



PIANO AZIENDALE

Quinquennio 2015/2020

Antica Fonte Resort s.r.l.

P.I. e C.F. (MwSt.- und Steuernummer) - REA 124990 - Cap. Soc. 13000.00 i.v.

Loc. Casanova - 53031 Casole D'Elsa (SIENA) - Italy

Tel. +39 0577 949118 - Fax +39 0577 947996 - email: info@anticafonteresort.it

Premessa

L'attività turistica della Soc. Antica Fonte Resort s.r.l., è presente sul mercato della ricettività Toscana, nella sua attuale consistenza, da circa 11 anni.

Anni nei quali si è passati dalla forte richiesta degli anni 2004-2008, alla contrazione dovuta alla crisi economica globale degli anni 2008-2012, dal 2013 ad oggi si assiste ad una leggera ripresa della richiesta che nel corso del 2018 mostra una contrazione, comunque rimane ben sotto agli standard degli anni antecedenti l'anno 2008.

Anche la tipologia dei clienti, in questi anni è molto cambiata, passando da una clientela composta da famiglie o da gruppi che soggiornavano in tri e quadrilocali per una o due settimane, ad una clientela più frammentata, che preferisce bilocali, e per periodi più brevi, privilegiando prenotazioni last-minute.

Quadro Economico attuale

	2017	2016
A) Valore della produzione:		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	274.517	240.386
2) Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-	-
3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione	-	-
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	-	-
5) altri ricavi e proventi, con separata indicazione dei contributi in conto esercizio:	24.692	9.058
TOTALE Valore della produzione:	299.209	249.444
B) Costi della produzione:		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	7.824	5.595
7) per servizi	62.075	59.418
8) per godimento di beni di terzi:	-	-
9) per il personale:		
a) Salari e stipendi	42.669	27.955
b) Oneri sociali	9.248	8.646
c) Trattamento di fine rapporto	1.683	1.622
d) Trattamento di quiescenza e simili	-	-
e) Altri costi	-	-
TOTALE per il personale:	53.600	38.223
10) Ammortamento e svalutazioni:		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali:	8.600	9.146
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali:	126.081	76.124
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	-
d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	-	-
TOTALE Ammortamento e svalutazioni:	134.681	85.270
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-	-
12) Accantonamenti per rischi	-	-
13) Altri accantonamenti	-	-
14) Oneri diversi di gestione	16.886	20.088
TOTALE Costi della produzione:	275.066	208.594

Differenza tra Valore e Costi della produzione**24.143****40.850****C) Proventi e oneri finanziari:**

15) Proventi da partecipazioni, con separata indicazione di quelli relativi ad imprese controllate e collegate:

35

-

16) Altri proventi finanziari:

a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni, con separata indicazione di quelli da imprese controllate e collegate e di quelli da controllanti:

-

39

b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni

-

-

c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni

-

-

d) Proventi diversi dai precedenti, con separata indicazione di quelli da imprese controllate e collegate e di quelli da controllanti:

-

-

TOTALE Altri proventi finanziari:

-

39

17) Interessi e altri oneri finanziari, con separata indicazione di quelli da imprese controllate e collegate e verso controllanti:

34.224

14.796

17 Bis) Utili e perdite su cambi

17 Bis-a) Utili su cambi

-

-

17 Bis-b) Perdite su cambi

-

-

TOTALE 17 Bis) Utili e perdite su cambi

-

-

TOTALE Proventi e oneri finanziari:**(34.189)****(14.757)****D) Rettifiche di valore di attività finanziarie:**

18) Rivalutazioni:

a) Rivalutazioni di partecipazioni

-

-

b) Rivalutazioni di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni

-

-

c) Rivalutazioni di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni

-

-

TOTALE Rivalutazioni:

-

-

19) Svalutazioni:

a) Svalutazioni di partecipazioni

-

-

b) Svalutazioni di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni.

-

-

c) Svalutazioni di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni

-

-

TOTALE Svalutazioni:

-

-

TOTALE Rettifiche di valore di attività finanziarie:

-

-

E) Proventi e oneri straordinari:

20) Proventi, con separata indicazione delle plusvalenze da alienazioni i cui ricavi non sono iscrivibili al n. 5)

398

2

21) Oneri, con separata indicazione delle minusvalenze da alienazioni, i cui effetti contabili non sono iscrivibili al n. 14), e delle imposte relative a esercizi precedenti

155

126

TOTALE Proventi e oneri straordinari:**243****(124)****Risultato prima delle imposte****(9.803)****25.969**

22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate

11.261

13.230

23) Utile (perdite) dell'esercizio**(21.064)****12.739**

Quadro Immobiliare attuale

Caratteristiche della struttura attuale:

1 - Ricettività abitativa.

L'attuale struttura del residence è composta da tre casolari distaccati l'uno dall'altro, all'interno dei quali sono stati ricavati 15 appartamenti finemente arredati per un totale di 56 posti letto.

I casolari sono rifiniti con muri esterni in pietra, pavimenti in cotto, soffitti di travi in legno, bagni rivestiti con marmi pregiati.

Tutti sono dotati di ingresso e giardino indipendente, riscaldamento e aria condizionata autonoma, tv satellitare e servizi in ogni stanza.

2 – Gli impianti a servizio della ricettività

La struttura è locata in un ambiente rurale naturale di 4 ettari a disposizione degli ospiti, i resedi limitrofi alle abitazioni sono finemente piantumati con fiori ed essenze locali, con una pergola ombreggiante a disposizione di ogni appartamento.

Il Resort, dispone inoltre, di un impianto di balneazione composto da tre vasche tematiche ad acqua salata, con idromassaggi di varie tipologie e solarium, dove si è recentemente aggiunta una piscina coperta e riscaldata dotata di idromassaggi di diversi tipi.

I servizi sono completati da un parco giochi per bambini, una lavanderia comune e un barbecue per grigliate all'aperto, inoltre sono presenti posti auto coperti maggiori agli standard previsti.

3 – Il ristorante

Il ristorante ha sede oggi in una struttura molto ampia (100 posti a sedere) e consente un'attività molto qualificata per rispondere in modo più ampio alle varie esigenze di una clientela variegata che chiede un ottimo rapporto qualità prezzo.

Il fatturato comunque rimane sotto lo standard previsto dal precedente piano previsionale, dovuto al fatto della contrazione del mercato, e soprattutto della diminuzione di clientela locale.

Previsione economica quinquennale

PREVISIONE ECONOMICA QUINQUENNALE					
	2015	2016	2017	2018	2019
Ricavi	287 700,00	315 000,00	346 000,00	390 000,00	445 000,00
Costi della produzione	-278 000,00	-285 000,00	-280 000,00	-280 000,00	-295 000,00
<i>di cui ammortamenti</i>	140 000,00	140 000,00	120 000,00	110 000,00	110 000,00
Differenza ricavi/costi della produzione	9 700,00	30 000,00	66 000,00	110 000,00	150 000,00
Proventi e oneri finanziari	-30 000,00	-30 000,00	-30 000,00	-30 000,00	-30 000,00
Utile al lordo delle imposte	-20 300,00	0,00	36 000,00	80 000,00	120 000,00
Imposte	0,00	0,00	-10 800,00	-24 000,00	-36 000,00
Utile netto	-20 300,00	0,00	25 200,00	56 000,00	84 000,00

Previsione gestionale quinquennale

Giova qui evidenziare il grande lavoro svolto per creare solidi legami con importanti operatori turistici di livello europeo, che nel corso degli anni sono andati solificandosi, e che continueranno ad espandersi.

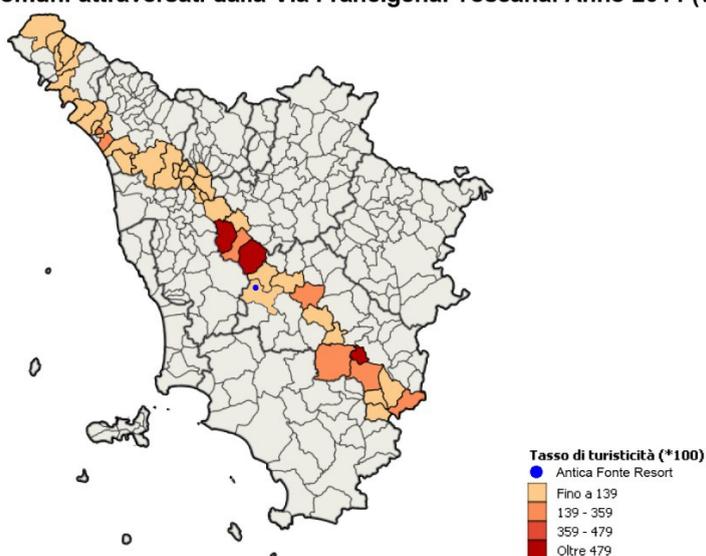
La previsione di sviluppo della struttura, che avremmo intenzione di perpetrare in continuità, da un'idea dell'investimento di qualità che abbiamo fatto negli anni per riuscire a competere in un mercato, come quello turistico, che pretende dagli operatori turistici di essere all'altezza della sfida che altre aree italiane e altri Paesi europei hanno lanciato alla Toscana.

Oggi ci troviamo di fronte alla necessità di offrire agli operatori turistici internazionali, offerte differenziate, che sul territorio del comune di Casole, non sono diffuse se non in minima quantità e per strutture che si rivolgono ad un mercato più alto in ordine di costo.

Quindi un ulteriore investimento, vista la congiuntura economica attuale, potrebbe consentirci di fare sia il salto di qualità che il mercato ci richiede, sia un incremento di presenze con relativo beneficio economico per l'azienda.

La valutazione di progetto parte soprattutto dalla considerazione della posizione limitrofa che il nostro complesso con la via Francigena (bosco di Sasseta), che l'area complessiva di cui disponiamo presenta caratteristiche ambientali ottimali per un ulteriore sviluppo con un impatto ambientale pari a zero.

Tasso di turisticità^(*) per i comuni attraversati dalla Via Francigena. Toscana. Anno 2014 (valori %)



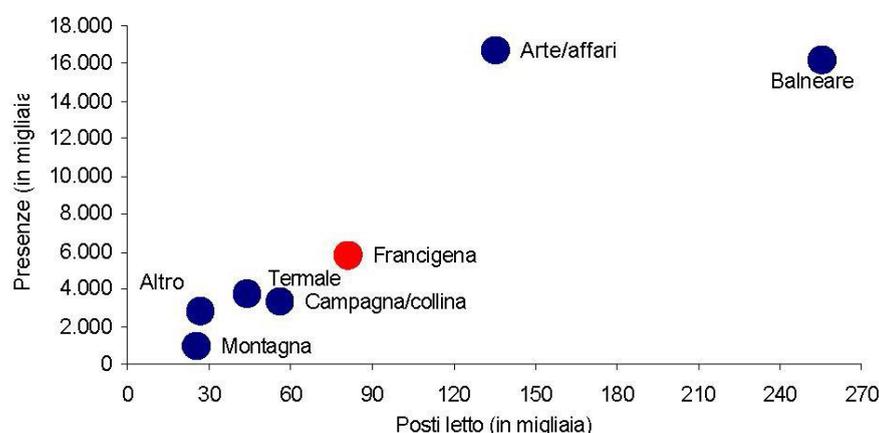
(*) Tasso di turisticità=(presenze/abitanti)*100.

Fonte: Elaborazioni 'Settore Sistema Informativo di supporto alle decisioni.Ufficio Regionale di Statistica' su dati Istat

Inoltre l'analisi di mercato in base all'utenza, si identifica sempre più in una clientela frammentata, che richiede di una ricettività breve e brevissima in ordine di tempo, e con una serie di servizi dedicati alla peculiarità del turista (*benessere, sportivo, religioso, food, ecc.*).

Infatti sempre maggiore è l'afflusso di turisti provenienti specialmente dai paesi del centro/nord Europa, che esercitano cicloturismo, trekking, turismo religioso su la via Francigena, ippo-turismo, vine-tour, ecc. come si evince dal grafico sottostante, il turismo religioso si posiziona al terzo posto in ordine di presenze.

Posizionamento delle risorse toscane in termini di posti letto e presenze(*). Toscana. Anno 2017 (valori assoluti, in migliaia)



(*). I 40 comuni attraversati dalla Via Francigena sono classificati secondo le seguenti risorse: 37,5% arte/affari, 20% altro interesse, 15% campagna/collina, 12,5% balneare, 7,5% termale, 7,5% montagna.
Fonte: Elaborazioni 'Settore Sistema Informativo di supporto alle decisioni.Ufficio Regionale di Statistica' su dati Istat

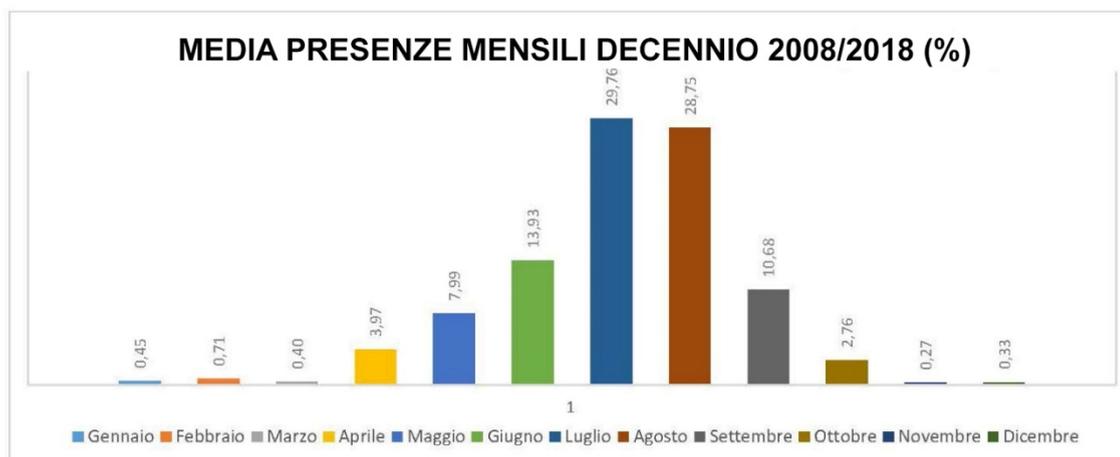
L'idea gestionale è quella di proporre agli operatori, un doppio pacchetto di ricettività e servizi finalizzati sia a questa utenza che ad un turismo gravitante sul turismo del benessere, che vada dall'accoglienza anche per una sola notte del turista, affiancata a tutta una serie di servizi che per il turista stesso sarebbero di difficile reperibilità sul territorio o quantomeno distanti dal luogo di soggiorno.

In questa offerta prevediamo un locale attrezzato destinato ad officina, dove il ciclo/moto turista, possa fare le manutenzioni/pulizia dei mezzi prima di continuare nel suo viaggio, una stalla in legno recintata con acqua e fieno a disposizione, da realizzarsi con una struttura temporanea leggera in legno e posta a sufficiente distanza dalle abitazioni in modo da non arrecare disturbo alla clientela.

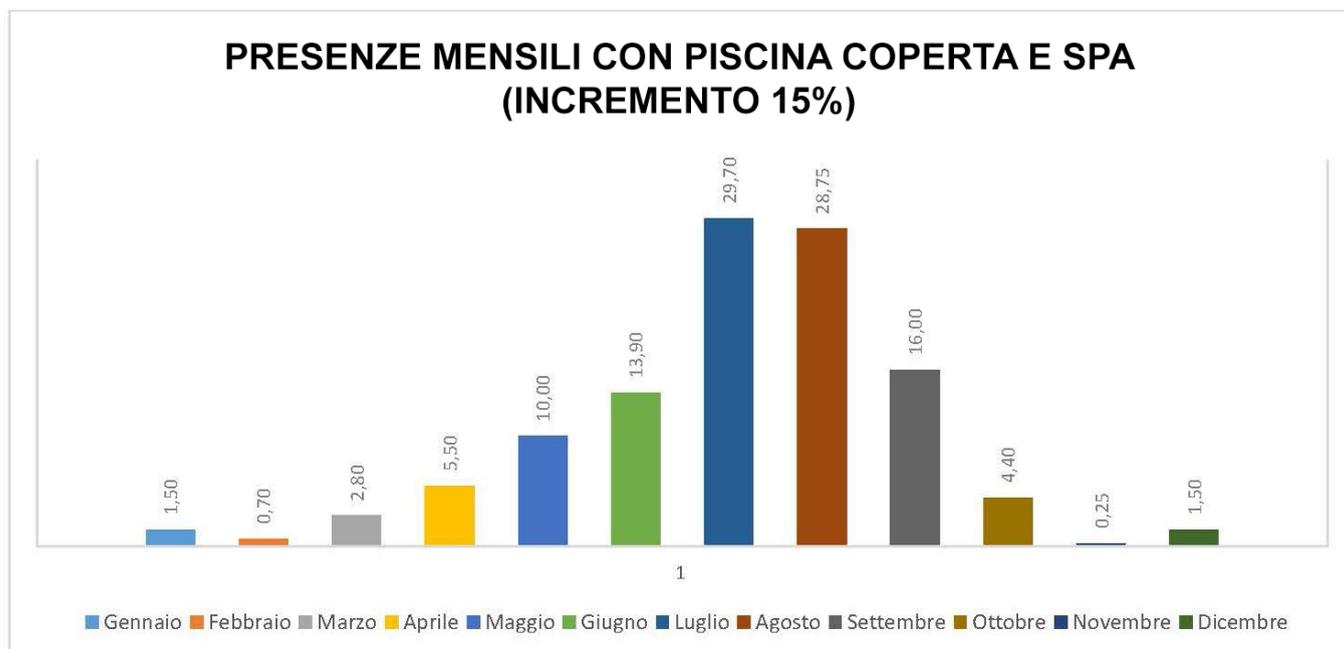
Mentre per mercato "benessere" prevediamo l'offerta di una spa con piscina coperta, dotata delle dotazioni più richieste dal mercato, come bagno turco, sauna, docce emozionali, idromassaggi di più tipi, aromoterapia, centro massaggi.

Un pacchetto, a moduli che contenga, un tipico pranzo toscano a prezzo fisso, un accesso relax giornaliero all'impianti di balneazione e/o alla spa, balneazione che può avvenire anche in vasca riscaldata e coperta con tunnel apribile, in modo da ampliare ai periodi primaverili e autunnali.

A tale proposito viene riportato il grafico delle presenze percentuali derivanti dalle nostre statistiche nel periodo 2008-2018.



La previsione incrementale di un prolungamento della balneazione mediante la vasca calda coperta e la spa annessa, è stimabile secondo il grafico seguente:



A tale scopo viene prevista la realizzazione di ulteriori sei appartamenti tri-locale per un totale di 24 posti letto aggiuntivi all'offerta in essere, essendo diminuita la richiesta di appartamenti quadrilocali per le mutate condizioni di mercato, strutturati per essere in seguito divisi in modo da affittare le singole camere con bagno, a sorta di ostello, così da contrarre il prezzo di affitto e ampliare l'offerta ad un turismo come quello prima descritto.

Inoltre viene prevista la realizzazione di un nuovo centro di accoglienza (reception) e amministrativo, strutturato in modo da essere più versatile e servire anche come boutique di vendita per prodotti locali, nonché da servire quale centro di aggregazione e ritrovo per gli ospiti, il centro di accoglienza sarà a cardine tra il nuovo edificio e il ristorante tramite un percorso coperto in modo da facilitare l'aggregazione e gli spostamenti in caso di cattivo tempo e nei mesi più freddi.

Viene inoltre previsto di ampliare il ristorante, coprendo e tamponando la pergola presente in modo da avere dei locali climaticamente più accoglienti.

INTERVENTI STRUTTURALI DA REALIZZARE

1 - Interventi immediati o di breve termine

Tra gli interventi immediati prevediamo.

1. Realizzazione di un centro benessere .
2. Realizzazione di spogliatoio e servizi destinati ai turisti giornalieri che acquistano il pacchetto relax.
3. Posa di sistema di controllo mediante telecamere.
4. Realizzazione di sistema di controllo accessi tramite braccialetti magnetici.
5. Manutenzioni straordinarie alle coperture degli edifici e posa di lineevita.

Gli interventi proposti a breve termine, non creeranno certamente le premesse per uno sviluppo occupazionale di grandi numeri.

2 - Interventi futuri o di lungo termine

- Realizzazione di n.24 posti letto nel nuovo immobile da realizzare come richiesto nel "Progetto di sviluppo del complesso turistico ricettivo Antica fonte Resort srl ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010 comprensivo di variante e Regolamento urbanistico ai sensi dell'art. 35 della L.R. 65/2014
- Ampliamento del ristorante di dimensioni nella superficie coperta di mq. 187 compreso il collegamento coperto con il centro accoglienza e amministrazione.
- Realizzazione di un nuovo centro di accoglienza con la funzione di reception e centro amministrativo.
- Potenziamento del parco solare già esistente.

E' però evidente che la combinazione tra l'aumento della capienza dei posti letto e l'attività del centro benessere porteranno a due effetti certi:

Il passaggio di parte dei dipendenti ad un rapporto di lavoro indeterminato;

L'aumento del numero complessivo dei dipendenti di circa 8 unità

Casole d'Elsa, 20/02/2019

Il Titolare

Lido CONFORTI

ANTICA FONTE S.R.L.
Sede Legale: Via R. Sanzio, 16
53034 COLLE D'VALD'ELSA (SI)
Sede Operativa e Amm.: Loc. Pod. Casanova
53031 CASOLE D'ELSA (SI)
Tel. 0577 949118 / Fax 0577 947996
Part. IVA 01158170520