- per le società immobiliari

*Terreni (edificabili e no)*

*Cantieri in corso*

*Immobili ultimati non ancora rogati*



# CONTRATTI E BILANCI

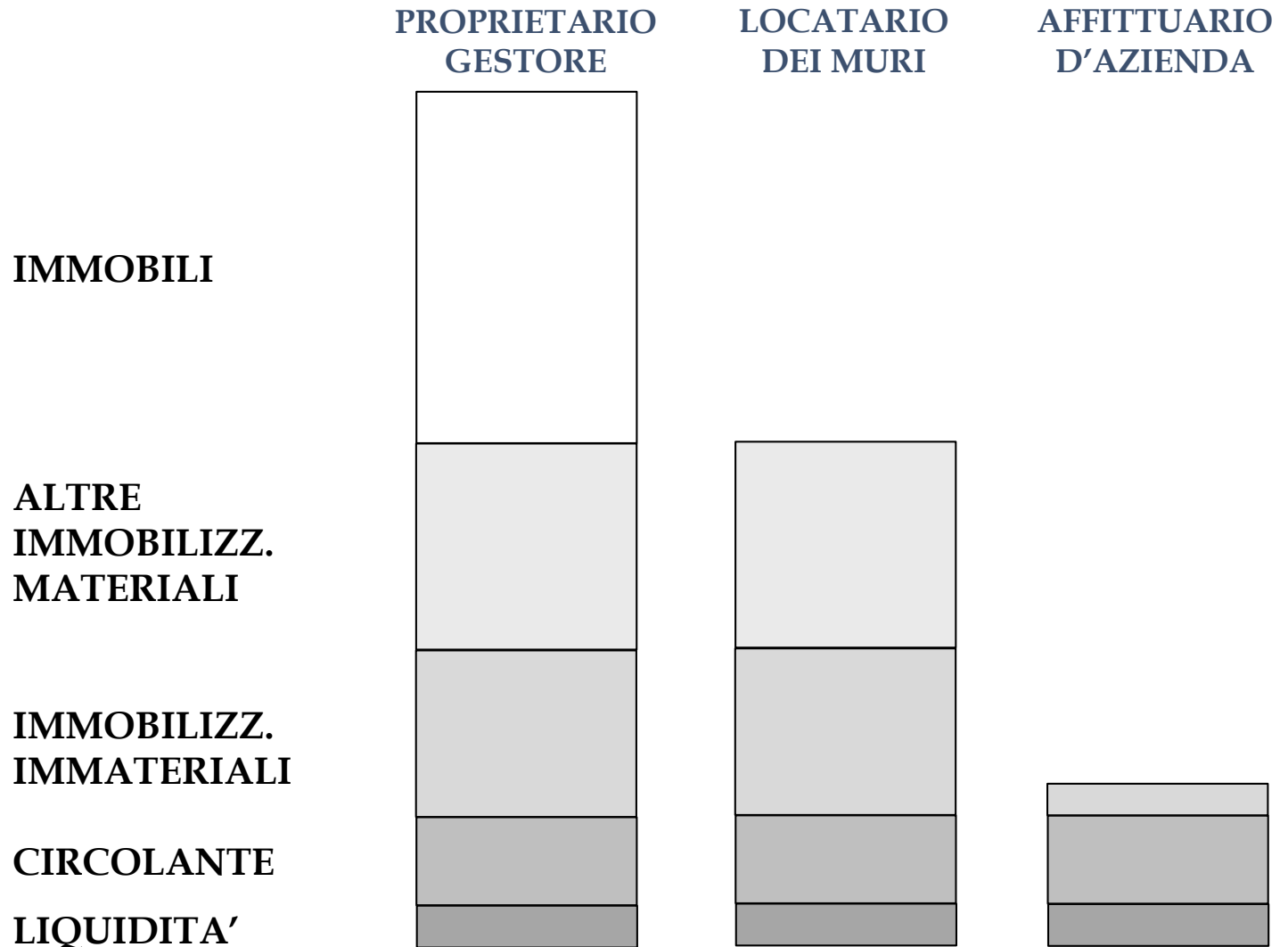
## ATTIVO PATRIMONIALE

**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

Webinar  
17.06.2026

*Carlo*  
**FRITTOLI**

LOCAZIONI  
IMMOBILIARI E  
FITTI AZIENDALI





**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

Webinar  
17.06.2026

*Carlo*  
**FRITTOLI**

LOCAZIONI  
IMMOBILIARI E  
FITTI AZIENDALI

# IMMOBILE E AZIENDA

*L'affitto d'azienda deve remunerare non solo l'immobile, ma anche le altre componenti che fanno parte dell'attivo patrimoniale, ossia dell'investimento operato dalla proprietà*



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

Webinar  
17.06.2026

*Carlo*  
**FRITTOLI**

**LOCAZIONI  
IMMOBILIARI E  
FITTI AZIENDALI**

# IMMOBILE E AZIENDA

*Il livello di remunerazione  
del capitale investito  
dipende dalla tipologia di rischio  
e dalla durata dell'immobilizzo*



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**Webinar**  
**17.06.2026**

*Carlo*  
**FRITTOLI**

**LOCAZIONI**  
**IMMOBILIARI E**  
**FITTI AZIENDALI**

# FATTORI PRODUTTIVI

<i>FATTORE</i>	<i>IMPEGNO</i>	<i>DURATA</i> <i>o QUALITA'</i>	<i>RISCHIO</i>
ALTRI IMMOBILIZZI	di capitale	medio/lunga	come azienda o autonomo
AVVIAMENTO IMPLICITO	di capitale	lunga	come azienda
CAPITALE CIRCOLANTE	di capitale	breve/media	come azienda
INDIRIZZO D'IMPRESA	di lavoro	altissima	come azienda
OPERATIVITA'	di lavoro	dipende dalla attività	come azienda



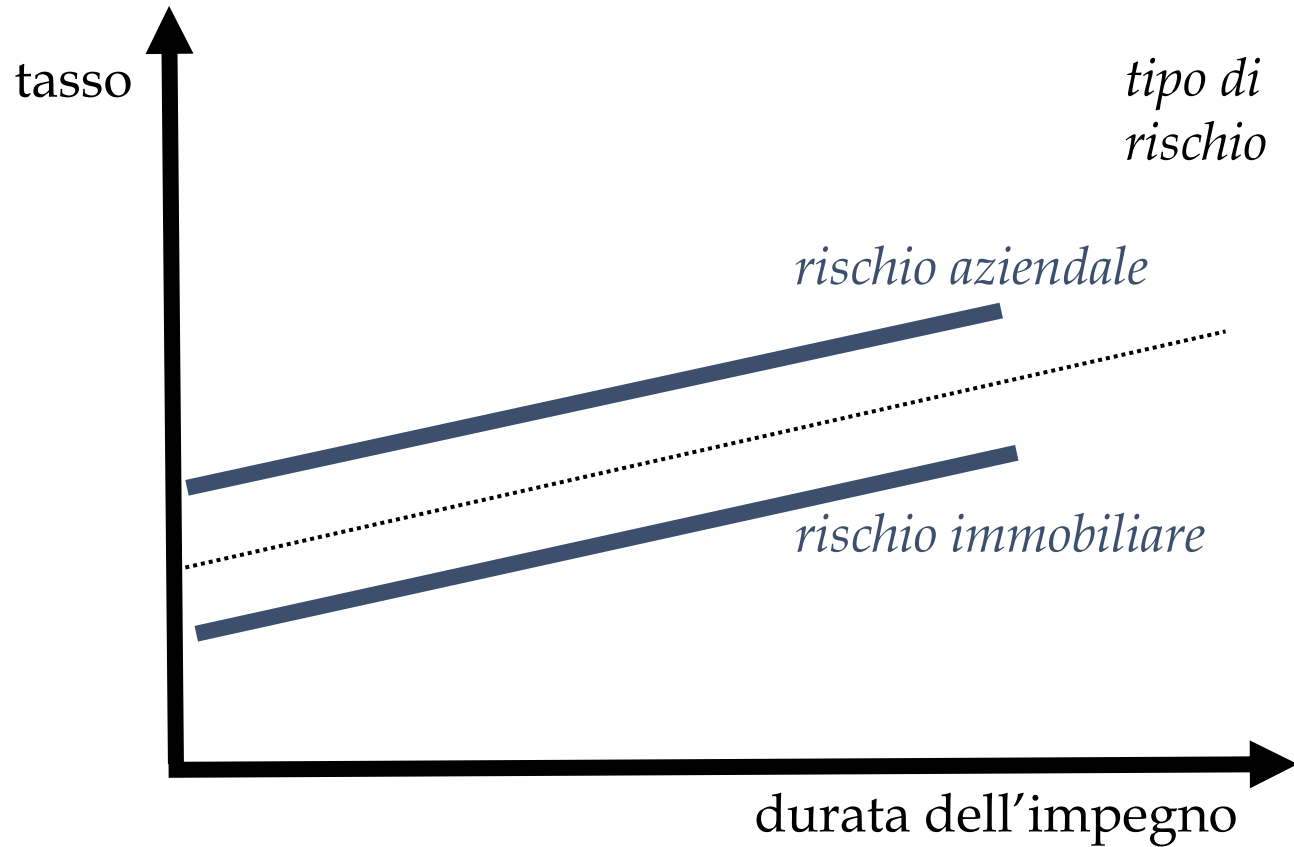
**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

# REMUNERAZIONE DEI CAPITALI (TASSI)

**Webinar**  
**17.06.2026**

*Carlo*  
**FRITTOLI**

**LOCAZIONI**  
**IMMOBILIARI E**  
**FITTI AZIENDALI**





**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

# FATTORI PRODUTTIVI

**FATTORE**    **IMPEGNO**    **DURATA**    **RISCHIO**  
*o QUALITA'*

ALTRI  
IMMOBILIZZI

AVVIAMENTO  
IMPLICITO

CAPITALE  
CIRCOLANTE

INDIRIZZO  
D'IMPRESA

OPERATIVITA'

**AZIENDA**

di capitale    medio/lunga    come azienda  
autonomo

di capitale    lunga    come azienda

di capitale    breve/media    come azienda

di lavoro    altissima    come azienda

di lavoro    dipende dalla  
attività    come azienda

Webinar  
17.06.2026

*Carlo*  
**FRITTOLI**

LOCAZIONI  
IMMOBILIARI E  
FITTI AZIENDALI



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**Webinar**  
**17.06.2026**

*Carlo*  
**FRITTOLI**

**LOCAZIONI**  
**IMMOBILIARI E**  
**FITTI AZIENDALI**

# FATTORI PRODUTTIVI

<i>FATTORE</i>	<i>IMPEGNO</i>	<i>DURATA</i> <i>o QUALITA'</i>	<i>RISCHIO</i>
ALTRI IMMOBILIZZI	di capitale	medio/lunga	come azienda o autonomo
AVVIAMENTO IMPLICITO	di capitale	lunga	come azienda
CAPITALE CIRCOLANTE	di capitale	breve/media	come azienda
INDIRIZZO D'IMPRESA	di lavoro	dipende dalla attività	come azienda
OPERATIVITA'			

## GESTIONE



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

Webinar  
17.06.2026

*Carlo*  
**FRITTOLI**

LOCAZIONI  
IMMOBILIARI E  
FITTI AZIENDALI

# FATTORI PRODUTTIVI

*L'affitto d'azienda,  
oltre a remunerare il capitale investito,  
deve pure consentire la **ricostituzione  
delle immobilizzazioni.***

**LA RICOSTITUZIONE E' STIMABILE  
CON LE QUOTE D'AMMORTAMENTO.**

**PER GLI IMMOBILI, INVECE,  
LA RICOSTITUZIONE E' PARI ALLE  
MANUTENZIONI STRAORDINARIE  
PROGRAMMATE**



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

Webinar  
17.06.2026

*Carlo*  
**FRITTOLI**

LOCAZIONI  
IMMOBILIARI E  
FITTI AZIENDALI

# CANONE CONGRUO

$$C = K \times r + q(K)$$

*Capitale  
investito*



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**Webinar**  
**17.06.2026**

*Carlo*  
**FRITTOLI**

**LOCAZIONI**  
**IMMOBILIARI E**  
**FITTI AZIENDALI**

# CANONE CONGRUO

$$C = K \times r + q(K)$$

*Saggio di*  
*remunerazione*



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

Webinar  
17.06.2026

*Carlo*  
**FRITTOLI**

LOCAZIONI  
IMMOBILIARI E  
FITTI AZIENDALI

# CANONE CONGRUO

$$C = K \times r + q(K)$$

*Quota di  
ricostituzione*



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

Webinar  
17.06.2026

*Carlo*  
**FRITTOLI**

LOCAZIONI  
IMMOBILIARI E  
FITTI AZIENDALI

# CANONE CONGRUO

$$C = K \times r + q(K)$$

*Ma il canone di un affitto d'azienda deve considerare le diverse tipologie di fattori produttivi, quindi:*

$$C = \Sigma(K_i r_i) + \Sigma(q_i K_i)$$



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

Webinar  
17.06.2026

*Carlo*  
**FRITTOLI**

LOCAZIONI  
IMMOBILIARI E  
FITTI AZIENDALI

# CANONE CONGRUO

*Abbiamo visto che l'affitto d'azienda  
(se l'azienda possiede immobili  
strumentali) deve remunerare,  
oltre a tali immobili,  
anche gli altri fattori produttivi.  
Possiamo quindi presumere che il  
canone per l'affitto d'azienda  
sia maggiore di quello immobiliare.*

## TUTTAVIA...



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

Webinar  
17.06.2026

*Carlo*  
**FRITTOLI**

**LOCAZIONI  
IMMOBILIARI E  
FITTI AZIENDALI**

# *CASI CONCRETI: AZIENDE e IMMOBILI*



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

Webinar  
17.06.2026

*Carlo*  
**FRITTOLI**

LOCAZIONI  
IMMOBILIARI E  
FITTI AZIENDALI

# RESIDENCE TURISTICO

- Ottima posizione in località balneare
- Parcheggi privati e giardino interno
- Accesso diretto alla spiaggia

*Il valore dell'immobile è*  
**OGGETTIVAMENTE ALTO**

**TUTTAVIA...**



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

Webinar  
17.06.2026

*Carlo*  
**FRITTOLI**

LOCAZIONI  
IMMOBILIARI E  
FITTI AZIENDALI

# RESIDENCE TURISTICO

*La proprietaria e gerente  
è anziana e piuttosto «seduta»:*

- APERTURA SOLO 3 MESI/ANNO
- CLIENTI FEDELI A TARIFFE «STORICHE»
- NESSUNO PARLA LINGUE STRANIERE
- NESSUNA PUBBLICITA'
- ASSENZA DAI PORTALI WEB



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

Webinar  
17.06.2026

*Carlo*  
**FRITTOLI**

**LOCAZIONI  
IMMOBILIARI E  
FITTI AZIENDALI**

# RESIDENCE TURISTICO

*Se l'azienda turistica dovesse  
pagare il canone immobiliare  
andrebbe in perdita!*



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

Webinar  
17.06.2026

*Carlo*  
**FRITTOLI**

LOCAZIONI  
IMMOBILIARI E  
FITTI AZIENDALI

# RESIDENCE TURISTICO

*Il valore dell'azienda  
(stimato tramite proiezione futura  
degli attuali margini annui) è*

**INFERIORE AL VALORE  
DELL'IMMOBILE**



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

Webinar  
17.06.2026

*Carlo*  
**FRITTOLI**

**LOCAZIONI  
IMMOBILIARI E  
FITTI AZIENDALI**

# RESIDENCE TURISTICO

*E' un tipico caso di gestione che*  
**NON VALORIZZA L'IMMOBILE**  
*in modo adeguato.*

*In termini patrimoniali, si ravvisa*  
**UN AVVIAMENTO NEGATIVO**



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

Webinar  
17.06.2026

*Carlo*  
**FRITTOLI**

**LOCAZIONI  
IMMOBILIARI E  
FITTI AZIENDALI**

# RESIDENCE TURISTICO

*Ovviamente, visto che l'affitto  
d'azienda non può prescindere  
dalla disamina del bilancio aziendale,*

**IL CANONE D'AFFITTO D'AZIENDA  
E' INFERIORE AL CANONE  
IMMOBILIARE.**



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

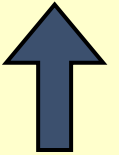
Webinar  
17.06.2026

Carlo  
FRITTOLI

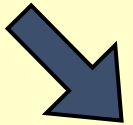
LOCAZIONI  
IMMOBILIARI E  
FITTI AZIENDALI

# R.P. (*Residenza Protetta*)

- **Ottimo tasso di riempimento**  
*livello ALTO del settore*



- **Tariffe contenute**  
*livello MEDIO/BASSO del settore*



- **Costi gestionali bassi, efficienza OK**  
*livello MEDIO/ALTO del settore*



*E gli indici aziendali di marginalità  
superano i migliori del settore.*

## **COME MAI?**



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

Webinar  
17.06.2026

*Carlo*  
**FRITTOLI**

LOCAZIONI  
IMMOBILIARI E  
FITTI AZIENDALI

# R.P. (*Residenza Protetta*)

*L'azienda non è proprietaria dell'immobile.  
L'anno prima, però, ha svolto importanti  
opere di ammodernamento della struttura.*

**IN CAMBIO, HA SOTTOSCRITTO  
IL NUOVO CONTRATTO  
DI LOCAZIONE IMMOBILIARE  
PER UN TEMPO LUNGHISSIMO (9+9)  
A UN CANONE INFERIORE  
RISPETTO AL MERCATO.**



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

Webinar  
17.06.2026



*Carlo*  
**FRITTOLI**

LOCAZIONI  
IMMOBILIARI E  
FITTI AZIENDALI

# R.P. (*Residenza Protetta*)

*Il valore dell'azienda (così come il canone di affitto d'azienda) è determinato da:*

- VALORE (CANONE) ORDINARIO di SETTORE
- PLUSVALORE (MAGGIOR CANONE) per **RISULTATI POSITIVI ANOMALI**

*da EFFICACIA*   *da MINORI*  
*ed EFFICIENZA* **CANONI ANNUI**  
**GESTIONALE**

*Nel caso in esame...*



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

Webinar  
17.06.2026


*Carlo*  
**FRITTOLI**

LOCAZIONI  
IMMOBILIARI E  
FITTI AZIENDALI

# R.P. (*Residenza Protetta*)

*Il valore dell'azienda (così come il canone di affitto d'azienda) è determinato da:*

- VALORE (CANONE) ORDINARIO di SETTORE
- PLUSVALORE (MAGGIOR CANONE) per **RISULTATI POSITIVI ANOMALI**

*da EFFICACIA*   
*ed EFFICIENZA*  
**GESTIONALE**

 *da MINORI*  
**CANONI ANNUI**

**20%**

**80%**



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

Webinar  
17.06.2026

*Carlo*  
**FRITTOLI**

LOCAZIONI  
IMMOBILIARI E  
FITTI AZIENDALI

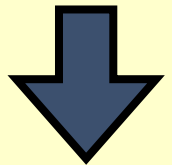
# R.P. (*Residenza Protetta*)

A causa del lungo contratto di  
locazione a canone sottomercato:

**IL VALORE DELL'AZIENDA  
SALE**



**IL VALORE DELL'IMMOBILE  
SCENDE**





**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

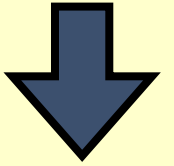
Webinar  
17.06.2026

*Carlo*  
**FRITTOLI**

**LOCAZIONI  
IMMOBILIARI E  
FITTI AZIENDALI**

**R.P. (*Residenza Protetta*)**

**IL VALORE DELL'IMMOBILE  
SCENDE**



*D'altronde, se l'immobile non fosse stato ristrutturato dal conduttore, oggi la sua stima dovrebbe scontare gli oneri per adeguarlo alle normative.*