



COMUNITA' MONTANA DELLE VALLI GESSO E VERMENAGNA
Robilante (CN)

PROGRAMMA INTEGRATO PER LO SVILUPPO LOCALE
(D.G.R. n. 50-14980 del 07/03/2005 e D.D. n. 6 del 14/03/2005)

**“VALORIZZAZIONE, INTEGRAZIONE
ED INNOVAZIONE DEL
SISTEMA TURISTICO”**

Allegato D2

***STUDIO DI FATTIBILITA' RELATIVO A
REALIZZAZIONE DI CENTRO CULTURALE
E RICETTIVO IN ENTRACQUE***

Costo intervento: € 990.000
Studio di fattibilità di tipo semplificato

ottobre 2006

INDICE

1.	QUADRO CONOSCITIVO	pag.	1
1.1	Quadro conoscitivo generale ed obiettivi dell'intervento	pag.	1
1.2	Valutazione di alternative progettuali	pag.	5
1.3	Modalità di gestione	pag.	5
2.	FATTIBILITA' TECNICA.....	pag.	6
2.1	Indicazioni tecniche di base	pag.	6
2.2	Stima parametrica del costo di costruzione e realizzazione.....	pag.	7
2.3	Problemi cui porre attenzione in fase progettuale	pag.	8
3.	COMPATIBILITA' URBANISTICA, AMBIENTALE E PAESAGGISTICA	pag.	9
3.1	Compatibilità urbanistica.....	pag.	9
3.2	Impatti ambientali e misure compensative	pag.	9
3.3	Impatti paesaggistici e misure compensative.....	pag.	18
3.4	Sintesi della valutazione della fattibilità ambientale e paesaggistica del progetto	pag.	21
4.	SOSTENIBILITA' FINANZIARIA	pag.	22
4.1	Definizione del bacino di utenza dell'opera, analisi della domanda potenziale e dei competitori presenti (offerta)	pag.	22
4.2	Stima dei potenziali utenti	pag.	24
4.3	Piano finanziario dell'opera - analisi costi ricavi; sostenibilità dei costi e copertura finanziaria	pag.	24
	1. Piano relativo all'intervento di realizzazione (operazione immobiliare)	pag.	25
	2. Piano relativo all'intervento di gestione.....	pag.	30
5.	CONVENIENZA ECONOMICO-SOCIALE.....	pag.	49
6.	PROCEDURE.....	pag.	50
6.1	Vincoli ed aspetti normativi	pag.	50
6.2	Principali passaggi procedurali.....	pag.	50
6.3	Cronoprogramma	pag.	51
	Allegati	pag.	52

1. QUADRO CONOSCITIVO

1.1 Quadro conoscitivo generale ed obiettivi dell'intervento

L'intervento

Il progetto prevede il recupero architettonico e la rifunzionalizzazione dell'edificio denominato Villa Onesti, sito nel capoluogo di Entracque, da destinarsi a centro culturale e ricreativo.

Il fabbricato risale ai primi decenni del secolo scorso ed ha caratteristiche architettoniche di pregio ed una buona consistenza volumetrica.

Attualmente la struttura è in completo stato di abbandono.

Il progetto prevede, nel rispetto dei caratteri formali, la sistemazione dei locali esistenti da utilizzare come spazio espositivo per mostre, laboratorio multimediale, centro di documentazione della cultura locale e foresteria a disposizione di studenti, ricercatori, etc.

E' inoltre prevista la realizzazione ex-novo di un locale seminterrato, adiacente all'immobile esistente, che, dotato di accessibilità indipendente, potrà essere utilizzato come sala incontri.

Le ampie aree esterne di pertinenza dell'edificio, completamente rimaneggiate, saranno utilizzate come spazi ricreativi aperti alla collettività, in collegamento con una vicina area adibita a parcheggio pubblico, già esistente.

L'intervento è contraddistinto nel PISL con la sigla GE2 e, all'interno del quadro operativo del PISL, rientra tra le opere pubbliche.

Il soggetto attuatore è il Comune di Entracque.

L'immobile è attualmente di proprietà privata; il proprietario ha evidenziato al Comune la sua intenzione di donare l'edificio all'ente pubblico. La pratica è in corso di definizione.

Finalità dell'intervento

L'obiettivo primario dell'intervento in progetto è quello di colmare l'attuale mancanza di spazi pubblici per lo svolgimento di attività socio-culturali nel Comune di Entracque.

Inoltre il recupero di Villa Onesti renderà disponibili circa n. 25 posti letto, in una sistemazione tipo "ostello", dedicati ad un'utenza di giovani ed in particolare a studenti e ricercatori che avessero necessità di soggiornare sul territorio.

Tale realizzazione è anche funzionale all'obiettivo di ampliare e diversificare le pos-

sibilità di soggiorno per i turisti, favorendo così la ricaduta economica legata alle presenze turistiche su tutto il territorio locale.

L'intervento ha inoltre le finalità di:

- generare posti di lavoro;
- contribuire alla frequentazione turistica del Parco naturale Alpi Marittime, che si sviluppa su ampia parte del territorio di Entracque.

Inquadramento territoriale

L'edificio interessato dall'intervento è ubicato nel capoluogo di Entracque, Comune della provincia di Cuneo.

Trattandosi di un immobile situato in un centro urbano, la sua accessibilità è costante per tutto l'anno e, quindi, il suo utilizzo potenziale è continuativo.

Data la l'ubicazione della struttura, i suoi ospiti (sia quelli che ne utilizzano le funzioni ricettive che quelli che visitano gli spazi culturali) possono facilmente fruire dei servizi e delle attrezzature pubbliche di cui è dotato il capoluogo di Entracque.

La tav. 2 individua la localizzazione dell'intervento in questione unitamente a quella degli altri interventi del PISL.

Il contesto socio-economico

L'intervento è ubicato nella valle Gesso, una delle due valli della Comunità Montana che costituisce l'ambito del Programma.

L'assetto socio-economico della valle Gesso presenta connotati di maggiore fragilità rispetto a quello dell'altra valle della Comunità Montana (la valle Vermenagna) anche se, nel complesso, non raggiunge certamente i livelli di criticità di altre aree montane cuneesi.

I principali elementi di debolezza sono, in sintesi, riconducibili a:

- ridotta densità abitativa accompagnata da una concentrazione di residenti nei nuclei di fondovalle, con contestuale diffuso abbandono di antiche borgate rurali;
- accentuata tendenza all'aumento dell'età media della popolazione;
- debolezza dell'economia agricola;
- ridotta consistenza di posti di lavoro in loco nell'artigianato di produzione;
- ricorrente presenza di cave, con i noti problemi connessi alla correlazione dell'attività estrattiva con il mantenimento dei lineamenti fondamentali del paesaggio;
- ridotta possibilità di utilizzo (e, quindi, di generazione di occupazione stabile) della

“risorsa termale” a causa dell’accessibilità delle attuali strutture limitata a pochi mesi estivi.

Per contro il contesto socio-economico della valle Gesso presenta alcuni aspetti positivi che, se opportunamente utilizzati e valorizzati, possono innescare processi che attenuino le debolezze prima citate.

Tra gli aspetti positivi risaltano:

- contesto ambientale di notevole interesse e di rilevante pregio, sottolineato dalla presenza del Parco naturale regionale Alpi Marittime;
- facile accessibilità dei nuclei abitati principali, che consente movimenti pendolari giornalieri verso l’esterno generalmente accettabili e quindi non automaticamente precursori di definitiva emigrazione;
- presenza di un turismo bistagionale supportato:
 - negli aspetti invernali: dal centro di sci nordico di Entracque (interessato da importanti progetti di ulteriore qualificazione), dalla piccola area per lo sci alpino di Entracque particolarmente frequentata come campo scuola, dalle ampie possibilità di sci escursionistico;
 - negli aspetti estivi: dalla presenza delle terme in alta valle, dalle già citate varenze ambientali, dalle diversificate possibilità escursionistiche ed alpinistiche;
- sistema insediativo che ha ancora conservato, in larga misura, i caratteri tradizionali;
- presenza di un’attività termale resa peculiare, oltre che per le caratteristiche dell’acqua e delle cure prestate, dall’ubicazione all’interno del Parco.

Contesto programmatico locale

I riferimenti della programmazione locale che hanno attinenza con l’intervento in oggetto sono:

- il piano regolatore generali di Entracque;
- il piano di sviluppo economico-sociale della Comunità Montana delle Valli Gesso e Vermenagna.

L’intervento risulta coerente con il piano regolatore generale (vedere schema URB allegato) e la sua realizzazione non comporta la preventiva formazione di uno strumento urbanistico esecutivo.

Il piano di sviluppo della Comunità Montana non contiene un riferimento esplicito all’intervento nè è da attendersi che uno strumento di programmazione di area vasta, come è il piano in argomento, focalizzi l’attenzione – salvo casi del tutto eccezionali – su interventi puntuali come è quello in esame.

Prescindendo quindi dalla ricerca di un richiamo esplicito, importa osservare che

l'intervento è coerente con le linee operative del piano di sviluppo, tra le quali rientra il rafforzamento dell'economia turistica della zona, cui contribuisce la struttura in progetto ad Entracque.

Soggetti coinvolti

I soggetti direttamente coinvolti nella realizzazione dell'intervento sono:

- il privato attualmente proprietario dell'edificio, che ha espresso al Comune di Entracque l'intendimento di donare l'immobile al Comune;
- il Comune di Entracque che, al perfezionarsi della pratica di donazione, sarà il soggetto attuatore dell'intervento;
- il soggetto cui sarà affidata la gestione dei servizi realizzati nella struttura.

Sono soggetti indirettamente interessati dalla realizzazione dell'intervento gli operatori di Entracque che svolgono attività a vario titolo condizionate dall'entità delle presenze turistiche, che l'operazione di cui trattasi tende ad aumentare.

Compatibilità dell'intervento con gli indirizzi di programmazione regionale e provinciale

Dalle considerazioni esposte nel cap. 6 della relazione descrittiva del Programma (cui si fa rimando) concernente la relazione del Programma stesso con altri strumenti di programmazione si evince che l'intervento trova riscontro e coerenza con l'impianto programmatico a livello regionale e provinciale almeno nei seguenti aspetti:

- con il Programma di governo regionale dell'VIII legislatura, laddove il documento evidenzia l'impegno a far'sì che il turismo contribuisca in maniera più incisiva al processo di rilancio dell'economia piemontese;
- con il Documento strategico preliminare relativo alla programmazione dei fondi strutturali, laddove il documento sottolinea l'intento di sostenere processi di sviluppo legati non solo al contesto ambientale ma anche ad aspetti socio-culturali che valorizzino le "terre alte" ed evidenzia l'obiettivo di valorizzare le risorse locali e di promuovere lo sviluppo territoriale e locale.
- con le Linee di indirizzo per la definizione del piano strategico regionale per il turismo, nelle quali emerge l'orientamento di considerare il turismo un comparto in grado di integrare la struttura economica locale e, in alcuni casi, di diventarne l'elemento trainante.
- con il Piano territoriale provinciale, che mette in risalto la "vocazione turistica" dell'area montana cuneese.

1.2 Valutazione di alternative progettuali

Le alternative progettuali sono valutate con due prospettive:

- quella, discriminante, se realizzare o meno l'intervento;
- quella, conseguente, inerente alle possibili soluzioni localizzative.

Negli orientamenti politici e programmatici del Comune di Entracque e della Comunità Montana si riscontra da anni una considerevole attenzione allo sviluppo turistico della valle Gesso. La scelta di NON realizzare una struttura polifunzionale come è quella in progetto – ammesso che sussista l'idonea disponibilità di risorse economiche per l'intervento – sarebbe contraddittoria con gli orientamenti dei due enti e non apporterebbe alcun contributo ad un settore che in questa valle è un elemento determinante della struttura economica locale.

Definita quindi l'opportunità di intervento, emerge con chiarezza l'alternativa concernente le soluzioni localizzative.

L'attenzione si è focalizzata su Villa Onesti poichè il proprietario si è dichiarato disposto a donare gratuitamente l'immobile al Comune di Entracque e poichè l'edificio ha dimensioni e posizione idonee alle funzioni ricettive, culturali e sociali che si intende installarvi.

Altri edifici potrebbero prestarsi allo stesso scopo ma, nell'impostazione del PISL, non sono stati presi in considerazione data la funzionalità della struttura che è stata interessata dal progetto e la possibilità di acquisirla gratuitamente.

1.3 Modalità di gestione

Il Comune di Entracque intende affidare la gestione della struttura a terzi mediante gara ad evidenza pubblica.

2. FATTIBILITA' TECNICA

2.1 Indicazioni tecniche di base

Le caratteristiche tecniche dell'intervento e l'entità dell'investimento sono desunte da un progetto preliminare elaborato dal Comune di Entracque.

L'intervento di rifunzionalizzazione del fabbricato prevede:

- la creazione di un vespaio aerato ed intercapedine lungo tutto il perimetro del manufatto;
- l'utilizzo di una parte di terrapieno, a valle, per la creazione al piano seminterrato di un locale di ampliamento in coerenza a via Ospedale;
- la verifica del piano di fondazione;
- il consolidamento del sistema voltato esistente con la rimessa a vista di volte;
- l'eliminazione di porzioni di muratura inconsistenti;
- la legatura delle murature perimetrali anche con l'inserimento di chiodature;
- il riposizionamento, nel blocco centrale, della scala e l'inserimento di un ascensore di ingombro ridotto;
- il rimodellamento dell'orizzontamento del primo livello;
- la ricucitura e creazione di nuove aperture;
- il riposizionamento dell'elemento in oggetto esistente verso il giardino interno, slegato e di competenza strutturale nulla, in posizione centrale e simmetrica;
- il rifacimento completo della copertura con la messa in opera di struttura portante e secondaria in legno e monto in lose, secondo la tradizione locale;
- la creazione di lucernari, per le facciate laterali e di abbaini per i prospetti principali;
- la rimodellazione della torre al fine di mascherare la fuoriuscita degli impianti tecnologici;
- il rifacimento completo dei sottofondi, dell'intonaco e delle tinteggiature, previa indagine stratigrafica;
- la sostituzione dei serramenti esterni;
- il restauro e recupero delle porte interne e dei portoncini d'ingresso;
- il completo rifacimento dell'impianto di riscaldamento, pensato a pannelli radianti a pavimento realizzato con una serpentina in polietilene estruso, per una riduzione delle dispersioni termiche ed una resa migliore;
- l'installazione di una caldaia a gas metano da ubicarsi esternamente nel sottotetto o nel seminterrato;
- il rifacimento dell'impianto elettrico, antincendio e di protezione delle scariche atmosferiche.

La stima dei lavori a base d'asta desunta dagli elaborati progettuali è:

1. Scavi e riempimenti	€	9.292,89
2. Demolizioni e rimozioni	€	54.751,98
3. Opere speciali di recupero e restauro edilizio	€	29.288,86
4. Conglomerati cementizi	€	37.127,61
5. Solai, vespai e tetti	€	86.272,75
6. Murature	€	22.863,07
7. Sottofondi e pavimenti	€	119.740,43
8. Intonaci	€	55.851,84
9. Opere da falegname e vetraio	€	79.833,34
10. Impermeabilizzazioni	€	6.642,21
11. Impiantistica	€	197.238,00

Totale lavori a base d'asta	€	698.902,98
12. Oneri per la sicurezza	€	35.800,00

2.2 Stima parametrica del costo di costruzione e realizzazione

Tenendo conto dei dati esposti nel Quadro Tecnico-Economico (schema A) allegato, che derivano dai valori indicati nel paragrafo precedente, si riscontra

importo lavori a base d'asta :	€	698.902,98
oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso	€	35.800,00
Totale importo appalto	€	734.702,98
Somme a disposizione	€	255.394,87
	€	990.097,85
arrotondato	€	990.000,00

Si assume il volume (2.083 mc.) come riferimento per determinare l'importo parametrico del costo di costruzione (intendendo per tale l'importo dei lavori a base d'asta) e del costo di realizzazione (intendendo per tale l'importo totale).

Di conseguenza risulta :

– costo parametrico di costruzione:	335,52 €/mc.
– costo parametrico di realizzazione:	475,32 €/mc.

All'intervento si fa fronte (vedere la relazione finanziaria del Programma e la tab. 3 ad essa allegata) nel seguente modo:

– risorse pubbliche locali	€	495.000
– risorse regionali attivate tramite il PISL	€	495.000

Trattandosi di un intervento con importo compreso tra € 800,00 ed € 1.999.999, lo Studio di fattibilità assume la connotazione di Studio semplificato.

2.3 Problemi cui porre attenzione in fase progettuale

Oltre alle misure descritte nel successivo cap. 3 per eliminare o mitigare gli effetti negativi sull'ambiente e sul paesaggio (sia in fase di cantiere che in fase di esercizio), che comportano conseguenti attenzioni in sede progettuale, non sono stati riscontrati – con gli approfondimenti finora compiuti – particolari problemi da tenere in conto nei successivi sviluppi del progetto.

3. COMPATIBILITA' URBANISTICA, AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

3.1 Compatibilità urbanistica

L'intervento è coerente con il piano regolatore generale di Entracque.

Si fa rimando alle informazioni contenute nello schema URB allegato.

3.2 Impatti ambientali e misure compensative

Sulla base delle analisi e delle valutazioni evidenziate nella relazione di compatibilità ambientale (redatta ai sensi dell'art. 20 della L.R. 40/98) inserita nella Relazione descrittiva del Programma in questo paragrafo ed in quello successivo (3.3) vengono individuate le principali situazioni di criticità e di rischio indotte dal progetto nei confronti:

- dell'ambiente (oggetto del presente paragrafo 3.2)
- del paesaggio e dei beni culturali (oggetto del successivo paragrafo 3.3).

Ad una prima fase di analisi e di qualificazione della situazione *ante operam* relativamente a clima, pedologia, idrologia, vegetazione, fauna, ecosistemi da un lato e paesaggio ed emergenze di interesse culturale caratterizzanti il sito dall'altro, seguono la segnalazione delle interferenze potenzialmente generabili in *fase di cantiere* e in *fase di esercizio* nei confronti delle tematiche considerate nonché la definizione delle modalità di prevenzione adottabili, degli interventi di mitigazione e di compensazione ritenuti necessari per contenere o annullare gli effetti negativi possibili.

La documentazione fotografica è riportata nella Scheda intervento.

Compatibilità dell'opera con il quadro normativo e con gli strumenti di pianificazione in materia ambientale

Il sito di intervento e l'opera in progetto risultano soggetti ai seguenti vincoli di carattere architettonico e paesaggistico:

- Decreto legislativo n. 42 del 22 gennaio 2004 “Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'articolo 10 della legge del 6 luglio 2002, n. 137”, relativamente all'art. 10 (interventi riguardanti i beni architettonici) e all'art. 157 (cosiddetti Galassini già recepiti dal D.Lgs. 29.10.1999, n. 490). Il Decreto del Pre-

sidente del Consiglio dei Ministri 12 dicembre 2005 indica le modalità di predisposizione della relazione paesaggistica, riguardante i beni soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 – art. 146.

- Legge 25 giugno 2005, n. 109, interessa per gli aspetti archeologici.

L'intervento non risulta invece soggetto a Valutazione di Impatto Ambientale ai sensi della L.R. 14 dicembre 1998, n. 40 “Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione”.

Inoltre non ricade in Siti di Importanza Comunitaria (S.I.C.) ai sensi della Direttiva 92/43/CEE “Habitat”, in Siti di Interesse Regionale (S.I.R.) ai sensi della L.R. 3 aprile 1995 n. 47 “Norme per la tutela dei biotopi” o in Zone di Protezione Speciale (Z.P.S.) ai sensi della Direttiva 79/409/CEE “Uccelli”. Si è comunque tenuto conto della presenza, nell'area vasta, del S.I.C. – Z.P.S. Alpi Marittime (codice IT1160056).

Descrizione dello stato dell'ambiente

Caratteristiche climatiche

Il territorio in cui ricade l'intervento non presenta peculiarità dal punto di vista climatico.

Il clima dell'area in cui ricade il sito di intervento è di tipo “temperato-fresco” (“Carta dei Regimi Pluviometrici”, redatta dalla Regione Piemonte).

Per la caratterizzazione climatica sono stati esaminati i dati della collana degli “Studi climatologici in Piemonte” (“Distribuzione regionale di piogge e temperature”, 1998 - Regione Piemonte, Università degli Studi di Torino e “Serie climatiche ultracentenarie”, 1999 - Regione Piemonte, Università degli Studi di Torino).

Secondo la classificazione di Bagnouls – Gausson quest'area rientra nella Regione Climatica “Aserica fredda”, e nella Sottoregione “Temperato-fredda”.

Il clima risponde ai seguenti parametri:

- media annua compresa fra 6,0 °C e 9,9 °C;
- media del mese più freddo compresa fra 0,0 °C e -3,0 °C;
- media del mese più caldo compresa fra 15,0 °C e 19,9 °C;
- escursione annua superiore fra 18 °C e 20 °C.

Temperatura

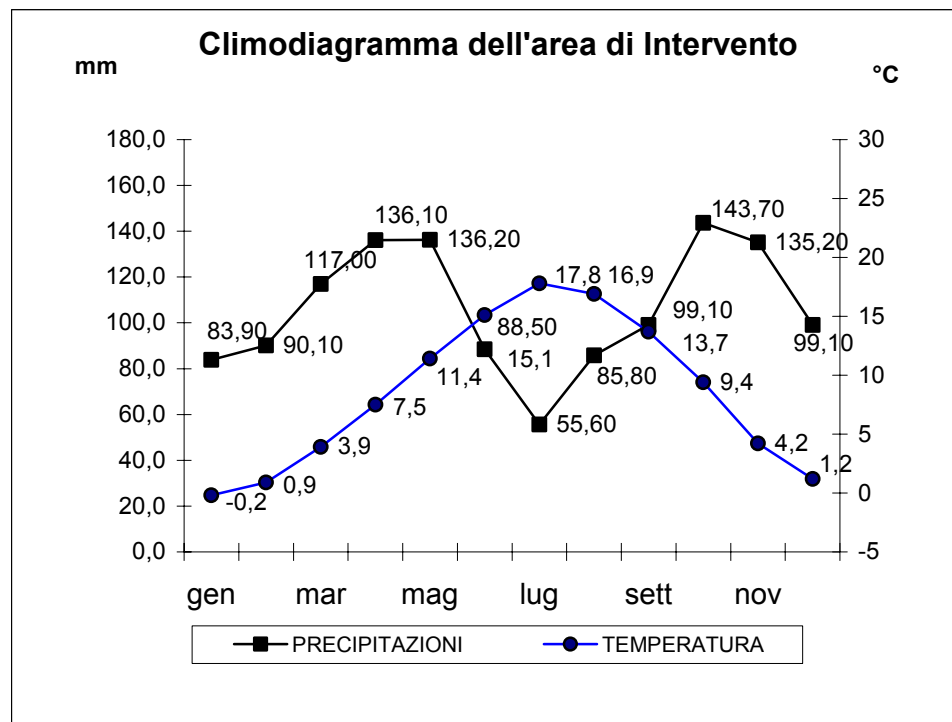
Dal punto di vista termico la zona si colloca vicino all'isoterma di 10 °C, essendo la temperatura media annuale pari a 8,9 °C. L'estate risulta non molto calda e raramente siccitosa, con medie mensili prossime ai 20 °C nei mesi di luglio (17,8 °C) e agosto (16,9 °C) e con valori massimi assoluti giornalieri spesso vicini a 30°. Gli inver-

ni sono freddi e le temperature medie più basse si registrano a dicembre, gennaio e febbraio con, rispettivamente, 1,2 °C, -0,2 °C e 0,9 °C. Le minime giornaliere assolute sono spesso al di sotto degli 0 °C da novembre a marzo (con una media di circa 94 giorni di gelo l'anno). Il mese più freddo è gennaio con una media mensile pari a -0,2°C.

Precipitazioni

Secondo la "Carta dei Regimi pluviometrici", redatta dalla Regione Piemonte nell'ambito dello studio per il "Progetto per la pianificazione delle risorse idriche del territorio piemontese", le precipitazioni hanno un andamento riconducibile ad un regime definito come "sub-litoraneo occidentale". Per quanto riguarda la distribuzione delle piogge il regime pluviometrico di questa area è da considerarsi intermedio tra il regime continentale e quello oceanico ed è classificabile come "equinoziale" o "prealpino", caratterizzato da massimi di precipitazione nelle due stagioni di transizione (primavera ed autunno) e minimi invernale ed estivo, rispecchiando una situazione climatica molto diffusa in Piemonte, in particolare nelle aree montane.

Non è ipotizzabile un condizionamento della qualità dell'atmosfera per effetto della realizzazione dell'intervento proposto.



Idrologia superficiale

Questo parametro non è valutabile poiché l'area urbana non è interessata dalla presenza di corsi d'acqua superficiali. La qualità delle acque dei torrenti e dei rii presenti nell'area vasta è da ritenersi buona.

Pedologia

Secondo la "Carta della Capacità d'Uso dei Suoli e delle Loro Limitazioni" redatta dall'I.P.L.A. per la Regione Piemonte, i suoli su cui insiste l'edificio con le relative pertinenze appartengono alla IV classe e all'unità di paesaggio n° 90. Essi presentano molte limitazioni, che restringono la scelta delle colture e richiedono accurate pratiche agronomiche. Si tratta di suoli caratterizzati da una certa fertilità, ma localizzati in genere su pendici con medie o forti acclività; l'utilizzazione colturale è limitata per la forte suscettibilità all'erosione idrica, per la superficialità e la pietrosità del suolo, per la bassa capacità di ritenuta idrica, per il clima moderatamente sfavorevole per molte colture agrarie. Nell'ambito dei coltivati sono rilevabili in prevalenza di suoli bruni, calcarei, lisciviati: *Gleyc, Orthic Luvisols*, secondo la classificazione FAO/UNESCO.

Uso del suolo

Sebbene l'intervento ricada in area urbana, merita un cenno l'uso del suolo dell'area vasta, in questo caso coincidente con il territorio comunale, desunto sulla base dell'utilizzazione dei terreni secondo i dati ISTAT relativi al 5° Censimento Generale dell'Agricoltura del 2000. Dall'esame dei dati quantitativi si evidenzia come la S.A.U. (Superficie Agricola Utilizzata), nel periodo dell'indagine, ammonti al 29,1% della superficie totale. Si precisa che la superficie agricola totale rappresenta circa il 57% dell'intera superficie territoriale comunale mentre la S.A.U. occupa solo il 16,5% di questa, indice di una ridotta consistenza importanza dell'attività primaria, fortemente limitata, oltre che da fattori socioeconomici, dalla morfologia del territorio di indagine. I prati permanenti rappresentano il 4,5% della S.A.U. mentre i pascoli interessano il 94,4% della stessa; del tutto insignificanti sono le superfici investite a seminativi, pari allo 0,2% della S.A.U. Il 33,0% dell'intera superficie censita è interessata, invece, dal bosco. Le aziende agricole del Comune di Entracque nel 2000 erano 55.

Vegetazione

Analogamente per quanto riguarda la vegetazione, si è considerata l'area vasta. Presso l'abitato di Entracque si segnala la presenza di ampie superfici erbacee costituite da prati stabili (188 ha nel territorio comunale), ubicati nelle aree di fondovalle più pianeggianti, prato-pascoli e, soprattutto, praterie rupicole. In particolare circa 3.257

ettari di queste ultime, pari al 43% di quelle presenti nella Comunità Montana delle Valli Gesso e Vermenagna, ricadono nel Comune di Entracque.

Tra le formazioni arboree dominano le faggete a partire dai 900 – 1000 m che, con una superficie di 3.057 ettari, rappresentano circa il 46% di quelle presenti nella Comunità Montana. Alle quote inferiori e sui terreni meno acclivi intorno all'abitato di Entracque invece si trovano gli acero – tiglio – frassineti, in parte localizzati lungo i torrenti Gesso e Bousset e in parte derivati dalla colonizzazione arborea di superfici prative non più sottoposte a sfalcio e pascolamento. Sono inoltre presenti alcuni rimboschimenti, in prevalenza di larice.

L'intervento, come anticipato in precedenza, ricade in area edificata per cui non si registra il coinvolgimento di superfici caratterizzate da copertura vegetale naturale. Fa eccezione la piccola area di pertinenza della struttura, occupata da un giardino al momento in stato di grave degrado.

Fauna

L'abitato di Entracque si trova nelle vicinanze del Parco Naturale Regionale delle Alpi Marittime, in parte ricadente entro i limiti amministrativi comunali, particolarmente ricco dal punto di vista faunistico. Nell'area inoltre è di recente tornato spontaneamente il lupo (*Canis lupus*), specie estinta dagli inizi del 1900, che ha trovato facili risorse alimentari nell'abbondanza di ungulati, mentre è stato reintrodotta il gipeto (*Gypaetus barbatus*). Di seguito si riporta la tabella con l'elenco delle specie di avifauna presenti nell'area vasta.

Nome comune	Nome scientifico
Falco pecchiaiolo	<i>Pernis apivorus</i>
Biancone	<i>Circaetus gallicus</i>
Astore	<i>Accipiter gentilis</i>
Sparviere	<i>Accipiter nisus</i>
Poiana	<i>Buteo buteo</i>
Gheppio	<i>Falco tinnunculus</i>
Falco pellegrino	<i>Falco peregrinus</i>
Colombaccio	<i>Columba palumbus</i>
Cuculo	<i>Cuculus canorus</i>
Assiolo	<i>Otus scops</i>
Gufò reale	<i>Bubo bubo</i>
Allocco	<i>Strix aluco</i>
Gufò comune	<i>Asio otus</i>
Rondone comune	<i>Apus apus</i>
Picchio verde	<i>Picus viridis</i>
Picchio rosso maggiore	<i>Dendrocopus major</i>
Picchio rosso minore	<i>Dendrocopus minor</i>
Rondine montana	<i>Ptyonoprogne rupestris</i>

Rondine	<i>Hirundo rustica</i>
Balestruccio	<i>Delichon urbica</i>
Ballerina gialla	<i>Motacilla cinerea</i>
Ballerina bianca	<i>Motacilla alba</i>
Regolo	<i>Regulus regulus</i>
Merlo acquaiolo	<i>Cinclus cinclus</i>
Scricciolo	<i>Troglodytes troglodytes</i>
Merlo dal collare	<i>Turdus torquatus</i>
Merlo	<i>Turdus merula</i>
Tordo bottaccio	<i>Turdus philomelos</i>
Tordela	<i>Turdus viscivorus</i>
Capinera	<i>Sylvia atricapilla</i>
Lui bianco	<i>Phylloscopus bonelli</i>
Lui piccolo	<i>Phylloscopus collybita</i>
Pigliamosche	<i>Muscicapa striata</i>
Pettirosso	<i>Erithacus rubecula</i>
Codiroso spazzacamino	<i>Phoenicurus ochruros</i>
Codiroso comune	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>
Codibugnolo	<i>Aegithalos caudatus</i>
Cincia bigia	<i>Parus palustris</i>
Cincia dal ciuffo	<i>Parus cristatus</i>
Cincia mora	<i>Parus ater</i>
Cinciarella	<i>Parus coerulea</i>
Cinciallegra	<i>Parus major</i>
Picchio muratore	<i>Sitta europea</i>
Rampichino comune	<i>Certhia brachydactyla</i>
Averla piccola	<i>Lanius collurio</i>
Ghiandaia	<i>Garrulus glandarius</i>
Cornacchia nera	<i>Corvus corone</i>
Corvo imperiale	<i>Corvus corax</i>
Passera d'Italia	<i>Passer italiae</i>
Fringuello	<i>Montingilla coelebs</i>
Verzellino	<i>Serinus serinus</i>
Verdone	<i>Carduelis chloris</i>
Cardellino	<i>Carduelis carduelis</i>
Fanello	<i>Carduelis cannabina</i>
Ciuffolotto	<i>Pyrrhula pyrrhula</i>
Frosone	<i>Coccothraustes coccothraustes</i>
Zigolo giallo	<i>Emberiza citrinella</i>
Zigolo muciatto	<i>Emberiza cia</i>
Ortolano	<i>Emberiza hortulana</i>

Più in particolare potrebbero frequentare le aree di fondovalle, dov'è ubicato l'abitato di Entracque, specie che cacciano in ambiente aperto quali la poiana, il gheppio, il gufo comune e il biancone (anche se quest'ultimo predilige i versanti assolati), il colombaccio spesso localizzato nelle aree di fondovalle, l'assiolo che risale le vallate alpine più ampie fino a circa 1500 m d'altitudine, l'alocco, il picchio verde, la rondine, la ballerina bianca, lo scricciolo, la capinera, il codirosso, il codirosso spazzacamino, il saltimpalo, il codibugnolo, la cinciarella, la cincialegra, la cincia bigia, l'averla piccola, la cornacchia grigia, la passera d'Italia, il fringuello, il verdone, il cardellino, il fanello, lo zigolo giallo e l'ortolano.

Tra i mammiferi potrebbero essere presenti caprioli, cinghiali, tassi, volpi, talpe, faine, ricci e lepri comuni.

Ecosistemi

Trattandosi di un intervento a carico di un'area urbanizzata, non si evidenziano a livello puntuale emergenze da un punto di vista ecosistemico degne di nota. Al contrario, ad una certa distanza dal luogo di intervento e nell'area vasta sono presenti ecosistemi di grande pregio.

Fattori di pressione antropica e livello di qualità delle risorse ambientali *ante operam*

Poiché l'intervento in progetto riguarda la rifunzionalizzazione di un edificio esistente ora abbandonato, posto nel centro abitato del Comune di Entracque, in posizione baricentrica, la pressione antropica *ante operam* è quella propria dell'area urbana. Rispetto a tale situazione, in *fase di cantiere* si registrerà un aumento della pressione imputabile ai lavori necessari per la realizzazione dell'opera, riferibili pertanto a una situazione di carattere temporaneo, mentre in *fase di esercizio* l'aumento di pressione antropica sarà strettamente correlato alla fruizione della struttura.

Nella tabella che segue vengono sintetizzate le valutazioni qualitative riferite alle componenti ambientali prese in esame nei precedenti paragrafi.

<i>Sintesi della qualità attuale delle componenti ambientali</i>	
Componente	Qualificazione
Atmosfera	Qualità di norma buona o elevata, con situazioni di criticità locali o episodiche
Acqua	Qualità buona nell'area vasta
Suolo	Qualità di norma modesta (sotto il profilo della fertilità e della capacità d'uso) con eccezioni locali
Vegetazione	Non valutabile nel contesto urbano. Qualità molto elevata nell'area vasta
Fauna	Qualità media nell'abitato, molto elevata nell'area vasta
Ecosistemi	Non valutabile nel contesto urbano; molto elevata nell'area vasta

Principali modificazioni dell'ambiente potenzialmente generate dal progetto

La realizzazione dell'intervento in progetto determina un utilizzo delle risorse naturali, in funzione, soprattutto, degli interventi di scavo e riporto necessari.

Si richiamano di seguito i dati più significativi concernenti l'uso delle risorse naturali in *fase di cantiere* e in *fase di esercizio* che hanno permesso di esprimere un giudizio di fattibilità ambientale dell'intervento proposto.

Interferenze con la risorsa suolo

L'intervento in progetto non interferisce in modo permanente con le caratteristiche di composizione e di struttura dei suoli in quanto, ricadendo nell'ambito del concentrico di Entracque, in zona edificata, non comporta la sottrazione di ulteriori superfici libere.

L'interferenza temporanea con la risorsa suolo in *fase di cantiere* deriva dalla necessità di effettuare:

- scavi di sbancamento o splateamento nel giardino;
- scavi a sezione obbligata nel giardino;
- scavi di sbancamento a mano in coerenza del fabbricato;
- scavi all'interno del fabbricato;
- riempimento degli scavi all'interno del giardino.

Per salvaguardare la qualità del terreno in corrispondenza del giardino si procederà allo scoticamento del terreno, precedentemente ai lavori di scavo veri e propri, e al temporaneo accantonamento dei materiali provenienti dagli scavi in cumuli. Il terreno scoticato sarà eventualmente sottoposto ad inerbimento nel caso di rallentamento dei lavori per limitare l'azione di dilavamento, di destrutturazione e di erosione superficiale.

In *fase di esercizio* non sono prevedibili interferenze a carico della componente suolo.

Vegetazione

La realizzazione delle opere in progetto richiede il taglio raso della vegetazione arborea che ha invaso il giardino; si avrà inoltre una temporanea sottrazione della cortina erbosa, per altro di scarso valore, in corrispondenza delle aree di scavo e a carico delle superfici interferite in *fase di cantiere*.

Per ovviare a questi impatti è stato previsto il recupero del giardino attraverso inerbimento delle superfici interferite e messa a dimora di specie arboree ed arbustive idonee.

Durante la fase di esercizio non si prevedono interferenze a carico della vegetazione.

Fauna

Dato il grado di urbanizzazione che caratterizza il sito di intervento e in considerazione delle specie possibili nell'area, si escludono interferenze sostanziali a carico della componente fauna sia in fase di cantiere sia in fase di esercizio.

Inquinamento atmosferico

La produzione di polveri durante i lavori nonché durante l'allontanamento dei materiali in esubero e delle attrezzature necessarie non costituiscono un elemento d'inquinamento chimico dell'aria che possa ridurre la qualità complessiva. In particolare il sollevamento di polveri è un fattore temporaneo e limitato ad un'area molto circoscritta.

In fase di esercizio non si ipotizzano variazioni rispetto allo stato attuale.

Misure adottate per eliminare o mitigare gli effetti negativi sull'ambiente

Il fatto stesso che l'intervento in progetto riguardi la realizzazione di una struttura ricettiva nel concentrico del Comune di Entracque, in un contesto interessato da un evidente grado di antropizzazione, comporta una forte contrazione degli elementi di disturbo e riduce la necessità di conseguenti azioni di mitigazione.

In relazione alla temporanea sottrazione di vegetazione, peraltro priva di caratteristiche di pregio, sono previste azioni di riqualificazione dello spazio verde, mediante la messa a dimora di specie ornamentali adatte alle condizioni stazionali. Verranno utilizzate specie autoctone (alberi ed arbusti) la cui scelta avverrà in relazione al portamento, allo sviluppo della chioma, al colore e alla fioritura.

Aspetti positivi di valorizzazione

I principali impatti positivi derivanti dalla realizzazione della struttura con finalità culturali e ricettive consistono nel miglioramento della qualità dei servizi locali a sostegno dell'attività turistica, con una indiretta ricaduta positiva per l'ambiente.

Si segnala che verranno inoltre realizzate opere di riqualificazione delle pertinenze, in particolare a carico del piccolo giardino.

3.3 Impatti paesaggistici e misure compensative

Compatibilità dell'opera con il quadro normativo e con gli strumenti di pianificazione in materia paesaggistica e di beni culturali

Il sito di intervento e le opere in progetto risultano relazionabili o soggette ai seguenti vincoli di carattere paesaggistico o normanti i beni culturali:

- Decreti Ministeriali 1 agosto 1985 (cosiddetti Galassini).
- Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 12 dicembre 2005, riguarda i beni soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42 e, in questo caso, ai Decreti Ministeriali 1 agosto 1985 sopra richiamati .
- Legge 25 giugno 2005, n. 109 "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 26 aprile 2005, n. 63, recante disposizioni urgenti per lo sviluppo e la coesione territoriale, nonché per la tutela del diritto d'autore. Disposizioni concernenti l'adozione di testi unici in materia di previdenza obbligatoria e di previdenza complementare", riguardante gli aspetti archeologici in relazione al rischio emerso dall'elaborato specifico.

Analisi dei principali elementi del paesaggio

Secondo la Carta dei paesaggi agrari e forestali del Piemonte, il sito indagato rientra nel sistema di paesaggio alpino (latifoglie), sottosistema dei rilievi interni delle valli occidentali, sovraunità 2 (ambienti forestali): *“Pendici montuose a faggete cedue, in genere ancora utilizzate; alternate localmente con aree prative non più sfalciate. Secondariamente castagno dove le condizioni climatiche lo permettono.”*

L'area vasta è caratterizzata da un paesaggio naturale di rara bellezza e da un paesaggio rurale che ancora conserva connotati tradizionali; innegabile il contrasto rappresentato dalla diga dell'invaso della Piastra, posto a sud dell'area di fondovalle, e delle opere connesse agli impianti idroelettrici ENEL.

Considerando in modo specifico il sito di intervento, questo si inserisce nel paesaggio urbano di Entracque, esempio di insediamento alpino collocato lungo il perimetro esterno del Massiccio Cristallino dell'Argentera ed “edificato sui lembi terrazzati di un antico settore di conoide, tale da risultare sopraelevato e quindi non sommergibile in caso di piena torrentizia”. Da segnalare la forte espansione urbana verificatasi in coincidenza con la costruzione degli impianti idroelettrici e, più recentemente, le importanti opere di riqualificazione dell'arredo urbano.

<i>Sintesi della qualità attuale del paesaggio</i>	
Paesaggio naturale	Qualità elevata nell'area vasta
Paesaggio rurale	Qualità elevata nell'area vasta
Paesaggio urbano	Qualità elevata del centro abitato di Entracque

Analisi dei principali beni culturali, con particolare riferimento a quelli archeologici

La realizzazione del centro culturale e ricettivo in Entracque implica interventi limitati sul terreno. Tuttavia, si ritiene opportuno fornire un inquadramento di carattere archeologico facendo riferimento all'areale limitrofo. La presenza di numerose evidenze archeologiche, rilevate in vari luoghi e relative al periodo che va dalla protostoria al Medioevo, rende quest'area particolarmente interessante e degna di attenzione, anche per la continuità di frequentazione non usuale in ambito archeologico locale. Tali presenze fanno ritenere probabile l'eventualità di rinvenimenti anche nell'area più ristretta interessata dai lavori in progetto.

Per quel che concene la protostoria, la presenza di migliaia di incisioni rupestri (circa 15.000) sulle rocce di Valmasca, Fontanalba, Val Lauretta, Colle del Sabbione (appartenenti fino al 1947 al comune di Entracque) e del lago del Vei del Bouc, inserite nel più grande comprensorio della regione del monte Bego, lascia presumere che queste zone fossero luoghi di frequentazione o di passaggio verso le Alpi Marittime francesi di gruppi agropastorali transumanti dell'età del Rame, periodo a cui è possibile attribuire anche una punta di freccia in pietra scheggiata ritrovata al Colle delle Finestre. Inoltre, frammenti ceramici della tarda età del Ferro sono stati individuati sulla dorsale tra cima del Monte Vivier e località Tetti dietro al Colletto (Andriculet) ed a ridosso di Case Audisio, per la strada che conduce alla frazione di S. Lucia (segnalazioni del sig. Livio Mano e del sig. Carlo Re, Cuneo).

Nel centro abitato di Entracque, e più precisamente in corso Francia, è stata ritrovata un'urna cineraria di età romana e frammenti di ceramiche d'età sia protostorica che primo imperiale e tardoromana. Nello stesso luogo è stato contemporaneamente segnalato il ritrovamento di un'armilla in bronzo decorata databile al VI secolo a.C. (segnalazione alla Soprintendenza Archeologica del Piemonte del sig. Carlo Re, Cuneo). Poco distante è stata rilevata una tomba ad incinerazione indiretta in semplice fossa ovale, colmata di terra mista a resti di combustione ed a molti frammenti di un corredo esclusivamente metallico: chiodini in ferro a capocchia troncoconica, una fibula in bronzo con arco composto da due costolature collegate da perni su cui sono infilati dei globetti (tipica d'Oltralpe e delle Alpi Centrali di I secolo a.C. e I-II secolo d.C.), due anelli digitali decorati da spirali centrali, due frammenti di nastro ornati ai margini da perle, numerose armille per lo più a sezione subtriangolare, un frammento di spirale ritorta attorno ad un capo, due bottoni conici ad anelli concentrici,

tre pendagli, numerosi frammenti di catenella, un gran numero di anelli isolati, spirali, anelli di sospensione, dischi forati. Un'altra tomba, forse già rimossa in antico, è stata individuata a poca distanza. Si tratta presumibilmente di tracce di insediamenti di limitata consistenza, riscontrabili per circa 60 m lungo la strada, succedutisi per un lungo periodo di tempo, dall'età del Ferro alla romanizzazione all'età tardoantica (Quaderni della Soprintendenza Archeologica del Piemonte, 16, Notiziario, Torino 1999, pp. 230-231). A suffragare l'ipotesi di un popolamento romano, in regione San Dalmazzo, nei pressi del ponte murato, sono state segnalate tracce di un'antica costruzione absidale, forse sovrapposta ad un'altra precedente, ed è stata rinvenuta una moneta d'oro definita «di imperatore romano». Inoltre, «a sinistra di chi entri in Entracque, nelle vicinanze di una piccola cappella (cappella di San Giovanni Battista o chiesa della Madonna del Bealetto?), furono rinvenute urne cinerarie, una delle quali era racchiusa da quattro lastroni di pietra». (Carta archeologica d'Italia. Fogli 90-91. Demonte-Boves, a cura di Barocelli P., Conti C., Bracco E., Firenze 1939, p. 7).

Relativamente al Medio Evo, un'architrave altomedievale con figure riconducibili ad una scena del Paradiso terrestre con Adamo ed Eva ai lati dell'albero si trovava riempiata come soglia in un passo carraio di Via Ospedale (DORO A., *Architrave con figure ad Entracque*, in "BollSPABA" XXVII-XXVIII-XXIX, Torino 1973-75), mentre al Colle delle Finestre si trovano i resti dell'ospizio benedettino di Santa Maria, ovvero un ospedale benedettino strutturatosi forse su fasi preromane lungo la direttrice della storica "via del sale" (NADA PATRONE A. M., *Lineamenti e problemi di storia monastica*, XXXII Congresso Storico Subalpino "I monasteri in Alta Italia", Torino 1966, p. 620).

L'analisi dei ritrovamenti protostorici, romani e medievali, così come il riconoscimento della posizione strategica lungo un'importante e riconosciuta via di transito verso l'altro versante delle Alpi, indicano nel territorio di Entracque un'area di notevole interesse archeologico, rendendo probabile l'eventualità di ritrovamenti anche in area urbana.

Principali interazioni dell'opera con il paesaggio e con i beni culturali

Durante la *fase di cantiere* si potranno verificare temporanee e interferenze di carattere puntuale per effetto dell'apertura di scavi di modesta entità. Per contrastare l'impatto visivo si provvederà efficacemente mediante l'impiego di recinzione perimetrale schermante e, al termine dei lavori edili, ad un adeguato recupero del giardino.

L'interferenza a carico del paesaggio in questa fase può definirsi temporanea e reversibile.

In *fase di esercizio* si prevedono variazioni positive rispetto allo stato attuale, tenendo conto che l'intervento di recupero e di ristrutturazione dell'edificio e delle pertinenze comporterà una riqualificazione di questo settore del tessuto urbano.

L'interesse dei luoghi in relazione ai ritrovamenti protostorici, romani e medievali così come il riconoscimento della posizione strategica lungo un'importante e riconosciuta via di transito fanno ritenere opportuni ulteriori approfondimenti durante la progettazione degli interventi al fine di valutare la necessità di assistenza archeologica in *fase di cantiere*.

Misure adottate ai fini di un adeguato inserimento dell'intervento nel paesaggio

L'intervento prevede l'adozione di modalità tecniche e l'impiego di materiali costruttivi finalizzati ad assicurare un idoneo inserimento dell'edificio nel paesaggio urbano. E' previsto l'impiego di elementi costruttivi tali da assicurare da un lato il rispetto delle tipologie costruttive dell'edificio e dall'altro la coerenza con l'esistente. In particolare verrà rispettata la tradizione locale ricorrendo all'uso di losse per il rifacimento della copertura.

Un'adeguata opera di riqualificazione del verde, attraverso il recupero del giardino e in parte dello spazio lungo via Ospedale, verrà realizzata ricorrendo all'impianto di specie autoctone (alberi ed arbusti) la cui scelta sarà effettuata in relazione allo sviluppo della chioma, colore e tempi di fioritura.

3.4 Sintesi della valutazione della fattibilità ambientale e paesaggistica del progetto

Considerata l'opera in progetto, nonché le caratteristiche dell'area urbana in cui si inserisce, non si evidenziano aspetti che possano condizionare negativamente la fattibilità ambientale dell'intervento, fermo restando il rispetto della normativa vigente in relazione ai vincoli già richiamati.

Le lievi interferenze con l'ambiente sono relazionabili con le fasi di cantierizzazione e presentano comunque carattere di temporaneità.

In relazione al paesaggio urbano del quale l'edificio fa parte, si segnala l'opportunità di riqualificazione che l'intervento rappresenta.

4. SOSTENIBILITA' FINANZIARIA

4.1 Definizione del bacino di utenza dell'opera, analisi della domanda potenziale e dei competitori presenti (offerta).

Intervento

GE2 "Struttura ricettiva e centro culturale in Entracque"

Tipologia:

Rifunzionalizzazione di un edificio esistente nell'abitato di Entracque da destinarsi a centro culturale, ricreativo e foresteria dotata di 25 posti letto.

Bene/servizio offerto

Attraverso la realizzazione del Centro in oggetto sarà possibile offrire:

- spazi museali e consultazione libri (piano interrato);
- sale incontri e manifestazioni spazi per mostre temporanee (piano rialzato);
- laboratorio multimediale (piano rialzato);
- foresteria 25 posti letto (primo e secondo piano).

Analisi della domanda

L'utenza potenziale a cui sono rivolti i servizi offerti dalla struttura comprende:

1. la comunità di Entracque, con particolare riferimento all'associazionismo locale di carattere culturale;
2. i turisti della Valle Gesso e dalla Comunità Montana che presumibilmente registreranno un incremento in seguito all'attuazione degli interventi di valorizzazione turistica previsti dal PISL.

Con riferimento all'analisi della domanda correlata al flusso turistico della Valle Gesso (dati offerti dall'Osservatorio provinciale sul Turismo) si ricorda che il flusso delle pre-

senze per il 2003 per la Complessiva Comunità Montana è stato di 148 536 presenze con un soggiorno medio di una settimana circa, che equivale a circa 1000000 di pernottamenti effettuati.

Per quanto concerne il flusso turistico nell'anno 2005 per le sole strutture extra- alberghiere del comprensorio di Valdieri ed Entraque si sono registrate 34 451 presenze.

Analisi dell'offerta

Per ciascuna delle due tipologie si rileva nella zona di Entraque risulta essere:

1. Non elevata l'offerta di spazi a carattere aggregativi per le associazioni con particolare riferimento alla disponibilità di spazi espositivi, museali e di sale multimediali.
2. **Non elevata l'offerta specifica di ricettività extra-alberghiera nel comprensorio del Comune di Entraque** ad eccezione delle località posizionate fuori dal capoluogo comunale collocate a testa delle vallate come ottimo punto di partenza per le escursioni turistiche.

A livello di dati generali per tutta la Comunità Montana, con riferimento all'anno 2003, si può notare che la consistenza complessiva delle strutture alberghiere ed extra-alberghiere contava di 3321 posti letto.

La sola Valle Gesso ne vantava 1721 di cui **1246** in strutture extra-alberghiere (per quasi la metà riferiti a Campeggi).

Nel 2005 le strutture extra alberghiere afferenti al Comune di Entraque risultavano **essere 3** per un totale di **54 posti** letto ad esclusione di quelli offerti dai campeggi.

Per quanto riguarda i **rifugi alpini localizzati in quota** sul territorio del Comune di Entraque e Valdieri sono presenti 8 strutture per una capacità complessiva di 380 posti letto.

4.2 Stima dei potenziali utenti

Dai dati sopra riportati, in termini di equilibrio tra domanda e offerta di **posti letto in strutture extra-alberghiere**, emerge come dato rilevante che allo stato attuale non risulta essere **elevata l'offerta nelle zone di fondovalle**.

Tali zone, nell'ipotesi di attuazione degli interventi previsti dal PISL, gioverebbero di un grande incremento di presenze turistiche, con incremento di domanda di ricettività extra-alberghiera, soprattutto in relazione alla realizzazione del nuovo centro termale nella limotrofa Valdieri.

La struttura in oggetto si rivolgerebbe dunque a tutti i turisti che volessero soggiornare in media valle, visto e considerato che le strutture, non numerose, attualmente operanti nella zona presentano un elevato indice di occupazione delle stanze, come si evince dalla documentazione allegata.

4.3 Piano finanziario dell'opera - analisi costi ricavi; sostenibilità dei costi e copertura finanziaria

In funzione dell'ipotesi gestionale scelta sono stati analizzati separatamente due scenari:

- il primo relativo alla realizzazione;
- il secondo alla gestione.

1. Piano finanziario relativo alla realizzazione (operazione immobiliare)

Periodo di riferimento: 2007 -2028

L'analisi condotta è stata di **tipo finanziario** secondo il modello proposto dall'analisi degli investimenti, per il quale si sono studiate le seguenti due fasi:

- realizzazione dell'opera (investimento iniziale e suo finanziamento);
- gestione di esercizio (costi di gestione operativa, costi di manutenzione straordinaria, ...)

secondo le manifestazioni dei flussi di cassa operativi ad esse connesse.

Da tali flussi operativi è stato possibile calcolare per l'investimento in questione i seguenti indicatori di redditività attualizzati:

- VAN;
- TIR LORDO DI PROGETTO.

PIANO DEGLI INVESTIMENTI INIZIALI

Gli investimenti iniziali considerati sono stati quelli riportati nella scheda intervento qui nel seguito richiamata:

A. Lavori a base d'asta:	
1. SCAVI E RIEMPIMENTI.	9.292,89
2. DEMOLIZIONI E RIMOZIONI.	54.751,98
3. OPERE SPECIALI DI RECUPERO E RESTAURO EDILIZIO.	29.288,86
4. CONGLOMERATI CEMENTIZI.	37.127,61
5. SOLAI, VESPAI E TETTI.	86.272,75
6. MURATURE.	22.863,07
7. SOTTOFONDI E PAVIMENTI.	119.740,43
8. INTONACI.	55.851,84
9. OPERE DA FALEGNAME E VETRAIO.	79.833,34
10. IMPERMEABILIZZAZIONI.	6.642,21
11. IMPIANTISTICA .	197.238,00
12. ONERI PER LA SICUREZZA	35.800,00
Totale lavori a base d'asta	734.702,98
B. Somme a disposizione dell'Amministrazione:	
13. Somme affidamento progettazione, direzione lavori e coordinamento sicurezza, I.V.A. INARCASSA compresi	76.674,57
14. I.V.A. sui lavori 10%	73.470,30
15. Imprevisti ed accordi bonari	5.500,00
16. Attrezzature informatiche	5.750,00
17. Attrezzature Espositive	41.500,00
18. Arredi	52.500,00
Totale Somme a disposizione dell'Amministrazione	255.394,87
TOTALE LAVORI	990.097,85

1. Piano degli investimenti

[anni]			
Numero anni costruzione	2 comprensivo iter autorizzativo, affidamento lavori, esecuzione lavori e collaudo		
Numero anni esercizio (analizzati nel Business Case)	20 anno di inizio 2007		
A) immobilizzazioni materiali (opere di ristrutturazione)	€	% amm. Annuo	Quota amm. Annuo €
Lavori a base d'asta per			
1. scavi e riempimenti	9.293	3%	279
2. demolizioni e rimozioni	54.752	3%	1.643
3. opere speciali di recupero e restauro edilizio	29.289	3%	879
4. conglomerati cementizi	37.128	3%	1.114
5. solai, vespai e tetti	86.273	3%	2.588
6. murature	22.863	3%	686
7. sottofondi e pavimenti	119.740	3%	3.592
8. intonaci	55.852	3%	1.676
9. opere da falegname e vetraio	79.833	3%	2.395
10. impermeabilizzazioni	6.642	3%	199
11. impiantistica	197.238	3%	5.917
12. oneri per la sicurezza	35.800	3%	1.074
Totale immobilizzazioni materiali (A)	734.703	Tot. Amm. (A)	22.041
B) immobilizzazioni immateriali e attrezzature		% amm. Annuo	Quota amm. Annuo €
Somme a disposizione per			
13. affidamento progettazione, direzione lavori, sicurezza (IVA e Inarcassa compresi)	76.675	20%	15.335
14. IVA sui lavori	73.470		-
15. imprevisti e accordi bonari	5.500	20%	1.100
16. attrezzature informatiche	5.750	20%	1.150
17. attrezzature espositive	41.500	20%	8.300
18. arredi	52.500	20%	10.500
Totale immobilizzazioni immateriali (B)	255.395	Tot. Amm. (B)	36.385
Investimento iniziale	990.098	100%	Quota Amm. Annuo 1°-5° anno (ante contributo) 58.426
Contributo a fondo perduto (da Regione)	495.000	50%	Quota Amm. Annuo 6°-20° anno (ante contributo) 22.041
Importo da finanziare	495.098	50%	
<i>di cui</i> Capitale a debito (DE) Comunità Montana	108.998	11%	Quota Amm. Annuo 1°-5° anno (ante contributo) 29.216
Capitale a debito (DE) Comune di Entraque	386.100	39%	Quota Amm. Annuo 6°-20° anno (ante contributo) 11.022

Note

Si è applicato il principio dell'ammortamento costante ottenuto attribuendo vita utile di 30 anni per la opere edilizie e 5 anni per le immobilizzazioni immateriali, le attrezzature e gli arredi
Si è ipotizzato, in modo cautelativo, il ricorso al capitale di debito per entrambi gli enti pubblici di pari durata (20 anni) e pari condizioni (5,2%)

Non sono stati aggiunti altri costi iniziali relativi all'avvio dell'iniziativa in quanto la gestione dell'iniziativa sarà presa in carico dal Comune.

FONTI DI FINANZIAMENTO

Le fonti di finanziamento dell'investimento iniziale fanno riferimento a:

- **Contributo a fondo perduto** da Enti istituzionali per **495 000 euro**, secondo quanto riportato nel quadro complessivo del PISL;
- **Ricorso al capitale di debito** per la rimanente esposizione finanziaria di periodo¹ da parte dei 2 enti pubblici (Comunità Montana e Comune).

¹ **In via cautelativa** si è ipotizzato di coprire l'esposizione finanziaria di periodo attraverso l'accensione di linee di credito a revoca (a fronte dei garanzia ipotecaria costituita dal valore dell'immobile) applicando un tasso di interesse passivo annuo del 7%. In alternativa si potrà valutare l'ipotesi di ricorrere all'attivazione di un mutuo decennale o ventennale presso la Cassa Depositi e Prestiti situazione migliorativa

PIANO DEI RICAVI E DEI COSTI

Per quanto concerne l'entità e la manifestazione dei ricavi e dei costi (iniziali e di gestione) nell'arco temporale analizzato (periodo 2007-2028) si fa riferimento alle tabelle allegate al presente capitolo.

Per quanto riguarda la **manifestazione dei ricavi**, per garantire l'equilibrio dell'iniziativa, in termini di entrate di cassa si sono effettuate le seguenti assunzioni:

- **Canone annuo di 25 000 euro/anno** corrisposto dal gestore della struttura ricettiva del Centro;
- **Contributo annuo di 12 000 euro/anno** in “conto esercizio” corrisposto dal Comune di Entraque (o da altri) a fronte della concordata disponibilità di spazi espositivi e museali di cui si riserva la facoltà di utilizzo;
- **Valore residuo** dell'opera che potrà essere realizzato a termine del periodo attraverso la dismissione del bene calcolato in misura di circa 50% del valore iniziale del bene.²

Per quanto riguarda la **manifestazione dei costi** in termini di uscite di cassa si sono effettuate le seguenti assunzioni:

- **I costi di investimento iniziale** si esauriscono nei primi 2 anni;
- **I costi di manutenzione straordinaria** sono previsti dopo il 10° anno e sono stimati al valore del 3% annuo sul valore iniziale dell'immobile.

INDICI DI RENDIMENTO ATTUALIZZATI DELL'INVESTIMENTO

Sulla base del calcolo dei sopra citati flussi di cassa generati dall'investimento, applicando un tasso di attualizzazione convenzionale del 5% si è ottenuto un valore del **VAN positivo del valore di 272.503 euro.**

Con le condizioni assunte **l'investimento è dunque praticabile in termini di sostenibilità finanziaria** presentando un **TIR del 8,2%**

Sostenibilità dei costi e copertura finanziaria

Per quanto riguarda la sostenibilità finanziaria dell'iniziativa una prima ipotesi è stata effettuata nella determinazione del valore delle entrate di gestione.

Nel calcolare il valore della sommatoria dei due canoni annui si è operato in modo che questo fosse in grado in prima istanza di onorare il “servizio del debito”, ovvero risultasse di un ammontare superiore alla rata di ammortamento del prestito necessario alla copertura dell'esposizione finanziaria successiva alla riscossione del contributo.³

*Esposizione finanziaria **media** successiva alla riscossione del contributo: 500 000 euro*

Durata prestito: 21 anni

Rata fissa ammortamento mutuo: € 36 965

² A partire dal 10° anno sono stati fatti intervenire gli interventi di manutenzione straordinaria in misura del 3% annuo sul valore iniziale dell'immobile.

³ Fino a tale periodo è sempre da prevedere il ricorso ad un finanziamento ponte.

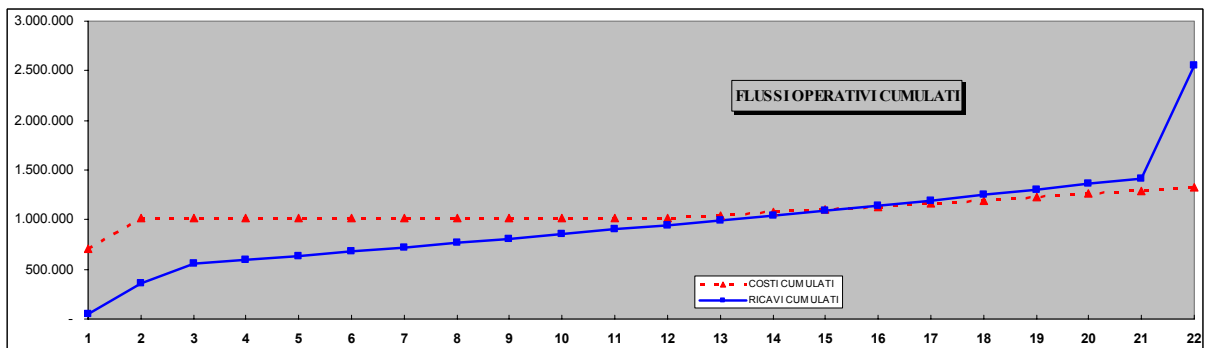
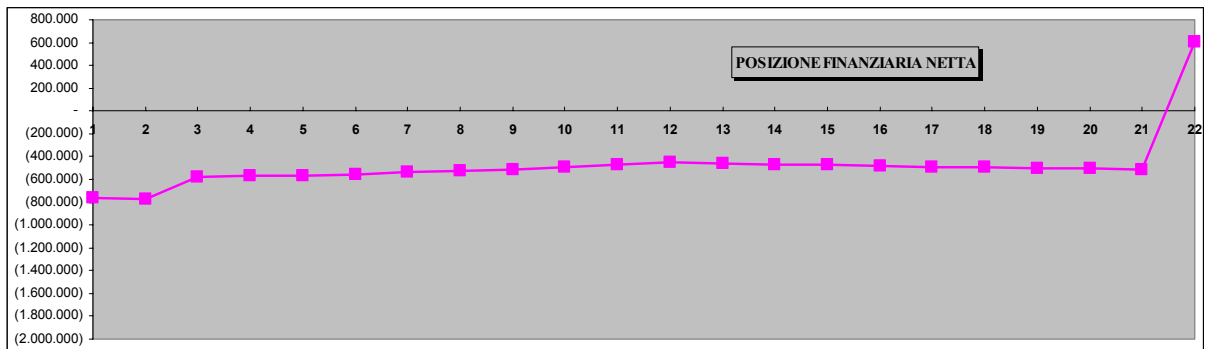
Immissione valori	
Importo prestito	€ 500.000
Tasso d'interesse annuale	4,40%
Durata del prestito in anni	21
Numero di rate annuali	1
Data inizio prestito	01/01/2010

Riepilogo prestito	
Importo fisso rata	€ 36.965
Numero di rate previsto	21
Numero di rate effettivo	21
Totale rate anticipate	€ 0
Totale interessi	€ 276.269

Canone annuo: 37 000 €

Con tale ipotesi, per il periodo di gestione analizzato, con le entrate di esercizio ipotizzate risulta possibile coprire i costi (che a partire dall'anno 2019 comprendono anche le uscite annue per la manutenzione straordinaria) e effettuare la restituzione del debito contratto.

La situazione finanziaria per l'intero periodo è rappresentata dai seguenti grafici.



Dai risultati raffigurati emerge che il **break even point** riguardante i flussi di cassa cumulati (inflazionati) è collocabile intorno al 15° anno, mentre a fine gestione, nell'ipotesi di dismissione dell'immobile viene addirittura generato un consistente utile con il quale sarà possibile chiudere le linee di credito aperte restituendo il capitale residuo.

2. Piano relativo all'intervento di gestione

Periodo di riferimento: 2009 -2019 (è stato analizzato un periodo consono alla durata della gestione di strutture di questo genere).

Per riportarla al lasso di tempo di riferimento (20 anni) utilizzato negli altri piani è sufficiente duplicare gli stessi flussi di gestione operativa come se si avvicendassero 2 gestioni consecutive.

Principali ipotesi assunte

Canone annuo previsto	€ 25.000,00
Indice di saturazione stanze bassa stagione	50%
Indice di saturazione stanze alta stagione	15%
Pernottamenti annui previsti	2736

L'analisi effettuata è stata di **tipo economico-finanziario** secondo un modello di piano economico e di analisi degli investimenti, per i quali si è studiata:

- la fase di investimento iniziale;
- la fase di esercizio (costi di gestione operativa, costi di manutenzione straordinaria, ...)

secondo le manifestazioni dei flussi di cassa operativi ad esse connesse.

In questo modo è stato possibile giungere all'analisi della sostenibilità economica e finanziaria dell'iniziativa.

Dai flussi operativi risultanti è stato possibile per l'investimento in questione calcolare i seguenti indicatori di redditività attualizzati:

- VAN;
- TIR LORDO DI PROGETTO.

PIANO DEGLI INVESTIMENTI INIZIALI

Gli investimenti iniziali considerati sono stati quelli riportati nella scheda intervento qui nel seguito riportata:

1 Piano di investimento e Fonti di finanziamento			
Dati Temporal		[anni]	
Numero anni costruzione			
Numero anni esercizio (analizzati nel Bussiness Case)			
A) immobilizzazioni materiali	€	mq	[€/mq]
Investimenti vari	2.000		
Complementi di arredo (sala, camere, mobili)	5.000		
Attrezzatura ufficio	3.000		
Totale immobilizzazioni materiali (A)	10.000		
D) Capitale circolante		€	
Cassa (capitale di funzionamento)	4.000		
Materie prime (livello iniziale di magazzino)	2.000		
Totale capitale circolante (D)	6.000		
Investimento iniziale	16.000		
Contributo a fondo perduto	-	0%	
Importo da finanziare	16.000	100%	
di cui			
Capitale proprio (KN)	5.280	33%	
Capitale a debito (DE)	10.720	67%	

FONTI DI FINANZIAMENTO

Le fonti di finanziamento dell'investimento iniziale così definito fanno riferimento a:

- **Ricorso a capitale proprio per il 33%** dell'investimento iniziale pari a 5 280 euro.
- **Ricorso al capitale di debito** per la rimanente quota attraverso l'accensione di un mutuo a 10 anni a rata costante e a tasso fisso secondo il seguente piano di ammortamento del prestito.

3. Calcolo capitale a debito									
Immissione valori					Riepilogo prestito				
	Importo prestito	€	10.720,00		Importo fisso rata	€	1.491,20		
	Tasso d'interesse annuale		6,500%		Numero di rate previsto		10		
	Durata del prestito in anni		10		Numero di rate effettive		10		
	Numero di rate annuali		1		Totale rate anticipate	€	-		
	Data inizio prestito		01/06/2009		Totale interessi	€	4.192,02		
	Rate extra facoltative	€	-						
Nome finanziatore: <input type="text" value="Banca....."/>									
Data rata	Saldo iniziale	Importo fisso rata	Rata extra	Totale	Quota capitale	Quota interessi	Saldo residuo		
01/06/2010	€ 10.720	€ 1.491	L. -	€ 1.491	€ 794	€ 697	€ 9.926		
01/06/2011	€ 9.926	€ 1.491	-	€ 1.491	€ 846	€ 645	€ 9.080		
01/06/2012	€ 9.080	€ 1.491	-	€ 1.491	€ 901	€ 590	€ 8.179		
01/06/2013	€ 8.179	€ 1.491	-	€ 1.491	€ 960	€ 532	€ 7.219		
01/06/2014	€ 7.219	€ 1.491	-	€ 1.491	€ 1.022	€ 469	€ 6.197		
01/06/2015	€ 6.197	€ 1.491	-	€ 1.491	€ 1.088	€ 403	€ 5.109		
01/06/2016	€ 5.109	€ 1.491	-	€ 1.491	€ 1.159	€ 332	€ 3.949		
01/06/2017	€ 3.949	€ 1.491	-	€ 1.491	€ 1.234	€ 257	€ 2.715		
01/06/2018	€ 2.715	€ 1.491	-	€ 1.491	€ 1.315	€ 176	€ 1.400		
01/06/2019	€ 1.400	€ 1.491	-	€ 1.400	€ 1.309	€ 91	€ -		

PIANO DEL FATTURATO

4. Piano di fatturato

Alta stagione		Settimana			Equivalente a			
15 giugno-15 settembre		Pernottamento		87	giorn.	mese	trim.	sem.
15 dicembre-15 marzo		Utenti sala multimediale		30	12,43	348	1044	2088
		N° gg affitto sala		4	4,29	120	360	720
					0,50	14	42	84
	mesi	6						
	sett	24						
	prezzi							
	€		Ricavi	€				
Foresteria								
		16	1114	Pern.	80%			
		20	348	Pern.	20%			
		100	350	n° gg affitto				
		2	60	Utenti sala				
		5	87	Pern.	20%			
(A) Ricavi totali			1.959					

Bassa stagione		Settimana			Equivalente a			
15 settembre-15 dicembre		Pernottamento		27	giorn.	mese	trim.	sem.
15 marzo -15 giugno		Utenti sala multimediale		15	3,86	108	324	648
		N° gg affitto sala		2	2,14	60	180	360
					0,29	8	24	48
	mesi	6						
	sett	24						
	prezzi							
	€		Ricavi	€				
Foresteria								
		16	346	Pern.	80%			
		20	60	Pern.	20%			
		100	200					
		2	30	Utenti sala				
		5	27	Pern.	20%			
(A) Ricavi totali			663					

Fatturato sett. Alta stagione € **47.006**
Fatturato sett. Bassa stagione € **15.902**

Ricavo marginale unitario (su pernott.) € **23**

Num. Sett. Alta stagione **24**
 Num Sett. Bassa Stagione **24**
 Num. Pernottamenti annui **2736**
 Num. Pernottamenti alta stagione **2088**
 % saturazione giornaliera posti letto alta stagione **50%**
 Num. Pernottamenti bassa stagione **648**
 % saturazione giornaliera posti letto bassa stagione **15%**

Fatturato annuo € **62.909**

PIANO DEI COSTI DIRETTI

5. Piano costi diretti

Alta stagione		Settimana			Equivalente a			
15 giugno-15 settembre		Pernottamento		giorn.	giorn.	trimestre	trimestre	sem.
15 dicembre-15 marzo		Utenti sala multimediale		87	12,43	348	1044	2088
		N° gg affitto sala		30	4,29	120	360	720
				4	0,50	14	42	84
mesi								
settimane								
costi unitari		Costi						
€		€						
Foresteria								
Pernottamento e prima colazione		3	209	Pern.	80%			
Pernottamento, lenzuola e prima colazione		6	104	Pern.	20%			
Affitto locali comuni sala incontri +spazi espositivi		6	21					
Utilizzo sala multimediale (tariffa media utilizzo PC 2 €/h, utilizzo medio 1h)		0,5	15	Utenti sala				
Organizzazione escursioni		1	17	Pern.	20%			
(A) Ricavi totali			367					

Bassa stagione		Settimana			Equivalente a			
15 settembre-15 dicembre		Pernottamento		giorn.	giorn.	trimestre	trimestre	sem.
15 marzo -15 giugno		Utenti sala multimediale		27	3,86	108	324	648
		N° gg affitto sala		15	2,14	60	180	360
				2	0,29	8	24	48
mesi								
settimane								
prezzi		Ricavi						
€		€						
Foresteria								
Pernottamento e prima colazione		3	65	Pern.	80%			
Pernottamento, lenzuola e prima colazione		6	32	Pern.	20%			
Affitto locali comuni sala incontri +spazi espositivi		6	12					
Utilizzo sala multimediale (tariffa media utilizzo PC 2 €/h, utilizzo medio 1h)		0,5	7,5	Utenti sala				
Organizzazione escursioni		1	5	Pern.	20%			
(A) Ricavi totali			122					

Costi diretti sett. Alta stagione	€	8.798
Costi diretti sett. Bassa stagione	€	2.930
Costo marginale (su pernott.)	€	4
Num. Sett. Alta stagione	24	
Num Sett. Bassa Stagione	24	
Num. Pernottamenti alta stagione	2088	
% saturazione giornaliera posti letto alta stagione	50%	
Num. Pernottamenti bassa stagione	648	
% saturazione giornaliera posti letto bassa stagione	15%	
Fatturato annuo	€	11.729

PIANO DEI RICAVI E DEI COSTI

Per quanto concerne l'entità e la manifestazione dei ricavi e dei costi (iniziali e di gestione) nell'arco temporale analizzato (periodo 2009-2019) si riporta la seguente tabella.

Ipotesi		- saturazione stanze alta stagione 50%		- saturazione stanze alta stagione 60%							
		- saturazione stanze bassa stagione 15%		- saturazione stanze bassa stagione 20%							
		- tariffe iniziali		- tariffe iniziali incrementate del 10%							
		- incremento costi/anno 2%									
operatività 100%		operatività 100%									
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
€	Anno 0	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Anno 7	Anno 8	Anno 9	Anno 10
Ricavi	62.908,80	62.908,80	62.908,80	62.908,80	62.908,80	62.908,80	83.516,86	83.516,86	83.516,86	83.516,86	83.516,86
(A) Ricavi totali	62.909	62.909	62.909	62.909	62.909	62.909	83.517	83.517	83.517	83.517	83.517
Costi Diretti	(11.729)	(11.729)	(11.963)	(12.203)	(12.447)	(12.696)	(17.192)	(17.535)	(17.886)	(18.244)	(18.609)
Costi indiretti											
gas per riscaldamento	(4.500)	(4.500)	(4.590)	(4.682)	(4.775)	(4.871)	(4.968)	(5.068)	(5.169)	(5.272)	(5.378)
personale (mdo+trf)	(8.000)	(8.000)	(8.160)	(8.323)	(8.490)	(8.659)	(8.833)	(9.009)	(9.189)	(9.373)	(9.561)
pulizie	(1.250)	(1.250)	(1.275)	(1.301)	(1.327)	(1.353)	(1.380)	(1.408)	(1.436)	(1.465)	(1.494)
manutenzione impianti	(1.000)	(1.000)	(1.020)	(1.040)	(1.061)	(1.082)	(1.104)	(1.126)	(1.149)	(1.172)	(1.195)
telefono	(900)	(900)	(918)	(936)	(955)	(974)	(994)	(1.014)	(1.034)	(1.054)	(1.076)
luce	(1.200)	(1.200)	(1.224)	(1.248)	(1.273)	(1.299)	(1.325)	(1.351)	(1.378)	(1.406)	(1.434)
commercialista+spese varie	(1.000)	(1.000)	(1.020)	(1.040)	(1.061)	(1.082)	(1.104)	(1.126)	(1.149)	(1.172)	(1.195)
spese varie	(400)	(400)	(408)	(416)	(424)	(433)	(442)	(450)	(459)	(469)	(478)
spese promozione	(1.200)	(1.200)	(1.224)	(1.248)	(1.273)	(1.299)	(1.325)	(1.351)	(1.378)	(1.406)	(1.434)
canone affitto	(25.000)	(25.000)	(25.000)	(25.000)	(25.000)	(25.000)	(25.000)	(25.000)	(25.000)	(25.000)	(25.000)
(B) Costi operativi totali	(56.179)	(56.179)	(56.802)	(57.438)	(58.087)	(58.749)	(63.666)	(64.439)	(65.228)	(66.033)	(66.853)
(C) MARGINE OPERATIVO LORDO = (A)-(B)	6.730	6.730	6.106	5.470	4.822	4.160	19.851	19.078	18.289	17.484	16.664
Ammortamenti beni materiali	(1.300)	(1.300)	(1.300)	(1.300)	(1.300)	(700)	(700)	(700)	(700)	(700)	(700)
Ammortamenti beni immateriali											
Ammortamenti oneri finanziari capitalizzati											
Accantonamento a fondo manutenzione straordinaria											
Utilizzo dei fondi ammortamento/ accantonamento											
(D) Totale ammortamenti e accantonamenti	(1.300)	(1.300)	(1.300)	(1.300)	(1.300)	(700)	(700)	(700)	(700)	(700)	(700)
(E) MARGINE OPERATIVO NETTO = (C)+(D)	5.430	5.430	4.806	4.170	3.522	3.460	19.151	18.378	17.589	16.784	15.964
Oneri finanziari	(697)	(645)	(590)	(532)	(469)	(403)	(332)	(257)	(176)	(91)	
(F) Totale Oneri Finanziari netti	(697)	(645)	(590)	(532)	(469)	(403)	(332)	(257)	(176)	(91)	
(G) UTILE ANTE IMPOSTE = (E)+(F)	5.430	4.733	4.161	3.580	2.990	2.991	18.748	18.045	17.332	16.608	15.873
imposte (IRAP 4,25%)	(286)	(286)	(260)	(232)	(205)	(177)	(844)	(811)	(777)	(743)	(708)
imposte (IRES/irpef 33%)	(1.792)	(1.562)	(1.373)	(1.181)	(987)	(987)	(6.187)	(5.955)	(5.720)	(5.481)	(5.238)
(H) Tot. Imposte	(2.078)	(1.848)	(1.633)	(1.414)	(1.192)	(1.164)	(7.031)	(6.766)	(6.497)	(6.224)	(5.946)
(I) UTILE NETTO = (G) - (H)	3.352	2.885	2.529	2.166	1.798	1.827	11.718	11.280	10.835	10.384	9.926
FLUSSO DI CASSA OPERATIVO = (I)+(-D)+(-F)	(6.648)	4.882	4.474	4.056	3.630	2.996	12.820	12.312	11.792	11.261	10.717
Flusso residuo dopo copertura servizio del debito rata fissa pari € 1.491,20		3.391	2.982	2.565	2.139	1.505	11.329	10.821	10.301	9.769	9.226

INDICI DI RENDIMENTO ATTUALIZZATI DELL'INVESTIMENTO

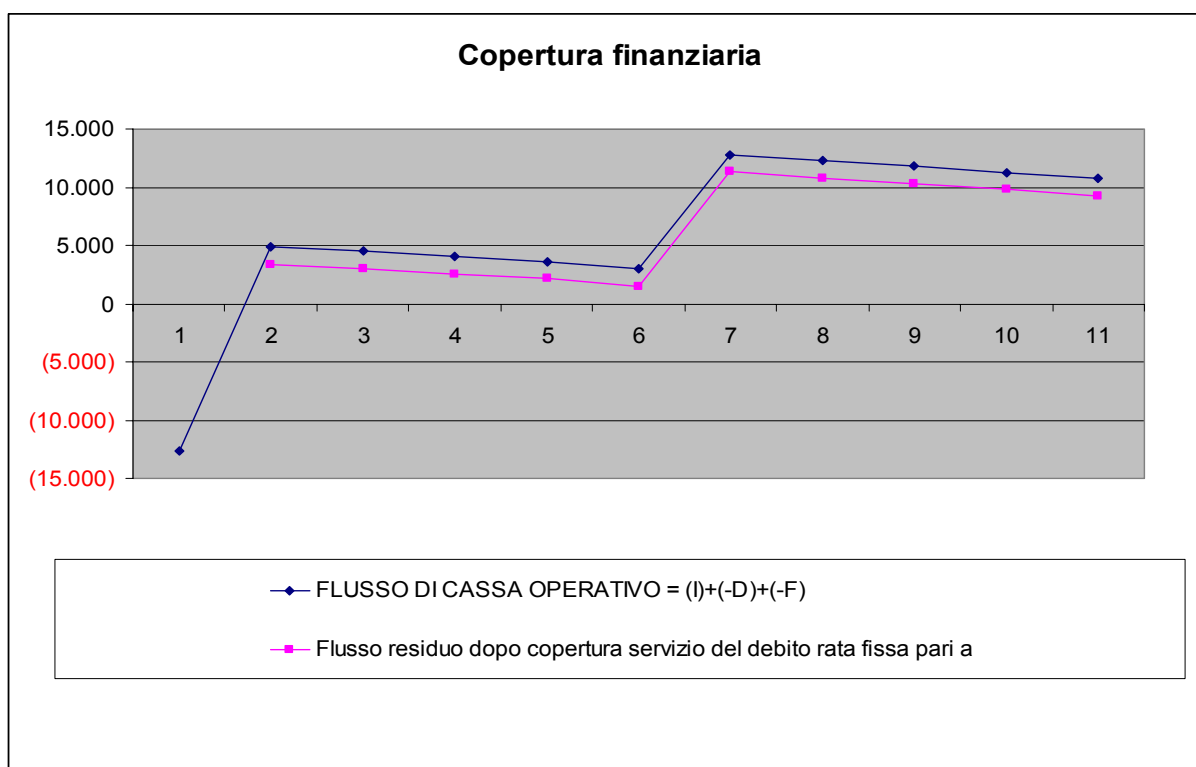
Sulla base dei flussi di cassa generati dall'investimento, applicando un tasso di attualizzazione convenzionale del 5% si è ottenuto un valore del VAN **positivo del valore di 45 033 euro**.

Con le condizioni assunte **l'investimento è dunque praticabile in termini di sostenibilità finanziaria** presentando un **TIR del 42%**

Sostenibilità dei costi e copertura finanziaria

Per quanto riguarda la sostenibilità economica dell'iniziativa dalla simulazione effettuata stante le ipotesi considerate, si può notare che annualmente la gestione si concluderebbe con un utile di esercizio.

I flussi generati, dopo il primo periodo di gestione, sono inoltre sufficienti a garantire la copertura del debito.



Progetto

GE2 Realizzazione di un centro culturale e ricettivo in Entraque

Oggetto:

Rifunzionalizzazione di un edificio esistente nell'abitato di Entraque da destinarsi a centro culturale, ricreativo e foresteria

Caratteristiche dimensionali della struttura

Le destinazioni indicativamente previste sono:

Piano seminterrato: spazio museale (consultazione libri,...) e sale incontri e manifestazioni

Piano rialzato: spazi per mostre temporanee e laboratorio multimediale

Piano primo e piano secondo: foresteria 25 posti letto

Localizzazione:

Centro Entraque 904 mt s.l.m

Ipotesi assunta

Realizzazione effettuata dal Comune tramite gare pubblica di appalto

1. Piano degli investimenti			
Dati Temporalì [anni]			
Numero anni costruzione	2 comprensivo iter autorizzativo, affidamento lavori, esecuzione lavori e collaudo		
Numero anni esercizio (analizzati nel Business Case)	20 anno di inizio 2007		
A) immobilizzazioni materiali (opere di ristrutturazione)	€	% amm. Annuo	Quota amm. Annuo €
Lavori a base d'asta per			
1. scavi e riempimenti	9.293	3%	279
2. demolizioni e rimozioni	54.752	3%	1.643
3. opere speciali di recupero e restauro edilizio	29.289	3%	879
4. conglomerati cementizi	37.128	3%	1.114
5. solai, vespai e tetti	86.273	3%	2.588
6. murature	22.863	3%	686
7. sottofondi e pavimenti	119.740	3%	3.592
8. intonaci	55.852	3%	1.676
9. opere da falegname e vetraio	79.833	3%	2.395
10. impermeabilizzazioni	6.642	3%	199
11. impiantistica	197.238	3%	5.917
12. oneri per la sicurezza	35.800	3%	1.074
Totale immobilizzazioni materiali (A)	734.703	Tot. Amm. (A)	22.041
B) immobilizzazioni immateriali e attrezzature		% amm. Annuo	Quota amm. Annuo €
Somme a disposizione per			
13. affidamento progettazione, direzione lavori, sicurezza (IVA e Inarcassa compresi)	76.675	20%	15.335
14. IVA sui lavori	73.470		-
15. imprevisti e accordi bonari	5.500	20%	1.100
16. attrezzature informatiche	5.750	20%	1.150
17. attrezzature espositive	41.500	20%	8.300
18. arredi	52.500	20%	10.500
Totale immobilizzazioni immateriali (B)	255.395	Tot. Amm. (B)	36.385
Investimento iniziale	990.098	100%	Quota Amm. Annuo 1°-5° anno (ante contributo) 58.426
Contributo a fondo perduto (da Regione)	495.000	50%	Quota Amm. Annuo 6°-20° anno (ante contributo) 22.041
Importo da finanziare	495.098	50%	Quota Amm. Annuo 1°-5° anno (ante contributo) 29.216
di cui			Quota Amm. Annuo 6°-20° anno (ante contributo) 11.022
Capitale a debito (DE) Comunità Montana	108.998	11%	
Capitale a debito (DE) Comune di Entraque	386.100	39%	

Note

Si è applicato il principio dell'ammortamento costante ottenuto attribuendo vita utile di 30 anni per la opere edilizie e 5 anni per le immobilizzazioni immateriali, le attrezzature e gli arredi
 Si è ipotizzato, in modo cautelativo, il ricorso al capitale di debito per entrambi gli enti pubblici di pari durata (20 anni) e pari condizioni (5,2%)

COSTI											
DESTINAZIONI D'USO	TERRENO		URBANIZZAZIONE		COSTRUZIONE		PROG./DIR.LAVORI/sicur			ALTRI COSTI	
	€/Mq	€	€/Mq	€	€/Mq	€	% urb/cos	€	€	€/Mq	€
TOTALE	-	-	-	-	1.245,259	734.703		255.395	220.411	-	-
Centro culturale e ricettivo in Entraque	-	-	-	-	1.245,259	734.703		255.395	220.411	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

RICAVI						
DESTINAZIONI D'USO	VENDITE		AFFITTI		ALTRI RICAVI (affitto aree Comune)	
	€/MQ	€	€/Mq anno	€	€/MQ	€
TOTALE		700.000	847,458	500.000	406,780	240.000
Centro culturale e ricettivo in Entraque	1.186,441	700.000	42,373	500.000		240.000
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-

Canone annuo di concessione
25.000

DESTINAZIONI D'USO	Mq commerciali			TOTALE COSTI			TOTALE RICAVI	
	Mq	%		€/Mq	€ tot		€/Mq	€ tot
TOTALE	590	100%		2.051,710	1.210.509		2.440,678	1.440.000
Centro culturale e ricettivo in Entraque	590	100%		2.051,710	1.210.509		2.440,678	1.440.000
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-

INIZIATIVA IMMOBILIARE:

Ge 2 Realizzazione centro culturale e ricettivo

DURATA (anni)	22
PERIODO (mesi)	12
CAPITALE SOCIALE	
ALiquOTA IVA TERRENC	
ALiquOTA IVA COSTI	10,0%
ALiquOTA IVA RICAV	20,0%
CONTRIBUTI (€)	495.000

	Costruzione												Gestione									
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
TASSO INTERESSE ATTIVC	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
TASSO INTERESSE PASSIVC	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%
TASSO INFLAZIONE COST	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
TASSO INFLAZIONE RICAV	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

DISTRIBUZIONE PERCENTUALE USCITE/ENTRATE

Uscite	TOTALE	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
COSTRUZIONE	100,0%	60%	40%																				
PROG./DIR.LAVORI/sicu	100,0%	100%																					
COSTI MANUT. STRAORD	100,0%													10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
Entrate																							
VENDITE (dismissione immobile)	100,0%																						100%
Canone concessione	100,0%			5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
ALTRI RICAVI (contributi Comune)	100,0%			5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
CONTRIBUT	100,0%	10%	60%	30%																			

INIZIATIVA IMMOBILIARE:

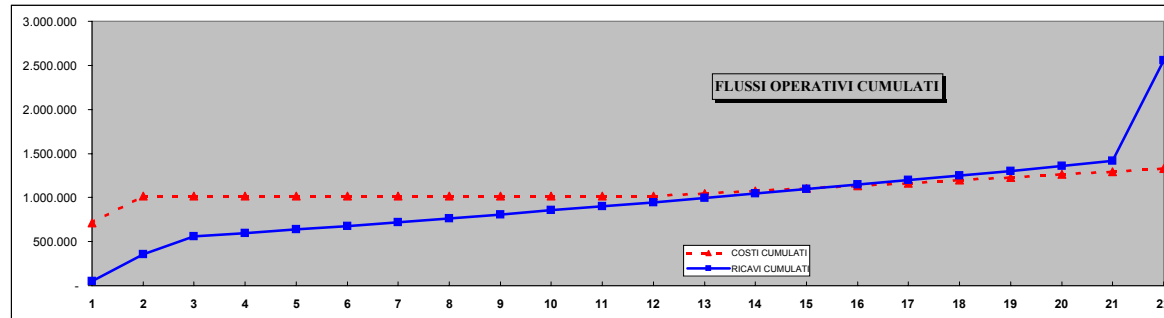
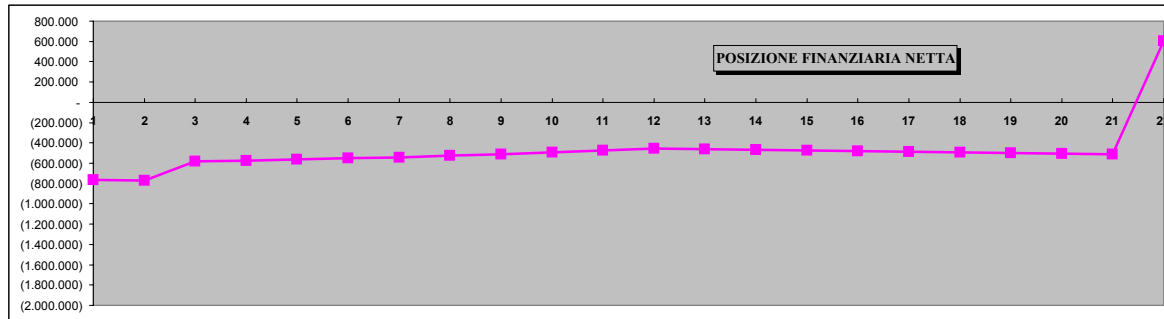
Ge 2 Realizzazione centro culturale e ricettivo

CASH FLOW	(388.205)	Gestione																				
		Costruzione										Gestione										
		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
TOTALE	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
COSTRUZIONE	(734.703)	(440.822)	(293.881)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PROG./DIR.LAVORI/sicur	(255.395)	(255.395)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
COSTI MANUT. STRAORD.	(220.411)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(22.041)	(22.041)	(22.041)	(22.041)	(22.041)	(22.041)	(22.041)	(22.041)	(22.041)	(22.041)
TOTALE COSTI A PREZZI COSTANTI	(990.098)	(696.217)	(293.881)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(22.041)	(22.041)	(22.041)	(22.041)	(22.041)	(22.041)	(22.041)	(22.041)	(22.041)
COSTI A PREZZI INFLAZIONATI	(1.015.895)	(710.141)	(305.754)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(28.512)	(29.083)	(29.664)	(30.258)	(30.863)	(31.480)	(32.110)	(32.752)	(33.407)
VENDITE (dismissione immobile)	700.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	700.000
Canone concessione	500.000	-	-	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000
ALTRI RICAVI (contributi Comune)	240.000	-	-	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000
CONTRIBUTI	495.000	49.500	297.000	148.500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALE RICAVI A PREZZI COSTANTI	1.935.000	49.500	297.000	185.500	37.000	37.000	37.000	37.000	37.000	37.000	37.000	37.000	37.000	37.000	37.000	37.000	37.000	37.000	37.000	37.000	37.000	37.000
RICAVI A PREZZI INFLAZIONATI	2.553.293	50.490	308.999	196.854	40.050	40.851	41.668	42.501	43.351	44.218	45.103	46.005	46.925	47.863	48.821	49.797	50.793	51.809	52.845	53.902	54.980	56.080
IVA TERRENO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IVA COSTI	(132.810)	(71.014)	(30.575)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.851)	(2.908)	(2.966)	(3.026)	(3.086)	(3.148)	(3.211)	(3.275)	(3.341)
IVA RICAVI	510.659	10.098	61.800	39.371	8.010	8.170	8.334	8.500	8.670	8.844	9.021	9.201	9.385	9.573	9.764	9.959	10.159	10.362	10.569	10.780	10.996	11.216
POSIZIONE IVA A DEBITO/(CREDITO)	-	(60.916)	(29.692)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(VERSAMENTO)/RIMBORSO IVA	-	(60.916)	31.224	29.692	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FLUSSI OPERATIVI	(161.809)	(720.567)	34.469	226.546	40.050	40.851	41.668	42.501	43.351	44.218	45.103	46.005	46.925	47.863	48.821	49.797	50.793	51.809	52.845	53.902	54.980	56.080
CAPITALE SOCIALE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
INTERESSI	(332.591)	(43.234)	(43.760)	(32.793)	(32.357)	(31.848)	(31.258)	(30.584)	(29.818)	(28.954)	(27.985)	(26.904)	(25.702)	(26.084)	(26.464)	(26.844)	(27.223)	(27.599)	(27.973)	(28.344)	(28.711)	11.834
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	(763.801)	(773.092)	(579.339)	(571.646)	(562.643)	(552.233)	(540.316)	(526.782)	(511.518)	(494.400)	(475.299)	(454.076)	(460.809)	(467.535)	(474.246)	(480.934)	(487.587)	(494.195)	(500.747)	(507.230)	(513.631)	603.515
TIR LORDO DI PROGETTO		8,2%																				
VAN (DI INIZIO PERIODO) AL	5,0%	272.503																				

FLUSSI PER GRAFICI

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
PFN	(763.801)	(773.092)	(579.339)	(571.646)	(562.643)	(552.233)	(540.316)	(526.782)	(511.518)	(494.400)	(475.299)	(454.076)	(460.809)	(467.535)	(474.246)	(480.934)	(487.587)	(494.195)	(500.747)	(507.230)	(513.631)	603.515
COSTI CUMULATI	710.141	1.015.895	1.015.895	1.015.895	1.015.895	1.015.895	1.015.895	1.015.895	1.015.895	1.015.895	1.015.895	1.015.895	1.044.407	1.073.490	1.103.155	1.133.412	1.164.275	1.195.755	1.227.865	1.260.617	1.294.024	1.328.099
RICAVI CUMULATI	50.490	359.489	556.343	596.393	637.244	678.912	721.413	764.765	808.983	854.086	900.091	947.016	994.879	1.043.700	1.093.497	1.144.290	1.196.099	1.248.944	1.302.846	1.357.826	1.413.906	2.553.293

SEN = →



Presentazione Business Case

Progetto

GE2 Gestione struttura ricettiva Entraque

Tipologia di intervento

Oggetto: Gestione centro culturale e ricettivo in Entraque

Caratteristiche dimensionali della struttura

Le destinazioni indicativamente previste sono:

Piano seminterrato: spazio museale (consultazione libri,...) e sale incontri e manifestazioni

Piano rialzato: spazi per mostre temporanee e laboratorio multimediale

Piano primo e piano secondo: foresteria 25 posti letto

Localizzazione:

Centro Entraque 904 mt s.l.m

Ipotesi assunta

Piano gestionale relativo alla concessione di gestione per 10 anni

Canone annuo previsto € 25.000,00

Indice di saturazione stanze bassa stagione 50%

Indice di saturazione stanze alta stagione 15%

Pernottamenti annui previsti 2736

1. Piano degli investimenti

Dati Temporalì		[anni]
Numero anni costruzione	comprensivo iter autorizzativo e costruzione	
Numero anni esercizio (analizzati nel Business Case)	10	

A) immobilizzazioni materiali	€	mq	€/mq	% amm. Annuo	Quota amm. Annuo
Investimenti vari	2.000			10%	200
Complementi di arredo (sala, camere, mobili)	5.000			10%	500
Attrezzatura ufficio	3.000			20%	600

Totale immobilizzazioni materiali (A)	10.000			<i>Tot. Amm. (A) 1°-5° anno</i>	1.300
				<i>Tot. Amm. (A) 6°-10° anno</i>	700

B) immobilizzazioni immateriali	€		% amm. Annuo	Quota amm. Annuo
---------------------------------	---	--	--------------	------------------

				-
				-
				-
				-
Totale immobilizzazioni immateriali (B)	-		<i>Tot. Amm. (B)</i>	-

C) immobilizzazioni finanziarie	€
---------------------------------	---

	-
--	---

D) Capitale circolante	€
------------------------	---

Cassa (capitale di funzionamento)	4.000
Materie prime (livello iniziale di magazzino)	2.000
Totale capitale circolante (D)	6.000

Investimento iniziale	16.000
------------------------------	---------------

Quota Amm. Annuo 1°-5° anno	1.300
------------------------------------	--------------

Quota Amm. Annuo 6°-10° anno	700
-------------------------------------	------------

2. Fonti di finanziamento

Dati Temporal		[anni]															
Numero anni costruzione																	
Numero anni esercizio (analizzati nel Business Case)																	
A) immobilizzazioni materiali	€	mq [€/mq]															
Investimenti vari	2.000																
Complementi di arredo (sala, camere, mobili)	5.000																
Attrezzatura ufficio	3.000																
Totale immobilizzazioni materiali (A)	10.000																
B) immobilizzazioni immateriali	€																
Totale immobilizzazioni immateriali (B)	-																
C) immobilizzazioni finanziarie	€																
	-																
D) Capitale circolante	€																
Cassa (capitale di funzionamento)	4.000																
Materie prime (livello iniziale di magazzino)	2.000																
Totale capitale circolante (D)	6.000																
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Investimento iniziale</td> <td style="border: 1px solid black; text-align: right; padding: 2px;">16.000</td> <td style="border: none; padding: 0 10px;">%</td> </tr> <tr> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Contributo a fondo perduto</td> <td style="border: 1px solid black; text-align: right; padding: 2px;">-</td> <td style="border: none; padding: 0 10px;">0%</td> </tr> <tr> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Importo da finanziare</td> <td style="border: 1px solid black; text-align: right; padding: 2px;">16.000</td> <td style="border: none; padding: 0 10px;">100%</td> </tr> <tr> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">di cui Capitale proprio (KN)</td> <td style="border: 1px solid black; text-align: right; padding: 2px;">5.280</td> <td style="border: none; padding: 0 10px;">33%</td> </tr> <tr> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Capitale a debito (DE)</td> <td style="border: 1px solid black; text-align: right; padding: 2px;">10.720</td> <td style="border: none; padding: 0 10px;">67%</td> </tr> </table>			Investimento iniziale	16.000	%	Contributo a fondo perduto	-	0%	Importo da finanziare	16.000	100%	di cui Capitale proprio (KN)	5.280	33%	Capitale a debito (DE)	10.720	67%
Investimento iniziale	16.000	%															
Contributo a fondo perduto	-	0%															
Importo da finanziare	16.000	100%															
di cui Capitale proprio (KN)	5.280	33%															
Capitale a debito (DE)	10.720	67%															

3. Calcolo capitale a debito

Immissione valori	
Importo prestito	€ 10.720,00
Tasso d'interesse annuale	6,500%
Durata del prestito in anni	10
Numero di rate annuali	1
Data inizio prestito	01/06/2009
Rate extra facoltative	€ -

Riepilogo prestito	
Importo fisso rata	€ 1.491,20
Numero di rate previsto	10
Numero di rate effettivo	10
Totale rate anticipate	€ -
Totale interessi	€ 4.192,02

Nome finanziatore: Banca.....

N. rata	Data rata	Saldo iniziale	Importo fisso rata	Rata extra	Totale	Quota capitale	Quota interessi	Saldo residuo
1	01/06/2010	€ 10.720	€ 1.491	-	€ 1.491	€ 794	€ 697	€ 9.926
2	01/06/2011	€ 9.926	€ 1.491	-	€ 1.491	€ 846	€ 645	€ 9.080
3	01/06/2012	€ 9.080	€ 1.491	-	€ 1.491	€ 901	€ 590	€ 8.179
4	01/06/2013	€ 8.179	€ 1.491	-	€ 1.491	€ 960	€ 532	€ 7.219
5	01/06/2014	€ 7.219	€ 1.491	-	€ 1.491	€ 1.022	€ 469	€ 6.197
6	01/06/2015	€ 6.197	€ 1.491	-	€ 1.491	€ 1.088	€ 403	€ 5.109
7	01/06/2016	€ 5.109	€ 1.491	-	€ 1.491	€ 1.159	€ 332	€ 3.949
8	01/06/2017	€ 3.949	€ 1.491	-	€ 1.491	€ 1.234	€ 257	€ 2.715
9	01/06/2018	€ 2.715	€ 1.491	-	€ 1.491	€ 1.315	€ 176	€ 1.400
10	01/06/2019	€ 1.400	€ 1.491	-	€ 1.400	€ 1.309	€ 91	€ -

4. Piano di fatturato

Alta stagione		Settimana			Equivalente a			
15 giugno-15 settembre		Pernottamento		giorn.	mese	trim.	sem.	
15 dicembre-15 marzo		Utenti sala multimediale		30	4,29	120	360	
		N° gg affitto sala		4	0,50	14	42	
mesi 6								
sett 24								
prezzi		Ricavi						
€		€						
Foresteria								
Pernottamento e prima colazione		16	1114	Pern.	80%			
Pernottamento, lenzuola e prima colazione		20	348	Pern.	20%			
Affitto locali comuni sala incontri +spazi espositivi		100	350	n° gg affitto				
Utilizzo sala multimediale (tariffa media utilizzo PC 2 €/h, utilizzo medio 1h)		2	60	Utenti sala				
Organizzazione escursioni		5	87	Pern.	20%			
(A) Ricavi totali		1.959						

Bassa stagione		Settimana			Equivalente a			
15 settembre-15 dicembre		Pernottamento		giorn.	mese	trim.	sem.	
15 marzo -15 giugno		Utenti sala multimediale		15	2,14	60	180	
		N° gg affitto sala		2	0,29	8	24	
mesi 6								
sett 24								
prezzi		Ricavi						
€		€						
Foresteria								
Pernottamento e prima colazione		16	346	Pern.	80%			
Pernottamento, lenzuola e prima colazione		20	60	Pern.	20%			
Affitto locali comuni sala incontri +spazi espositivi		100	200					
Utilizzo sala multimediale (tariffa media utilizzo PC 2 €/h, utilizzo medio 1h)		2	30	Utenti sala				
Organizzazione escursioni		5	27	Pern.	20%			
(A) Ricavi totali		663						

Fatturato sett. Alta stagione € **47.006**
Fatturato sett. Bassa stagione € **15.902**

Ricavo marginale unitario (su pernott.) € **23**

Num. Sett. Alta stagione 24
 Num Sett. Bassa Stagione 24
 Num. Pernottamenti annui 2736
 Num. Pernottamenti alta stagione 2088
 % saturazione giornaliera posti letto alta stagione 50%
 Num. Pernottamenti bassa stagione 648
 % saturazione giornaliera posti letto bassa stagione 15%

Fatturato annuo € **62.909**

Ipotesi									
- saturazione stanze alta stagione	50%					saturazione stanze alla stagione			
- saturazione stanze bassa stagione	15%					saturazione stanze bassa stagione			
- tariffe iniziali						tariffe iniziali incrementate del			
- incremento costi/anno	2%					10%			
operatività	100%								

€	Anno 0	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Anno 7	Anno 8	Anno 9	Anno 10
Ricavi	62.908,80	62.908,80	62.908,80	62.908,80	62.908,80	62.908,80	83.516,86	83.516,86	83.516,86	83.516,86	83.516,86
(A) Ricavi total	62.909	62.909	62.909	62.909	62.909	62.909	83.517	83.517	83.517	83.517	83.517
Costi Diretti	(11.729)	(11.729)	(11.963)	(12.203)	(12.447)	(12.696)	(17.192)	(17.535)	(17.886)	(18.244)	(18.609)
Costi Indiretti											
gas per riscaldamento	(4.500)	(4.500)	(4.590)	(4.682)	(4.775)	(4.871)	(4.968)	(5.068)	(5.169)	(5.272)	(5.378)
personale (mdo+trf)	(8.000)	(8.000)	(8.180)	(8.323)	(8.490)	(8.659)	(8.833)	(9.009)	(9.189)	(9.373)	(9.561)
pulizie	(1.250)	(1.250)	(1.275)	(1.301)	(1.327)	(1.353)	(1.380)	(1.408)	(1.436)	(1.465)	(1.494)
manutenzione impianti	(1.000)	(1.000)	(1.020)	(1.040)	(1.061)	(1.082)	(1.104)	(1.126)	(1.149)	(1.172)	(1.195)
telefono	(900)	(900)	(918)	(936)	(955)	(974)	(994)	(1.014)	(1.034)	(1.054)	(1.076)
luce	(1.200)	(1.200)	(1.224)	(1.248)	(1.273)	(1.299)	(1.325)	(1.351)	(1.378)	(1.406)	(1.434)
commercialista+spese varie	(1.000)	(1.000)	(1.020)	(1.040)	(1.061)	(1.082)	(1.104)	(1.126)	(1.149)	(1.172)	(1.195)
spese varie	(400)	(400)	(408)	(416)	(424)	(433)	(442)	(450)	(459)	(469)	(478)
spese promozione	(1.200)	(1.200)	(1.224)	(1.248)	(1.273)	(1.299)	(1.325)	(1.351)	(1.378)	(1.406)	(1.434)
canone affitto	(25.000)	(25.000)	(25.000)	(25.000)	(25.000)	(25.000)	(25.000)	(25.000)	(25.000)	(25.000)	(25.000)
(B) Costi operativi total	(56.179)	(56.179)	(56.802)	(57.438)	(58.087)	(58.749)	(63.606)	(64.439)	(65.228)	(66.033)	(66.853)
(C) MARGINE OPERATIVO LORDO = (A)-(B)	6.730	6.730	6.106	5.470	4.822	4.160	19.851	19.078	18.289	17.484	16.664
Ammortamenti beni materiali											
Ammortamenti beni immateriali	(1.300)	(1.300)	(1.300)	(1.300)	(1.300)	(700)	(700)	(700)	(700)	(700)	(700)
Ammortamenti oneri finanziari capitalizzati											
Accantonamento a fondo manutenzione straordinaria											
Utilizzo dei fondi ammortamenti/ accantonamento											
(D) Totale ammortamenti e accantonamenti	(1.300)	(1.300)	(1.300)	(1.300)	(1.300)	(700)	(700)	(700)	(700)	(700)	(700)
(E) MARGINE OPERATIVO NETTO = (C)-(D)	5.430	5.430	4.806	4.170	3.522	3.460	19.151	18.378	17.589	16.784	15.964
Oneri finanziari		(697)	(645)	(590)	(532)	(469)	(403)	(332)	(257)	(176)	(91)
(F) Totale Oneri Finanziari netti		(697)	(645)	(590)	(532)	(469)	(403)	(332)	(257)	(176)	(91)
(G) UTILE ANTE IMPOSTE = (E)-(F)	5.430	4.733	4.161	3.580	2.990	2.991	18.748	18.045	17.332	16.608	15.873
Imposte (IRAP 4.25%)	(286)	(286)	(290)	(232)	(205)	(177)	(844)	(811)	(777)	(743)	(708)
Imposte (IRES/IRPEF 33%)	(1.792)	(1.562)	(1.373)	(1.181)	(987)	(987)	(6.187)	(6.955)	(6.720)	(6.481)	(6.238)
(H) Tot. Imposte	(2.078)	(1.848)	(1.633)	(1.414)	(1.192)	(1.164)	(7.031)	(6.766)	(6.497)	(6.224)	(5.946)
(I) UTILE NETTO = (G) - (H)	3.352	2.885	2.528	2.166	1.798	1.827	11.718	11.280	10.835	10.384	9.926
FLUSSO DI CASSA OPERATIVO = (I)+(D)-(F)	(12.648)	4.882	4.474	4.056	3.630	2.996	12.820	12.312	11.792	11.261	10.717
Flusso residuo dopo copertura servizio del debito rata fissa pari a € 1.491,20		3.391	2.982	2.565	2.139	1.505	11.329	10.821	10.301	9.769	9.226
Tasso attualizzazione	5%										
VA (valore attuale flusso di cassa operativo periodale)	-12.648	4.650	4.058	3.504	2.986	2.348	9.567	8.750	7.981	7.259	6.580
Margine unitario su pernottamento	18,71										
Break even point (n° pernottamenti annuali)	2.376,23										
Pari ad un indice di saturazione media annua stanze	26,04%										
n° settimane apertura	52										
Break even point (n° pernottamenti medi settimanali)	45,70										
Break even point (n° pernottamenti medi giornalieri)	6,53										
INDICI DI RENDIMENTO ATTUALIZZATI											
VAN (valore attuale netto)	45.033,31										
RAE (ritorno annuo equivalente)	5.163,34										
TIR (tasso interno di rendimento)	42%										

5. CONVENIENZA ECONOMICO-SOCIALE

Il confronto dell'impatto sull'assetto socio-economico della situazione "senza" intervento e di quella "con" intervento viene effettuato evidenziando i principali aspetti problematici (costi) e favorevoli (benefici) delle due situazioni.

Situazione "senza" intervento

Aspetti positivi (benefici)

- assenza di alterazioni ambientali, evidenti durante il cantiere;
- non assorbimento di risorse economiche pubbliche.

Aspetti problematici (costi)

- nessun contributo, in termini di supporto logistico, alla proposta turistica dell'alta valle Gesso;
- possibile rischio (qualora l'edificio non venga utilizzato per altre funzioni) di degrado edilizio all'interno di un centro urbano a vocazione turistica.

Situazione "con" intervento

Aspetti positivi (benefici)

- aumento della qualità della proposta turistica di Entracque e dell'alta valle Gesso;
- contributo all'economia indotta dalle presenze turistiche;
- messa a disposizione, a fianco di funzioni ricettive, di un contenitore edilizio per attività culturali;
- riqualificazione di un edificio di interesse architettonico sito in contesto urbano.

Aspetti problematici (costi)

- impegno di risorse economiche ed umane da parte di enti pubblici;
- concorrenza con altre strutture ricettive con utenza potenziale simile.

6. PROCEDURE

6.1 Vincoli ed aspetti normativi

L'immobile oggetto di intervento è sottoposto al vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art. 10 (vincolo architettonico); art. 157 ("Galassini" recepiti dal D.Lgs. 29/10/1999, n. 490); secondo D.P.C.M. 12/12/2005. L'opera è inoltre soggetta, relativamente alla tutela dei beni archeologici, alla L. 109/2005.

L'intervento è conforme alle disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia.

6.2 Principali passaggi procedurali

Come già detto, l'edificio oggetto di intervento è attualmente di proprietà privata ed il proprietario ha espresso al Comune di Entracque il proprio intendimento a donare gratuitamente l'immobile al Comune stesso.

Preliminare ad ogni altro adempimento è quindi il perfezionamento degli accordi tra il Comune ed il proprietario e l'acquisizione conseguente dell'immobile al patrimonio comunale. A questi fatti seguono i normali adempimenti procedurali ed autorizzativi previsti dalle norme sui lavori pubblici.

In sintesi, dunque, i passaggi procedurali fondamentali sono:

- perfezionamento degli accordi tra il proprietario dell'edificio ed il Comune di Entracque per conseguire la disponibilità del bene da parte dell'ente pubblico;
- predisposizione di progetto definitivo ed esecutivo;
- richiesta atti edilizi abilitativi (*);
- affidamento lavori;
- collaudo delle opere.

(*) la deliberazione di approvazione del progetto dell'opera ha valenza di titolo abilitativo al fine della realizzazione dell'intervento previsto.

A seguito dell'approvazione del progetto preliminare e previo l'accertamento dell'entità dei finanziamenti disponibili, si potrà procedere alla stesura del progetto definitivo da redigere con i necessari approfondimenti tecnici e sul quale verranno richiesti i pareri e le relative autorizzazioni.

Osservazioni e prescrizioni nel merito potranno essere successivamente recepite nella redazione della progettazione esecutiva.

6.3 Cronoprogramma

La scansione temporale delle principali attività che articolano l'intervento è riportata nello schema allegato.

Il cronoprogramma, organizzato per quadrimestri, inizia dal 1° gennaio 2006 poichè in esso sono comprese anche le valutazioni tecniche e politiche e le attività concertative svolte contestualmente alla predisposizione del PISL, che formalmente è stata avviata ad inizio di questo anno.

Nello schema di cronoprogramma non è data evidenza esplicita all'attività connessa al perfezionamento degli accordi tra il proprietario dell'immobile ed il Comune di Entracque in quanto si presume che essa, essendo già avviata, si completi prima dell'approvazione regionale del PISL e quindi nel primo quadrimestre 2007.

Allegati

SCHEMA A - IMPORTO DEI LAVORI

REALIZZAZIONE DI CENTRO CULTURALE E RICETTIVO IN ENTRACQUE

QUADRO ECONOMICO (art.17, DPR n° 554 del 21/12/1999)

a) Lavori a base d'asta

a1) lavori ed opere	698.902,98
a2) oneri per la sicurezza compresi nei prezzi e non soggetti a ribasso	
a3) oneri per la sicurezza aggiuntivi non soggetti a ribasso	35.800,00
a4) totale lavori a base d'asta	698.902,98
a5) totale importo appalto	€ 734.702,98

b) Somme a disposizione della stazione appaltante

b1) lavori in economia		
b1bis) arredi		83.125,00
b2) rilievi, accertamenti e indagini		
b3) allacciamenti ai pubblici servizi e opere di urbaniz.		
b4) imprevisti		4.583,00
b5) acquisizione aree o immobili		
b6) accantonamento di cui all'art. 26 L. 109/94		
b6bis) accantonamento di cui all'art.12 DPR 554/99		
b7) spese tecniche per progettazione e D.LL.		63.895,57
b7bis) fondo per incentivo ex art. 18 L. 109/94 s.m.i.		
b8) spese per attività di consulenza, ecc		
b9-10) spese per pubblicità, gare, commissioni, ecc.		
b11) collaudo		
b12) IVA su a5	10,0%	73.470,30
IVA su b4	20,0%	917,00
IVA su b1bis	20,0%	16.625,00
IVA su b2	20,0%	
IVA su b7	20,0%	12.779,00
IVA su b7bis	20,0%	
IVA su b8	20,0%	
IVA su b9-10	20,0%	
IVA su b11	20,0%	

parziale € 255.394,87

Totale costo realizzazione**€ 990.097,85**

arrotondato a € 990.000,00

DATI SINTETICI DELL'INTERVENTO

parametro tecnico = volume quantità = 2083 m³

COSTI PARAMETRICI

costo di costruzione = 335,52 €/m³ costo di realizzazione = 475,32 €/m³

Schema URB - Compatibilita' urbanistica

Intervento (codice e titolo)

GE2 - Realizzazione di struttura ricettiva e centro per attività culturali in Entracque

Localizzazione

Comune di Entracque: capoluogo

Estremi approvazione P.R.G. vigente

D.G.R. n. 21-40449 del 22/01/1985

Eventuali varianti in corso e relativo stato di avanzamento, inerenti agli interventi in progetto

Variante strutturale 2001 approvata con D.G.R. n. 28-2626 del 19/04/2006

Denominazione della zona urbanistica in cui ricade l'intervento (vedere l'unito stralcio della cartografia di P.R.G.)

Zona R2.19 = aree insediamenti residenziali da mantenere, di ristrutturazione e completamento (zona B ai sensi del D.M. 02/04/68)

Sintesi delle prescrizioni urbanistiche cui è assoggettato l'intervento (vedere estratti di P.R.G. uniti a questo schema)

L'intervento in progetto non è soggetto a specifiche prescrizioni urbanistiche e pertanto si rimanda alle indicazioni generiche riportate dall'art. 21 delle N.T.A., dedicato alla zona urbanistica in cui ricade l'intervento.

Non vi sono altre prescrizioni originate da Piani e Programmi che incidono sull'intervento.

Sintesi delle prescrizioni derivanti da altri piani, programmi o regolamenti che interagiscono con il P.R.G.

Il regolamento edilizio e di igiene comunale impongono il rispetto dei requisiti formali ed igienico-sanitari dell'edificio anche in riferimento al contesto ambientale e d'uso specifici.

In particolare la nuova destinazione d'uso prevista per l'edificio impone l'adeguamento della struttura alle norme vigenti previste per le strutture ricettive extralberghiere tipo ostello per la gioventù o rifugio escursionistico (L.R. 31 del 15-04-85).

Eventuali vincoli cui è soggetto l'intervento (ad esempio: vincoli che comportano specifiche procedure autorizzative, usi civici, fasce di rispetto, reti infrastrutturali presenti o previste..ecc...)

L'immobile oggetto di intervento è sottoposto al vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art. 10 (vincolo architettonico); art. 157 ("Galassini" recepiti dal D. Lgs. 29.10.1999, n. 490); secondo D.P.C.M. 12.12.2005. L'opera è inoltre soggetta, relativamente alla tutela dei beni archeologici, alla L. 109/2005.

L'intervento è conforme alle disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia.

Cronoprogramma

FASI	ANNO E TRIMESTRI														
	2006			2007			2008			2009			2010		
	I	II	III	I	II	III	I	II	III	I	II	III	I	II	III
Formazione ed approvazione PISL	■	■	■	■											
Progetto Preliminare	■														
Progetto Definitivo				■											
Progetto Esecutivo						■									
Procedimenti Autorizzativi					■										
Affidamento Lavori							■								
Esecuzione lavori								■	■	■	■				
Collaudo												■			
Avvio esercizio												■			