**C.1 - DATI SUL PROGRAMMA DI INVESTIMENTO**

**a) Ambito tematico di rilevanza strategica regionale individuato nella Strategia di Specializzazione Intelligente**

Energia [ X ]

Smart Cities e Communities [ X ]

Turismo - Beni Culturali - Cultura [ X ]

**b) Date previste relative al programma**

Data (gg/mm/aaaa) di avvio a realizzazione del programma 01/04/2018

Data (gg/mm/aaaa) di ultimazione del programma 31/03/2019

**C.2 - DESCRIZIONE DI CONTENUTI**

La Società ha per oggetto sociale:

- acquisto, costruzione, realizzazione e gestione di alberghi, motel, residenze turistico alberghiere, esercizi di affittacamere, case appartamenti per vacanze e in generale, imprese turistiche così come definite dall'art 5 legge 17/05/1983;

- attività di ristorazione e simili;

- attività ricreative e di divertimento;

- acquisto, vendita, progettazione, costruzione e gestione di impianti di produzione di energie da fonti rinnovabili e tutte le attività relative alle richieste di finanziamento bancario, project finacing o richieste di finanziamento nazionale o comunitario legato alle energie rinnovabili;

- gestione per conto proprio o di terzi di strutture agrituristiche che curino anche la produzione, la conservazione, la commercializzazione dei prodotti agricoli nonché le attività culturali connesse con il settore succitato;

- servizi di catering, banchetti e ristorazione;

Secoli di storia, paesaggi di rara bellezza e la presenza del parco archeologico delle Cave di Cusa, fanno del territorio del comune di Campobello di Mazara una posto affascinante ed accogliente per turisti e visitatori.

La località di xxxxxxx luogo dove nascerà la nuova struttura ricettiva, xxxxxxxxxx, è invece indicata per i turisti più avventurosi, per gli amanti delle spiagge selvagge e degli sport acquatici.

**Sintesi dei contenuti del progetto:**

Obiettivo principale della XXXXX è l’avvio di una attività imprenditoriale trasformando la proprietà in contrada XXXXXXX, condotta in comodato d’uso, in una **casa vacanza di alto livello** (categoria lusso) con **sei posti letto da affittare su base settimanale.**

La zona in cui l’immobile si trova è di particolare rilevanza naturalistica, ricadendo in zona SIC e ZPS, ad una distanza di circa 300 m dal mare all’interno della riserva denominata “XXXXXXX”. L’immobile di superfice coperta pari a circa 120 mq, disposta su due piani fuori terra, circondata da circa 8.000 mq di terreno agricolo circostante

La Società xxxx con il progetto xxxxxxxxxx, in un contesto di attrattori culturali e naturalistici (zona SIC e ZPS), propone una casa-vacanze di pregio, ecosostenibile, dotata di servizi di ricettività legati al windsurf ed al kitesurf.

Il turismo sportivo ed in particolare quello legato al mare rappresenta, una nuova possibile via di sviluppo dell'economia locale in grado di completare l'offerta turistica di un territorio come quello Siciliano, ricco di tradizioni e cultura attraendo investimenti, ricchezza, occupazione, ma anche tutela ambientale e riqualificazione di aree territoriali.

Lo sviluppo di nuove tendenze legate al nuovo modo di vivere lo sport come piacere ed il richiamo alla natura sono fenomeni che insieme hanno creato un'immagine positiva dello sport quale attività principale del tempo libero.

La zona in cui l'immobile si trova è di particolare rilevanza naturalistica (ricadendo in zona SIC e ZPS), ad una distanza di circa …….. (zona SIC ITA010011 )). La zona è particolarmente ventosa soprattutto nel periodo primaverile ed estivo.

Il sito xxxxxxxx è, infatti, uno dei 5 spot per kit surf consigliati dal sito istituzionale www.visitsicily.info e negli ultimi anni la zona ha registrato un incremento dei flussi turistici grazie anche al potenziamento dei voli delle compagnie low cost, sugli aeroporti di Trapani Birgi e di Palermo.

L'obiettivo del presente programma di investimento è quelle di colmare questa mancanza attraverso la realizzazione di una "casa vacanze di lusso" in grado di offrire in un territorio in forte ascesa turistica, un'offerta ricettiva innovativa, in grado di garantire un soggiorno confortevole in totale relax fornendo servizi esclusivi in camere bene arredate e curate in ogni particolare.

**Criteri di selezione e premialità**

**Coerenza delle competenze possedute dai proponenti rispetto alla specifica attività della nuova impresa:**

La dottoressa xxxxx da oltre due anni collabora all'amministrazione e gestione di una struttura ricettiva, il B&B xxxxxxxxxxxxx, dove ha maturato una considerevole esperienza nella gestione di strutture ricettive.

La stessa nella sua esperienza di avvocato, possiede le necessarie competenze amministrative, tecniche e culturali necessarie per la gestione e l'amministrazione dell'iniziativa in oggetto.

A supporto vi è il socio xxxxxxx, persona saggia, di lunga esperienza lavorativa ed umana, darà il proprio supporto continuo all'amministratrice e si occuperà specificatamente della cura dei servizi esterni e del verde.

Entrambi i soci si avvarranno nella fase di start up dell'iniziativa imprenditoriale in oggetto della consulenza specialistica di un esperto di Marketing e un esperto di Strategie turistiche.

**Capacità dell'impresa di introdurre nuove soluzioni organizzative e produttive nel mercato di riferimento**

La **xxxxxxxxxxxxxxx** è un progetto estremamente innovativo nel mercato di riferimento (new to the market), e permette di fornire un servizio attualmente non disponibile nella zona di xxxxxxxxxxxxxxxxxx

La zona in cui sorge la struttura, essendo particolarmente ventosa con venti predominanti di maestrale e scirocco, ha ospitato varie tappe dei campionati italiani di windsurf diventando punto di ritrovo di appassionati da tutto il mondo.

A pochi passi si trova il "xxxxxxxx", una struttura sportiva dedicata agli sport del vento, progettata e realizzata per gli appassionati di sport acquatici come il kitesurf, il windsurf ed il surf, centro affiliato F.I.V. (Federazione Italiana Vela).

Nella zona e nel suo intorno manca tuttavia una struttura ricettiva di pregio e con servizi annessi essendo disponibili unicamente soluzioni ricettive di basso livello presso abitazioni rurali o presso camping.

La proposta XXXXXXX offrirà ai propri clienti e agli appassionati degli sport legati al "wind" un'esperienza di "vacanza emozionale" caratterizzata da elementi di pregio, unici ed infungibili.

La nuova struttura ricettiva offrirà lusso e attenzione per il cliente grazie alle scelte progettuali ed architettoniche, alla cura degli spazi esterni (prato inglese, zona barbecue, solarium), agli arredi, agli accessori (piscina, free wifi, bici elettriche, stazione meteo) ed ai servizi accessori che intendono offrire (baby sitter, lavanderia, cuochi a domicilio).

Al fine di rendere la casa vacanze unica nel contesto in cui si trova, e poterla qualificare come villa di lusso, si prevede la realizzazione, a spese proprie, più o meno nello stesso periodo di attuazione del programma di investimento proposto, di una piscina a servizio esclusivo dell'immobile.

I costi e il fabbisogno finanziario saranno a totale carico della società.

**Robustezza (completezza, attendibilità e pertinenza) delle analisi relative alle potenzialità nel mercato di riferimento:**

Di seguito si propone una analisi swot del sistema competitivo su cui sorge la struttura e più in generale il territorio in cui insiste al fine di evidenziare i punti di forza su cui puntare e le opportunità da cogliere, ai quali fanno da contraltare le minacce da gestire e punti di debolezza da superare.

**…**

**Punti di Forza:**

- Territorio ricco di emergenze naturalistiche, ambiente incontaminato e scarsamente antropizzato;

- Territorio vocato alle attività sportive e ludiche legate al mare e al wind;

- Ricchissimo patrimonio storico-archeologico-culturale in ambito provinciale e regionale (area archeologica di Segesta e Selinunte, terme Segestane, Cave di Cusa, Valle dei templi, museo del Satiro danzante di Mazara, Erice, i reperti punici di Marsala, le saline trapanesi);

- ….

- ….

**Punti di Debolezza**

- Indotto turistico poco sviluppato

- - ….

- ….

**Opportunità**

- Crescente tendenza verso un turismo ecosostenibile e lontano dai flussi di massa

- Offerta integrata sport-mare-natura (motivazione "sport")

- Usufruire dell'indotto creato dal turismo culturale con un'offerta integrata mare-natura-cultura

- ….

- ….

**Minacce**

- Carenza di programmazione e comunicazione integrata del sistema turistico territoriale

- ….

**Adeguatezza delle strategie di marketing**

Rimandando **all'Allegato apposito "Strategie di Marketing**" di seguito si riportano i punti salienti dell'indagine e dell'analisi di marketing condotta che parte dalla considerazione che il prodotto turistico "XXXXXXX" consiste:

- in una struttura ricettiva con finiture di pregio e servizi annessi di alto livello in senso assoluto (tipologia di immobile e aree esterne, arredi, accessori, rifiniture e servizi);

- in una struttura unica nell'area geografica di riferimento;

- in una esperienza di vacanza emozionale caratterizzata da elementi propri, unici e infungibili con riferimento al contesto naturalistico e culturale in cui è inserita.

Dalla sapiente miscela ………………….

**Analisi sulle potenzialità del mercato di riferimento**

Secondo i dati ISTAT ……………………….

Negli ultimi anni in Sicilia………………………….

**Analisi sulle presenze turistiche nella zona di riferimento:**

Negli ultimi cinque anni la zona è stata particolarmente interessata dai nuovi flussi turistici, oltre quelli legati alla cultura e alla natura, legati al turismo binomio "sole e spiaggia" ma anche al windsurf ed al kite surf, grazie alla crescente diffusione tra le persone degli sport legati al vento.

Inoltre negli ultimi anni, a causa delle tensioni geopolitiche legate al terrorismo di matrice islamica in nord Africa, gli appassionati di wind e kite surf si sono orientati verso le coste del sud Europa ed in particolare in quelle Siciliane.

I dati sull'incremento turistico nel ……………….

**Analisi swot del contesto e della struttura**

I target di riferimento sono i turisti italiani e stranieri (specialmente provenienti da Germania, Francia, Regno Unito) …….che siano coppie, piccoli gruppi di amici, nuclei familiari con potere di spesa medio-alto.

Appassionati di sport legati al mare e alla natura che amano scegliere luoghi non toccati dal turismo di massa e dall'industria turistica tradizionale. Effettuano i loro acquisti prevalentemente in rete su siti specializzati.

Particolare attenzione sarà rivolta alla numerosa e crescente comunità palermitana di coloro che praticano il kitesurf e windsurf.

**Strategie di prezzo:**

……

In relazione alle premesse, alle caratteristiche di prodotto, di mercato e di target, il corrispondente pricing settimanale deve considerare anche una certa fluttuazione stagionale. Tale fluttuazione, sarà inizialmente stabilita in maniera canonica (bassa, media e alta stagione) in linea con lo scenario competitivo e il contesto climatico, per poi, essere rimodulata dopo il primo anno, in base ai dati di vendita effettivamente rilevati.

Sui piani tariffari standard poi saranno applicate delle riduzioni vincolate, quali ad esempio:

- ….

**Sostenibilità economico-finanziaria dell'iniziativa**

La sostenibilità finanziaria dell'iniziativa è garantita dalla capacità finanziaria dei soci così come attestato dalla Banca xxxxxxxxxxxxxx con apposito modulo di attestazione bancaria pari a Me xxxxx.

L'importo che la compagine invece è pronta ad investire nell'iniziativa è pari a euro 150.000,00 che permetterà di coprire oltre l'importo del 25 % dovuto dall'Avviso, il fabbisogno dell'IVA nonché i costi di realizzazione della piscina, pari a circa euro 30.000,00 oltre IVA, che sebbene non previsto nell'investimento proposto i proponenti intendono comunque realizzare a spese proprie per qualificare ulteriormente la struttura ricettiva.

- ….

- ….

- ….

Inoltre, l'analisi effettuata mediante la **redazione di un piano e finanziario**, allegata alla presente, garantisce la sostenibilità dell'iniziativa, il cui dettaglio si rinvia all'apposito allegato.

Inoltre, si rinvia al paragrafo, **Piano di copertura del programma** di investimento, del presente formulario, per un puntuale dettaglio.

**Cantierabilità dell'iniziativa (possesso di tutte le autorizzazioni e pareri necessari per l'avvio dell'iniziativa).**

I lavori previsti dal presente progetto possono essere realizzati tramite la presentazione della S.C.I.A (Segnalazione Certificata Inizio Attività) allo SUAP del Comune di xxxxxxxxxxxxxx.

La ditta è già in possesso di tutte le autorizzazioni e i pareri necessari per l'avvio dell'iniziativa e nulla osta alla presentazione della SCIA.

**Effetti sociali attesi**

La nascita di una nuova iniziativa imprenditoriale nell'area porterà a benefici per tutte le attività legati in modo diretto ed indiretto alla ricettività e ai servi per il turista e il visitatore.

La nascita della nuova iniziativa è subito stata accolto con entusiasmo dagli altri operatori economici con i quali è stato possibile sottoscrivere e firmare dei protocolli di intesa.

…

…

**Contributo del progetto alla creazione di occupazione stabile:**

E' prevista l'assunzione di xxxxxx

Integrazione con la pertinente area tematica della S3 regionale:

La Sicilia, territorio dalla forte affluenza turistica, ogni anno la coinvolge, grazie alle tante proposte e servizi che il settore turistico offre una grande quantità di viaggiatori.

L' attività di web marketing ………………..

La costruzione del sito web della "xxxxxxxxxxx" (in cinque lingue) permetterà un posizionamento web geolocalizzato della struttura attraverso internet, stabilendo nuovi contatti con tanti potenziali utenti, alla ricerca di strutture ricettive di alto pregio.

……

Al sito web è sarà affiancata l'attività sui Social Media per dialogare con i propri clienti o potenziali quali Facebook e Twitter.

Fondamentale sarà inoltre la presenza della struttura nelle mappe di Google, quindi creare (o rivendicare) la scheda della propria struttura su Google Places/Google+ Local (integrando anche Schema.org nel proprio sito).

Nel dettaglio, le caratteristiche del sito web che si intende realizzare:

- web design accattivante……….

- call to action:………..

- email Marketing: ……

….

**Previsione di una gestione inclusiva, nel rispetto del principio di pari opportunità e non discriminazione:**

……

La struttura è progettata per essere goduta anche da persone portatrici di handicap.

**Presenza tra i proponenti di una componente femminile o giovanile:**

Come sopra indicato la Dott.ssa xxxxxx legale rappresentante, garantisce la presenza del criterio indicato essendo tra l'altro socia al 90% della società.

\_

**II. Attività previste (descrivere: fasi di lavoro, cronogramma dell'investimento, obiettivi perseguiti, impegno dei singoli partecipanti al programma (se del caso), informazioni circa la sostenibilità finanziaria del progetto.**

Tutti gli interventi proposti nel Programma di investimento risultano già cantierabili, permetteranno una riduzione dei consumi energetici e l'utilizzo di fonti rinnovabili.

I tempi di realizzazione dell'investimento sono stimati in circa 8 (otto) mesi a partire dalla data di inizio lavori. Ulteriori 4 (quattro) mesi sono necessari per il completamento e la messa in esercizio dell'iniziativa imprenditoriale.

Le attività previste nel programma di investimenti, per le quali viene richiesto il contributo previsto dal presente bando, constano di:

- ristrutturazione degli spazi interni per la realizzazione di n. 2 WC al piano primo, n.1 WC al piano terra, tutti dotati di doccia;

- fornitura ed installazione di sanitari di design;

- rifacimento degli impianti tecnologici annessi;

- impianto solare produzione acqua calda sanitaria;

- nuovo impianto elettrico;

- nuovo impianto d'allarme;

- nuovo impianto TV satellitare;

- installazione di n. 2 pergolati frangisole con struttura portante in legno;

- modifica delle finestre a piano terra con apertura di due vani porta;

- sostituzione di tutti gli infissi e persiane;

- rifacimento area calpestabile attorno al fabbricato;

- realizzazione di muretti perimetrali;

- cancelli in ferro nei due ingressi alla proprietà;

- sistemazione a verde;

- fornitura di tutti gli accessori necessari al funzionamento della casa vacanze: stoviglie, arredi interni ed

esterni, elettrodomestici, TV, giochi per bambini, cucina, attrezzi per la manutenzione del giardino (tagliaerba,

decespugliatore, etc.);

- biciclette elettriche per adulti e bambini;

- stazione meteo professionale e relativo pennone;

- cassaforte;

- playstation PS4;

- IPOD docking;

- postazione Pc e stampante;

- realizzazione di sito internet interattivo in 5 lingue (Italiano, Tedesco, Francese, Inglese, Spagnolo), completo di sistema gestione prenotazioni;

- servizi consulenza per la realizzazione dell'immobile e per l'avvio dell'attività;

Si evidenzia che le opere murarie previste riguardano la ristrutturazione di un edificio esistente senza incremento di volumetria.

…………..

Considerata la localizzazione della struttura in zona SIC e ZPS non è stato possibile procedere con la predisposizione di impianto fotovoltaico o miniturbina eolica, o altra fonte energetica rinnovabile in quanto non consentito dal regime vincolistico vigente. È stata comunque prevista, in quanto ammissibile, l'installazione di un pannello solare termico per la produzione acqua calda sanitaria, installato sul tetto in maniera non visibile dall'esterno.

**Al fine di rendere la casa vacanze unica nel contesto in cui si trova, e poterla qualificare come villa di lusso, si prevede la realizzazione, a spese proprie, più o meno nello stesso periodo di attuazione del programma di investimento proposto per la partecipazione all'Avviso 3.5.1.02, di una piscina a servizio esclusivo dell'immobile.**

….

….

I costi relativa alla piscina ed agli impianti tecnologici annessi sono esclusi dal computo dei lavori ammessi al finanziamento ed è pari a circa euro 30.000,00 IVA esclusa e verranno realizzate interamente a cura e spese della XXXX con risorse proprie, già disponibili.

**III. Risultati attesi dalla realizzazione dell'investimento (congruenza programma con il contesto produttivo e di mercato)**

Il presente programma di investimento si inserisce nell'ambito delle linee guida della Commissione Europea per in Turismo ed i Beni Culturali, recepite dalla Regione Siciliana.

Obiettivo del programma è quello di offrire ai propri clienti una "customer experience" unica, ………………

La zona in cui l'immobile si trova è di particolare rilevanza naturalistica, ricadendo in zona SIC e ZPS, ……………….

La vocazione principale dell'area in cui sorge l'immobile è quello di un turismo rispettoso della natura che si coniuga con le attività agricole autoctone, in particolare quella olivicola e vitivinicola …………….

Di non minore importanza sono gli aspetti legati al turismo culturale considerato la vicinanza di numerosi siti di interesse, alcuni patrimonio dell'UNESCO, quali l'area di Selinunte, ………………….

….

….

**IV. Piano di copertura del programma di investimento.**

Di seguito si riporta il piano di copertura finanziaria con riferimento agli impieghi:

- Investimenti immateriali euro 43.935,00 (vedi computo metrico);

- Investimenti materiali euro 201.253,88 (vedi computo metrico);

- IVA sugli investimenti euro 53.941,55;

- Investimenti non inclusi nel programma di investimento (piscina) euro 30.000,00;

- Iva su investimenti non inclusi nel programma di investimento (iva su realizzazione piscina) euro 6.600,00;

- Capitale d'esercizio euro 15.000,00;

Totale fabbisogno euro 350.730,43.

Di seguito si riporta il piano di copertura finanziaria con riferimento alle fonti:

- Capitale sociale versato e disponibile euro 1.000,00;

- Contributo c/impianti (75% del programma di investimento) euro 183.891,66;

- Credito iva su investimento ammissibile euro 53.941,55;

- Credito iva su piscina euro 6.600,00;

- Finanziamenti dei soci euro 150.000,00 (vedi attestazione bancaria)

Totale delle fonti euro 395.433,21.

- Eccedenza di fonti euro 44.702,78.

Si ricorda che il fabbisogno per l'IVA è di natura provvisorio in quanto l'IVA sostenuta per i costi di realizzazione potrà essere chiesta a rimborso all'amministrazione dell'Agenzia delle Entrate già nel corso dello stesso anno.

….

….

**V. Effetto atteso sulla competitività dell'impresa (Mettere in luce gli aspetti innovativi del programma illustrando l'impatto economico in termini di crescita, competitività, quote di mercato. Fornire indicazioni sui risultati attesi dalla realizzazione del programma attraverso indicatori oggettivi.).**

L'iniziativa si propone come una innovazione definibile come "new to the market".

….

….

L'unicità della XXXXXXXXXXXXX è legata alle motivazioni/ragioni sottoelencate e meglio descritte nel capitolo relativo alla strategia di marketing.

Servizi offerti dalla società:

- parcheggio privato.

- piscina privata 10m x 5 m.

- cucina interna e barbecue esterno.

- ampi pergolati esterni dotati di arredi fissi e mobili.

- camere confortevoli dotate di impianto di climatizzazione e riscaldamento.

- servizi igienici in camera ed al piano terra.

- doccia esterna

- postazione Pc - stampante con onnessione con router Wi-Fi 4G sia in camera e negli spazi comuni interni ed esterni.

- biciclette a disposizione degli ospiti;

- stazione metereologica professionale

- ricevitore satellitare e TV 55" led.

- attrezzature esterne per bambini

- attrezzature interne per neonati

- servizio di assistenza con personale specializzato locale h24.

Servizi opzionali

- transfer da e per ….

….

….

La società intende qualificare la struttura ricettiva in modo unico rispetto al resto dell'offerta attualmente presente sul mercato che lascia in secondo piano i problemi e le difficoltà dei portatori di disabilità.

In particolare la ditta intende fornire servizi specifici per i portatori di disabilità fisiche e sensoriali, eliminando le barriere architettoniche e funzionali per la fruizione della villa, prevedendo inoltre degli spazi specifici per l'accoglienza degli animali di piccola taglia e sviluppando percorsi emozionali a supporto dei portatori di disabilità ispirandosi ai benefici scientifici legati alla "pet therapy.

Alla documentazione del bando si **allega la pianificazione economico-finanziaria**.

**VI. Cantierabilità dell'iniziativa (stato delle autorizzazioni e pareri necessari per l'avvio dell'iniziativa, disponibilità degli immobili ove ubicare l'iniziativa)**

Tutti gli interventi proposti nel Programma di investimento risultano già cantierabili e

I lavori previsti dal presente progetto possono essere realizzati tramite la presentazione della S.C.I.A (Segnalazione Certificata Inizio Attività) allo Sportello Unico Attività Produttive del Comune di xxxxxxxxxxxx essendo la ditta già in possesso di tutte le autorizzazioni e i pareri necessari per l'avvio dell'iniziativa e nulla osta alla presentazione della SCIA (visti i pareri postivi rilasciati dalla Soprintendenza di xxxxxxxxxxx ed il deposito dei calcoli al Genio Civile di xxxxxxxxx).

….

….