

MAG RECUPERO DI "MASO RONC"

RELAZIONE ECONOMICA

Istituto: ITET F. e G. FONTANA
Via del Teatro, 4, 38068 Rovereto TN
codice fiscale 85003750222
www.fgfontana.eu
segr.fontana@scuole.provincia.tn.it

Dirigente dott. Giuseppe Santoli

DOCENTI

Andrea Vinante	Tecnologie del legno
Walter Bruni	Topografia
Angelo Aleo	Estimo
Elena Fadanelli	Inglese

Tecnici:

Marco Tranquillini	I. T. P.
Marco Radoani	I. T. P.
Salvatore Cerruto	I. T. P.

STUDENTI:

Franco Beci
Elia Boller
Luca Carassiti
Sara Carpita
Nicolo Di Lucia
Angela Eccel
Nicolò Fellini
Gabriele Gazzini
Milena Giordani
Giulio Giori
Cristiano Montagna
Giada Potrich
Klajdi Sena
Lorenzo Silvestri
Aurora Speciali
Giulio Tagliani
Alessandro Zomer



Comune di Riva del Garda
Piazza III Novembre, 5, 38066
Riva del Garda TN
sportello@comune.rivadelgarda.tn.it

SINDACO

Cristina Santi

ASSESSORE

Pietro Matteoti

INGEGNERE

Andrea Giordani

INGEGNERE

Alessia Prosser



RELAZIONE ECONOMICA

Maso Ronc è situato ai piedi del monte Rocchetta con un'altitudine di 46 metri rispetto alla quota di riferimento della città, che gli dona una perfetta vista sul lago di Garda e sulla vallata; una vallata ricca di cultura ed esperienze da non perdere. Il progetto di riqualificazione del maso è stato pensato al fine di offrire a un target di famiglie e coppie una full immersion in tutto ciò che ha reso Riva del Garda un'ambita meta turistica. Il nuovo disegno di progetto ha il potenziale di evidenziare e valorizzare i punti di forza di cui Riva non è a corto, come il lago che contribuisce alla naturale mitigazione del clima il quale a sua volta crea le perfette condizioni per la coltivazione di ulivi e agrumi.

Il disegno di progetto prevede: un'attività di B&B la cui gestione verrà affidata a un soggetto lavorativo, di cui un custode, che avrà il suo alloggio all'interno del Maso e verrà quindi retribuito per il suo servizio di manutenzione e gestione del B&B tramite salario (indicativamente di 2300 euro lordi/mese), vitto e alloggio.

Il B&B posto all'ultimo piano sarà dotato di una stanza matrimoniale e due singole, con la possibilità di aggiunta di posti letto, fino ad un massimo di due singoli per stanza.

In secondo luogo è prevista un'attività di bar ed enoteca che verrà affidata ad un barman, il quale avrà la competenza di preparare cocktail, aperitivi e degustazioni enogastronomiche;

in aggiunta si occuperà della vendita al dettaglio di prodotti locali, anche attraverso spedizione. È prevista un'immersione nella cultura del Garda tramite degustazione di prelibatezze locali che prevedono anche l'opportunità di accedere al percorso kneipp predisposto a due passi dall'area bar, al di sopra del museo dedicato alla storia della navigazione nel Lago di Garda.

La scelta del nostro museo è il risultato di un periodo di ricerche e studi collegati alla realizzazione della tavola numero 8, durante il quale abbiamo valutato i benefici economico culturali legati alla realizzazione delle possibili tipologie museali da noi nel frattempo individuate. La nostra decisione è stata fortemente influenzata dalla rilevante presenza del Lago di Garda, elemento fondamentale dello sviluppo storico-turistico della città di Riva. Non a caso, anche lo stemma comunale presenta un'imbarcazione all'interno della propria corona in riferimento ad esso.

Qui di seguito sono riportati i dati metrici relativi alla valutazione economica:

- Superficie lorda: 482 mq
- Superficie netta: 325 mq
- Incidenza percentuale della muratura: 32%
- Superficie esterna coinvolta dai lavori: 1844 mq

Che sono stati applicati al calcolo per il costo dei lavori:

LAVORI	COSTO*	TOTALE
Risanamento conservativo (superficie lorda)	1986 €/mq	€ 957.252
Sistemazioni esterne	250 €/mq	€ 461.000
Arredi	15.000 €/stanza	€ 180.000
Totale lavori		€ 1.598.000

* costo al mq risanamento conservativo preso dai dati ISTAT 2017.

B & B			
Entrate	3 camere per una stagione da 250 gg		
Totale: 105.000 €	costo camera a notte 140 €		
Uscite (mensili)	Salario lordo custode	Spese per le utenze	Imposta sui rifiuti
Totale: 23.640 €	2300 €	560 €	95 €

Dopo un'indagine di mercato in cui sono stati messi a confronto tipologie di attività simili presenti nella zona ed affidandosi ai siti web della camera di commercio e confindustria, è stato appurato che, prendendo in considerazione un periodo lavorativo di 250 giorni:

L'importo delle entrate comprende il ricavo ottenuto dall'affitto delle tre stanze ad un importo stagionale di 140€/notte.

L'importo delle spese, invece, comprende la remunerazione del custode, e la somma delle spese di utenza.

Bar ed enoteca				
Entrate	Si stima una media di 200 persone al giorno, le quali sosterranno una spesa di circa 5€ a testa.			
totale: 250.000 €				
Uscite (mensili)	Salario lordo barman	Forniture	Spese per le utenze	Imposta sui rifiuti
totale: 47.160 €	3000€	2.000	560 €	95 €

L'importo dei guadagni comprende la somministrazione di cocktail, vini e prodotti tipici locali. L'importo delle spese comprende la remunerazione del barman, il rifornimento dell'attività e le spese delle utenze.

In sintesi:

	ENTRATE	USCITE	NETTO
B & B	€ 105.000	€ 23.640	€ 81.360
Bar ed enoteca	€ 250.000	€ 47.160	€ 202.840
Piano di ammortamento ventennale	/	€ 95.164	
Totale	€ 355.000	€ 165.964	€ 189.035

Un B&B riuscirebbe a guadagnare annualmente un importo pari al valore di 105.000€, dovendo sostenere una spesa pari a 23.640€, portando l'ammontare dei propri guadagni netti a 81.360€.

Un bar/enoteca riuscirebbe a guadagnare annualmente un importo pari al valore di 250.000€, dovendo sostenere una spesa pari a 47.160€, portando l'ammontare dei propri guadagni netti a 202.840€.

Il reddito totale netto delle attività arriva dunque a risultare 284.200€ annui.

È stato inoltre previsto un piano di ammortamento, che comprende anche le spese di pubblicità, di durata ventennale con tasso di interesse al 5.5%. La quota annuale da versare è di 95.164€ la quale frutterebbe 189.035€ netti l'anno.