



COMUNE di BRONTE

Provincia di Catania

Concessione di Valorizzazione

(D.L. n. 351 25/09/01 - L.N. n. 410 23/11/01 - L.N. 228 n. 228)

Rifugio e Area Territoriale circostante a Piano dei Grilli

Attività di "Fruizione Ecomuseale Mirata e Controllata"

Identità dei Territori Medio e Alto-Montani

Settore Orientale Vulcano Etna

PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO ED ECONOMICA



I.CO.IN

mediterranea bike

mediterranea trekking

mediterranea trekking

ALL. N° :

D

OGGETTO :

Piano Economico e Finanziario di massima

data :

redatto :

verificato :

aggorn. :

codice file :

codice ID com. :

codice elabb. :

Promotori

Mediterranea Trekking

Mediterranea Rifugi

Mediterranea Bike

I.CO.IN

Responsabile Procedimento

Geom. Saïta Santo Antonino
Capo VI Area

Progettista

Ing. Benfatto Pietro



mediterranea trekking
Hiking, Biking and Sailing in Sicily



MEDITERRANEA RIFUGI

mediterranea bike



COMUNE di BRONTE

AVVISO ESPLORATIVO FINALIZZATO AD INDIVIDUARE OPERATORI ECONOMICI INTERESSATI A FORMULARE PROPOSTE DI FINANZA DI PROGETTO AI SENSI DEGLI ARTICOLI 182 E 183, COMMA 15 DEL D.L.GS. N.50 DEL 2016 PER LA GESTIONE DEL RIFUGIO “PIANO DEI GRILLI” (PUNTO BASE UFFICIALE DEL PARCO DELL’ETNA N.6)

Nota : Le schede seguenti riportano gli indicatori principali di sintesi inerenti la Fattibilità Economica Finanziaria della Proposta di Attività esplicitata nella presente Manifestazione di Interesse. Lo studio Economico-Finanziario sarà sviluppato in dettaglio , a seguito di nomina in qualità di Promotori, all’interno del Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica come indicato all’art.9 dell’Avviso

Piano economico finanziario elaborato da Findata (www.findata-cfd.eu)

ad uso esclusivo per l’allegato previsto per l’avviso perlostrativo

scadenza presentazione : novembre 2021



mediterranea trekking
Hiking, Biking and Sailing in Sicily



MEDITERRANEA RIFUGI

mediterranea bike

I.CO.IN

Titolo del Progetto

**Concessione di Valorizzazione Punto Base 6 e Area Territoriale e Area Territoriale
“Piano dei Grilli” – Bronte**

**Attività di “Fruizione Ecomuseale Mirata e Controllata” Identità dei Territori
Medio e Alto-Montani Settore Ovest Vulcano Etna**

Soggetto Proponente

**Costituenda ATS – Mediterranea Trekking – Mediterranea Rifugi – Mediterranea
Bike – I.CO.IN**

▫ Importo Investimento 4.0	€ 1.024.925
▫ Tempo programmato completamento investimento	mesi 36
▫ Durata Convenzione	anni 20
▫ Canone fisso proposto per anno	€ 3.000,00
▫ Royalties indicative e variabili	€ 12.600,00

Royalties quali attesi riscontri economici per attività
condivise nell’ambito dell’Accordo di Partenariato
Speciale Pubblico-Privato (PSPP)



mediterranea trekking
Hiking, Biking and Sailing in Sicily



MEDITERRANEA RIFUGI

mediterranea bike



Premessa

Il presente documento si propone di esporre preliminarmente gli indicatori essenziali di sintesi economico-finanziaria necessari per il successivo sviluppo di fattibilità del piano economico-finanziario di cui all'Avviso di Manifestazione di Interesse pubblicato dal Comune di Bronte per la valorizzazione e gestione della Casermetta-Rifugio di "Piano dei Grilli"

Investimenti

Gli indicatori esplicitati nella presente sintesi sono quelli previsti per la realizzazione degli interventi programmati che si presume possano essere effettuati in 36 mesi (prima fase di 18 mesi e seconda fase anche di 18 mesi) a partire dalla seconda metà dell'anno 2023 con una entrata in funzione dell'attività che potrebbe già avvenire all'interno della prima fase e quindi tra la fine 2023 e l'inizio del 2024 (tale tempistica è ovviamente funzione del completamento di un iter che si concluda con una convenzione per la concessione).

Gli investimenti sono previsti su di una area complessiva di ca. 6 ha che include il fabbricato del Rifugio-Casermetta ed un fabbricato rurale annesso con funzione di mangiatoia per cavalli. Nell'area sono presenti ampie zone boschive, il tratto terminale della strada turistica in basolato lavico che consente di raggiungere la Casermetta-Rifugio dall'abitato di Bronte nonché un ampio piazzale antistante i fabbricati pavimentato sempre in basolato lavico.

Gli investimenti destinati a rimanere nel patrimonio acquisito dal Comune a fine del periodo di concessione riguardano :

- la ristrutturazione e l'adeguamento funzionale del fabbricato Casermetta-Rifugio



mediterranea trekking
Hiking, Biking and Sailing in Sicily



MEDITERRANEA RIFUGI

mediterranea bike



- il rifacimento delle pavimentazione nelle aree perimetrali della Casermetta-Rifugio e del fabbricato rurale mangiatoia
- la costituzione di un blocco di n.4 servizi igienici esterni amovibili ed impiantisticamente autonomi
- la realizzazione di impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrico per le necessità dei fabbricati
- la sistemazione ambientale e funzionale con soluzione naturalistiche ampie zone di terreno confinanti a nord e a sud con i fabbricati da destinare ad accogliere elementi e sistemi allestivi di proprietà del concessionario e necessari a svolgere attività di fruizione per i turisti
- la realizzazione di una area di parcheggio con soluzioni naturalistiche a confine con il tratto iniziale della strada turistica all'interno dell'area complessiva di 2 ha
- la realizzazione di una pista per veicoli della forestale e per escursionisti destinata alla percorrenza alternativa al tratto di strada interna all'area quando l'accesso all'area in concomitanza di periodi di eventi è consentito ai soli utenti accreditati
- la sistemazione a parco natura di una vasta area , facente parte dell'area complessiva di 2 ha, ad ovest della Casermetta-Rifugio con la realizzazione di percorsi natura e di aree attrezzate per sosta e ristoro
- le recinzioni generali esterne e di suddivisione interna dell'area con creazione di parallelo filare arbustivo naturalistico di arbusti autoctoni nell'area



mediterranea trekking
Hiking, Biking and Sailing in Sicily



MEDITERRANEA RIFUGI

mediterranea bike



Produzione

Evidenzia la capacità produttiva potenziale a certe condizioni ed effettiva in mancanza delle stesse .

La stima del numero effettivo è effettuata su base prudenziale e tiene comunque conto delle previsioni di sviluppo di utenza in relazione alle attività che si prevede di rendere disponibili in futuro all'interno dell' area così come specificato nella presente proposta.

L'area della Casermetta-Rifugio di "Piano dei Grilli" è facilmente raggiungibile dall'abitato di Bronte ed è già conosciuta agli appassionati di turismo naturalistico.

Gli Utenti-Visitatori dell' Area Attrezzata di "Piano dei Grilli" (prevalentemente attraverso modalità di prenotazione su web) e cioè di quella per la quale è prevista una recinzione di delimitazione ed un punto di accesso a ridosso dell'area di parcheggio esterna, potranno usufruire di servizi turistici e culturali erogabili dal Concessionario acquisendo un pass di ingresso di base del costo unitario di € 8,0 per i Turisti e di € 4,0 per studenti ed assimilabili .

Tale ingresso è riferito sia ai periodi in cui il Concessionario prevede di rendere disponibile all'utenza la modalità fruitiva dell'area sotto forma di Eventi Tematici sulla Identità dei Territori sia nei periodi rimanenti durante i quali sono fruibili servizi permanenti di base.



mediterranea trekking
Hiking, Biking and Sailing in Sicily



MEDITERRANEA RIFUGI

mediterranea bike

i.CO.IN

Tali Eventi si prevede saranno nel numero di 10 all'anno per un periodo di ogni evento di max 21 giorni con un afflusso potenziale massimo di 300 utenti/giorno e stimato effettivo medio (periodo – condizioni metereologiche – etc.) al 50% di quello massimo .

Per i periodi rimanenti si prevede un afflusso potenziale massimo di 60 utenti/giorno e stimato effettivo medio (periodo – condizioni metereologiche – etc.) al 60% di quello massimo

La produzione di utenza che è legata sia agli Eventi che ai periodi rimanenti è distinta in due macro categorie :

- Turisti/Visitatori dagli ambiti dal locale all'internazionale che per ora si prevedono pari al 50% del totale. Per tale categoria è calcolata la tassa di soggiorno pari a 1€

. Studenti e settore didattico in genere stimato per il restante 50%

Periodo Eventi

N. 10 Eventi Tematici / anno x 21 giorni Evento —————> N. 210 giorni con Eventi

Afflusso Potenziale massimo per anno N. 210 giorni x 300 utenti —> 63.000 utenti

Afflusso stimato effettivo per anno N. 63.000 utenti x 0.50 —————> 31.500 utenti

Di cui —————> settore utenti-turisti 50% di N. 25.200 —————> 15.750 utenti

—————> settore didattico-studenti 50% N. 25.200 —> 15.750 utenti

Periodi Rimanenti

N. 155 giorni anno x 0,70 tenendo conto situaz. Atmosfer. —————> N. 108 giorni

Afflusso Potenziale massimo per anno N. 108 giorni x 60 utenti —> 6.480 utenti

Afflusso stimato effettivo per anno N. 6.480 utenti x 0.60 —————> 3.888 utenti

Di cui —————> settore utenti-turisti 50% di N. 3.888 —————> 1.944 utenti

—————> settore didattico-studenti 50% N. 1.944 —> 1.944 utenti



mediterranea trekking
Hiking, Biking and Sailing in Sicily



MEDITERRANEA RIFUGI

mediterranea bike



Per gli ingressi nell'area relativi agli studenti e al settore didattico in genere che sono stimati pari al 50% del totale non viene calcolata la tassa di soggiorno

Si prevede infine l'utilizzo dell'area, delle sue attrezzature e del Know-how sviluppato per eventi o utilizzi diversi in ambito culturale organizzati da terzi con una produzione effettiva a cui si destina intorno al 2% del periodo annuale applicando per un prezzo in uso

ANNO A REGIME (2025)

PRODOTTI	Unità di misura	N. Utenti	gg.	Produzione potenz.	%	Produzione eff.	Prezzo	Produzione
Ingressi Eventi	n.ro/giorno	300	210	63.000	50.0%	31.500	7,0	220.500
Ingressi Rimanenti	n.ro/giorno	10	108	6.480	60.0%	3.888	3,5	13.608
Eventi esterni	n.ro/giorno	1	365	365	2.0%	10	6.000,0	60.000
Totale								327.552

Costi della Produzione

Questi appartengono sinteticamente a tre gruppi principali :

- Gruppo A – Attrezzature e Sistemi Allestivi che completeranno la funzionalità dell'area basandosi su quanto realizzato con gli Investimenti già descritti ed inseriti nella presente proposta – Tali costi non vengono tenuti in considerazione nel successivo Bilancio di Conto Economico in quanto attrezzature e sistemi sono a disposizione ed utilizzabili dal Concessionario e altrimenti ammortizzati
- Gruppo B – Produzione dei contenuti Culturali e Registici di ognuno dei 10 Eventi previsti ogni anno



Si prevede un costo di € 10.000,0 per la produzione relativa ad
Evento per un complessivo anno di € 100.000,0

- Gruppo C – Costo del Personale necessario alle funzioni amministrative, custodia , di supporto al montaggio e funzionamento degli Attrezzature e sistemi allestivi, di supporto e accompagnamento alle “Utenze” che fruiscono degli Eventi

Si prevede che la consistenza del personale sarà la seguente :

▫ Settore amministrativo	N. 2 unità
▫ Settore custodia	N. 1 unità
▫ Settore operativo montaggi+funzionamento	N. 5 unità
▫ Settore supporto e accompagnamento	<u>N. 4 unità</u>
Complessivo	N. 12 unità

Il costo relativo è esposto qui di seguito in specifica tabella che evidenzia l'importo complessivo su base annua dei sei part-time

Tabella dettaglio operatori

	post invest	ULA	Costo ULA	Costo pers.				
Segreteria	(+2)	0,5	€ 46.000	€ 23.000				
Custode	(+1)	0.5	€ 19.500	€ 9.750				
Montaggi	(+5)	0.5	€ 97.500	€ 48.750				
Accompagn.	(+4)	0.5	€ 92.000	€ 46.000		78,0%	18,0%	4,0 %+
				€ 127.500				
					127.500	99.450	22.950	5.100

Oltre queste tre categorie le ulteriori incidenze sono date da :

- consumi di materia prima
- costi di utenza con importo fisso di energia elettrica
- costi assicurativi (area, etc.)
- costi di imposte locali dirette



mediterranea trekking
Hiking, Biking and Sailing in Sicily



MEDITERRANEA RIFUGI

mediterranea bike



- costi di promozione, pubblicità e marketing in generale stimate in percentuale sul volume di affari

Altri costi sono declinati analiticamente e sono per lo più fissi amministrativi.

Le imposte indirette e le assicurazioni riguardano l'area e sviluppati sulla base di

Delle aliquote oggi vigenti rapportati agli ammortamenti rilevati fiscalmente in detrazione rispetto a quelli civilistici

Conto Economico

Per il 2023-2026 (durante il quale si prevede di effettuare l'investimento), si riportano su base annua i dati basandoci sulla ipotesi di apertura in concomitanza della disponibilità sul mercato di Eventi da Fruire (ca. 210 giorni pari a 7 mesi)

Per l'esercizio 2026-2027 in avanti a regime si è proceduto a fare una stima dei dati del conto economico basandosi per i ricavi diretti su quelli analiticamente esposti nel paragrafo "Prodotti" mentre i costi dei servizi sono stimati su dati di attività analoghi in percentuale sul fatturato.

I costi del personale sono stati analiticamente individuati e tengono conto dell'incremento del numero del personale da inserire in organico

I costi di godimento beni di terzi sono incrementati dal canone annuo stimato per l'avvio in € 3.00,0 euro anno oltre alla stima delle Royalties in occasione degli Eventi

.



mediterranea trekking
Hiking, Biking and Sailing in Sicily



MEDITERRANEA RIFUGI

mediterranea bike

I.CO.IN

Esborso a favore del Concedente (Comune di Bronte)

Complessivamente si prevede un esborso a favore del Concedente , così come richiesto nell' Avviso di Manifestazione di Interesse che include € 3.000,0 di canone annuo (indicato in costi di godimento beni terzi) e € 1,0 per turista-visitatore (Royalties) in occasione degli Eventi con durata sino a 21 giorni annotato in altri costi

Si prevede di destinare sotto forma di Tassa di Soggiorno per Frutitori Turisti da considerare in concomitanza ai periodi che interesseranno l'Area con Eventi Tematici programmati.

Tale Tassa di soggiorno è pari al 20% dell'introito relativo all'acquisizione del Pass di Accesso Base da parte dell' Utente-Turista in concomitanza di Eventi tematici sotto forma di Royalties da riconoscere , oltre il canone fisso, all'Ente Concessionario che nel ns. caso è il Comune di Bronte.

Si prevede infine che il 50% delle Utenze complessive delle Utenze effettive apparterrà al settore Didattico-Studentesco e per il quale settore non è prevista l'applicazione della Tassa Suolo Pubblico-Soggiorno

Ricadute Sociali

Durante l'intero periodo di Concessione si darà disponibilità al Concedente (Comune di Bronte) in occasioni di particolari ricorrenze, da noi stimate in N.12 giorni/anno, di prevedere in partenariato la fruizione all'interno dell'Area attrezzata di "Piano dei Grilli" di selezioni di contenuti Ecomuseali prodotti a soggetti appartenenti alle fasce



mediterranea trekking
Hiking, Biking and Sailing in Sicily



MEDITERRANEA RIFUGI

mediterranea bike

I.CO.IN

deboli individuate in raccordo con l'area degli assistenti sociali del comune e con le associazioni ed enti di categoria convenzionati con il Comune.

Tale previsioni non generando entrate per il Concessionario non è stata annotata nel Piano Economico Finanziario. Si prevedono ingressi per anno nella fascia da 1300 a 1600.

Inoltre si dà atto che, in relazione alla tipologia di Concessione (Concessione di Valorizzazione) che rientra in quelle di partenariato pubblico-privato , l'intera area , le attrezzature in essa collocate ed utilizzate nonché il know-how sviluppato per lo svolgimento delle attività viene reso disponibile per 5 Eventi all'anno da realizzare in partenariato con il Comune che fornirà i relativi contenuti culturali e indicherà anche personalità di rilievo da invitare in base ai temi trattati.

A tal fine si dà disponibilità di programmare su base annua un calendario di eventi ed una apposita convenzione.



mediterranea trekking
Hiking, Biking and Sailing in Sicily



MEDITERRANEA RIFUGI

mediterranea bike

i.CO.IN

CONTO ECONOMICO	Anno	2024	2025	2026
A) VALORE DELLA PRODUZIONE				
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni		147.054	294.108	294.108
5) Altri ricavi e proventi		0	0	0
a) Contributi in c/esercizio		0	0	0
b) Altri ricavi e proventi		0	0	0
5 TOTALE Altri ricavi e proventi		0	0	0
A TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE		147.054	294.108	294.108
B) COSTI DELLA PRODUZIONE				
10) TOTALE ammortamenti e svalutazioni		10.625	21.250	21.250
11) variaz. riman. mat. prime suss. di cons. e merci		0	0	0
14) oneri diversi di gestione		9.410	18.820	18.820
6) per materie prime suss. di cons. e merci		2.370	4.740	4.740
7) per servizi		4.760	9.520	9.520
8) per godimento di beni di terzi		5.260	9.330	9.330
9 TOTALE per il personale				
a) salari e stipendi		49.725	99.450	99.450
b) oneri sociali		11.480	22.960	22.960
c) trattamento di fine rapporto		2.550	5.100	5.100
e) altri costi		4.300	8.600	8.600
A TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE		100.480	200.960	200.960
A-B TOTALE DIFF. TRA VALORE E COSTI DI PRODUZIONE		46.574	93.148	93.148
C) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI				
15+16+17±17bis TOTALE DIFF. PROVENTI E ONERI FINAN.		324	470	470
D) RETTIFICHE DI VAL. DI ATTIV. E PASSIV. FINANZIARIE				
A-B±C±D TOTALE RIS. PRIMA DELLE IMPOSTE		46.898	93.618	93.618
20)Imposte redd. eserc. correnti differite,anticipate				
a) Imposte correnti		20.881	40.024	40.024
20 TOTALE Imposte redd. eserc. correnti, differite, anticipate				
21)Utile (perdite) dell'esercizio		26.017	53.594	53.594