

Il progetto per il **parco del benessere delle famiglie** prende spunto dagli aspetti morfologici, sociali, architettonici e turistici delle valli di Non e di Sole per **radicarsi al luogo** ed al territorio e per dare una risposta approfondita alle richieste del bando .

Il modello proposto per lo sviluppo dell'area di concorso, esprime delle **scelte funzionali ed architettoniche** incentrate sul benessere della famiglia in rapporto all'ambiente naturale, ma che risultano anche essere **sostenibili** sotto molteplici aspetti: ecologico, economico, sociale, ambientale e paesaggistico; un modello insediativo dinamico che può mutare nel tempo per adattarsi alle **necessità delle famiglie** e che offre una proposta ricettiva sempre attuale ed innovativa.

Per ognuna delle tre discipline che hanno contribuito a sviluppare un'idea completa di Parco del benessere delle famiglie, sono state individuate alcune **"parole chiave"** che hanno formato la struttura dell'intero lavoro.

Lentezza, rischio ed intimità per gli aspetti socio-pedagogici, **ambiente e paesaggio** per gli aspetti architettonici ed **etica e sostenibilità** per la parte economico/finanziaria, sono le parole chiave che hanno influenzato tutte le scelte progettuali.

ASPETTI SOCIO PEDAGOGICI E ATTENZIONE AGLI STANDARD FAMILY TRENTINI

"Ho poche cose, sì, il minimo, ma solo per essere ricco. (...) Questa è la vera libertà, l'austerità, il consumare poco. La casa piccola, per poter dedicare tempo a quello che veramente piace" (Jose Alberto Mujica Cordano)

Lo sviluppo della società ha introdotto innumerevoli novità che hanno portato e a volte costretto ad innescare cambiamenti spesso radicali e "veloci". Questo senza dare la possibilità alla società stessa e all'individuo di mettere in atto processi interni di adattamento evolutivo.

La velocità del cambiamento ha spesso ostacolato un adeguamento costruttivo e ha costretto ad un adeguamento "di sopravvivenza". In questa corsa contro il tempo spesso si ha la sensazione che, appena arrivati, appena riusciamo a dire "ho capito" quello è già passato, è già superato e ha lasciato posto a qualcosa di diverso. Nell'individuo questo meccanismo si traduce spesso in senso di impotenza e di inadeguatezza.

Nella corsa i valori rischiano di rimanere indietro, di perdersi, di non trovare spazio nella novità e di non riuscire ad adattarsi e a plasmarsi al nuovo senza perdere il significato originario.

Ecco che l'intimità dell'individuo e della famiglia si trasformano in solitudine, la realizzazione personale diventa individualismo.

Nella realizzazione di questo progetto vorremmo poter offrire uno spazio all'interno del quale rallentare i ritmi, recuperare i valori di altri tempi e adattarli all'oggi, sorprendere le famiglie con un'offerta diversa e in linea con gli standard Family in Trentino.

"Il Trentino si vuole qualificare sempre più come territorio accogliente ed attrattivo per le famiglie e per i soggetti che interagiscono con esse, capace di offrire servizi ed opportunità rispondenti alle aspettative delle famiglie residenti e non ..." (tratto da Infrastrutture, documenta family trentino, Pat).

la lentezza

Oggi essere "lenti" è un difetto, un problema, un ostacolo, noi vorremmo che fosse un diritto.

Ci ispiriamo alla "pedagogia della lumaca" come presupposto teorico che riconosce alla lentezza un valore, qualcosa di raro che si

dovrebbe recuperare, qualcosa di prezioso che forse non conosciamo più ma del quale sicuramente abbiamo bisogno. Nell'epoca del "non avere mai tempo" vogliamo recuperare questo tempo, rallentare i ritmi, stare fermi, aspettare con calma, non arrivare a fare tutto. Ridare valore alla lentezza al "perdere tempo" in attività non produttive ma piacevoli ed appaganti, allo stare in ascolto di noi stessi e della propria famiglia circondati dalla natura che ci parla di sé.

Gli spazi e le proposte alle quali abbiamo pensato hanno lo scopo di offrire un tempo che non è quello a volte necessario nella vita odierna, rapido, efficiente, produttivo, lineare, organizzato e progettato, ma un tempo soggettivo, "disorganizzato" e quindi creativo, misurato più dalla piacevolezza delle sensazioni che dalle lancette dell'orologio. Un tempo scandito dai ritmi della natura e dai ritmi individuali che seguono come unico obiettivo quello della soddisfazione dei bisogni e della magia dell'attesa.

"Noi esseri umani non siamo più importanti di una farfalla, di una spiga di grano, di un sasso levigato dal torrente o di un tramonto sontuoso ... Come è nobile la lumaca che ci insegna ... che lento è bello." (Christoph Baker)

vivere all'aria aperta: il diritto al rischio

La natura diventa occasione di incontro, di intimità, di attesa, di scoperta e di gioco. Lo spazio esterno offre una vastità e varietà di stimoli e di situazioni che sono uniche e impossibili da realizzare in un contesto chiuso. La natura è uno spazio originale, poco o per niente definito, imprevedibile, nel quale le esperienze di gioco e di esplorazione non si esauriscono mai.

L'ambiente naturale propone una dimensione creativa che nessun giocattolo può dare: il bosco, la serra, la fattoria, il frutteto sono mondi da osservare, da conoscere, da esplorare e da reinventare. I genitori possono in questo spazio giocare veramente con i propri figli, inventare il proprio personale gioco, mettere le mani nella terra, sporcarsi, divertirsi nel modo più semplice e "primitivo" dando valore più all'esperienza che al prodotto finale. Siamo infatti troppo abituati al risultato, al portarsi a casa "il lavoretto" come testimone del lavoro fatto, perdendo di vista che ciò che veramente appaga sono le emozioni, le sensazioni, l'essere stati insieme. Quanto rivoluzionario è piantare un seme e lasciare che sia qualcuno che arriva dopo di me a vederne i frutti!

Vivere la natura e dentro la natura significa soprattutto rispetto e limite, accettazione e rinuncia.

La società di oggi ha associato al termine rischio il senso del pericolo e la sensazione della paura, mentre noi vorremmo che il rischio fosse un'occasione evolutiva e costruttiva che consente alle persone di conoscere e sperimentare i propri limiti. Di superarli se e quando possibile ma anche di accettarli come parti di noi stessi, perché è anche attraverso la "frustrazione" che si cresce.

Vogliamo offrire all'interno del nostro progetto delle occasioni avvincenti che possano far vivere situazioni imprevedibili, divertenti, motivanti e che offrano alle famiglie occasioni di coesione e di collaborazione sia interna al proprio nucleo sia esterna, rivolta ad altre famiglie.

Il contesto culturale nel quale le famiglie vivono è dominato dalla paura dello spazio e dell'altro. Ciò che è sconosciuto è minaccioso, potenzialmente pericoloso, da evitare invece che incontrare e conoscere. Regole, limiti, divieti divengono l'unica risposta possibile.

"In questo modo però si costruisce un contesto dove prevale la logica individualista e non la polis dove tutti sono cittadini insieme, con l'ulteriore paradosso che per recuperare dimensioni naturali, vicine all'essere umano e sociali dobbiamo ricorrere a degli artifici, progettare situazioni eccezionali" (Laura Malavasi).

Nel progetto la polis coniuga e concilia la dimensione collettiva-comunitaria con quella personale-intima.

Progetto e concetto di utilizzo

A partire dai presupposti teorici sopra indicati il progetto cerca di dare risposta e di trasformare in concreto ciò nel quale crediamo.

porre al centro la famiglia

Vogliamo offrire alle famiglie spazi che garantiscano:

- l'intimità e la riscoperta dello stare con la propria famiglia;
- la possibilità di incontrare l'altro di condividere, di gustare il conoscersi e lo stare insieme.

Il progetto prevede quindi la realizzazione di spazi comuni da condividere e da coabitare che possono diventare luoghi di incontro, di scambio di esperienze di riscoperta della convivialità.

Accanto a questi troviamo anche spazi individuali (le singole strutture) che possano garantire alle famiglie un luogo intimo dove stare insieme e dove trovare piccole comodità (servizio igienico, armadio-cucina).

Prendersi il tempo

Lasciare la macchina e camminare fino alla "polis" (negozio con prodotti locali e a km 0, ristorante, spazi comuni) o fino ai singoli alloggi quasi "nascosti" tra gli alberi. Raggiungere la fattoria didattica, conoscere gli animali, immergere le mani nella terra per coltivare le piante officinali, seguire percorsi didattici e poterne inventare altri.

La natura e il rischio

Vivere nella natura "dentro" il bosco, per assaporarne i profumi, per osservarne i colori per rispettarne le caratteristiche. Confrontarsi con l'ambiente, le salite, le discese, i terreni impervi, la natura che vive.

AMBIENTE ED ARCHITETTURA

Il contesto naturalistico entro cui si inserisce il progetto offre innumerevoli spunti per radicare il "Parco per il benessere delle famiglie" al luogo.

Una delle peculiarità del territorio di maggior interesse è data dalla possibilità di poter godere di scorci e vedute sull'intera valle di Non da innumerevoli punti di vista. Salendo dalla località Bersaglio alla Boiara Bassa è possibile infatti godere di punti di vista panoramici che, di volta in volta, a seconda della vegetazione più o meno rada permettono di osservare il monte Roen ed i paesi dell'alta Valle oppure Castel Thun e la bassa valle di Non oppure il paese dei Cles ed il lago o ancora gli abitati di Revò e Cagnò con i loro vigneti e meleti.

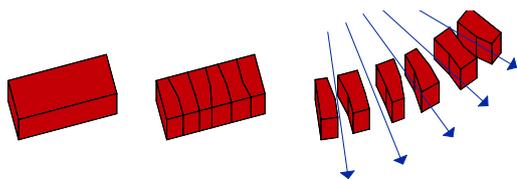
La possibilità di ammirare il paesaggio esterno all'area, come pure la possibilità di godere dello spettacolo offerto dal variare del bosco alle diverse altitudini, sarà uno dei temi cardine attorno che guiderà la progettazione dei manufatti esistenti e nuovi.

Gli ospiti del parco potranno godere del dirompente spettacolo della natura osservando paesaggi mozzafiato oppure si potranno sentire accolti ed intimamente abbracciati dagli alberi e dal bosco più fitto.

L'architettura del parco del benessere delle famiglie

L'architettura del Parco del benessere delle famiglie è stata concepita in modo da dare al visitatore la percezione di essere accolto in un unico luogo che va dal parcheggio a valle del Bersaglio fino alla Malga della Boiara. Gli interventi non si limitano quindi solo alla realizzazione di edifici per ospitare le funzioni necessarie al corretto funzionamento del parco, ma prendono in considerazione anche l'arredo urbano dell'intera area, le finiture superficiali dei percorsi, le forme ed i materiali delle aree di sosta e dei punti panoramici. Per dare organicità al tutto sono stati utilizzati pochi

materiali naturali e forme archetipiche semplici, declinate in modo differente a seconda della funzione che ospitano e del luogo in cui sono inserite.



1. il nuovo Bersaglio

Per accedere al parco è necessario lasciare l'automobile nel parcheggio realizzato tra gli alberi del bosco a monte della strada pubblica. Da qui, i visitatori, possono accedere alle strutture del parco mediante una leggera rampa che collega i parcheggi al prato del Bersaglio. Quest'ultimo è stato ampliato, inglobando anche l'attuale parcheggio, ed è stato mantenuto completamente libero, ad eccezione della parte più a monte dove trova posto un parco giochi per bambini.

L'accesso all'area è evidenziato dal nuovo edificio che sostituirà l'attuale ristorante. Una serie di volumi lignei distribuiti lungo l'andamento delle curve di livello e leggermente a sbalzo ospiteranno alcune delle nuove funzioni offerte all'interno del parco.

Tutti questi corpi edilizi si configurano come dei grandi cannocchiali, chiusi solo da ampie vetrate a monte ed a valle per godere dal loro interno del panorama. La ripetizione della forma stilizzata di una baita, con forme e dimensioni leggermente diverse tra i manufatti mantiene l'omogeneità dell'intero complesso. La scelta di realizzare 6 piccoli volumi distanti fra loro all'esterno, ma comunicanti nei piani seminterrati, è necessaria per mantenere libera le visuali panoramiche dal prato del Bersaglio verso l'intera vallata. Allo stesso tempo, però, le nuove architetture godono tutte di ampie e differenti vedute sulla valle di Non.

I due volumi più a sud ospitano al loro interno la casa del gestore, i locali per la trasformazione dei prodotti agricoli, depositi e magazzini per la gestione dell'attività. Questi due corpi hanno alle loro spalle, verso ovest, un patio privato, ribassato rispetto la quota del prato del Bersaglio, dove il gestore può coltivare alcuni prodotti. I due volumi successivi ospitano al loro interno attività per gli ospiti del parco quali un info point, un punto vendita dei prodotti del parco, uno spazio bar e degustazione dei prodotti locali e un ristorante/belvedere.

I due volumi successivi ospitano al loro interno i servizi igienici per il parco, una baby little home per la cura dei bambini e degli spazi per gli ospiti della struttura ricettiva diffusa, attrezzati con cucine, tavoli e zone relax.

2. le residenze tra gli alberi

Attraverso alcuni collegamenti pedonali immersi nella natura è possibile raggiungere i piccoli volumi adibiti ad albergo diffusi sparsi nel bosco a nord ed a ovest il prato del Bersaglio. Si tratta di piccoli volumi interamente realizzati in legno che ospitano al loro interno da 2 a 4 posti letto, i servizi igienici, un cucinino e una zona relax. Qui le famiglie possono godere di ampia intimità, protetti dal bosco e al riparo dal caos cittadino. L'architettura, posizionata su pilastri, è leggermente sollevata da terra, ha forma semplice e offre ampi scorci sul contesto, grazie alle ampie vetrate rivolte a valle.

L'andamento del terreno, l'orientamento delle case e la posizione delle vetrate fanno sì che nessuna stanza veda le altre.

Si vuole proporre un'atmosfera essenziale, naturale in cui (ri)scoprire l'intimità familiare mentre si assiste al mutare della natura a seconda dell'ora, del tempo e delle stagioni.

3. il frutteto storico

Dal prato del Bersaglio è possibile raggiungere a piedi, tramite un agevole percorso pedonale, il frutteto storico. Nella parte più a monte, del quale, con esposizione verso sud, saranno posizionati altri



3 volumi adibiti a residenze per gli ospiti. Da qui, grazie alle ampie vetrate, è possibile godere del panorama di tutta la valle di Non.



4. percorsi pedonali e punti panoramici

Dal prato del Bersaglio si può usufruire di diversi percorsi didattici differenziati per difficoltà e tematismi, che accompagnano il visitatore al frutteto storico ed alla malga Boiara. Oltre alle informazioni esistenti, la segnaletica andrà integrata con tematiche inerenti la geologia, la glaciologia o la sicurezza in montagna.

Per rendere più agevoli i tracciati più impervi e per rallentare l'esperienza di fruizione del parco, sono stati dislocati alle distanze opportune, in punti di particolare interesse panoramico, alcuni punti di sosta. Un percorso pianeggiante in legno, di forma irregolare e spezzata per assecondare la posizione degli alberi, si insinua fra le loro chiome per raggiungere tre piazzole più larghe dalle quali gustarsi il panorama.



5. malga Boiara

L'intera zona della Boiara sarà riorganizzata per poter ospitare diverse funzioni, quali una fattoria didattica, alcune case sugli alberi con i rispettivi servizi, l'abitazione del gestore e alcune serre per la coltivazione di piante officinali ed ortaggi.

Il volume esistente è stato mantenuto ed avvolto in un nuovo involucro ligneo, per mantenere un aspetto omogeneo con le altre architetture del Parco per il benessere delle famiglie e per migliorarne gli aspetti distributivi ed energetici. Al suo interno saranno realizzati spazi ludico/didattici ad uso della fattoria didattica, la cucina, i servizi igienici e una zona relax per i fruitori delle case sugli alberi e l'appartamento del gestore dell'attività. A sud della malga è stata progettata una piccola stalla su due livelli per ospitare gli animali della fattoria didattica. Il declivio tra la malga ed il prato della Boiara è stato ridisegnato con dei terrazzamenti per poter accogliere degli orti ed alcune serre per la produzione di ortaggi nei mesi più freddi. Inoltre la presenza dei terrazzamenti miglior ed agevola il collegamento con le case sugli alberi che saranno realizzate a valle del prato della Boiara.

Materiali, texture e colori

L'integrazione nell'ambiente delle strutture del parco sarà garantita, oltre che dalle forme, dalle dimensioni e dall'inserimento nel sito, anche dalle finiture e dai materiali utilizzati per la costruzione. Tutti i nuovi manufatti saranno rivestiti con una "pelle" lignea" che li integrerà con i colori del bosco. La trama verticale delle doghe di legno di larice uniformerà i manufatti alle cortecce degli alberi. L'utilizzo di un unico materiale, per tutti gli interventi, residenze nel bosco, edificio Bersaglio, punti panoramici, stalla e come rivestimento per la malga esistente darà uniformità a tutto l'intervento.



FATTIBILITA' URBANISTICA

Le aree interessate dalla proposta di masterplan sono inquadrare, nella cartografia di sintesi geologica come aree con penalità leggera (area Bersaglio) o con penalità gravi e medie (altre aree interessate dall'ipotesi progettuale), nel contesto insistono anche alcune aree con penalità gravi in cui non è possibile alcun tipo di trasformazione (fondo delle insenature) che comunque non sono in alcun parte interessate dagli interventi. Pertanto tutte le ipotesi contenute nel presente masterplan sono, dal punto di vista geologico, attuabili.



Al fine della redazione dell'analisi di fattibilità del progetto in materia di pianificazione urbanistica con individuazione degli eventuali contrasti e ipotesi di soluzione si suddivide la proposta di concorso in quattro ambiti specifici:

Prato del bersaglio e strutture esistenti

L'ambito comprende l'attuale area alberghiera con superficie di circa 3300 m², l'area a bosco a est dell'edificio e l'attuale parcheggio. L'ipotesi progettuale prevede la trasformazione dei volumi edilizi alberghieri in un nuovo compendio turistico all'interno del quale trovano posto servizi per il pubblico, come: bar, ristorante, punto vendita dei prodotti locali e infrastrutture family e servizi per la gestione dell'intera struttura, quali: casa del gestore, depositi, magazzini a servizio dell'attività agricola.

A valle della nuova edificazione, saranno localizzati i parcheggi necessari a sopperire fabbisogno di tutto il parco. Il parcheggio attuale sarà trasformato in prato per aumentare la superficie verde esistente.

I nuovi parcheggi, posizionati tra gli alberi del bosco non avranno pavimentazione per limitare l'impatto sulla natura.



Bosco a nord ed a ovest delle strutture ricettive

L'ipotesi progettuale prevede l'inserimento all'interno del bosco di alcuni piccoli manufatti destinati ad accogliere i nuclei familiari e ad offrire loro i necessari servizi ricettivi.

Nelle zone destinate a bosco non è consentito nessun tipo di edificazione, ad esclusione da quelle condotte da enti, associazioni o cooperative. Pertanto si dovrà procedere ad una variante puntuale per cambiare destinazione dell'area da bosco ad area alberghiera. I nuovi manufatti dovranno essere costruiti con criteri di sostenibilità e con sistemi che possano garantirne una facile e rapida rimozione in ogni momento. (edifici costruiti a secco)

Per tale intervento non si evidenzia una particolare incompatibilità urbanistica, ma piuttosto si evidenzia la necessità di un insieme di regole e prescrizioni che garantiscano alti standard qualitativi e di protezione ambientale dell'intervento.



Zona a bosco tra Bersaglio e Boiara

Tutta la zona è percorsa da una viabilità forestale composta da strade bianche e sentieri.

L'ipotesi progettuale prevede la costituzione di alcuni percorsi didattici pedonali lungo la viabilità esistente. Lungo i percorsi didattici saranno allestiti dei punti informativi e zone di sosta con segnaletica riguardante temi geologici, glaciologici e di sicurezza in montagna, oltre a quelli già esistenti. Queste opere saranno composte da piattaforme panoramiche, cartellonistica e segnaletica specifica. Potranno essere possibili anche interventi di sistemazione del fondo stradale e opere di manutenzione ordinaria e straordinaria per rendere più agevole la fruizione pedonale dei percorsi.

Non sussistono incompatibilità urbanistiche in quanto tutte le opere proposte rientrano come interventi di straordinaria manutenzione della viabilità esistente o come opere di arredo urbano.

Malga Boiara

L'ipotesi progettuale prevede l'inserimento di alcune nuove funzioni al fine di costituire una fattoria didattica, delle casette sugli alberi con i necessari servizi. Per tale motivo si rende necessaria la realizzazione di un nuovo manufatto adibito a stalla, di alcune serre per la coltivazione degli ortaggi fuori stagione e la sistemazione degli interni della malga esistente.



area frutteto storico

L'ipotesi progettuale prevede di collegare, attraverso un percorso pedonale, l'area del frutteto storico alla zona del prato del Bersaglio. Il percorso sfrutterà perlopiù la viabilità esistente e non si prevede la costruzione di ulteriori nuovi percorsi.

Non si evincono difformità urbanistiche per gli interventi programmati.

DESCRIZIONE DELLE ATTIVITA' DI TIPO LUCRATIVO SULLE AREE INTERESSATE

Per garantire la sostenibilità economica dell'intera opera è ipotizzata la costituzione di una società di iniziativa privata che tragga il proprio reddito da alcune attività economiche così localizzate nel contesto progettuale:

area Bersaglio:

- punto vendita di prodotti agricoli biologici coltivati nella fattoria didattica (ortaggi, prodotti lattiero caseari)
- laboratorio di trasformazione delle piante officinali e dei prodotti agricoli (succhi di frutta, confetture, tisane)
- bar ristorante aperto al pubblico di circa 50 posti
- attività ricettiva diffusa composta da residenze turistiche albeghiere sparse e servizi agli ospiti localizzati all'interno dell'edificio principale

area Malga Boiara Bassa:

- fattoria didattica con produzione di ortaggi e piante officinali, prodotti derivati dall'attività di allevamento ovi-caprino (latte, formaggio, carne).

area frutteto storico:

- produzione e commercializzazione della frutta storica (nel punto vendita)

Forma giuridica dei soggetti che interverranno

Per la realizzazione del progetto, si ipotizza la costituzione di un soggetto giuridico d'iniziativa privata. I soci e i capitali necessari all'impresa potranno essere ricercati, attraverso un bando pubblico di concorso, all'interno del tessuto economico locale delle imprese, dell'agricoltura e del privato.

La società di gestione, nella forma giuridica della Società per Azioni, oltre a gestire le iniziative con scopo di lucro dovrà realizzare l'opera a fronte di una cessione, da parte dell'ente pubblico, delle aree interessate all'iniziativa per un periodo di trent'anni attraverso la stipula di un contratto di affitto a lungo termine. L'investimento e la redditività del capitale verranno delucidati con i prospetti di bilancio e indici.

Quadro e dinamiche economiche

Per la definizione del quadro economico sono stati ipotizzati i costi totali di costruzione così ripartiti:

descrizione		mq	costo unitario		costo totale
residenze turistiche		300	€ 1000,00	€	300.000,00
casa del custode	piano terra	60	€ 1.200,00	€	72.000,00
	piano seminterrato	60	€ 1200,00	€	72.000,00
	piano interrato	200	€ 400,00	€	80.000,00
bar/ristorante	piano terra	180	€ 1200,00	€	216.000,00
	piano seminterrato	100	€ 1200,00	€	120.000,00
	piano interrato	200	€ 400,00	€	80.000,00
spazi famiglia	piano terra	120	€ 800,00	€	96.000,00
	piano seminterrato	120	€ 800,00	€	96.000,00
	piano interrato	100	€ 400,00	€	40.000,00
parcheggio		350	€ 60,00	€	21.000,00
malga Boiara		700	€ 250,00	€	175.000,00
stalla		250	€ 500,00	€	125.000,00
stalla		250	€ 250,00	€	62.500,00
serre ed esterni		1500	€ 40,00	€	60.000,00
Costo totale intervento					€ 1.615.500,00
ricavi					
		giorni utilizzo	fatturato/giornaliero		totale
ricettività		180	€ 120,00		€ 21600,00
bar/ristorante		200	€ 25,00		€ 5000,00
vendita prodotti		200	€ 300,00		€ 60000,00
Totale ricavi					€ 86600,00

La fattibilità economica del progetto si fonda sull'analisi di un business-plan e l'analisi economico/finanziaria sviluppata su un periodo temporale di trent'anni equivalente alla durata della concessione pubblica. Per affrontare l'investimento iniziale, necessario alla costruzione e all'avviamento delle attività, viene richiesto alla compagine sociale di intervenire con capitale proprio per un ammontare di Euro 300.000,00 su un investimento totale di Euro 1.615.000,00. Un progetto di questo tipo è assoggettabile a contributo dalle normative vigenti per una quota pari al 50%: in Euro 803.100,00.

La parte residua viene sostenuta con indebitamento per Euro 435.000,00. I dati espressi sono visionabili nella parte patrimoniale del prospetto contabile. L'intervento con capitale proprio è essenziale per due motivi: il primo per poter costituire una società per azioni e il secondo per poter dare una giusta proporzione fra capitale proprio e grado di indebitamento. Il rischio di impresa è così sotto controllo con un indebitamento misurato al tenore dell'investimento programmato. Da prospetto allegato, si evidenzia come per la gestione di tale progetto siano indispensabili i seguenti element

- una corretta previsione dei ricavi derivanti dalle varie strutture del parco;
- la necessità di assumere nr. 7 persone qualificate come lavoratori dipendenti per il normale svolgimento delle attività;
- una stima abbastanza precisa delle modalità di svolgimento delle attività all'interno del parco per poter stimare i conti di costo e di spesa a bilancio nella maniera più corretta possibile;

le voci più significative:

- Ricavi delle vendite. Euro 476.000,00 derivanti dalla stima di incasso delle strutture ricettive all'interno del parco. Si è prudenzialmente stimato un incasso a pieno regime su metà anno.
- Costi del personale: Euro 176.500,00 derivanti dalla assunzione di nr 7 dipendenti e comprensivi anche di imposte e oneri sociali;
- Ammortamenti: Euro 24.357,00 derivanti dal valore delle immobilizzazioni deducendo il possibile contributo ricevuto;
- Interessi e oneri finanziari: Euro 23.000,00 derivanti dal costo dell'indebitamento ossia una stima del tasso di interesse al 5%
- Utile d'esercizio: Euro 71.500,10 al netto delle imposte.

Una volta stilato un prospetto contabile quanto più preciso al vero, si possono fare le valutazioni di convenienza e di redditività dell'investimento. Per semplicità ipotizziamo l'ingresso di dieci soci al 10% con un apporto di capitale di Euro 30.000,00 iniziali ogni socio avrebbe utile di circa Euro 7.000,00 per ogni anno. Alla fine dei 30 anni si originano utili di Euro 210.000,00 con un investimento lordo del 12%. Visto che la società è di gestione e soggetta a contratto di affitto, al termine del quale dovrà lasciare gli immobili all'affittuario Comune di Cles, in realtà non saranno generati utili per Euro 210.000,00 ma dovranno essere detratti gli Euro 30.000,00 iniziali e quindi il rendimento potrà essere ipotizzato in Euro 180.000,00 con un rendimento finale netto del 11,32%.

785678

**concorso - parco per il benessere delle famiglie
relazione**

