

# **PROGETTO PAESE ALBERGO**

## **FILOSOFIA DEL PROGETTO**

“ Se la natura umana fosse assolutamente insensibile all’attrattiva di tentare la sorte e alla soddisfazione (a parte il profitto) di costruire e portare avanti un’idea imprenditoriale vincente, il solo calcolo finanziario potrebbe non essere sufficiente a dare luogo ad un **INVESTIMENTO COSPICUO**”

*Giuseppe Lo Bianco*  
Presidente

## **Premessa**

La trasformazione in atto implica un pieno coinvolgimento dell'azienda Ente Locale nel difficile ma necessario sviluppo socio – economico del territorio. Ciò è la diretta conseguenza dell'indirizzo intrapreso dalla più recente normativa, che ha, in un certo senso, avvicinato l'Ente Locale agli amministrati sia in senso di trasparenza che di logica di conduzione amministrativa.

Lo sviluppo socio – economico territoriale, inteso come crescita armonica di tutte le sue componenti (pubbliche e private), non ha raggiunto fino ad ora gli stadi prefissati nonostante le numerose iniziative legislative (nazionali e comunitarie) varate in suo favore, limitandosi a seguire una logica di mercato, che per caratteri sociali, economici e politici peculiari del territorio stesso (sempre ammesso che le abbia), portano quest'ultimo a restare relegato nell'area di un benessere apparente dove il divario tra componenti forti e componenti deboli aumenta sempre più.

Ora più che mai (grazie anche allo sfruttamento della normativa nazionale e comunitaria) il territorio necessita inderogabilmente di approcci innovativi per il tema sviluppo socio-economico, approcci che, realisticamente, possono essere avviati e continuati solo da Enti aventi la giusta sensibilità per tale tema. Ciò vale in particolar modo per i piccoli comuni che giornalmente combattono con una impietosa alternativa: "scompare".

L'Ente Locale o meglio gli Enti Locali omogeneamente riuniti, con strumenti opportuni, possono intraprendere azioni promozionali tali da far loro ricoprire un ruolo di incisivo stimolo per lo sviluppo socio-economico del proprio comprensorio. Tale ruolo promozionale, per nulla in contrasto né tanto meno in competizione con i ruoli istituzionali propri degli Enti Locali, consentirà la gestione del comprensorio anche in termini di azienda produttiva, con tutte le implicazioni operative.

## **Obiettivo**

L'idea forza del progetto è quella di trasformare, attraverso una sinergica condivisione degli attori locali pubblici e privati, l'agglomerato urbano esistente in un vero e proprio villaggio albergo insediato all'interno del paese e della sua quotidianità, attraverso un processo recupero e riconversione dell'esistente.

Oltre a tale idea forza, l'obiettivo del progetto mira all'impiego di tecnologie moderne di risparmio energetico e di compatibilità ambientale, che oltre ad assicurare economie di gestione rappresenterà un ottimo centro di ricerca e sperimentazione: abbinare all'idea forza una valenza scientifica che sia promozionale per il territorio stesso e che consenta di sviluppare oltre che il turismo tradizionale anche quello d'affari (si prevede la realizzazione di aree dedicate a convegni, meeting e aule di formazione).

L'obiettivo del progetto rappresenta, quindi, un atto volontario di costruzione e condivisione di una visione futura di un territorio, del suo posizionamento, di esplicitazione di obiettivi e strategie per conseguirli mediante politiche ed interventi pubblici e privati: costruire un'identità del territorio.

Ciò che si vuole proporre con il presente progetto rappresenta un processo di elaborazione programmatica concertata orientato a generare quelle decisioni e quelle azioni che si considerano fondamentali per realizzare la visione del futuro desiderato dai principali agenti sociali e economici del Comune.

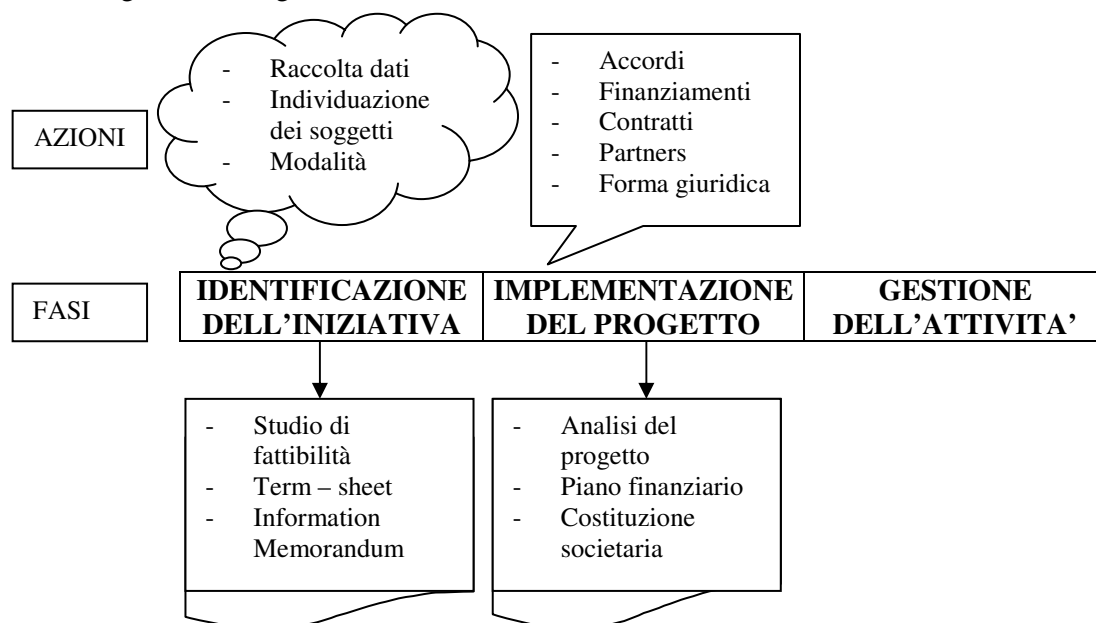
Di seguito si delineano le fasi del progetto che si intende proporre, il tutto finalizzato alla realizzazione dell'idea forza sopra descritta.

## FASI DEL PROGETTO

Le fasi sotto descritte non rappresentano delle precise sequenze di azioni, in quanto le stesse possono nascere e svilupparsi in modo diverso.

La schematizzazione delle modalità di svolgimento del progetto rappresenta, però, un utile punto di partenza e al contempo una struttura sequenziale necessaria, al fine di esporre un percorso logico che rappresenti un indice del lavoro da svolgere.

Le fasi logiche del Progetto sono essenzialmente tre:



### IDENTIFICAZIONE DELL'INIZIATIVA

L'identificazione dell'iniziativa rappresenta la base fondamentale dell'idea progettuale in cui si cominciano a raccogliere tutti i documenti e/o dati necessari alla realizzazione del progetto, si individuano i soggetti che possibilmente detengono i margini per poter partecipare all'iniziativa e si delineano le modalità operative di conduzione dell'idea.

Tale fase necessita di un tipo di lavoro oscuro e condotto con la massima discrezione senza che vi sia una rilevazione esterna dell'idea.

Ciò consentirà la valutazione della bontà e della fattibilità dell'idea forza sul territorio specifico.

Tali azioni si concretizzeranno nella redazione di particolari documenti, che rappresenteranno e porteranno in se l'esternalizzazione del progetto. Documenti questi che necessitano di una attenta analisi e di una capacità di sintesi e di chiarezza, in quanto dovranno far scaturire nei soggetti esterni (pubblici e privati) a cui verranno presentati l'interesse e la convinzione di trovarsi di fronte ad una buona idea.

#### *Studio di fattibilità*

Tale documento servirà ad identificare i primi elementi progettuali e valutare attraverso una serie di test tecnici ed economici la possibilità effettiva di poter strutturare e realizzare il progetto.

Tale studio dovrà raccogliere le notizie essenziali del progetto, indispensabili per fornire utili indicazioni alla costruzione di una preliminare cash-flow analysis. Esso ripercorrerà in forma sintetica le stesse informazioni contenute nel successivo information memorandum; informazioni ancora non definitive e da approfondire e verificare.

Esso sarà un documento provvisorio a diffusione molto limitata destinato a tutte quelle verifiche e aggiustamenti ritenuti necessari: un documento interno di lavoro ed un'ipotesi finanziaria degli investimenti

e della gestione ancora preliminare e articolata attraverso scenari economico-finanziari alternativi sui quali applicare l'analisi di sensitività.

I contenuti minimali di tale documento dovranno essere:

- Soggetti da coinvolgere
- Strutturazione societaria
- Legislazione di riferimento
- Descrizione del progetto
- Mercato
- Investimenti
- Costi e ricavi
- Copertura finanziaria
- Possibili forme di finanziamento

### *Term – Sheet*

Anche questo dovrà detenere le caratteristiche di documento prevalentemente a bassa diffusione in cui si dovranno sintetizzare e riassumere i termini e le condizioni del finanziamento.

Esso dovrà essere di volta in volta aggiornato durante tutta la fase di implementazione del progetto.

### *Information memorandum*

Rappresenterà il primo documento ufficialmente a rilevanza esterna avente le caratteristiche di documento informativo.

Esso dovrà, quindi, perseguire due obiettivi fondamentali: elaborare in modo analitico e coordinato il progetto in tutte le sue parti attraverso la definizione di tutti gli aspetti economici, giuridici e finanziari che lo costituiscono, e promuovere il progetto all'esterno.

Lo schema tipo di tale documento informativo dovrà così essere strutturato:

1. Descrizione del Progetto
2. Caratteristiche delle aziende
3. Partners potenziali
4. Quadro normativo
5. Tipologia di investimento
6. Punti di forza e di debolezza
7. Le caratteristiche del mercato di riferimento
8. La gestione dell'iniziativa
9. Tipologia di contratti commerciali
10. Il modello economico finanziario
11. La struttura finanziaria del progetto
12. L'analisi di sensitività
13. L'organizzazione giuridica

Tali punti rappresentano il contenuto minimale ma non esaustivo del documento; anche l'ordine è meramente indicativo.

## **IMPLEMENTAZIONE DEL PROGETTO**

Tale fase rappresenta la concretizzazione del progetto, attraverso azioni di coinvolgimento e di redazione definitiva del progetto e della forma giuridica utilizzata per la gestione del tutto.

Infatti dopo la presentazione dell'information memorandum, con la presenza di tutti i soggetti che hanno aderito ad una sorta di protocollo d'intesa si dovrà procedere alla concreta e definitiva redazione dell'analisi del progetto e del piano finanziario.

### *Analisi del progetto*

Tale documento dovrà prevedere il seguente schema tipo ed in base all'attività precedente:

1. Informazioni generali
  - obiettivi del progetto

- schema di realizzazione
- prodotti/servizi finali
- 2. Mercato
  - identificazione del mercato
  - informazioni e dimensioni del settore
  - tendenze
  - quota di mercato che si intende raggiungere
- 3. Aziende coinvolte
  - storia ed esperienza
  - solidità economico-finanziaria
  - ruolo assunto nell'iniziativa
- 4. Costo dell'iniziativa
  - dettaglio costo degli investimenti
  - stima del capitale circolante
  - altri costi
- 5. Quadro istituzionale
  - leggi e norme di diretta pertinenza
  - normativa fiscale
  - permessi, licenze, concessioni
  - eventuale coinvolgimento delle autorità pubbliche
  - eventuali garanzie prestate
- 6. Piano finanziario
  - entità e caratteristiche del fabbisogno finanziario
  - capitale proprio disponibile
  - finanziamenti al progetto
  - termini e condizioni dei finanziamenti da richiedere al mercato
  - eventuali agevolazioni finanziarie
- 7. Struttura economica
  - struttura dei ricavi
  - struttura dei costi di gestione
  - schema di rimborso di eventuali debiti
  - indicatori economico – finanziari
- 8. Contrattualistica

Tale fase si concluderà con la costituzione della società che gestirà l'intero progetto.

### TEMPISTICA

Descriz./Mesi	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	
Azioni fase 1																									
Studio di fattib.																									
I.M.																									
Azioni fase 2																									
Progetto compl																									
Società																									

Tale tempistica esclude la fase di realizzazione e di gestione dell'attività.