

1

PARCO TEMATICO

LE FATTORIE DIDATTICHE

Studio di fattibilità

Lo scopo del presente studio è quello di valutare la fattibilità del investimento che si propone attraverso i seguenti e principali ambiti: Tecnico, Ambientale, Finanziario, Economico. Valutando l'Analisi di interesse sociale e procedurale con l'analisi di rischio. L'idea imprenditoriale che i Promotori Intendono avviare consiste nella realizzazione di un

"Parco Tematico"

LE GRANDI FATTORIE

Dove sono previste delle attrazioni culturali come le nuove "fattorie didattiche", l'iniziativa presenta animali domestici di razze diverse.

Animali di tre continenti, EUROPA AMERICA ASIA evidenziando le loro diversità e dimensioni a causa di un ambiente e una alimentazione diversa.

Una mostra permanente di "animali preistorici", inseriti nella natura della macchia Mediterranea.

Attrezzature sportive di varie discipline, attrezzature per intrattenimento oltre a quelle per la ristorazione.

La localizzazione dell'intervento è individuata su due aree di proprietà del Comune di Sant'Angelo Le Fratte per un'estensione complessiva di 25ha. Con 2ha. da predisporre per parcheggio.

La zona dove si intende localizzare il parco è Attraversata dalla strada provinciale 12 che si congiunge alla Autostrada Napoli Reggio Calabria.

L'idea imprenditoriale nasce dalla considerazione dei promotori in riferimento alla mancanza di strutture per potere esercitare un giusto interesse dei turisti del

PARCO DEL MELANDRO

Analizzando il bacino d'utenza in merito alle attività che si vogliono organizzare, la stessa iniziativa abbraccia tutti i comuni del parco del Melandro capoluogo regionale Potenza incluso.

La nuova iniziativa infatti ha in se una nuova filosofia quella di permettere a tutti di praticare delle attività ludiche e sportive in un ambiente immerso nel verde dove vivere lo sport nella natura in una nuova e più completa dimensione di benessere.

L' iniziativa prevede l'insediamento di alcune attività ludico – sportive e culturali che saranno uniche non solo per la Basilicata ma anche per una le regioni confinanti , saranno realizzati infatti impianti per : paint- ball (battaglie simulate), parapendio, deltaplano, trekking, osservazioni naturalistiche con punti di sosta su alberi e birdwatching, sentierismo orientouring, ciclovie, percorsi ciclocross, biketrial, mountain bike, arrampicata sportiva, piste per modelli auto, area per modellini aerei, scuola circense, area e laboratorio per aquiloni acrobatici, area per il tiro con l'arco,- specialità di campagna, scuola di falconeria, pista per lo sci d'erba.

A queste attività si aggiungono le aree gioco per bambini diverse da quelle comunemente proposte nei vari parchi divertimento, infatti sono giochi che si svolgono con percorsi su vari, alcuni

In sospensione a varie altezze da un minimo di m. 0,5 ad un massimo di m. 2,0 dal suolo e dove si pratica: la rete del marinaio, la ragnatela, la teleferica, la passerella di rete Tibetana e tanti altri giochi che hanno come comune denominatore l'albero.

A tutte le attrezzature ludico- sportive previste si aggiungono: aree per i parcheggi, il verde attrezzato, per il campeggio con tende, o con camper e roulotte.

Saranno previste installazioni di: tendo strutture, coperture dove si svolgeranno le attività federali di basket, pallavolo, palla amano, calcetto, bocce ed attività motorie per disabili.

Per rendere agevole la sosta e la permanenza nel Parco natura sono previste aree per la ristorazione, e delle camere con servizi per

potere ospitare I turisti e visitatori.

Tutte le attrezzature all'avanguardia saranno supportate e gestite da uno staff competente, allegro ed ospitale con la assistenza di istruttori sportivi e personale tecnico disponibile che permetterà di fruire delle numerose attività in totale sicurezza per se e per gli altri, tutte le attività previste saranno inserite in un contesto ambientale naturale che verrà preservato e valorizzato.

Flusso utenti	Caratteristiche
Flusso utenti	<p style="text-align: center;">CARATTERISTICHE</p>
	<p><i>Tutti i cittadini, provenienti dalle varie realtà territoriali che intendono usufruire di una struttura sportiva - naturalistica per soddisfare i propri bisogni di benessere fisico e che singolarmente o in gruppo intendono dedicarsi alle varie attività o solo sostare e rilassarsi nel verde della macchia Mediterranea.</i></p> <p><i>In questa tipologia rientrano anche le famiglie che intendono, nel periodo estivo, usare il Parco per lo svago e l'aggregazione.</i></p>
Enti pubblici e privati	<p><i>Tutte le organizzazioni pubbliche e private, quali Comuni, Scuole, Pro loco, Parrocchie, Associazioni sportive che intendono usare il parco ai fini didattici e/o di svolgimento per manifestazioni varie.</i></p>

Al fine di definire il mercato potenziale di riferimento all'iniziativa è opportuno individuare il bacino di utenza, che come si diceva all'inizio, è abbastanza vasto, in base alla tipologia di clientela ed alla capacità di attrazione territoriale della struttura per i servizi offerti. Pare opportuna una distinzione tra le diverse tipologie di utenti che usufruiranno del Parco:

	<i>o eventi da loro organizzati.</i>
<i>Enti sportivi Federazioni</i>	<i>Tutte le organizzazioni sportive riconosciute quali CONI e le rispettive Federazioni che intendono usare alcune attrezzature quale luogo per lo svolgimento di manifestazioni e di eventi da loro organizzati quali gare, tornei, manifestazioni sportive agonistiche sia a livello regionale e nazionale.</i>

*E' opportuno a questo punto identificare **le aree geografiche** di riferimento e le relative popolazioni.*

Distinguiamo le aree geografiche in:

ZONA A - *Comuni nelle immediate vicinanze del Parco del Melandro.*

Per una popolazione totale di 26.500 abitanti di cui 8.100 alunni di scuole

ZONA B - *La zona può essere identificata con tutta la provincia di POTENZA provincia di 100 comuni, abitanti 360.000.*

ZONA C - *La zona più ampia, può essere estesa alle regioni confinanti, la Campania con 5.680.000 abitanti, la Calabria con 1.900.000 abitanti, la Puglia con 3.950.000 abitanti, un bacino di utenza di utenza composto da circa 12.000.000/ di persone, con una popolazione di circa 4.000.000 di studenti e 4.500.000-praticanti-sportivi.*

Punti di forza e debolezza

Qualsiasi analisi preliminare non può prescindere dalla identificazione e valutazione dei punti di forza e di debolezza dell'impiantiva.

I punti di forza

Nel caso specifico i punti di forza prevalenti possono essere identificati **nella multidisciplinarietà, nella sua localizzazione, nel rapporto diretto con la natura.**

La localizzazione

Un primo elemento di forza dell'iniziativa è senza dubbio la felice collocazione. L'area è situata nel Comune di Sant'Angelo Le Fratte, nelle immediate vicinanze dello svincolo della **S.S.** A2 autostrada del Mediterraneo uscita di Polla, della E45, E90, E841. - questo rende la struttura facilmente raggiungibile da tutta la Basilicata.

Le zone precedentemente descritte, l'autostrada del Mediterraneo inoltre rende l'area appetibile anche

per

utenti e turisti della zona balneare.

La multidisciplinarietà

Altro elemento di forza e senza ombra di dubbio il principale elemento di originalità e la varietà dell'offerta sia dal punto di vista sportivo e naturalistico. Non vi sono in ITALIA, strutture che offrono questa ospitalità un nuovo tipo di turismo multidisciplinare.

Parchi natura che offrono la multidisciplinarietà sportiva e strutture per il tempo libero giornaliero e stagionale, da paragonare al progetto illustrato non ve ne sono, esistono attrezzature sportive e/o aree per camping, e/o agriturismi che offrono ristorazione e pernottamento, con il richiamo di fattoria.

La varietà notevole delle offerte proposte, tutte concentrate in un unico luogo, non trova riscontri in ITALIA.

L'impostazione progettuale, architettonica ed ambientalistica, conferisce una ulteriore flessibilità alla struttura, infatti la stessa è stata concepita per poter essere usata molto nel periodo estivo come luogo di ritrovo per famiglie e gruppi oltre che sportivi, anche a livello agonistico.

La presenza di alcuni campi al coperto, unitamente ai luoghi di ristoro, permetteranno la possibilità di usufruire di alcuni impianti anche nel periodo invernale. Da segnalare che, per alcuni sport praticati non abbiamo nessun riscontro della loro presenza nella nostra Regione, e neppure nelle regioni confinanti.

Il rapporto con la natura

Le aree sia quella di 25 ha che l'altra di 3 ha, è ricoperta da una fitta vegetazione. L'intervento prevede tra le sue priorità il rispetto per la natura per cui si procederà a tagli di alberi nei limiti strettamente indispensabili.

I punti di debolezza

Per i punti di debolezza dell'idea proposta, si può fare riferimento agli alti costi di intervento, e di gestione, avanti all'ampia gamma di servizi offerti, il primo intervento che verrà attuato nel parco, richiede un forte piano di investimento che tenga conto di tutti i fattori in campo e della stagionalità di alcune iniziative.

Analisi della concorrenza

Come descritto nella individuazione dei punti di forza dell'iniziativa, non esistono in ITALIA altre strutture polivalenti in grado di definire una concorrenza diretta sia per le attività sportive sia per quelle naturalistiche; per quest'ultime esistono in zona, un notevole numero di agriturismi, ma, come si diceva in precedenza offrono un servizio diverso da quello proposto.

Le scelte strategiche

I servizi offerti :

Il vero punto di forza del **Parco natura**, è, come si diceva, l'ampiezza di gamma dei servizi offerti.

La varietà dei servizi sia sportivi che ricreativi sarà possibile grazie alla realizzazione dei seguenti impianti e strutture sia sportive che naturalistiche.

Strutture sportive

campo di

paintball

campo

parapendio

campo per

deltaplano

sentieri per

ltrekking

sentieri per il ciclocross

e biketrial sentieri per il

duathlon

struttura per

arrampicata sportiva

pista per modellini aut

campo per modellini aerei

campo per il tiro con l'arco - specialità

di campagna

pista per lo sci d'erba

campo coperto polivalente per basket -

pallavolo - calcio a 5

campo coperto polivalente

campo giochi per diversamente abili.

Fattorie didattiche

Composte con tre fattorie che ospitano animali domestici di tre continenti.

Parco preistorico con animali grandezza naturale con movenze.

Strutture per il tempo libero

stand di esposizione e vendita di prodotti locali

area giochi bimbi su alberi

area per osservazioni naturalistiche

scuola circense

scuola di falconeria

laboratorio aquiloni acrobatici

Una pista ciclabile che percorre
Tutto il parco

Trenino elettrico da 24 posti

Strutture per la sosta e ristorazione

area per campeggio:

con tende,

con roulotte

con camper

stand per ristorazione

coperture per pic-nic

I livelli di prezzo proposti

Nell'ambito di una valutazione d'impresa le politiche di prezzo assumono sempre un ruolo primario e strategico.

Nel caso specifico, data la varietà dei servizi offerti la possibilità di gestire direttamente i servizi e/o mediante affidamento a terzi per cui di volta in volta si

Valuterà di concordare giusto prezzo o percentuali da praticare.

Nella valutazione del caso specifico si provvederà a considerare in forma aggregata, i ricavi presunti generati dalle singole strutture oltre la valutazione di stabilire il costo del biglietto per l'ingresso al Parco che permetterà di fruire di alcuni impianti.

Le scelte promozionali

Nella fase di avvio dell'attività, la scelta promozionale è di fondamentale importanza, dovrà essere lanciata una campagna pubblicitaria adeguata che coinvolgerà le amministrazioni di tutti i Comuni compresi nella zona A. Il tutto dovrà essere sopportato con:

Opuscoli illustrativi da distribuire nei comuni, nelle scuole, presso le società sportive e le associazioni.

manifesti e tabelloni pubblicitari

inserzioni pubblicitarie sui principale quotidiani

intensa campagna pubblicitaria tramite le

televisioni locali, con mezzi informatici

Facebook, google ecc.ecc.

Obiettivi di investimento, di vendita, di gestione e manutenzione

La parte economica relativa ai costi di realizzazione, alla copertura finanziaria dei costi di gestione e dei ricavi, costituisce una delle finalità più importanti di questo piano di fattibilità.

Il costo totale dell'intervento è notevole considerando l'estensione dell'area (25 ha, più 3 ha) e le diverse discipline previste, per cui si ritiene procedere , per la realizzazione , ad interventi a tappe, prevedendo diverse fasi di realizzazione e procedendo quindi ad interventi singoli, realizzando prima quelli più appetibili e di forte richiamo per l'utenza.

Si valuta un investimento di € 7.500.000/00

Costi Interventi previsti:

- 1) area a parcheggio mq.15.000
- 2) segnalazione sottobosco e sentieri
- 3) area per giochi bimbi
- 4) area campeggi
- 5) area per picnic
- 6) area sosta camper

- 7) aree per gli sport all'aperto
- 8) campo coperto per basket pallavolo
- 9) campo coperto per bocce
- 10) attrezzature per differenti abili
- 11) 25 stand per esposizioni
- 12) n° 15 casette in legno
- 13) n° 30 roulotte abitative
- 14) n° 25 animali preistorici
- 15) n° tre fattorie come da prospetto
- 16) animali delle fattorie
- 17) impianti fotovoltaici
- 18) ml. 10.000.metri di sentieri
- 19) impianti per la sicurezza

TOTALE GENERALE€ 7.500.000/00

A questo intervento le cui attività si svolgeranno inserendo le strutture previste nel progetto generale con un programma mirato, che verrà deciso conforme alle esigenze per il funzionamento del parco potendo iniziare la gestione già nella fase di costruzione ed ad essere gestito con anticipo per la formazione del personale.

La copertura finanziaria

Per quanto concerne la copertura finanziaria per la realizzazione di questa prima fase essa verrà così articolata :

Istituto per il Credito Sportivo per i soli

Impianti sportivi, inclusi i parcheggi € 3.500.000/00

Mutuo Bancario € 3.000.000/00

Mezzi propri € 1.000.000/00

Totale € 7.500.000/00

Il piano di gestione

I ricavi generali annui che comprendono le utenze, varie, si prevedono così ripartiti:

- **parcheggio** mq. 15.000 per circa 600 posti auto,
- fitti di utenze, custodia auto ristorazione, bar.

Passaggi giornalieri 600x€ 3,00gx194gg € **349.200/00**

- **sottobosco e sentieri**€50,00/giornaliero

€ 50,00_x194gg. .€ **9.700/00**

- **giochi bimbi**, attrezzature aree e gonfiabil

-
-i€100,00/giornaliero

€ 100,00 x l 94gg € **19.400/00**

- **area picnic** stand gastronomici

-
-€ 200/giornaliero € 200X 194gg € **38.800/00**

- **aree per sport** all'aperto € 25/gg

€ 25_x194gg. € **4.850/00**

-
-
-
-

- **campo polivalente coperto** per

basket-pallavolo calcio a € 5 , x 10

(media due squadre al giorno)

€ 50X194gg € 9.700/00

- **campo coperto per bocce**

-

-€ 20/g € 20x194gg € 3.880/00

Attrezzature per diversamente abili

€ 25/g € 25x 194gg € 4.850/00

Biglietti d'ingresso al PARCO € 1.000.000/00

Ristorazione bar varie € 500.000/00

totale generale € 1.940.380/00

COSTO DEL PERSONALE

Si prevedono i seguenti addetti con i relativi costi annui, da premettere che il parco resterà chiuso due mesi all'anno, mese di novembre, e dal 15 gennaio al 15 di febbraio sono i mesi più adatti per la manutenzione e riparazioni delle strutture, che verranno effettuate con il personale tecnico dipendente del parco, istruttori, guardiani, responsabili degli animali responsabili delle strutture e responsabile amministrativo. per cui il 50% del personale verrà assunto a tempo indeterminato mentre l'altro 50% verrà assunto come personale stagionale, questo per i primi tre anni per potere limitare le spese di gestione nel periodo di avvio attività.

-

**Elenco personale
Costo 13 mes.tà**

	€ 34.000/00
Direzione n° 1	€ 37.700/00
Segreteria n .2	
Assistenti n 6	€ 101.400./00
Operai n 2	€ 34.000/00
Magaz. n. 2	€ 36.000/00
Tecnici n 2	€ 39.000/00
Totale personale tempo indeterminato.	€ 282.100/00
Personale stagionale apprendisti	
Assistenti n° 6 11m	€ 72.600/00
Operai n° 4 11m	€ 39.600/00
Totale personale tempo determinato	€ 112.200/00
Totale costo Personale € 394.300/00	

Conto economico previsionale

Euro	1° anno	II°anno	III°anno
Proventi di vendita dei servizi	1.943.880,00	2.072.154,00	2.175.761,97
Altri ricavi - servizi	200.000	200.000	200.000
Ricavi generali	2.143.880,00	2.272.154,00	2.375.761,7
- Acquisto materie prime Utenza/ assicurazione Manutenzione	571.330	628.463	671.309
- stipendi più contributi Previdenziali	394.000	5% 414.015	434.715
- Ammortamenti e svalutazione	360.000	5% 378.000	396.900
- Oneri e spese finanziare correnti	5.000	6.000	7.000
- Oneri e spese finanziarie Mutuo più interessi passivi	226.400	249.040	253.944
- Spese generali	180.000	184.000	188.200
	1.556.910/00	1.859.518/00	1.952.068/00
Risultato dell'esercizio ante imposta	586.970/00	412.636//00	423.693/97

