



Ospitalità diffusa a Guardavalle

Come riqualificare un antico borgo calabrese investendo nella ristrutturazione di immobili non utilizzati del centro storico

Progetto sviluppato in collaborazione con l'Associazione Punta Stilo, capofila della Rete di Imprese Punta Stilo



Il contesto

In particolare sulla fascia ionica della Calabria, i centri abitati, originariamente realizzati a pochi chilometri dalla costa per via delle invasioni saracene e dalla presenza della malaria, dal dopoguerra in poi hanno assistito ad un lento spopolamento che è culminato negli anni 60-70 con la costruzione delle «marine», grazie anche alle rimesse degli emigrati, condannando i borghi ad un lento declino. Ma da qualche anno le «marine» evidenziano i loro limiti: clima non ottimale, sia in estate che in inverno, per via dell'umidità data dalla vicinanza al mare; assenza di una struttura urbana che favorisca una vita sociale.

I borghi presentano, invece, spesso posizioni ottimali, in collina, in aree con ambienti spettacolari e strutture urbane che permettono di avere luoghi tranquilli e che favoriscono la socialità, condizioni oggi ricercate da sempre più persone.





Il progetto

Guardavalle, nel secolo scorso uno dei centri abitati più sviluppati della fascia ionica, con un importante bagaglio storico, culturale, artigianale e agricolo, oggi caratterizzato, invece, da centro storico in buona parte abbandonato, con tanti fabbricati intestati a persone morte da tanto tempo e i cui eredi sono emigrati da anni. Inoltre, la contiguità di diversi fabbricati ne rende difficile la riqualificazione del singolo fabbricato.

Da qui la proposta di avviare un unico progetto di recupero di gruppi di fabbricati che permette così di superare tante criticità, tra cui quelle legate alla contiguità e alla gestione degli spazi.

Creando così gruppi di appartamenti, nel rispetto della struttura architettonica del borgo e accoglienti e confortevoli per quanti vogliono passare parte del loro tempo in un luogo tranquillo e dal quale sarà possibile vivere vacanze esperienziali, con suggestivi e indimenticabili percorsi eno-gastronomici, storici, religiosi e naturalistici.

Cosa vogliamo fare

Nella prima fase si prevede il recupero di un gruppo di fabbricati, con la creazione di almeno 35-60 posti letto che, inseriti in un circuito di rete, diventeranno una sorta di albergo diffuso, fornendo ai fruitori tutti i servizi di ospitalità organizzata e integrata con il territorio, permettendo così agli ospiti di godersi a pieno la loro permanenza, offrendo loro tutti i servizi di cui vogliono usufruire, compreso l'organizzazione delle trasferte e fruizione del territorio dall'arrivo fino alla partenza.

Tutto questo grazie anche all'Associazione Punta Stilo che può contare su una Rete di imprese agricole e agrituristiche sparse per il territorio calabrese che permetterà agli ospiti anche la possibilità di vivere pienamente tutto il territorio calabrese e di gustarne i suoi prodotti nei luoghi di produzione.





Come funziona

Chi partecipa al progetto con un suo investimento, che potrà essere fatto sia con il **versamento di un capitale**, che con la cessione di **case da ristrutturare***, avrà, oltre al beneficio derivante dall'aumento di capitale di quanto investito sui beni che si andranno a ristrutturare, di un **«premio» annuale per ogni 1.000 euro investiti pari a 25 euro** da utilizzare come buono sconto per la scelta dei pacchetti vacanze in una delle case ristrutturate o della rete.

* il valore di vendita, al netto delle spese di trasferimento della proprietà, rappresenta il capitale con cui si partecipa



Valutazione pre-money 1.020.000,00 euro

Metodo Berkus

Di cui si sono analizzati i 5 fattori chiave

- Valore di base (rischio del prodotto)
- Tecnologia (rischio tecnologico)
- Qualità manageriali (rischio di esecuzione)
- Rapporti e partnership (rischio di mercato)
- Produzione e vendite (rischio finanziario e di mercato)

Metodo First Chicago

Basato sul metodo Venture Capital e su quello Discounted Cash Flow e pianificando tre scenari: uno ottimistico, uno di normalità e uno pessimistico.

Metodo Risk Factor Summation

Basato su tutti i rischi associati all'attività e che possono influenzare il ROI





Piano di capitalizzazione

OBIETTIVO MINIMO 450.000,00 €

OBIETTIVO MASSIMO 1.200.000,00 €

- **Equity crowdfunding**

capitalizzazione con cessione di parte del capitale della società (equity)

112,32%

Equity distribuita

Quote A) Diritti amministrativi e patrimoniali

minimo **20.000€** (374,41€ di capitale sociale, sovrapprezzo 24.645,59€)

Quote B) Diritti patrimoniali senza diritto di voto

1.000€ (18,72€ di capitale sociale, sovrapprezzo 981,28€) max 20.000€

* il valore di vendita, al netto delle spese di trasferimento della proprietà, rappresenta il capitale con cui si partecipa

CAPITALE RACCOLTO

450.000€

Piano investimenti 2023-2028





Gli investimenti

Raggiungendo un obiettivo di raccolta pari a **450.000** di euro, potranno essere ristrutturate ca. 10 case e realizzati 2 ha di vigneto con uva Guardavalle in 5 anni, oltre al recupero di altri terreni per l'avvio di attività produttive da inserire in un percorso esperienziale con gli ospiti.

Con un investimento totale pari a **673.000** euro per acquisto case, terreni, ristrutturazione, comunicazione e coordinamento del progetto.

La differenza tra capitale raccolto e investimenti sarà recuperabile attraverso **finanziamenti pubblici** (ad. es. bandi Invitalia, fondi UE, ecc.).

I DATI

POSTI LETTO CREATI



10 case ristrutturate

30 posti letto

2.850 presenze
annuali

NUOVI POSTI DI LAVORO



2 unità a tempo pieno

2 unità part-time

VANTAGGI



per **1.000** euro investiti

25 euro/anno in premio
utilizzabili per le vacanze

1.215 euro il valore totale
dell'investimento a **5** anni

INVESTIMENTI

Raccolta

€ 450.000

Valore raccolta

Valore finale

€ 547.000

Valore di mercato degli
investimenti realizzati a 5 anni

Rendimento

€ 569.520

Valore complessivo a 5 anni dei
beni più premi maturati per gli
investimenti

RENDIMENTO

Previsione rendimento del
capitale investito a 5 anni

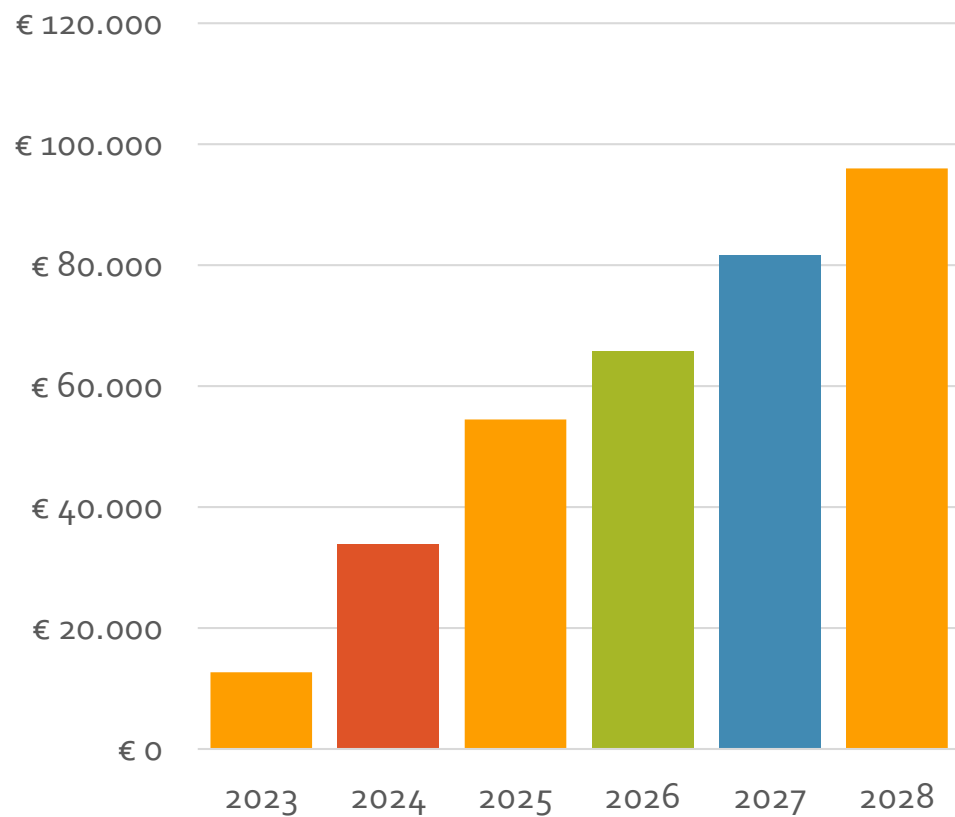
21,20%

Previsione rendimento medio
annuo del capitale investito

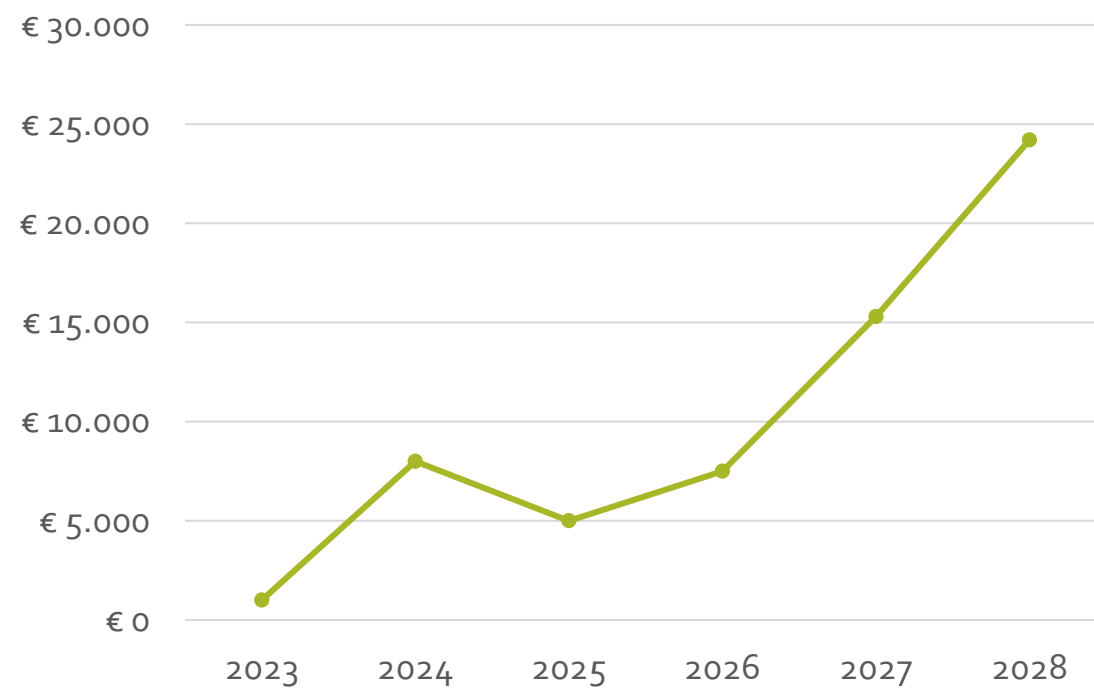
4,82%

Analisi finanziaria 2023-2028

Ricavi lordi



Utili



Come verranno utilizzati i soldi raccolti

Investimenti	2023	2024	2025	2026	2027	2028
acquisto arredi e attrezzature	€ 40.000,00	€ 100.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -
acquisto immobili	€ 80.000,00	€ 70.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -
direzione lavori	€ 18.810,00	€ 21.252,00	€ -	€ -	€ -	€ -
lavori ristrutturazione	€ 160.000,00	€ 140.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -
spese varie	€ 6.076,20	€ 6.865,04	€ -	€ -	€ -	€ -
stampa materiale informativo	€ 5.000,00	€ 12.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -
Totale complessivo	€ 309.886,20	€ 350.117,04	€ -	€ -	€ -	€ -

Piano investimenti e conto economico su una base di raccolta di 200.000 euro

Analisi redditività	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Ricavi	€ 12.713,40	€ 33.891,00	€ 54.568,80	€ 65.718,00	€ 81.640,80	€ 96.033,60	€ 103.248,00	€ 108.410,40
Costi diretti di produzione	-€ 7.131,60	-€ 19.074,00	-€ 28.267,20	-€ 34.452,00	-€ 41.371,20	-€ 47.606,40	-€ 51.552,00	-€ 54.129,60
Rimanenze	€ 254,27	€ 677,82	€ 1.091,38	€ 1.314,36	€ 1.632,82	€ 1.920,67	€ 2.064,96	€ 2.168,21
Margine Lordo/Gross margin	€ 5.836,07	€ 15.494,82	€ 27.392,98	€ 32.580,36	€ 41.902,42	€ 50.347,87	€ 53.760,96	€ 56.449,01
Spese d'amministrazione	-€ 13.000,00	-€ 12.000,00	-€ 9.500,00	-€ 7.500,00	-€ 7.500,00	-€ 7.500,00	-€ 7.500,00	-€ 7.500,00
Margine operativo lordo (EBITDA - MOL)	-€ 7.163,93	€ 3.494,82	€ 17.892,98	€ 25.080,36	€ 34.402,42	€ 42.847,87	€ 46.260,96	€ 48.949,01
Ammortamenti	€ -	-€ 8.342,86	-€ 22.142,86	-€ 22.142,86	-€ 22.142,86	-€ 22.142,86	-€ 22.142,86	-€ 22.142,86
Reddito operativo (EBIT)	-€ 7.163,93	-€ 4.848,04	-€ 4.249,88	€ 2.937,50	€ 12.259,56	€ 20.705,01	€ 24.118,10	€ 26.806,15
Proventi, oneri straordinari e finanziari	€ -	€ 1.012,50	€ 2.025,00	€ 3.037,50	€ 4.050,00	€ 5.062,50	€ 6.075,00	€ 7.087,50
Utile lordo/EBT	-€ 7.163,93	-€ 3.835,54	-€ 2.224,88	€ 5.975,00	€ 16.309,56	€ 25.767,51	€ 30.193,10	€ 33.893,65
Tasse	€ 24.663,00	€ 27.601,31	€ 9,99	-€ 450,63	-€ 1.017,98	-€ 1.541,50	-€ 1.813,41	-€ 2.049,06
Utile netto/Net profit	€ 17.499,06	€ 23.765,77	-€ 2.214,89	€ 5.524,38	€ 15.291,58	€ 24.226,01	€ 28.379,70	€ 31.844,59
Utile netto accumulato	€ 17.499,06	€ 41.264,84	€ 39.049,95	€ 44.574,33	€ 59.865,91	€ 84.091,92	€ 112.471,62	€ 144.316,22
Spese per progetti e attività	-€ 214.286,00	-€ 233.951,20	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Quote capitale, ammortamento debiti	€ 470.000,00	-€ 11.250,00	-€ 11.250,00	-€ 11.250,00	-€ 11.250,00	-€ 11.250,00	-€ 11.250,00	-€ 11.250,00
Saldo disponibilità	€ 273.213,06	€ 52.790,14	€ 41.350,25	€ 38.662,13	€ 46.753,71	€ 64.792,22	€ 87.996,92	€ 115.679,02
ROI	- 1,52	- 1,03	- 0,90	0,63	2,61	4,41	5,13	5,70
ROE	6,2%	3,9%	-0,4%	0,9%	2,4%	3,7%	4,1%	4,4%
ROS	- 56,35	- 14,30	- 7,79	4,47	15,02	21,56	23,36	24,73

CAPITALE RACCOLTO

1.200.000€

Piano investimenti 2023-2028





Gli investimenti

Raggiungendo un obiettivo di raccolta pari a **1.200.000** di euro, potranno essere ristrutturate ca. 10 case in 5 anni.

Con un investimento totale pari a **2.162.000** euro per acquisto case, ristrutturazione, comunicazione e coordinamento del progetto.

La differenza tra capitale raccolto e investimenti sarà recuperabile attraverso **finanziamenti pubblici** (ad. es. bandi Invitalia, fondi UE, ecc.).

I DATI

POSTI LETTO CREATI



42 case ristrutturate

110 posti letto

9.570 presenze
annuali

NUOVI POSTI DI LAVORO



6 unità a tempo pieno

8 unità part-time

VANTAGGI



per **1.000** euro investiti

25 euro/anno in premio
utilizzabili per le vacanze

1.319 euro il valore totale
dell'investimento a **5** anni

INVESTIMENTI

Raccolta

€ 1.200.000

Valore raccolta

Valore finale

€ 1.583.000

Valore di mercato degli
investimenti realizzati a 5 anni

Rendimento

€ 1.643.000

Valore complessivo a 5 anni dei
beni più premi maturati per gli
investimenti

RENDIMENTO

Previsione rendimento del
capitale investito a 5 anni

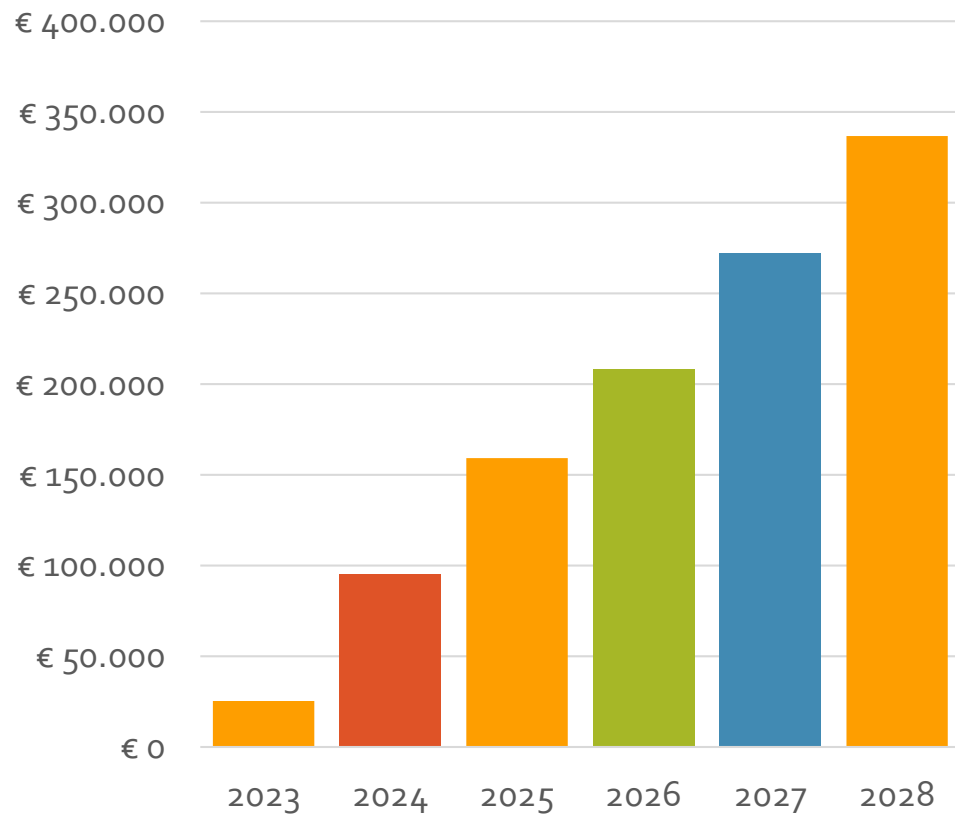
26,90%

Previsione rendimento medio
annuo del capitale investito

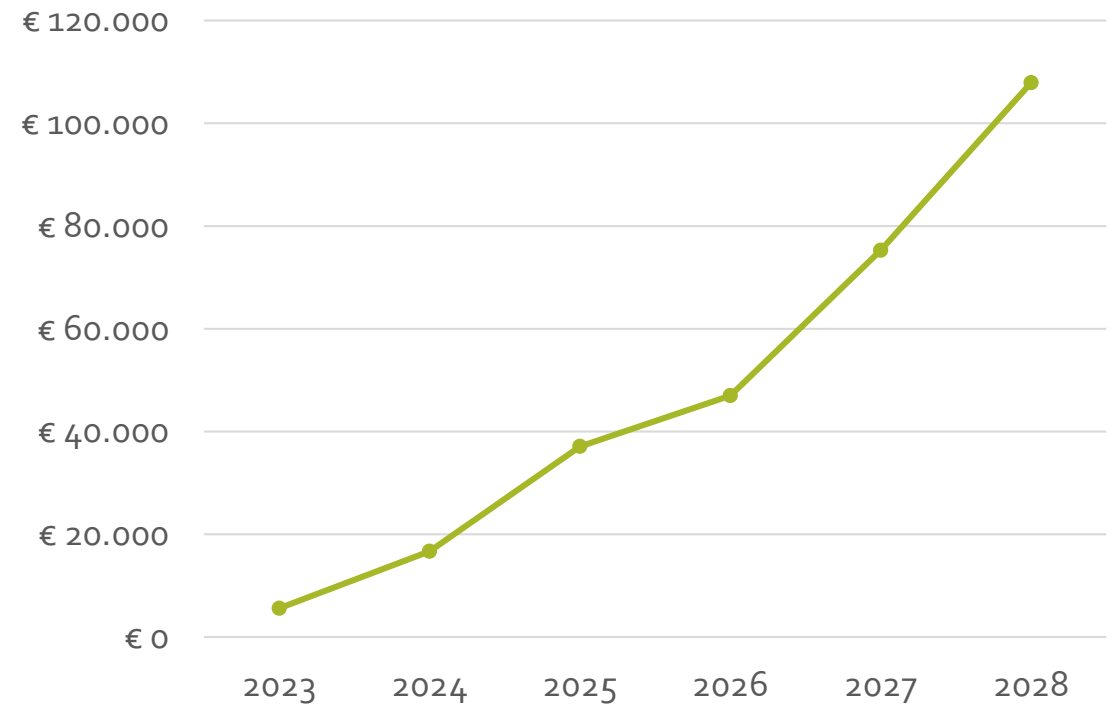
6,48%

Analisi finanziaria 2023-2028

Ricavi lordi



Utili



Come verranno utilizzati i soldi raccolti

Investimenti	2023	2024	2025	2026	2027	2028
acquisto arredi e attrezzature	€ 72.000,00	€ 180.000,00	€ 45.000,00	€ 20.000,00	€ 15.000,00	€ 15.000,00
acquisto immobili	€ 144.000,00	€ 126.000,00	€ 35.000,00	€ 20.000,00	€ 27.000,00	€ 27.000,00
direzione lavori	€ 32.670,00	€ 69.141,60	€ 22.928,40	€ 15.206,40	€ 8.672,40	€ 8.672,40
lavori ristrutturazione	€ 270.000,00	€ 720.000,00	€ 100.000,00	€ 55.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00
spese varie	€ 10.553,40	€ 22.334,83	€ 4.166,57	€ 2.312,13	€ 1.521,45	€ 1.521,45
stampa materiale informativo	€ 9.000,00	€ 21.600,00	€ 5.400,00	€ 5.400,00	€ 5.400,00	€ 5.400,00
Totale complessivo	€ 538.223,40	€ 1.139.076,43	€ 212.494,97	€ 117.918,53	€ 77.593,85	€ 77.593,85

Piano investimenti e conto economico su una base di raccolta di 200.000 euro

Analisi redditività	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Ricavi	€ 25.426,80	€ 94.894,80	€ 159.159,00	€ 208.107,00	€ 272.136,00	€ 336.117,60	€ 369.972,00	€ 397.504,80
Costi diretti di produzione	-€ 14.263,20	-€ 53.407,20	-€ 82.446,00	-€ 109.098,00	-€ 137.904,00	-€ 166.622,40	-€ 184.728,00	-€ 198.475,20
Rimanenze	€ 508,54	€ 1.897,90	€ 3.183,18	€ 4.162,14	€ 5.442,72	€ 6.722,35	€ 7.399,44	€ 7.950,10
Margine Lordo/Gross margin	€ 11.672,14	€ 43.385,50	€ 79.896,18	€ 103.171,14	€ 139.674,72	€ 176.217,55	€ 192.643,44	€ 206.979,70
Spese d'amministrazione	-€ 13.000,00	-€ 12.000,00	-€ 9.500,00	-€ 7.500,00	-€ 7.500,00	-€ 7.500,00	-€ 7.500,00	-€ 7.500,00
Margine operativo lordo (EBITDA - MOL)	-€ 1.327,86	€ 31.385,50	€ 70.396,18	€ 95.671,14	€ 132.174,72	€ 168.717,55	€ 185.143,44	€ 199.479,70
Ammortamenti	€ -	-€ 14.657,14	-€ 48.857,14	-€ 55.857,14	-€ 59.242,86	-€ 61.528,57	-€ 63.814,29	-€ 66.100,00
Reddito operativo (EBIT)	-€ 1.327,86	€ 16.728,35	€ 21.539,04	€ 39.814,00	€ 72.931,86	€ 107.188,98	€ 121.329,15	€ 133.379,70
Proventi, oneri straordinari e finanziari	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Utile lordo/EBT	-€ 1.327,86	€ 16.728,35	€ 21.539,04	€ 39.814,00	€ 72.931,86	€ 107.188,98	€ 121.329,15	€ 133.379,70
Tasse	€ 42.279,99	€ 88.502,91	€ 15.589,32	€ 7.257,81	€ 2.439,20	€ 726,34	-€ 170,75	-€ 773,27
Utile netto/Net profit	€ 40.952,13	€ 105.231,26	€ 37.128,36	€ 47.071,81	€ 75.371,06	€ 107.915,32	€ 121.158,41	€ 132.606,42
Utile netto accumulato	€ 40.952,13	€ 146.183,39	€ 183.311,75	€ 230.383,56	€ 305.754,62	€ 413.669,94	€ 534.828,35	€ 667.434,78
Spese per progetti e attività	-€ 374.202,00	-€ 720.444,96	-€ 138.997,04	-€ 77.363,84	-€ 56.443,44	-€ 56.443,44	-€ 55.017,84	-€ 55.017,84
Quote capitale, ammortamento debiti	€ 670.000,00	€ 533.750,00	-€ 30.000,00	-€ 30.000,00	-€ 30.000,00	-€ 30.000,00	-€ 30.000,00	-€ 30.000,00
Saldo disponibilità	€ 336.750,13	€ 255.286,43	€ 123.417,75	€ 63.125,72	€ 52.053,34	€ 73.525,22	€ 109.665,79	€ 157.254,38
ROI	- 0,20	1,37	1,77	3,26	5,98	8,79	9,95	10,93
ROE	8,4%	6,8%	2,0%	2,4%	3,6%	4,9%	5,1%	5,2%
ROS	- 5,22	17,63	13,53	19,13	26,80	31,89	32,79	33,55



Grazie

Francesco Quaranta

3484469711

info@puntastilo.it

