
Comune di Sestola

**Art 4 Legge Regionale 24/2017
Accordo Operativo
NIS 4 - GOLF SESTOLA**

Proprietà:

**CONSUL SPORTIV DI MAGNANI PAOLO
SE. SP. AC. S.R.L. (EX ENERGIV S.R.L.)
Pieracci Natale Antonio, Pieracci Antonio, Leontini Domenico**

C

RELAZIONE ECONOMICA FINANZIARIA



Maggio 2022

Progetto

Arch. Alberto Ronzoni - Arch. Valeria Ronzoni

ARC.CO STUDIO s.r.l.s. - Via NOTARI 90/B - 41126 MODENA - 059.216205

Consul Sportiv di
Paolo Magnani

Via Libertà, 83 - 41029 SESTOLA
REA MO-431672 P. IVA: 02761530365

**INTERVENTO DI LOTTIZZAZIONE DEI TERRENI EDIFICABILI
POSTI IN LOCALITA' SERRAVENTATA DI SESTOLA (MO)**

D E N O M I N A Z I O N E
“CAMPO DA GOLF”

**PRESENTAZIONE DEL PROGETTO CON RELATIVO
PIANO FINANZIARIO, RIFERITO A:**

- 1) REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.**
- 2) COMPLETAMENTO DEI DIVERSI LOTTI.**

Sommario:

- a) informazioni generali;**
- b) qualificazione dell'intervento;**
- c) piano operativo;**
- d) mercato di riferimento;**
- e) conclusioni.**

INFORMAZIONI GENERALI

La ditta “**Consul Sportiv di Magnani Paolo**”, con sede in Sestola (MO), Via Libertà n. 83, è costituita sotto forma di ditta individuale dal Signor Paolo Magnani, ed è iscritta al Registro delle Imprese di Modena al numero e codice fiscale: MGN PLA 64H30 G393C, REA MO-431672, partita IVA n. 02761530365.

In corso d’anno 2021 ha ampliato la propria attività inserendo la costruzione e vendita di edifici residenziali e non residenziali, allo scopo di poter operare nel settore immobiliare, con particolare riferimento all’urbanizzazione di terreni edificabili, alla costruzione diretta e relativa vendita di edifici ad uso abitativo e beni immobili in genere.

Nel mese di aprile 2021 ha acquistato dalla Società “Golf Immobiliare S.r.L. in Liquidazione”, per tramite dell’Istituto Vendite Giudiziarie, diversi appezzamenti di terreno, posti in Comune di Sestola, località Serraventata, inseriti nel loro complesso nell’area che comprende anche la struttura sportiva destinata a campo da golf, con l’intento di poter urbanizzare e realizzare, per quanto consentito, diversi interventi edificatori che possono interessare una superficie commerciale complessiva di mq. 2.278.

Da una prima analisi il progetto costituisce sicuramente un punto di forza significativo per il raggiungimento degli obiettivi attesi dalla ditta, stante che può contare anche su un management di collaboratori capaci, con specifiche capacità professionali, adatti per la gestione dell’iniziativa intrapresa.

Un eventuale punto di debolezza è rappresentata dallo stato di crisi economica che sta caratterizzando questo periodo, con particolare riferimento al settore interessato. Elemento che si ritiene comunque di poter superare poiché allo stato attuale, tramite le iniziative di marketing che sono state avviate, abbiamo raggiunto un primo risultato soddisfacente, che si concretizza nella possibilità di poter concludere la vendita di n. 8 (otto) autorimesse autonome e n. 4 (quattro) unità abitative.

DESCRIZIONE DELL’INTERVENTO

Come citato nella prima parte della presente la ditta è interessata a realizzare un intervento riferito alla lottizzazione di terreni edificabili, posti in Sestola (MO), località Serraventata, identificati nel Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata (PUA), relativo all’ambito n. 4 - NIS “Sestola Campo da Golf”.

Allo scopo di poter sviluppare la predetta iniziativa la ditta ha acquistato, in data 20.04.2021, a rogito del Notaio Rolando Rosa, diverse porzioni di terreno edificabile inserite nel PUA – Ambito NIS 4, per una consistenza edificabile complessiva di mq. 16.188, con un dimensionamento da progetto di mq. 12.119.

Il tutto meglio identificato nell’ambito dei NIS 4.1, 4.2, 4.4 e 4.5.

Nella predetta area edificabile sono stati individuati diversi lotti di intervento, che consentono di poter realizzare, su ciascuno di essi, da un minimo di tre ad un massimo di sei unità abitative, il tutto per una potenzialità di 14 Unità Abitative, nonché 8 autorimesse autonome, che permette di realizzare una superficie commerciale di mq. 2.278.

I lotti che sono stati sviluppati in progetto sono identificati nel Piano Urbanistico Attuativo nel seguente modo:

- **Serraventata 1**, NIS 4.1 - superficie mq. 456 – Unità abitative previste n. 3;
- **Serraventata 2**, NIS 4.4 - superficie mq. 587 – Unità abitative previste n. 3;
- **Serraventata 3**, NIS 4.2 - superficie mq. 726 – Unità abitative previste n. 4; più n. 8 autorimesse autonome;
- **Buca 1**, NIS 4.5 – superficie mq. 509 – Unità abitative previste n. 4.

Allo stato attuale si è deciso di procedere con la realizzazione di un primo stralcio, che consiste nel completamento di una parte dell'urbanizzazione e nella edificazione di n. 4 unità abitative, nonché di n. 8 autorimesse autonome, il tutto identificato al NIS 4.2 intitolato "Serraventata 3".

Da una prima indagine di mercato svolta e dopo alcuni diretti contatti avuti con potenziali clienti, è emerso che sussistono reali possibilità di poter concludere, in tempi ragionevolmente brevi, le vendite di almeno quattro unità abitative previste nel lotto "Serraventata 3 – NIS 4.2", oltre alla opportunità di poter vendere le otto autorimesse autonome inserite nel medesimo lotto.

Pertanto si ritiene corretto ed opportuno intraprendere tutte le iniziative per dare corso alla realizzazione degli edifici previsti a completamento del predetto lotto, in considerazione anche del fatto che la predisposizione edificatoria dello stesso, per le proprie caratteristiche tecnico-strutturali, consente di poter soddisfare questa immediata esigenza di mercato.

La valutazione di fattibilità tecnica ed economico-finanziaria sviluppata dai professionisti incaricati per il progetto, porta al risultato di seguito esposto, che si ritiene di poter completare nel biennio 2026/2027;

PIANO OPERATIVO

Come accennato in precedenza, la ditta ha acquistato nell'anno 2021 un comparto di terreno che sviluppa un'area edificabile, da urbanizzare congiuntamente ad altri soggetti direttamente coinvolti, in quanto inseriti nel medesimo NIS.

Il piano operativo riferito all'intero intervento viene individuato ed organizzato in tre diverse fasi di realizzazione, che sono riassunte nel seguente modo:

- 1) Acquisizione dei terreni con relativi oneri e spese, anche di carattere tecnico-amministrative e di progettazione, nel rispetto degli stralci attuativi;
- 2) Realizzazione del primo stralcio riferito alla costruzione di n. 4 unità abitative e n. 8 autorimesse autonome, come sopra meglio descritto, da concludersi nel biennio 2022/2023;
- 3) Successivi interventi edificatori, **che in sequenza temporale** riguarderanno rispettivamente: "Serraventata 1 – NIS 4.1", "Serraventata 2 – NIS 4.4" e "Buca 1 – NIS 4.5". Con la previsione di poter realizzare complessivamente mq. 1.552 commerciali, che potrebbe concludersi entro il 2027.

Lo sviluppo delle fasi sopra descritte avviene nel modo di seguito specificato.

FASE REALIZZATA: Acquisizioni e spese tecnico-amministrative

DESCRIZIONE	Valore aggiornato	Risorse utilizzate
Acquisto terreno più costi ed oneri incrementativi per imposte e rogito, aggiornato alla data attuale	€ 72.207,00	
Spese tecniche e progetto opere di urbanizzazione	€ 24.000,00	
Finanziato con mezzi propri		€ 96.207,00
Totali	€ 96.207,00	€ 96.207,00

Prima fase – Costruzione di n. 4 Abitazioni, NIS 4.2 – Serraventata 3

DESCRIZIONE	COSTI	ENTRATA	RISORSE
Quota parte acquisto terreno e spese tecniche	€ 22.215		
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:			
Opere Stradali	€ 34.313		
Impianto fognario	€ 12.301		
Reti Tecnologiche, illuminazione	€ 10.469		
Segnaletica Stradale	€ 843		
TOTALE	€ 57.926		
INTERVENTO DI REALIZZAZIONE UNITA' ABITATIVE			
per complessivi mq. 526 di superficie, al costo medio di costruzione, comprensivo delle spese tecniche, di progettazione e direzione lavori, pari ad € 1.620 al mq.	€ 852.120		
TOTALE COSTO DI REALIZZAZIONE	€ 932.261		
RICAVI DA VENDITE IMMOBILIARI			
Superficie complessiva mq. 526 x € 2.600		€ 1.367.600	
Margine operativo lordo dell'operazione immobiliare		+ € 435.339	
Autofinanziamento con mezzi propri (22.215 + 95.785)			€ 118.000
Entrate in conto vendite			€ 680.000
Finanziamenti a breve termine			€ 135.000
TOTALE RISORSE			€ 933.000

Prima fase – Realizzazione Autorimesse NIS 4.2

DESCRIZIONE	COSTI	ENTRATA	RISORSE
Quota parte acquisto terreno e spese tecniche	€ 8.447		
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:			
Opere Stradali	€ 13.047		
Impianto fognario	€ 4.677		
Reti Tecnologiche, illuminazione	€ 3.981		
Segnaletica Stradale	€ 320		
TOTALE	€ 22.025		
INTERVENTO DI REALIZZAZIONE OTTO AUTORIMESSE			
per complessivi mq. 200 di superficie, al costo medio di costruzione, comprensivo delle spese tecniche, di progettazione e direzione lavori, pari ad € 850 al mq.	€ 170.000		
TOTALE COSTO DI REALIZZAZIONE	€ 200.472		
RICAVI DA VENDITE IMMOBILIARI			
N. 8 autorimesse per valore medio 40.000		€ 320.000	

Margine operativo lordo dell'operazione immobiliare		+ € 119.528	
Autofinanziamento con mezzi propri (8.447)			€ 8.447
Entrate in conto vendite			€ 200.000
TOTALE RISORSE			€ 208.447

IN TEMPI SUCCESSIVI AL COMPLETAMENTO DELLA PRIMA FASE SOPRA DESCRITTA, SI PROCEDERA' ALLA REALIZZAZIONE IN SEQUENZA DEI RIMANENTI INTERVENTI EDIFICATORI PREVISTI:

- Serraventata 1 – NIS 4.1;
- Serraventata 2 – NIS 4.4;
- Buca 1 – NIS 4.5.

SEGUE LA PRESENTAZIONE DEL PIANO OPERATIVO SECONDA FASE

Realizzazione NIS 4.1 – Serraventata 1

DESCRIZIONE	COSTI	ENTRATA	RISORSE
Quota parte acquisto terreno e spese tecniche	€ 19.258		
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:			
Opere Stradali	€ 58.814		
Impianto fognario	€ 20.462		
Reti Tecnologiche, illuminazione	€ 21.900		
Verde Pubblico	€ 1.440		
Segnaletica Stradale	€ 1.436		
TOTALE	€ 104.052		
INTERVENTO DI REALIZZAZIONE DEI TRE LOTTI			
per complessivi mq. 456 di superficie, al costo medio di costruzione, comprensivo delle spese tecniche, di progettazione e direzione lavori, pari ad € 1.620 al mq.	€ 738.720		
TOTALE COSTO DI REALIZZAZIONE	€ 862.030		
RICAVI DA VENDITE IMMOBILIARI			
Superficie complessiva mq. 456 x € 2.600		€ 1.185.600	
Margine operativo lordo dell'operazione immobiliare		+ € 323.570	
Autofinanziamento con mezzi propri (già finanziati 19.258)			€ 19.258
Entrate in conto vendite			€ 355.000
Risorse disponibili dal completamento della fase uno			€ 490.000
TOTALE RISORSE			€ 864.258

Realizzazione NIS 4.4 – Serraventata 2

DESCRIZIONE	COSTI	ENTRATA	RISORSE
Quota parte acquisto terreno e spese tecniche	€ 24.790		
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:			
Opere Stradali	€ 18.678		
Impianto fognario	€ 12.887		
Reti Tecnologiche, illuminazione	€ 13.425		
Segnaletica Stradale	€ 452		
TOTALE	€ 45.442		
INTERVENTO DI REALIZZAZIONE DEI TRE LOTTI			
per complessivi mq. 587 di superficie, al costo medio di costruzione, comprensivo delle spese tecniche, di progettazione e direzione lavori, pari ad € 1.620 al mq.	€ 950.940		
TOTALE COSTO DI REALIZZAZIONE	€ 1.021.172		
RICAVI DA VENDITE IMMOBILIARI			
Superficie complessiva mq. 587 x € 2.600		€ 1.526.200	
Margine operativo lordo dell'operazione immobiliare		+ € 505.028	
Autofinanziamento con mezzi propri (già finanziati 24.790)			€ 24.790
Risorse disponibili da precedenti fasi di completamento			€ 790.000
Entrate in conto vendite			€ 460.000
TOTALE RISORSE DISPONIBILI			€ 1.274.790

Realizzazione NIS 4.5 – Buca 1

DESCRIZIONE	COSTI	ENTRATA	RISORSE
Quota parte acquisto terreno e spese tecniche	€ 21.497		
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:			
Opere Stradali	€ 55.321		
Impianto fognario	€ 22.338		
Reti Tecnologiche, illuminazione	€ 20.850		
Verde Pubblico	€ 13.085		
Segnaletica Stradale	€ 2.436		
TOTALE	€ 114.030		
INTERVENTO DI REALIZZAZIONE DELLE 4 ABITAZIONI			
per complessivi mq. 509 di superficie, al costo medio di costruzione, comprensivo delle spese tecniche, di progettazione e direzione lavori, pari ad € 1.620 al mq.	€ 824.580		
TOTALE COSTO DI REALIZZAZIONE	€ 960.107		
RICAVI DA VENDITE IMMOBILIARI			
Superficie commerciale complessiva mq. 509 x € 2.600		€ 1.323.400	

Margine operativo lordo dell'operazione immobiliare		+ € 363.293	
Autofinanziamento con mezzi propri (già sostenuti 21.497)			€ 21.497
Entrate in conto vendite			€ 390.000
Risorse disponibili da precedenti interventi edificatori			€ 550.000
TOTALE RISORSE			€ 961.497

PROSPETTO RIASSUNTIVO DELL'INTERA OPERAZIONE IMMOBILIARE

DESCRIZIONE	Costi stimati	Ricavo
Acquisto terreno e spese tecniche urbanizzazione	€ 96.207	
Spese di progettazione e direzione lavori	€ 270.000	
Spese per servizi amministrativi e di gestione	€ 91.000	
Costi di costruzione dei singoli interventi:		
-NIS 4.1 (urbanizzazione € 104.052 + costi costruzione € 738.720)	€ 842.772	€ 1.185.600
-NIS 4.2 Garage (urbanizz.ne € 22.025 + costi costr.ne € 170.000)	€ 192.025	€ 320.000
-NIS 4.2 Abit.ni (urbanizz.ne € 57.926 + costi costruz.ne € 852.120)	€ 910.046	€ 1.367.600
-NIS 4.4 (urbanizzazione € 45.442 + costi costruzione € 950.940)	€ 996.382	€ 1.526.200
-NIS 4.5 (urbanizzazione € 114.030 + costi costr.ne € 824.580)	€ 938.610	€ 1.323.400
Totale costi per il completamento degli edifici	€ 4.337.042	€ 5.722.800
Margine Operativo Lordo dell'intera operazione immobiliare	€ 1.385.758	

MERCATO DI RIFERIMENTO

L'area di mercato, intesa quale potenziale bacino di utenza sul quale si ritiene di poter indirizzare l'attività di promozione, è rappresentata in primo luogo dall'intero territorio emiliano – romagnolo, in quanto, per un fattore riconducibile alla collocazione geografica del nostro paese, rappresenta l'area naturale su cui poter sviluppare una concreta azione di marketing, anche in funzione del fatto che verso la stessa area è già indirizzata l'azione di promozione turistica dell'intero comprensorio del Cimone.

In secondo luogo si ritiene doveroso promuovere iniziative di promulgazione del prodotto, nonché dell'area turistica del comprensorio, anche nel territorio della Regione Toscana, tenuto conto che dalle provincie di quell'area a noi limitrofe già oggi arriva un significativo numero di presenze turistiche.

L'organizzazione dell'azione promozionale viene affidata ad una rete di agenzie territoriali, aventi visibilità a livello regionale e nazionale. Inoltre, attraverso le moderne tecnologie informatiche e le nuove tecniche di promozione, sussistono le condizioni per poter creare una capillare azione di marketing sfruttando anche le convenzioni esistenti fra le diverse agenzie, attraverso le quali viene sviluppata una azione di rete concertata e controllata in tempo reale.

CONCLUSIONI

Come esposto nella prima parte della presente relazione, il primo obiettivo che si intende perseguire è riferito alla realizzazione degli edifici previsti nei lotti d'intervento, sopra identificati come "Serraventata 3", in funzione del fatto che sono stati assunti impegni con potenziali clienti in merito alla cessione di n. 8 (otto) autorimesse autonome, che vengono fatte a favore di soggetti già proprietari di abitazioni esistenti nella località Serraventata Vecchia, interessata dall'intervento edificatorio, nonché di alcune abitazioni.

In attesa di poter conoscere le condizioni future del mercato si è deciso di sviluppare soltanto questo primo stralcio riferito alla realizzazione di tutte le unità immobiliari in

progetto con il NIS 4.2, da concludersi nel biennio 2022/2023, di conseguenza è stato previsto di poter completare le vendite anche delle quattro unità abitative, con relative autorimesse di pertinenza, entro l'anno 2024.

Al termine di questa prima fase si procederà ad effettuare una accurata analisi del mercato del momento, allo scopo di poter valutare le eventuali opportunità e/o condizioni per legittimare in sequenza la prosecuzione edificatoria dei lotti rimanenti, che verrà comunque effettuata in autofinanziamento.

Sestola, 03.03.2022

Il Titolare Responsabile
(Paolo Magnani)



Corso Umberto I°, 74 - 41029 SESTOLA (MO)
cod. fisc.: 04587810401 - REA MO-434798

PIANO DI FATTIBILITA' RIFERITO ALL'INTERVENTO "CAMPO DA GOLF"

POSTO IN LOCALITA' SERRAVENTATA - SESTOLA (MO)

DENOMINAZIONE DEL PROGETTO "SESTOLA CAMPO DA GOLF – NIS 4.6"

PRESENTAZIONE DELL'INTERVENTO CON RELATIVO

PIANO FINANZIARIO, RIFERITO AI LAVORI DI:

- 1) REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.**
- 2) INTERVENTI "CA' MORALI" E "CLUB HAUSE".**

Sommario:

- a) informazioni generali;**
- b) descrizione dell'intervento;**
- c) piano operativo e finanziario;**
- d) schede di intervento;**
- e) conclusioni.**

INFORMAZIONI GENERALI

La società "SE.SP.AC. S.R.L.", con sede in Sestola (MO), Corso Umberto I n. 74, iscritta al Registro delle Imprese di Modena al numero e codice fiscale: 04587810401, REA 434798, è stata costituita in data 23 settembre 2021, al fine di poter acquisire la proprietà di diversi appezzamenti di terreno, con sovrastanti fabbricati, costituenti la struttura sportiva destinata a campo da golf, posta in Sestola (MO), lungo la Strada Provinciale per Fanano.

Quanto sopra allo scopo e con l'intento di poter operare nel settore immobiliare e sportivo, con particolare riferimento alla gestione dell'impianto destinato al gioco del golf ed alla lottizzazione dei terreni edificabili inseriti nel complesso descritto.

I soci fondatori, meglio di seguito generalizzati, sono direttamente interessati, nonché coinvolti nello specifico settore in cui opera la società stessa.

La compagine sociale è formata da n. 2 soci, entrambe persone fisiche, che vengono di seguito indicati:

- 1) **Marabini Federica**, (C.F.: MRBFRC86S61C265P), residente a Castel Guelfo di Bologna (BO), in Via San Carlo n. 34/A, che rappresentava in proprio una quota pari al 68% del capitale sociale.
- 2) **Marabini Luca**, (C.F.: MRBLCU85P23C265D), residente a Castel Guelfo di Bologna (BO), in Via San Carlo n. 34/A, che detiene in proprio una quota pari al 32% del capitale sociale.

A completamento delle informazioni riguardanti la società si porta in evidenza che il rappresentante legale, nella veste di Amministratore Unico, è il Signor:

-Marabini Orazio, (C.F.: MRBRZO56T23C121F), nato a Castel Guelfo di Bologna (BO), il 23 dicembre 1956, residente a Forlì (FC), Via Enrico Forlanini n. 11.

Da una prima analisi di quanto sopra si evince che la compagine sociale, nonché la rappresentanza della ditta, costituisce un punto di forza significativo per un raggiungimento degli obiettivi attesi dalla società, potendo infatti contare su una compagine sociale a base ristretta, di carattere familiare, nonché sulle competenze tecniche, la professionalità e l'esperienza maturata nello specifico settore dal legale rappresentante, che in sostanza costituisce per la società anche un management di collaboratori capaci con specifiche capacità e responsabilità di gestione della iniziativa intrapresa.

Un eventuale punto di debolezza è rappresentata dallo stato di crisi che sta caratterizzando questo periodo, con particolare riferimento allo stato post pandemico che ha interessato anche questo settore. Elemento che si ritiene comunque di poter superare poiché allo stato attuale le iniziative di marketing che sono state avviate hanno già dato un primo risultato soddisfacente, inoltre sono già state completate le iniziative, nonché assunti gli accordi definitivi per poter garantire la gestione del complesso sportivo del gioco da golf, che costituisce l'elemento predominante a sostegno dell'immagine turistica della località, nonché dell'iniziativa intrapresa.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

La società è proprietaria di svariati appezzamenti di terreno, in gran parte attrezzati a percorsi per il gioco del golf, con sovrastanti fabbricati a diversa destinazione, in particolare: una struttura a battitore coperto, bar, ufficio, spogliatoi, servizi igienici, magazzino, oltre ad un fabbricato denominato "Cà Morali", il tutto formante un unico corpo che costituisce l'impianto sportivo "campo da golf", sito in Sestola (MO) Via Statale per Fanano.

Il citato complesso immobiliare è stato acquistato dalla procedura di concordato della "Società Impianti di Risalita Sestola S.I.R.S. Società per Azioni in Liquidazione".

Successivamente la società ha integrato la consistenza immobiliare acquistando, con rogiti stipulati in data 01.12.2021, rispettivamente:

- dalla ditta "Consul Sportiv di Magnani Paolo" dei terreni posti in "Cà Morali", da destinarsi alla realizzazione della parte residenziale;
- dal Signor Cantergiani Giovanni, terreni per la realizzazione dei parcheggi.

Allo scopo di poter migliorare l'intero complesso sportivo, che riveste anche una significativa immagine turistica della località interessata, è stato predisposto un progetto di qualificazione dell'area che comprende un intervento denominato "campo sportivo e Club House", la ristrutturazione del fabbricato "Cà Morali", inoltre viene previsto un intervento immobiliare denominato "Cà Morali – Residence".

La società ha deciso di intervenire in modo sequenziale nella realizzazione dei tre progetti sopra citati, osservando il seguente percorso:

-come prima fase intende procedere con il progetto di ristrutturazione del fabbricato "Cà Morali", che verrà realizzato a stralci funzionali con la previsione di poterlo ultimare nel biennio 2023/2024;

-successivamente verranno realizzati i parcheggi e le opere di urbanizzazione relative al progetto "Club House";

-la terza ed ultima fase si riferisce all'intervento immobiliare "Cà Morali-Residence", che verrà iniziato dopo avere svolto un accurato esame del mercato immobiliare del momento.

La valutazione di fattibilità tecnica ed economico-finanziaria riferita all'intervento complessivo, sviluppata congiuntamente ai professionisti incaricati per il progetto, porta al risultato di seguito esposto, che si ritiene di poter completare entro il 2027.

PIANO OPERATIVO

Il piano operativo riferito alla realizzazione dell'intero intervento viene organizzato su diverse fasi, che sono riassunte nel seguente modo:

- 1) Il primo intervento, che può considerarsi sostanzialmente concluso, riguarda l'acquisizione dei terreni, in parte attrezzati a percorsi per il gioco del golf, con sovrastanti fabbricati ed attrezzature, comprensivo dei costi ed oneri della compravendita, nonché delle spese di carattere tecnico-amministrative e di progettazione;

- 2) Realizzazione dei lotti, identificati nel Piano Urbanistico Attuativo come NIS 4 che, in sequenza temporale anche di realizzazione, sono così individuati:
- Cà Morali Ristrutturazione, NIS 4.6;
 - Club House e Campo Pratica esistente;
 - Cà Morali – Residence, NIS 4.6.

Lo sviluppo delle fasi sopra descritte avviene nel modo specificato nei seguenti prospetti, nei quali sono indicati anche i rispettivi investimenti e/o impegni finanziari:

**ACQUISTO IMMOBILI E SPESE TECNICO AMMINISTRATIVE
INTERVENTO COMPLETATO E FINANZIATO**

DESCRIZIONE	Valore aggiornato	Risorse utilizzate
Acquisto terreni e fabbricati Impianto da Golf	€ 145.000,00	
Costi ed oneri incrementativi per imposte e rogito	€ 9.734,00	
Totale parziale	€ 154.734,00	
Acquisto terreni edificabili Cà Morali	€ 26.800,00	
Acquisto terreni per costruzione parcheggi	€ 4.341,00	
Attrezzatura varia	€ 1.350,00	
Spese tecniche e progetto opere di urbanizzazione	€ 15.000,00	
Finanziato con mezzi propri		€ 202.225,00
Totale Investimento effettuato	€ 202.225,00	€ 202.225,00

A) PRIMO INTERVENTO - RISTRUTTURAZIONE CA' MORALI - NIS 4.6

DESCRIZIONE	COSTI	RISORSE
Quota parte acquisto e spese tecniche Totale A	€ 91.388	
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:		
Opere Stradali	€ 35.291	
Impianto fognario	€ 22.364	
Reti Tecnologiche, illuminazione	€ 13.475	
Verde pubblico	€ 1.030	
Segnaletica Stradale	€ 1.093	
Contributo di costruzione	€ 5.320	
Totale B	€ 78.573	
COSTI DI RISTRUTTURAZIONE		
per complessivi mq. 1.295 di superficie, al costo medio di ristrutturazione, comprensivo delle spese tecniche, di progettazione e direzione lavori, di € 1.200 al mq. Totale C	€ 1.554.000	
TOTALE COSTO DI REALIZZAZIONE (A+B+C)	€ 1.723.961	
Autofinanziamento effettuato (28.509 + 100.491)		€ 129.000
Disponibilità proprie		€ 435.000
Finanziamento a medio/lungo termine		€ 1.160.000
TOTALE RISORSE		€ 1.724.000

Questo primo intervento si riferisce alla demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti nel borgo di "Cà Morali".

La dimensione complessiva dell'operazione immobiliare in esame prevede la realizzazione di circa n. 12 camere, oltre agli spazi comuni posti al piano terra formati da sale, cucina e servizi.

In sostanza viene prevista la costruzione di una struttura ricettiva, che sarà gestita in modo autonomo come pubblico esercizio per la somministrazione di alimenti e bevande, nonché per l'attività di alloggio di tipo foresteria.

Ne deriva pertanto che l'intera struttura costituisce per la società un investimento permanente rappresentato da un **bene di carattere patrimoniale**, che non sarà destinato alla vendita, ma bensì ad una gestione svolta in modo autonomo, come sopra citato, che permetterà di poter ammortizzare l'investimento effettuato, con particolare riguardo alla copertura delle rate di ammortamento del mutuo fondiario che verrà contratto per il completamento dell'intero investimento.

La struttura ricettiva viene ubicata in zona periferica rispetto al paese di Sestola, ma questo è soltanto apparentemente un limite, essendo la stessa dotata di ampi spazi esterni, parcheggio e posizionata in una zona con ampie vedute sulle vallate circostanti, la distanza dal centro del paese viene sicuramente compensata con proposte esclusive ed innovative per la clientela.

Gli interventi di progetto potranno sicuramente favorire una maggiore offerta, innovare e migliorare i prodotti nonché i servizi esistenti nel complesso del campo da golf, riqualificando nel loro insieme anche l'offerta turistica del paese.

Le opportunità che sono percorribili sul mercato si riferiscono alla concreta possibilità di incrementare il bacino d'utenza, anche a beneficio della struttura sportiva, che sicuramente può essere maggiormente valorizzata a seguito della riqualificazione in progetto. Dopo avere completato l'intervento si intende effettuare una concreta azione per promuovere e divulgare i nuovi servizi implementando il sito web e tramite i social network, anche in concerto con i siti gestiti dagli operatori turistici locali, promuovendo in particolare quei servizi che non sono disponibili in altre strutture ricettive locali.

B) CLUB HOUSE E CAMPO PRATICA - NIS 4.6

DESCRIZIONE	COSTI	RISORSE
Quota parte acquisto e spese tecniche	€ 30.884	
Acquisto terreni per parcheggi	€ 4.341	
Totale A	€ 35.225	
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:		
Opere Stradali	€ 43.820	
Impianto fognario	€ 11.618	
Reti Tecnologiche, illuminazione	€ 9.600	
Verde pubblico	€ 2.045	
Segnaletica Stradale	€ 1.059	
Contributo di costruzione	€ 948	
Totale B	€ 69.090	
TOTALE COSTO DI REALIZZAZIONE (A+B)	€ 104.315	
Autofinanziamento effettuato (35.225)		€ 35.225
Disponibilità proprie		€ 69.090
TOTALE RISORSE		€ 104.315

L'operazione sopra esposta consiste nella realizzazione dei parcheggi di servizio all'intera struttura turistico sportiva, che congiuntamente ai costi sostenuti per l'acquisto, alle opere di urbanizzazione, nonché agli oneri riferiti all'intervento, costituisce un unico corpo il cui valore viene inserito fra i beni che andranno a formare l'intero patrimonio della società. Di conseguenza detto investimento rappresenta un valore aggiunto del capitale aziendale, ritenuto necessario per poter offrire maggiori servizi alla clientela ed agli utenti del complesso sportivo, che non rappresenta una fonte di ricavo o di reddito.

C) ULTIMO INTERVENTO - RESIDENCE CA' MORALI - NIS 4.6

DESCRIZIONE	COSTI	ENTRATA	RISORSE
Quota parte acquisto e spese tecniche	€ 2.462		
Acquisto terreno	€ 26.800		
Totale A)	€ 29.262		
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:			
Opere Stradali	€ 41.498		
Impianto fognario	€ 19.011		
Reti Tecnologiche, illuminazione	€ 17.750		
Verde pubblico	€ 13.320		
Segnaletica Stradale	€ 2.050		
Contributo di costruzione	€ 19.613		
TOTALE	€ 113.242		
INTERVENTO DI REALIZZAZIONE DEI TRE LOTTI			
per complessivi mq. 375 di superficie, al costo medio di costruzione, comprensivo delle spese tecniche, di progettazione e direzione lavori, pari ad € 1.630 al mq.	€ 611.250		
TOTALE COSTO DI REALIZZAZIONE	€ 753.754		
RICAVI DA VENDITE IMMOBILIARI			
Superficie complessiva mq. 375 x € 2.600		€ 975.000	
Margine operativo lordo dell'operazione immobiliare		+ € 221.246	
Autofinanziamento con mezzi propri (già finanziati 29.261)			€ 29.261
Risorse proprie disponibili			€ 244.493
Entrate in conto vendite			€ 480.000
TOTALE RISORSE DISPONIBILI			€ 753.754

D) VALUTAZIONE ECONOMICA IMPIANTO SPORTIVO "GIOCO GOLF"

Di seguito viene esposta una valutazione economico – finanziaria riferita alla gestione della struttura sportiva composta dal "campo per il gioco del golf", che viene elaborata, se pur in modo prudentiale, avvalendosi dei dati conosciuti derivanti dalle precedenti gestioni, pertanto da ritenersi attendibile.

DESCRIZIONE	IMPORTI IN €	TOTALI IN €
ENTRATE:		
Quote e contribuzioni private	55.000	
Partecipazioni gare e sponsor	38.000	
Altre entrate, affidamenti gestioni a terzi	<u>4.500</u>	
	97.500	97.500
COSTI E ONERI DI GESTIONE:		
Acquisto di beni e materiali di consumo	12.400	
Manutenzione di beni e piste da gioco	5.500	
Cancelleria	300	
Acquisto di carburanti	3.300	
Fornitura di energia elettrica	17.100	
Telefoniche	950	
Costo del personale dipendente	22.500	
Assicurazioni e consulenze esterne	17.200	
Affitti passivi e godimento beni di terzi	<u>11.100</u>	
	90.350	90.350
Margine operativo lordo		7.150
Ammortamento beni materiali	1.200	
Oneri finanziari	<u>1.150</u>	
	2.350	2.350
AVANZO DI GESTIONE		4.800

Allo scopo di poter garantire una corretta gestione dell'intero complesso sportivo del golf è stata affidata la conduzione a terzi, in modo da poter avere il diretto interesse nella gestione da parte della "Associazione Sportiva Dilettantistica Monte Cimone Golf Club", che, per l'esperienza acquisita ed essendo da tempo inserita nel settore, potrà dare il miglior risultato in merito alla conduzione del complesso riferito all'intera struttura sportiva del campo da golf.

CONCLUSIONI

Come si evince da quanto sopra esposto, il principale obiettivo che la società si è posta con la realizzazione del progetto prospettato è quello di poter migliorare il complesso turistico sportivo rappresentato dal campo da golf, intervenendo in modo sequenziale alla realizzazione dei tre singoli interventi in progetto.

E' stata individuata come prioritaria la realizzazione della struttura ricettiva, da adibire all'attività di foresteria con annesse sale di ristoro e somministrazione di alimenti e bevande, in quanto si ritiene necessario al fine di poter offrire agli utenti del complesso sportivo, nonché ai turisti in generale, un servizio qualificato e, come meglio spiegato nella prima parte della presente relazione, si potrà una maggiore l'offerta turistica di Sestola.

Con la realizzazione della predetta struttura, che per la società rappresenta un investimento patrimoniale, si ritiene di poter creare anche nuovi posti di lavoro, che si rendono necessari sia per la gestione dell'attività di ristorazione e bar, che per la struttura ricettiva.

L'intervento immobiliare di costruzione e vendita, identificato "Cà Morali – Residence" NIS 4.6, verrà realizzato in un momento successivo in quanto si ritiene che non sia rilevante ai fini di poter qualificare nell'immediato il complesso del campo da golf. Inoltre riteniamo sia necessario procedere alla realizzazione dell'intervento solo dopo avere fatto una accorta analisi del mercato immobiliare del momento, anche in considerazione del fatto che

attualmente sussistono diverse criticità che condizionano il settore, sia in merito ai costi di costruzione che per quanto riguarda l'andamento del mercato.

In merito alla gestione del complesso sportivo "campo da golf" preme evidenziare che detta struttura rappresenta un investimento destinato a poter valorizzare l'immagine della zona ove è inserito, di conseguenza anche quella turistica del paese di Sestola, senza alcuna finalità di lucro, pertanto si ritiene che il risultato gestionale debba essere valutato in modo positivo e che soddisfa comunque le attese, nel momento in cui possa garantire almeno una situazione economica di pareggio fra le entrate e i costi dell'esercizio.

Sestola, 09.03.2022

L'Amministratore Unico
(Orazio Marabini)