

**COMUNE DI EMPOLI**  
**Provincia di Firenze**

**LA VALUTAZIONE INTEGRATA PER IL PIANO DI RECUPERO  
DELL'AREA DELLA EX-VETRERIA SVE PER LA REALIZZAZIONE DI UN  
ALBERGO E RELATIVI SERVIZI IN VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE  
ED AL REGOLAMENTO URBANISTICO**

**VALUTAZIONE INTEGRATA**  
ai sensi del D.P.G.R. 9 Febbraio 2007 n.4/R

**Committente:**  
**EMPOLI TOURING srl**  
Via Malagoli 12  
56124 Pisa

**ASPETTI SOCIO-ECONOMICI  
E FINANZIARI**

**Redazione:**  
**EMPOLI TOURING srl**

VALUTAZIONE INTEGRATA DEL P.D.R. E DELLA VARIANTE AL  
REGOLAMENTO URBANISTICO AI FINI DELLA REALIZZAZIONE DI UN  
INSEDIAMENTO ALBERGHIERO E DI UN CENTRO CONVENGNI A EMPOLI  
NELL' AREA DELL' EX VETRERIA S. V. E.

**ASPETTI SOCIO - ECONOMICI**

L' ipotesi di questo insediamento alberghiero ha come obiettivo un tipo di clientela business e di turismo itinerante per far fronte alla numerosa richiesta di posti letto che normalmente si crea nelle zone a turismo diffuso e nelle realtà industriali evolute. Il comune di Empoli non dispone di nessuna struttura alberghiera a quattro stelle di carattere commerciale/congressuale ed anche i comuni del Circondario e quelli del comprensorio del Cuoio non risultano sufficientemente attrezzati.

Il possibile bacino d' utenza di un insediamento di questo tipo è riferito non solo al territorio del comune di Empoli, ma anche al distretto economico dell' Empolese - Val d' Elsa ed al distretto conciario di Santa Croce sull' Arno.

Riportiamo di seguito alcuni dati presi dalla ricerca IRPET del 2006 per conto del Comune di Empoli che delineano la situazione della realtà economica locale e ne illustrano la dinamica di sviluppo nella quale ben si colloca la presente iniziativa.

***“ Quale ruolo può assumere Empoli nella dinamica economica regionale?***

*Empoli si colloca al centro dell'area forte della Toscana, compresa tra la città metropolitana di Firenze e l'area vasta della costa, ossia in un'area che rappresenta poco meno di un terzo dell'intero territorio regionale, ma all'interno della quale risiede oltre il 70% della popolazione toscana e sono localizzati oltre i tre quarti delle attività economiche regionali.*

*Questo territorio è delimitato a est dall'area fiorentina, ovvero da un sistema urbano aperto, caratterizzato dal massimo grado di apertura sia verso l'esterno della regione, sia verso gli altri sistemi locali della Toscana, e ad ovest dai sistemi urbani regionali di Livorno e Pisa, che svolgono una funzione di fornitura di servizi e beni assai diversi, che è tuttavia rivolta prevalentemente verso il resto della Toscana.*

*All'interno di questo spazio regionale così delimitato sta il cuore industriale della regione, ovvero la maggior parte dei sistemi industriali aperti, fra i quali il Circondario Empolese Val d'Elsa. Si tratta di sistemi locali a forte specializzazione manifatturiera, le cui produzioni sono orientate in massima parte verso i mercati esterni, ma le cui relazioni con gli altri sistemi della regione sono intense, sia per i flussi di beni e servizi intermedi necessari alla produzione, sia per i flussi di reddito attivati attraverso i consumi, segnatamente quelli turistici.*

.....  
.....c'è da rilevare come lo sviluppo recente di Empoli caratterizzato dalla tendenza alla differenziazione delle proprie funzioni, con una accentuazione del proprio ruolo urbano e terziario a dispetto di quello manifatturiero, abbia incrementato l'attrattiva rispetto ai comuni contermini facenti parte del circondario.

*In prospettiva si può ipotizzare una evoluzione ulteriore che renda Empoli ancora di più un importante snodo di congiunzione urbana tra l'area vasta della Toscana centrale e la costa, esprimendo una capacità di richiamo forte su funzioni tipiche di un*

sistema urbano intermedio (distribuzione di qualità, polo ospedaliero, funzioni universitarie ecc.).

La geografia economica della Toscana sta cambiando: lo sviluppo delle funzioni terziarie, la dissociazione cresciuta fra luoghi di residenza e di produzione costringono a rivedere le tradizionali identificazioni. Negli anni '80 si iniziò a denominare come Sistema metropolitano della Toscana centrale la conurbazione che si stava consolidando nell'asse Firenze-Pistoia lungo l'autostrada A11. Dopo vent'anni si deve prendere atto del fatto che questa entità non può più essere identificata solo sulla base di requisiti orografici (la presenza di una pianura intensamente occupata da residenza e attività produttive) ma deve essere disegnata sulla base di criteri funzionali, ovvero delle relazioni che si stabiliscono fra le sue componenti. Il sistema metropolitano della Toscana centrale, a differenza di quello degli anni '80 che era lineare, è oggi un'area di forma più complessa che ha Firenze al suo centro ma che si estende a Nord-Est (verso la Val di Sieve e il Mugello), a Sud-est (verso il Valdarno Superiore), a Nord-est (nella tradizionale direttrice di Prato-Pistoia) e infine a Sud-ovest (verso Scandicci ed Empoli) e che unisce territori di quattro province diverse uniti da relazioni casa-lavoro e di scambi mercantili e di servizi.

In questa configurazione Empoli assumerebbe il duplice ruolo di componente occidentale del sistema metropolitano della Toscana centrale e di porta verso l'asse costiero. Questa funzione di snodo fra i due sistemi più dinamici della regione assegna ad Empoli compiti specifici.

Per garantire nel tempo la riproduzione e l'estensione di tale ruolo di snodo ma anche di polo di riferimento per riferimento per il sistema locale è necessario potenziare il sistema di funzioni superiori, per quanto concerne da un lato i servizi alle famiglie (non solo servizi pubblici alla persona ma in senso più ampio, coinvolgendo anche le dotazioni in ambito distributivo, culturale, formativo ecc.), dall'altro il sistema di servizi avanzati rivolti alle imprese.

.....  
Infine, un'ulteriore componente di tale sviluppo può riguardare i servizi alle imprese, orientando il processo di terziarizzazione, particolarmente evidente nell'ultimo quinquennio in alcuni settori chiave come l'informatica, le attività professionali, i trasporti e le comunicazioni, in maniera tale da individuare per Empoli un ruolo che superi i confini del circondario e lo renda un polo di servizi qualificati per le imprese.  
.....

.....  
In questo quadro può essere inserita anche la recente espansione delle attività in ambito turistico-rurale, che coinvolge soprattutto una parte del circondario (ad esempio Vinci, Certaldo, Castelfiorentino, Montaione, Gambassi), ma che può avere ricadute importanti sull'intera area. Si tratta di un'ulteriore direttrice di sviluppo, a complemento della posizione centrale dell'area rispetto al triangolo Firenze-Pisa-Siena, che evidenzia una nuova risorsa ad integrazione del modello manifatturiero polisettoriale già esistente. Per la città capoluogo dell'area può rappresentare un'ulteriore occasione nel processo in atto di addensamento di funzioni terziarie qualificate per le famiglie e per le imprese.”

L'analisi dell'IRPET entra poi nel merito delle dinamiche del tessuto produttivo con delle indicazioni che vale la pena di riprendere ai fini del nostro scopo:

*“Il plesso industriale dell’ area è ormai connotato da una multisettorialità accentuata.....”* pag. 89 ed ancora: *“sui servizi è tutta l’ area Empolese a mostrare segni di un rafforzamento di ruolo a raggio territoriale più ampio.....”*

Però di fronte ad un sostanzioso incremento all’ interno dei servizi si nota una differenziazione che sottolineiamo: *”La crescita del VAP è debole , ..... , solo nel caso degli alberghi e pubblici esercizi e riflette la nota fase di acuta difficoltà attraversata recentemente dal comparto”*

Le conclusioni a pag. 94 sottolineano il ruolo della città nel comprensorio come individuato sopra:

*“...Ed Empoli emerge come un centro urbano di fronte alla sfida di una verifica di ruolo... ”*

*Questa è la vera “sfida dei nuovi tempi” per una città che, potremmo dire, è fra le ultime della Toscana ad aver passato la soglia oltre la quale la funzione di capoluogo non può più essere vista “passivamente” come il vantaggio che viene dall’essere il maggior centro in un territorio ad elevato sviluppo economico-sociale, ma richiede un atteggiamento marcatamente “proattivo”; che dunque, acquisito il ruolo, lo interpreta realmente in funzione di un’ampia area di riferimento perfino laddove ciò può configgersi con sensibilità avvertite nel più ristretto ambito del territorio comunale.”*

Una struttura convegnistica-alberghiera, come quella oggetto della presente valutazione, costituirà un importante supporto per fornire ospitalità al turismo itinerante, fornirà accogliimento e luoghi di incontro ai numerosi rappresentanti, compratori, tecnici, uomini d’ affari favorendo lo scambio e la comunicazione sia a livello interaziendale che tra produzione e mercato..

In altri termini questa nuova struttura di servizio servirà ad accentuare la centralità di Empoli rispetto al suo territorio, come viene auspicato dalle analisi IRPET

## **CARATTERISTICHE DEL SITO**

STATO ATTUALE L’ area è occupata dalle strutture dismesse dell’ ex manifattura vetraria SVE

Questa Società ha iniziato la propria attività di produzione di articoli in vetro cavo di colore verde chiaro nel 1953. Durante tutti questi anni la produzione non si è mai diversificata.

La Società ha spento definitivamente i propri forni nel 2006.

Le cause che hanno portato alla definitiva chiusura sono state principalmente il decremento del potere di acquisto del Dollaro Statunitense e l’aumento incontrollato dei costi di approvvigionamento combustibili.

Infatti il mercato Americano, area geografica in cui la Società SVE svolgeva il principale commercio dei prodotti, con l’avvento dell’Euro ha iniziato gradualmente il proprio declino in fatto di richieste di prodotti di non primaria necessità.

Secondariamente, ma non in fatto d’ importanza, nell’arco degli ultimi tre anni i costi di approvvigionamento del principale combustibile utilizzato per l’alimentazione dei forni fusori, il gas metano, è praticamente raddoppiato.

L'aumento del prezzo di vendita dei prodotti, dovuto principalmente a quest'ultima causa, assieme alla diminuita richiesta di mercato ha portato inesorabilmente la Società alla dolorosa necessità di cessare definitivamente l'attività produttiva.

Al momento della cessazione la Società SVE contava 16 addetti, di cui 8 soci e 8 dipendenti.

La Società SVE è sempre stata attenta ai problemi dei lavoratori, infatti, prima di sciogliersi definitivamente ha pensato a ricollocare tutti i propri dipendenti in attività lavorative affini della zona e dopo aver ottemperato a tutti gli adempimenti fiscali in fatto di contributi sia economici che pensionistici previsti dalle normative attuali.

I soci, invece, sono attualmente al lavoro per continuare una sorta di retaggio della vecchia Società, ovvero una attività di solo commercio su ordinazione degli stessi prodotti, facendoli produrre negli stabilimenti di zona.

(Tutte queste informazioni sono state fornite direttamente dalla proprietà.)

#### **CARATTERISTICHE DELL' INSEDIAMENTO OGGETTO DELLA VARIANTE**

L' area in oggetto è inserita in un contesto caratterizzato da una recente ed importante infrastutturazione : lo svincolo sulla SGC FI-PI-LI, il sovrappasso della ferrovia e le ampie rotatorie di connessione alla viabilità ordinaria. Inoltre è in via di realizzazione una nuova viabilità per l' eliminazione del passaggio a livello della ss. 67 e nuova viabilità per Siena.

L' altro elemento dominante è costituito dall' Ipermercato COOP appena entrato in funzione, che però non costituisce solo una struttura commerciale, ma un vero e proprio centro polivalente con attrezzature sportive, con un parco, con attrezzature direzionali, una farmacia , un poliambulatorio ed una postazione di polizia.

La variante in analisi elimina la previsione di un possibile insediamento residenziale nell' area SVE e la sostituisce con una previsione di una struttura alberghiera multifunzionale, con un centro convegni ed altre attività direzionali con servizi qualificati per la clientela, ma aperti anche alla città.

Nel contesto sopra descritto queste nuove attività avranno la possibilità di arricchirne l' effetto urbano di quanto già in essere, porre le basi per costituire un vero e proprio “ Portale Urbano” per il territorio a ovest della città di Empoli e stimolare ulteriori recuperi di strutture industriali dismesse presenti nell' area.

Questa Porta ovest della città può giocare un ruolo economico importante sia nella diversificazione del modello economico Empolese, sia nel rafforzare il suo ruolo attrattivo nei confronti del SEL e del sistema regionale, secondo quanto auspicato dall' IRPET nella citata ricerca .

#### **CARATTERISTICHE DELL' HOTEL .**

La parte alberghiera verrà dimensionata sulla base dei volumi industriali esistenti, sarà di categoria 4 stelle e disporrà di circa 120 unità tra suites e camere , avrà inoltre un piccolo residence per soddisfare un tipo di clientela più stanziale; come servizi proporrà

un ristorante per 200 persone , un roof garden ed un centro benessere, questi ultimi servizi saranno aperti al pubblico e non solo ai clienti dell' albergo.

La proposta planivolumetrica sviluppata dal proponente prevede una forma a "T" con un' altezza massima analoga alle strutture COOP (18,50) , in linea con le altezze previste dal Regolamento Urbanistico. Questa soluzione sul piano architettonico presenta una piacevole articolazione dei volumi che ben connettono le camere ai servizi ed i servizi al centro convegni.

In alternativa può essere sviluppata una soluzione che presenti una maggiore altezza in analogia per esempio con le sovrastrutture della stessa COOP, in modo da avere un adeguato contrappunto visivo tra le strutture metalliche esistenti ed i simboli del nuovo Hotel. Questa soluzione che potrebbe arrivare a 24,5 ml restringerebbe anche l' occupazione del terreno con vantaggio di una riduzione delle superfici permeabili.

**CENTRO CONGRESSI** A fianco dell' albergo e' prevista la realizzazione di un centro congressi che, grazie ad un ampia flessibilità interna, potrà ospitare varie tipologie di riunioni dalle 50 persone fino a convegni per oltre 550 ospiti. Questo centro sarà collegato all' albergo attraverso una hall nella quale sarà organizzata l' accoglienza e l' accesso potrà avvenire anche dall' esterno in modo da rendere indipendenti le due strutture. Le due attività così concepite , creeranno sinergia per attrarre eventi e clientela da tutto il comprensorio oltre a colmare un deficit di strutture esistente in città .

Da un indagine di mercato svolta dalla " Abitalia srl " società leader di gestione alberghiera si prevedono le seguenti utilizzazioni nell' arco di un anno: 10/15 convegni con la massima occupazione della struttura, 60/70 convegni da più di cento persone, 100/120 meeting da 10 a 100 persone per una previsione di circa 20.000 ospiti .

La sala congressi verrà ceduta all' Amministrazione Comunale e sarà gestita dall' albergo.

### **BENEFICI PREVEDIBILI**

Oltre ai benefici indotti sopra illustrati come servizio al tessuto economico produttivo e

turistico del comprensorio, si possono definire alcuni benefici specifici per la cittadina di Empoli.

**Innanzitutto un beneficio patrimoniale** per il comune che si troverà in possesso della struttura congressuale di 810 mq ( più altrettanti di interrato) senza costi di bilancio e con la facoltà di uso della struttura senza costi di gestione.

**Un beneficio occupazionale importante.**

In fase di costruzione e finitura si avrà un investimento di 22.800.000 di euro che creerà una importante fonte di lavoro per imprese edili locali e imprese di arredo e impianti.

In fase di gestione l' hotel a pieno regime prevede una forza lavoro di 50 persone circa tra direttore, vicedirettore , economo , personale alla reception , personale per le pulizie, camerieri, hostess, impiegati per il commerciale, barman cuochi . La metà circa dei nuovi assunti saranno laureati o diplomati. Il monte stipendi prevedibile sarà superiore al milione di euro.

Si prevede inoltre per l' indotto un vantaggio economico per circa una trentina di aziende tra fornitori di arredamento , tecnologia , alimentari, lavanderia, oggettistica, utensileria, catering , prodotti per la pulizia , etc.

La gestione del centro congressi creerà un impiego saltuario per almeno altre dieci persone.

**CARATTERISTICHE DEL PROPONENTE/ ATTUATORE**

**Forma e composizione della Società: il gruppo geom. Andrea Bulgarella.**

La Empoli Touring s.r.l., con sede in Pisa, nella via Malagoli, 12, è stata costituita un data 16/01/2007.

L'intera compagine sociale fa capo, tramite la Andrea Bulgarella Holding s.r.l. e la Bulgarella Costruzioni s.r.l., titolari rispettivamente del 96% e del 4% del capitale sociale, al Geom. Andrea Bulgarella, il cui gruppo societario, si è formato dopo un secolo di ininterrotta attività nel settore delle costruzioni.

L'odierna impresa BULGARELLA Andrea nasce , nel passaggio generazionale nel 1969 prima in forma di Ditta individuale, negli anni trasformata in SRL ed implementata da altre imprese di costruzioni , destinate ai vari settori di specializzazioni

e alle aree territoriali di presenza operativa, oltre che nei lavori pubblici, nella edilizia privata e pubblica, qualificandosi prima all'Albo dei Lavori pubblici alle categorie:

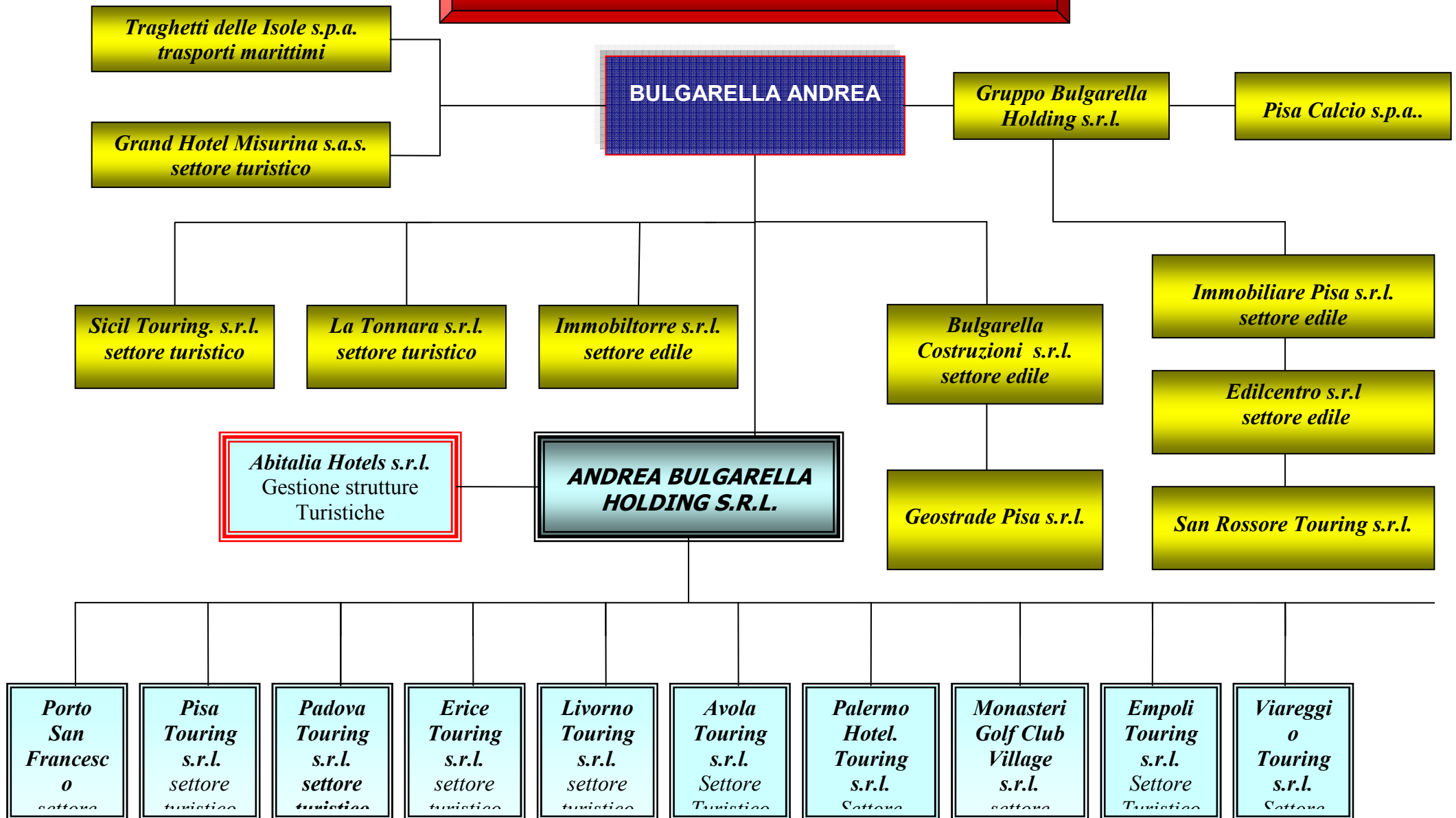
OG1- VII Edifici civili ed industriali e OG2- IV restauro e manutenzione di beni immobili, sottoposti a tutela per importi oltre soglia di € 15.943.707 e poi qualificata SOA e certificata UNI EN ISO 9002/94.

Il settore costruzioni dell'impresa, dopo i primi anni di operatività nel settore Lavori Pubblici, ha acquisito una specializzazione qualificata, avvalendosi di architetti di fama, nella realizzazione di Centri commerciali, Direzionali, restauro di fabbricati di pregio e storici (quali a titolo esemplificativo a Trapani il Centro Direzionale della Banca del Popolo; Centro Direzionale della Provincia; Centro direzionale Ministero del Finanze; centro Direzionale Cinque Torri; Palazzo Pappalardo XVI sec. sede della Soprintendenza ai [BB.CC.](#); Palazzo Mauro XVI sec. sede dell'Archivio di Stato; Palazzo Fardella Fontana XVI sec.; Palazzo Adragna XIX sec. Sede della Procura; Complesso dei Mulini di Erice mare; Tonnara di Bonagia XVI sec; Palazzo Fontana XVIII sec.; Palazzo Biagio Amico XVI sec; a Pisa Centro Direzionale Pisanello; Casale di Coltano; Fornace Rigione; Ospedaletto; Colonia marina Regina Elena) ed Alberghi.

Il trend positivo di evoluzione della attività di costruzioni negli anni, secondo una lungimirante scelta dell'imprenditore di reinvestire annualmente i flussi finanziari provenienti dal cash-flow generato del settore, unitamente ad un oculato ricorso alla bisogna, per gli immobili da reddito, a finanziamenti a lungo termine, ha consentito di creare prima un settore immobiliare, che detiene nel patrimonio molti dei palazzi storici restaurati e degli immobili realizzati, e poi n. 16 strutture alberghiere e ricettive, delle quali n.9 entrate in esercizio.

Le imprese operative nel settore delle costruzioni, immobiliare, turistico e partecipazioni diverse, che fanno capo al geom. Bulgarella direttamente sono riepilogate nel seguente prospetto.

# La struttura del Gruppo Bulgarella



## **Società turistiche controllate dal Gruppo BULGARELLA: breve storia ed evoluzione operativa .**

L'attività turistica , iniziata nel 1968 con la realizzazione del primo albergo del Gruppo , il già ASTORIA PARK Hotel ad Erice mare , oggi, a seguito di un consistente ammodernamento ridenominato BAIA dei MULINI, proseguita negli anni 1987 con la Tonnara di Bonagia a Valderice e il Crystal Hotel a Trapani, nel 1997 con l'acquisizione e restauro del Grand Hotel di Misurina a Belluno , dal 2002 è stata intensificata , con una annuale pianificazione delle opportunità colte nel settore, tal che ad oggi il Gruppo ha n.16 società dedicate al settore ricettivo con 16 strutture alberghiere e ricettive.

Il Gruppo dispone oggi di n. 3428 posti letto , nelle 16 strutture di titolarità , delle quali :

n. 9 sono già realizzate ed operative;

n. 7 sono progettate e pianificate per essere realizzate entro il 2008-2010.

### Investimenti programmati nel settore turistico.

<b>denominazione</b>	<b>località</b>	<b>società</b>	<b>tipologia</b>	<b>anno a regime</b>
Monasteri Hotel	Siracusa	Monasteri Golf Club s.r.l.	Albergo 4 stelle golf 18 buche	2010
Hotel San Rossore	Pisa	San Rossore Touring s.r.l.	Albergo 4 stelle	2008
Hotel Palazzo	Livorno	Livorno Touring s.r.l.	Albergo 5 stelle	2008
Erice Hotel	Erice	Erice Touring s.r.l.	Albergo 4 stelle	2009
Villaggio Cala la Luna	Favignana	Bulgarella Costruzioni s.r.l.	RTA	2009
Hotel Bologna	Bologna	Immobiliare Pisa s.r.l.	Albergo 4 stelle	2008
Hotel Gravina	Gravina (CT)	Immobiliare Pisa s.r.l.	Albergo 4 stelle	2010

A queste strutture va aggiunta, ovviamente, quella oggetto del presente business plan

## **CARATTERISTICHE DEL GESTORE**

### ***ABITALIA HOTELS S.R.L.***

Società del gruppo Bulgarella, è stata costituita nell'anno 2005, è ha come oggetto sociale la gestione di tutte le strutture turistiche facenti parte del Gruppo Bulgarella.

Attualmente le strutture gestite sono:

1. Hotel Baia dei Mulini - Erice mare (TP) - posti letto 204;
2. Resort I Mulini - Erice Mare (TP) - posti letto 54;

3. Accademia Palace Hotel - Pisa - posti letto 180;
4. Accademia Palace Hotel - Padova - posti letto 190.

Complessivamente tali strutture dispongono di n. 628 posti letto.

Il valore della produzione generato da tali strutture nell'esercizio 2007 è pari ad € 5,9 milioni.

Il personale dipendente al 31/12/2007 è pari a n. 161 unità.

Nei primi mesi dell'anno in corso entreranno in funzione altre tre strutture ricettivo turistiche, che verranno gestite dalla Abitalia Hotels s.r.l., e precisamente:

- Hotel Palazzo sito in Livorno - cat. 5 stelle
- Hotel sito in Bologna - cat. 4 stelle
- Hotel sito in Pisa - cat. 4 stelle

## **PIANO DI FATTIBILITA' ECONOMICO**

Il valore complessivo dell'investimento, tenuto conto del pregevole intervento qualitativo che è stato previsto, degli impianti tecnologici e dei servizi a valore aggiunto, nonché degli arredi e delle attrezzature adeguati alla categoria della struttura polifunzionale in progetto, è pari a complessivi € 26.550.000, come evidenziato nel piano finanziario in prosieguo.

Valori in €/1.000

<b>voce di spesa</b>	<b>valore</b>
acquisto area	3.750
oneri di urbanizzazione	500
costruzione e impianti	16.600
impianti specifici	1.200
arredamento ed attrezzature	3.000
altre spese (progettazione, oneri, ecc.)	1.500
<b>totali</b>	<b>26.550</b>

## **RISORSE FINANZIARIE**

### **Tempi di realizzazione**

Per quanto riguarda la realizzazione del piano di investimenti, si ritiene di iniziare i lavori di ristrutturazione nel corso del corrente anno e di ultimarli entro la fine del 2010.

Il primo esercizio "a regime" è previsto per il 2011.

### **Piano di copertura finanziaria**

Le opere saranno finanziate con mezzi propri dell'impresa (apporto dei soci) e con mezzi di terzi (mutuo ordinario).

Valori in €/1.000

mutuo	60%	15.930
mezzi propri	40%	10.620

### **BASE OCCUPAZIONALE**

L'iniziativa imprenditoriale, oltre alla ricaduta degli effetti diretti dell'attività di costruzione sul territorio, produrrà, ovviamente, riflessi occupazionali direttamente collegabili al territorio ove insiste la struttura.

La pianta organica della struttura alberghiera, considerata la categoria e il numero dei posti letto, può essere così sintetizzata:

PERSONALE		
qualifica	n°	costo annuo
direttore	1	39.000
reception	8	184.800
governante	3	75.000
cameriera piano	13	247.000
fattorino	3	48.000
cuoco	2	78.000
addetti cucina	8	160.000
camerieri	8	160.000
maitre	1	37.000
barman	3	65.283
<b>totale</b>	<b>50</b>	<b>1.094.083</b>

### **FLUSSI REDDITUALI**

Ai fini della determinazione dei flussi reddituali derivanti dall'attività di gestione alberghiera, si assumono, oltre ai dati relativi alla base occupazionale, i seguenti assets, valutati in termini prudenziali e riferiti all'anno 2011, anno di entrata a regime della struttura alberghiera:

prezzi camere	massimo
doppia	140
suites	235
posti letto	240
periodo in giorni	365
occupazione massima	87.600

occupazione prevista	%	presenze
anno 2011	28%	24.528
anno 2012	33%	28.908
anno 2013	36%	31.536

Da tale assunto, la situazione reddituale, configurata come flussi di cassa in entrata per l'azienda, può essere così evidenziata:

	<b>anno 2011</b>	<b>anno 2012</b>	<b>anno 2013</b>
<b>RICAVI</b>			
presenze previste	24.528	28.908	31.536
ricavo medio a persona	187	187	187
<b>ricavi - room B &amp; B</b>	<b>4.586.736</b>	<b>5.405.796</b>	<b>5.897.232</b>
giorni occupazione	80	90	100
ricavo medio giorno	2000	2000	2000
<b>ricavi centro congressi</b>	<b>160.000</b>	<b>180.000</b>	<b>200.000</b>
presenze previste	24.528	28.908	31.536
ricavo medio a persona	35	35	35
<b>ricavi ristorante</b>	<b>858.480</b>	<b>1.011.780</b>	<b>1.103.760</b>
totale ricavi	5.605.216	6.597.576	7.200.992
<b>totale ricavi (netto IVA)</b>	<b>5.095.651</b>	<b>5.997.796</b>	<b>6.546.356</b>
<b>COSTI</b>			
<b>personale</b>	<b>1.094.083</b>	<b>1.148.787</b>	<b>1.206.227</b>
<b>altri costi diretti</b>	<b>1.783.478</b>	<b>2.099.229</b>	<b>2.291.225</b>
<b>totale costi</b>	<b>2.877.561</b>	<b>3.248.016</b>	<b>3.497.451</b>
<b>reddito operativo</b>	<b>2.218.090</b>	<b>2.749.780</b>	<b>3.048.905</b>

## CONCLUSIONI

Dai dati degli elaborati descritti nel presente documento, si evince un sostanziale equilibrio delle poste patrimoniali, in relazione ai flussi reddituali derivanti dall'entrata in esercizio degli investimenti prospettati.

Tali flussi sono da considerare progressivamente crescenti negli anni.