



Agenzia nazionale per l'attrazione
degli investimenti e lo sviluppo d'impresa SpA

CENTRO TURISTICO DEL GRAN SASSO SpA

Il rilancio del comprensorio: investimenti, finanziamenti e modello d'intervento

Roma, 24 aprile 2015

Indice

- Premessa
- La situazione attuale
 - Il Centro Turistico del Gran Sasso Spa (CTGS)
 - Le facilities del CTGS
 - L'Accessibilità
 - ...un po' di storia
 - I problemi attuali
 - ...il conseguente andamento economico finanziario
 - Il futuro
- Il Piano di Rilancio
 - La strategia complessiva
 - Ulteriori elementi di attrazione dell'area
 - L'incremento della ricettività
 - Obiettivo del programma d'investimenti
 - Il programma di nuovi investimenti
 - Gli impianti
 - Gli immobili
 - Le nuove fruizioni
 - Tabella Investimenti
 - Ulteriori possibilità
 - Il Piano Finanziario
 - Il Modello operativo
 - Le previsioni : dati economici
 - Le previsioni: dati patrimoniali e finanziari
 - Swot Analysis
 - Prossimi passi

Premessa

Il presente documento sintetizza le azioni che il Comune dell'Aquila intende compiere per la valorizzazione di un fondamentale asset per lo sviluppo economico del suo territorio: le montagne del Gran Sasso.

Vengono identificati e quantificati gli investimenti minimi necessari, individuate le fonti di finanziamento e delineato un modello di gestione con le relative previsioni economico-finanziarie. Viene altresì ipotizzato il percorso e gli step operativi.

Lo scopo del documento è presentare al Comitato di Indirizzo per gli interventi di cui al DPCM 8 aprile 2013 istituito presso la Presidenza del Consiglio dei Ministri - Dipartimento per lo Sviluppo delle economie Territoriali, la richiesta del Comune di attivare nuove linee di finanziamenti per un importo pari a euro 20.000.000, finalizzato al finanziamento del programma d'investimenti.

Il documento è redatto da Invitalia su incarico del Comune dell'Aquila.

The image shows a large, multi-story building with a curved facade, likely a hotel or resort, situated in a snowy mountain environment. The building has several windows and a balcony. In the foreground, there is a small, simple, rectangular structure with a gabled roof and two doorways. The ground is covered in snow, and a mountain peak is visible in the background.

LA SITUAZIONE ATTUALE

CENTRO TURISTICO GRAN SASSO

il rilancio dell'area: investimenti, finanziamenti e modello d'intervento

Il Centro Turistico del Gran Sasso Spa (CTGS)

Il Comprensorio turistico oggetto d'interesse è localizzato nella parte occidentale di Campo Imperatore, in provincia dell'Aquila, ed è posizionato su un altopiano di circa 75 km quadrati situato nel Parco Nazionale del Gran Sasso e Monti della Laga. Si estende per un massimo di 18 km in lunghezza ed 8 km di larghezza su una direttrice che va da nord-ovest a sud est, ad altitudini variabili tra 1.460 e 2.138 m slm.

Le infrastrutture a servizio dei flussi turistici presenti a Campo Imperatore sono di proprietà della **Centro Turistico Gran Sasso S.p.A.**, azienda municipalizzata nata nel 1934 e trasformata in Società per Azioni nel gennaio 2000.

Azionista del CTGS è il **Comune dell'Aquila**, che detiene il 100% del capitale sociale. Si tratta di un raro caso di stazione sciistica gestita dall'amministrazione comunale attraverso un'azienda municipalizzata, che assolve i compiti di operatore turistico altrove in capo ad imprenditori privati.

Le facilities del CTGS

Oggi il comprensorio, che si caratterizza al momento per la sua prevalente fruibilità in termini di sfruttamento turistico invernale, è dotato delle facilities di seguito elencate:

- **Funivia del Gran Sasso** (portata 100 p/corsa), che collega Fonte Cerreto con Campo Imperatore, di proprietà del Comune ma gestita dal CTGS in forza di specifico contratto di servizio
- **Impianti di risalita a Campo Imperatore:** due seggiovie quadriposto in quota (Fontari 2200 p/ora e Scindarella 2400 p/ora) di proprietà e gestite da CTGS
- Ricettività:
 - **due Alberghi.** L'Hotel Campo Imperatore, alla quota di 2130 m/slm consta di 45 camere, un ristorante panoramico, un bar ed una piscina. L'Hotel Cristallo a Fonte Cerreto consta di 17 camere, un grande ristorante ed un bar;
 - **un Ostello** a Campo Imperatore, che ospita 40 posti letto in camere da 6/8 letti con bagni in comune;
 - **due rifugi** (Fontari e Monte Cristo) che offrono servizi di ristorazione ma potrebbero essere utilizzati per incrementare la ricettività in quota.

Le strutture sono di proprietà del CTGS ma vengono gestite da imprese esterne con contratti di gestione di breve durata. Da alcuni anni sia l'Hotel Cristallo sia l'Ostello sono chiusi in attesa di lavori di ristrutturazione.

L'accessibilità

L'accesso stradale principale alla piana di Campo Imperatore è consentito attraverso la strada Statale 17bis, che da Fonte Cerreto, in circa 20 km, sale verso Campo Imperatore e ridiscende a Castel del Monte. L'area è facilmente raggiungibile con l'autostrada A24. Fonte Cerreto è infatti posto a 2 Km dal casello di Assergi.

Distanza Fonte Cerreto da	KM
L'Aquila	23
Roma	130



Per molti mesi l'anno (dicembre-aprile) gli accessi stradali risultano bloccati dalla neve, e l'unica possibilità di accesso è costituita dalla Funivia del Gran Sasso, che in 7 minuti consente a 100 persone per volta di passare dai 1150 m della stazione di partenza di Fonte Cerreto ad oltre 2.100 m di quota dell'Albergo Campo Imperatore.

Normalmente vengono effettuate due corse l'ora, quindi l'affluenza in quota è limitata a 200 persone/ora. In casi di emergenza l'affluenza e l'evacuazione possono essere spinte fino a 6 corse/ora, per un totale di 600 persone/ora.

...un po' di storia

Dagli anni '30 al 1970 la stazione (comprensorio sciistico di Montecristo-Fossa di Paganica e Campo Imperatore) è stata l'unica, insieme al Terminillo, nel centro sud Italia.

Negli **anni '70** la realizzazione della moderna e vicina Campo Felice e lo sviluppo di quella di Ovindoli, hanno ridotto sensibilmente le quote di domanda dal mercato romano ma non intaccato quella proveniente dal mercato "domestico" aquilano.



Dalla fine degli anni '90, l'azienda comincia gradatamente a subire i riflessi negativi della vicina concorrenza della stazioni di Campo Felice ed Ovindoli, man mano che le stesse sviluppano ampi investimenti e rinnovamenti impiantistici tali da attrarre sempre maggiori quote di mercato soprattutto della domanda "domestica" che, complice anche un maggior reddito disponibile, identifica sempre più il Gran Sasso come un sistema statico ed incapace di rinnovarsi e crescere.

A ciò si aggiungono le aggressive strategie di marketing poste in essere dalla concorrenza, soprattutto verso le famiglie e le fasce più giovani, il cui risultato è stato di un lento e costante declino di una stazione che, pur avendone le potenzialità oggettive, per la sua natura pubblicistica, non aveva né i capitali né quella capacità immediata di orientarsi al mercato, che sarebbero stati necessari per fronteggiare l'evoluzione in atto.

I problemi attuali (1 di 2)

Il comprensorio turistico di Campo Imperatore è afflitto da alcuni problemi di ordine tecnico, dei quali non è obiettivo di questo documento indagare le cause, e che hanno causato la riduzione del fatturato di oltre il 50% nel decennio scorso.

Dimensioni area sciabile: oggi i due impianti servono 7 piste per complessivi circa 8 chilometri di sviluppo. I due comprensori abruzzesi di Campo Felice e Roccaraso-Alto Sangro vantano, rispettivamente, 12 impianti con 38 Km di piste e 32 impianti con 130 Km di piste.

Mancanza di alternative allo sci alpino: ciò contrasta fortemente con le esigenze di una sempre più ampia fascia di fruitori della montagna, individuati con l'acronimo di Slons (snow lovers no skiers) che amano trascorrere soggiorni in montagna senza mettere gli sci ma per gustarne altri piaceri (enogastronomia, passeggiate, relazioni sociali, visita ai rifugi, shopping, etc).

Esposizione alle condizioni meteo: l'elevata altitudine delle aree sciabili e le condizioni di vento sia in quota che sul versante d'accesso rendono gli impianti non utilizzabili per numerose giornate a stagione. Le giornate sciabili a Campo Imperatore sono infatti pari al 40-50% del totale contro il 90% di altre stazioni concorrenti. Le stesse condizioni sconsigliano l'accesso per ragioni di sicurezza a sciatori principianti e medi, gruppi familiari.

Assenza di impianti e strutture su versanti più favorevoli: oggi le aree sciabili sono localizzate esclusivamente a quote elevate e raggiungibili esclusivamente in funivia. Mancano alternative su versanti più favorevoli.

I problemi attuali (2 di 2)

Assenza di impianti di innevamento programmato: pur se il comprensorio è localizzato ad altitudini elevate, a causa dei cambiamenti climatici le prime nevicate e l'avvio delle stagioni sciistiche sono sempre più avanzati. L'assenza di impianti di innevamento (presenti in tutte le stazioni sciistiche) non consente di compensare tale fenomeno.

Scarsità di attrazioni di interesse turistico: il comprensorio nella sua versione invernale, a causa dell'impraticabilità dell'unica strada d'accesso, ha caratteristiche di estremo isolamento. Le aree sciabili non sono collegate con paesi e borghi limitrofi. Mancano iniziative commerciali, negozi, anche specializzati, bar, chioschi, sale riunioni, aree comuni, intrattenimenti etc

Obsolescenza delle strutture alberghiere: l'albergo Campo Imperatore, pur ricco di fascino derivante dalla sua storia, presenta severi fenomeni di obsolescenza. I necessari interventi sono stati infatti continuamente rimandati, pertanto oggi presenta problemi di isolamento termico e idraulico, di efficienza energetica, e, di faticenza degli impianti. Necessitano di ristrutturazione gli infissi e arredi, i servizi, la disposizione degli spazi interni. L'Ostello e l'Hotel Cristallo sono chiusi e non utilizzabili in attesa della ristrutturazione.

Affluenza a picchi: la scarsa capacità attrattiva del comprensorio, unitamente alla inadeguata capacità ricettiva, fa sì che la destinazione non sia compatibile con le settimane bianche e che quindi l'affluenza si concentri fortemente nei week end e giorni festivi. La concentrazione dei flussi determina un uso non efficiente delle risorse ed espone i ricavi ad una elevata variabilità, che dipende dalle condizioni meteo di pochi giorni/anno.

Utilizzo estivo: la capacità di attrazione dell'area di Campo Imperatore e del Gran Sasso in estate è legata strettamente a discipline sportive quali l'alpinismo e l'escursionismo, anche queste con caratteristiche prevalentemente giornaliere. La sentieristica non consente facile orientamento in quanto priva di chiare indicazioni.

...il conseguente andamento economico finanziario

Quanto descritto ha determinato risultati economico finanziari di seguito sintetizzati:

Sintesi dati economici e patrimoniali (€)	2014	2013	2012	2011	2010
Ricavi	2.074.256	2.007.013	1.857.625	1.839.409	1.828.172
Risultato operativo	(573.040)	(748.374)	(773.768)	(94.639)	(188.109)
Risultato Netto	(701.072)	(615.741)	(1.518.788)	17.945	(551.896)
Patrimonio netto	3.169.713	3.870.786	2.991.813	4.510.601	4.492.656

Tra i ricavi prodotti dalla Funivia del Gran Sasso vengono contabilizzati anche contributi regionali per il TPL per € 370.000 ca. ed il corrispettivo del Comune per l'esercizio della stessa per € 472.000 ca. La redditività è fortemente compromessa dalla rigidità dei costi tipica del business, aggravata, nel caso di specie, dalla manodopera costituita da 30 dipendenti a tempo indeterminato.

Il debito bancario ammonta complessivamente a circa 4 €/mln e determina oneri finanziari pari al 13% del fatturato.

Il futuro

Oggi il CTGS, a causa di problemi gestionali legati anche alla natura pubblica dell'azionariato, rappresenta per il Comune più che un'opportunità da valorizzare, un problema in termini di necessità di frequenti ricapitalizzazioni, di possibile coinvolgimento dell'amministrazione nei confronti del sistema bancario, etc . Per liberare il potenziale insito nell'area del Gran Sasso, il Comune ha deciso di privatizzare la gestione del CTGS.

La legge Finanziaria 2008, all'art.3 c. 27-29, ha disposto che gli Enti Locali provvedano alla dismissione delle partecipazioni in quelle società che non perseguano specificamente le finalità proprie dell'Ente.

Il Comune ha tentato la strada della privatizzazione già due volte, nel 2008 e nel 2012, senza successo. In entrambi i casi i bandi, che prevedevano esclusivamente la vendita delle azioni del CTGS nelle condizioni in cui si trovava, non hanno riscosso alcun interesse.

Il DPCM 8 aprile 2013 ha destinato 14,8 €/mln al rilancio e potenziamento del polo di attrazione turistica del Gran Sasso, con l'obiettivo di incrementare i flussi turistici sia invernali che estivi. Grazie alla definizione di un programma di investimenti coraggioso ma ulteriormente espandibile, ed alla disponibilità di ulteriore finanza pubblica per realizzarlo, diventa oggi possibile immaginare il piano di rilancio delineato di seguito, che catalizzerà l'interesse di gestori privati.



IL PIANO DI RILANCIO

CENTRO TURISTICO GRAN SASSO

il rilancio dell'area: investimenti, finanziamenti e modello d'intervento

Il piano di rilancio: la strategia complessiva

L'Amministrazione Comunale, in coerenza con quella Regionale, ha individuato nella piena **valorizzazione delle potenzialità turistiche la base per lo sviluppo ed il rilancio economico del territorio dei prossimi anni.**

Tale visione ruota intorno al Comprensorio montano del Gran Sasso che, una volta riqualificato, agirà come principale elemento di attrazione per un turismo evoluto, nazionale e non più solo locale, destagionalizzato. Il Gran Sasso diviene fulcro intorno a quale nascono in modo sistemico anche altre iniziative, sia satelliti, sia dotate di propria ben definita valenza individuale.

La riqualificazione del Gran Sasso dovrà declinarsi con **l'aumento delle superfici sciabili** grazie alla creazione di un grande circuito, con **l'incremento delle possibili attività praticabili**, anche in estate, grazie alle nuove infrastrutture (oltre allo sci, anche sci-alpinismo, free-ride, arrampicata su roccia e su ghiaccio, ciaspolate, escursionismo, nordik walking, volo libero, etc) in modo da ampliare la tipologia del frequentatore e la fruizione familiare, con l'incremento quantitativo e qualitativo della ricettività, con lo sviluppo delle piccole iniziative commerciali a corredo.

Alcune **previsioni** stimano sul Gran Sasso un potenziale di **15.000 arrivi giornalieri in inverno** (due terzi delle quali sui soli impianti di risalita), **e 10.000 in estate**, con provenienza da un bacino di utenza di oltre 6 milioni di persone (dal Lazio e Roma in particolare, alla Campania, alla Puglia e in misura minore, alle Marche). La **vicinanza con grandi bacini di utenza** e la **comodità di accesso** inducono a prevedere come ancora prevalente la componente turismo non stanziale (arrivi), ma le ristrutturazioni del patrimonio edilizio, la razionalizzazione delle strutture turistiche e ricreative esistenti e la creazione di nuove, potranno determinare anche una progressiva crescita delle presenze.

Il piano di rilancio: ulteriori elementi di attrazione dell'area

Tutta la zona, ricca di bellezze naturali e culturali, si sta sviluppando nell'ottica della strategia precedentemente illustrata. Di seguito alcuni progetti a titolo esemplificativo:

Pista ciclabile del fiume Aterno - la Regione Abruzzo realizzerà una pista ciclabile di oltre 60 km che affiancherà la ferrovia Ferrovia L'Aquila –Sulmona seguendo il percorso del fiume Aterno. Capofila e soggetto attuatore dell'intera opera sarà il Comune dell'Aquila,

Pista ciclabile Aragno Assergi – Il Comune de L'Aquila ha in progetto di ampliare ed asfaltare, con una pista ciclabile parallela, la strada attualmente sterrata (3 km circa) tra Aragno e Assergi. Il Borgo di Aragno è oggi in vendita a prezzi simbolici, e potrebbe essere oggetto di un recupero con la realizzazione di uno splendido albergo diffuso.

Parco faunistico: il Parco Nazionale Gran Sasso Monti della Laga ha avviato, con il Comune dell'Aquila, la realizzazione di un grande nella zona di San Pietro della Jenca, a circa 10 Km da Fonte Cerreto.

Parco avventura - Contemporaneamente sta partendo la realizzazione, da parte di imprenditori privati, di un Parco Avventura nell'area a Sud di Fonte Cerreto, destinato soprattutto ai giovanissimi, giovani e famiglie.

Campo da Golf 18 buche a Santi di Preturo, 5 km da L'Aquila, corredato di resort 4stelle con piscina scoperta e SPA di circa 1000 mq.

“Distretto Turistico della Montagna” - La Regione Abruzzo, d'intesa con i Comuni del Gran Sasso, sta istituendo il primo “Distretto Turistico della Montagna” d'Italia, collegato con le nuove associazioni costituite da tutti gli operatori turistici della montagna e della città, e coinvolgendo le filiere del settore enogastronomico e delle produzioni agricole di nicchia.

Il piano di rilancio: l'incremento della ricettività

In termini di nuova ricettività che si dovrà sviluppare a supporto del rilancio turistico, si segnala che:

- Ad Assergi e Camarda sono situati due insediamenti del progetto CASE che si stanno man mano liberando dagli sfollati post sisma. E' intenzione del Comune affidare tali alloggi (oltre 300) a cooperative locali per farne un albergo diffuso.
- In sede di stesura del documento preliminare per la redazione del nuovo PRG, è emerso che tra massimo 5 anni, una volta conclusa l'intera opera di ricostruzione dei borghi e del capoluogo, il Comune dell'Aquila disporrà di abitazioni per una popolazione pari a 163.000 persone, più del doppio dell'attuale.

Inoltre, a Fonte Cerreto è possibile, secondo la previsione del Piano d'Area del 1995, la realizzazione di nuova cubatura nell'area attualmente destinata al grande parcheggio.

Obiettivo del programma d'investimenti (1/2)

La consapevolezza delle grandi potenzialità del Gran Sasso in termini di sviluppo di un sistema turistico che attirerebbe flussi di turisti da ben oltre i confini locali è radicata da decenni nelle coscienze degli Aquilani. Un documento di pianificazione fondamentale in tal senso è il «Progetto Speciale Territoriale per l'area di particolare complessità Scindarella-Monte Cristo» approvato nel 1995. Il documento delineava un piano di investimenti di ampia visione che rappresenta la base su cui si è costruito il programma attuale.

Il programma prevede pertanto la razionalizzazione del sistema di impianti esistente mediante 3 principali nuovi impianti a fune, (oltre alla sostituzione dell'attuale vetusto impianto Le Fontari), che raccorderanno Campo Imperatore con Montecristo e la Fossa di Paganica. Con la loro realizzazione il comprensorio turistico del Gran Sasso verrà ad esser dotato, d'inverno, di tre accessi diretti ed indipendenti (funivia di Fonte Cerreto, cabinovia di Monte Cristo, cabinovia Fossa di Paganica) e di un sistema di impianti e piste da sci tale da garantire una funzionalità invernale di oltre 5 mesi. A regime il comprensorio disporrà di circa 60 km di piste per lo sci alpino e verrà sviluppata la possibilità di pratica dello sci nordico, con il collegamento diretto, attraverso la Piana di Campo Imperatore, tra la Fossa di Paganica per oltre 35 chilometri di piste di fondo. Saranno messi in sicurezza alcuni versanti per sfruttare i dislivelli favorevoli alla pratica del *free ride*.

Il programma, che prevede investimenti particolarmente onerosi, vuole essere una sorta di infrastrutturazione minima del comprensorio, per consentire ed agevolare la nascita di iniziative private, meno impegnative finanziariamente, ad opera del gestore o di altri imprenditori (snow park, downhill, etc).

Obiettivo del programma d'investimenti (2/2)

L'impatto occupazionale diretto si quantifica in 45 unità con un indotto che, sulla base delle stime dell'ANEF (Associazione degli esercenti di impianti a fune) che propone un rapporto tra occupati su impianti a fune e occupati nell'indotto, variabile da 1:25 a 1:50, potrebbe attestarsi tra le 1.125 e le 2.250 unità.

Il programma descritto deve essere considerato come minimale, nel senso che fungerà come primo nucleo per il rilancio dell'area, intorno al quale l'iniziativa privata, del futuro gestore e di altri auspicabili imprenditori dovrà svilupparsi con nuove idee, nuove realizzazioni, nuovi investimenti e relativa nuova finanza privata.

Il programma di nuovi investimenti. Gli impianti

- **Sostituzione della seggiovia Le Fontari**, essendo l'impianto attuale giunto alla scadenza ventennale, prevista dalla legge come termine massimo di utilizzo;
- **Costruzione della nuova cabinovia Rifugio Monte Cristo – Cima Monte Cristo**, per la realizzazione del secondo accesso al comprensorio, necessario per conseguire una dimensione economica in termini di capacità di “passaggi di accesso” e per consentire lo sviluppo delle attività estive, nonché di quelle invernali diverse dallo sci di discesa;
- **Costruzione della nuova cabinovia Fossa di Paganica - Cima Monte Cristo**, per l'integrazione del comprensorio sciistico Campo Imperatore-Monte Cristo-Fosse di Paganica;
- **Costruzione della nuova cabinovia Fossa di Paganica - Monte Scindarella**, a chiusura dell'anello di impianti della stazione, con valorizzazione economica di piste favorevoli, anche sotto il profilo dell'esposizione meteorologica ad una più ampia e continua fruizione del comprensorio;
- **Innevamento programmato**. Per massimizzare la capacità di sfruttamento del nuova cabinovia di Monte Cristo, è prevista la installazione di un impianto di innevamento programmato.
- **Acquisto di mezzi funzionali alla gestione dell'area sciabile**, Il servizio dei turisti e degli operatori degli impianti, necessita di un mezzo per spostamenti da e per gli alberghi e rifugi in quota e di almeno altre due motoslitte, nonché è necessario procedere alla sostituzione degli attuali battipista, ormai obsoleti e poco affidabili
- **Ripristino ambientale e utilities**. Saranno installate opere antivalanga per consentire lo sci fuoripista in sicurezza, nonché realizzate infrastrutture per portare a monte il metano



Il programma di nuovi investimenti. Gli immobili

L'Albergo di Campo Imperatore, principale struttura ricettiva, richiede sia un'opera manutentiva straordinaria urgente delle facciate esterne, ammalorate ed erose dai forti venti in quota e dalle infiltrazioni di umidità, sia di interventi di ammodernamento nelle zone interne e di razionalizzazione degli impianti di produzione dell'energia termica.



Il tunnel pedonale, collegamento tra la stazione di arrivo della funivia, l'Ostello e l'Albergo necessita improrogabilmente di opere di manutenzione straordinaria per l'eliminazione dell'umidità e delle infiltrazioni di acqua verso l'interno causate da fessurazioni, danni e vetustà delle strutture.



L'Ostello, situato nella ex stazione a monte della funivia, che necessita di un intervento impegnativo a causa della sospensione dell'attività e dell'abbandono posto in essere dall'ultima società di gestione. Necessita di importanti interventi di recupero edilizio, e di impiantistica.



L'Hotel Cristallo richiede interventi di riparazione dei danni causati dal terremoto del 2009 e di adeguamento alla normativa antincendio.



Il programma di nuovi investimenti. Le nuove fruizioni



Area attrezzata sosta Camper a Monte Cristo



Sistemazione parcheggio Campo Imperatore



Snow Tubing



Snow Park



Riqualificazione immobili Fossa di Paganica

Tabella Investimenti

Descrizione investimenti	2015 (€/000)	2016 (€/000)	2017 (€/000)	2018 (€/000)	Totale (€/000)
Le Fontari- Campo Imperatore (seggiovia 6 posti)	7.074	-	-	-	7.074
Fossa di Paganica-Montecristo (cabinovia 8 posti)	-	8.300	-	-	8.300
Montecristo sud (cabinovia 8 posti + ricovero mezzi pattipista)	-	9.900	-	-	9.900
Fossa di Paganica-Scindarella (cabinovia 8 posti)	-	-	5.500	5.500	11.000
Sistemazione piste	-	2.900	-	-	2.900
Ripristino Ambientale ed Utilities	-	1.391	1.000	-	2.391
Nuove fruizioni	-	350	1.550	-	1.900
Acquisto di mezzi funzionali alla gestione dell'area sciabile	395	4.790	395	-	5.580
Riqualificazione funzionale del patrimonio immobiliare	1.895	1.500	-	-	3.395
TOTALE	9.364	29.131	8.445	5.500	52.440

Gli importi presentati in tabella sono desunti, per l'impianto di Fontari dall'importo di gara, per gli altri impianti a fune da stime aggiornate formulate aziende leader di settore, per le ristrutturazioni immobiliari in parte da importi a base di gara e in parte da confronti con professionisti esperti del settore, nonché con il personale tecnico del CTGS. I valori esposti risultano sufficientemente affidabili, pur non derivando in buona parte da preventivi o computi metrici dettagliati

Ulteriori possibilità

Ulteriori attrazioni sono necessarie ed opportune per contribuire allo sviluppo del comprensorio come delineato. La scelta delle attrazioni e la relativa implementazione, nonché il finanziamento delle stesse sono lasciate all'iniziativa privata nell'ambito del contratto di gestione.

Realizzazione di percorsi down-hill per mountain bike



Realizzazione di una o più piste e anelli di fondo

Miglioramento della sentieristica e delle relative indicazioni con l'affiancamento dell'Ente Parco



Il piano finanziario

Il programma di investimenti sopraindicato si quantifica in € 52.440.000, così come dettagliato nello schema della pagina precedente, che ne ipotizza anche la tempistica.

Per la copertura degli investimenti sono attualmente disponibili le fonti indicate di seguito:

Fonti	Importo (€)	Destinazione
DPCM 8 aprile 2013	14.800.000	<i>“rilancio e potenziamento del polo di attrazione turistica del Gran Sasso, con l’obiettivo di incrementare i flussi turistici sia invernali che estivi”</i>
Fondi PAR-FAS 2007/2013	2.500.000	<i>"interventi connessi al collegamento funzionale tra le stazioni montane di Monte Cristo - Fossa di Paganica - Campo Imperatore ricompresi nel piano d'area del Gran Sasso d'Italia".</i>
Del. CIPE 135/2012	1.270.000	<i>Realizzazione di sottoservizi a Campo Imperatore</i>
LR 13 dicembre 2004 n 44	3.000.000	<i>Lavori di realizzazione di cabinovia 8 posti Le steppe-Monte- Cristo La disponibilità di tali risorse è da verificare.</i>

L’importo totale delle attuali disponibilità ammonta a **€ 21.570.000**. Si richiede al DISET di incrementare la dotazione pubblica di ulteriori **€ 20.000.000**. Il completamento sarebbe assicurato tramite ricorso a risorse private per circa **€ 11.000.000** nella logica di un partenariato pubblico privato.

Il modello operativo (partenariato pubblico privato)

Il Comune ritiene fondamentale il contributo che potrebbe essere apportato da un operatore privato sia in termini di capacità di effettiva implementazione del programma di investimenti, sia di partecipazione finanziaria al completamento del funding, sia in termini di competenze nella gestione e nell'ulteriore sviluppo del Comprensorio.

Pertanto, con lo schema previsto dal codice degli appalti, art 153 – Finanza di Progetto, il CTGS, con formula giuridica che verrà individuata (p.es. locazione), metterà a disposizione i suoi asset (compreso il contratto di gestione della funivia), ad un soggetto privato da individuare tramite bando. Il soggetto (anche raggruppamento) si impegnerà, come minimo, alla realizzazione del completo piano di investimenti descritto, utilizzando risorse pubbliche per € 41.570.000 che gli saranno trasferite da CTGS e apportando risorse private per circa € 11.000.000. Il soggetto assicurerà inoltre, con proprie risorse, i rinnovi, le sostituzioni e gli ammodernamenti che risulteranno necessari periodicamente. Gli investimenti saranno iscritti nel bilancio del CTGS. Il privato gestirà per un periodo congruo l'intero patrimonio del CTGS, corrispondendo un canone idoneo a fronteggiare l'ammortamento del debito e tale comunque da assicurare l'equilibrio economico-finanziario dell'intera operazione.

In alternativa il Comune potrebbe, liquidando il CTGS, intestarsene attivo e passivo ed assumere direttamente il ruolo di controparte del gestore.

Il Comune si impegna ad assorbire fino al 100% del personale in carico al CTGS. Nel bando verrà riconosciuta una premialità al candidato gestore che si impegnerà ad utilizzare personale proveniente dal CTGS.

Il gestore potrà incrementare gli investimenti in accordo con il Comune.

Le previsioni: dati economici

I ricavi derivano dall'attività di gestione impianti a fune e da canoni di locazione degli immobili e prevedono l'erogazione dei contributi a fronte dell'esercizio della funivia.

I valori riportati sono dedotti dal piano industriale approvato dal Comune dell'Aquila il 18 marzo 2014 (PI 2014) e ridotti prudenzialmente del 10%. Relativamente all'utilizzo degli impianti, a regime, nel 2024, sono previste 186.000 presenze e prezzi che, pur notevolmente più remunerativi rispetto a quelli attuali, risultano competitivi (p.es 28€ per lo skipass giornaliero). I canoni di locazione delle strutture immobiliari sono stati ridotti del 50% rispetto alle previsioni del piano industriale del 2014. a regime sono previsti incassi per ca 280.000/anno. L'ammontare dei costi non è stato desunto dal PI 2014 ma stimato considerando i dati storici di bilancio del CTGS, riproporzionandoli agli investimenti previsti L'evoluzione complessiva del conto economico, pur rettificata rispetto al PI 2014, può essere considerata ancora ottimistica.

Conto Economico €/000	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Ricavi da impianti	€906	€1.319	€2.103	€3.027	€4.554	€4.854	€5.163	€5.181	€5.579	€6.168
Ricavi da fitti	€99	€150	€215	€250	€255	€260	€265	€271	€276	€282
Corrispettivi dal Comune	€473	€473	€473	€473	€473	€473	€473	€473	€473	€473
VALORE DELLA PRODUZIONE	€1.477	€1.942	€2.790	€3.749	€5.282	€5.587	€5.901	€5.924	€6.328	€6.922
Personale	€1.352	€1.487	€1.758	€1.758	€2.028	€2.049	€2.049	€2.049	€2.049	€2.090
Manutenzioni	€19	€67	€124	€186	€249	€311	€373	€435	€498	€560
Utenze	€297	€303	€309	€315	€322	€328	€335	€341	€348	€355
TOTALE COSTI DI GESTIONE	€2.109	€2.291	€2.632	€2.718	€3.065	€3.162	€3.234	€3.312	€3.390	€3.509
MARGINE OPERATIVO LORDO (EBITDA)	(€632)	(€349)	€158	€1.031	€2.217	€2.425	€2.666	€2.612	€2.939	€3.414
<i>Mol (% Valore della Produzione)</i>	<i>-42,8%</i>	<i>-18,0%</i>	<i>5,7%</i>	<i>27,5%</i>	<i>42,0%</i>	<i>43,4%</i>	<i>45,2%</i>	<i>44,1%</i>	<i>46,4%</i>	<i>49,3%</i>
Ammortamenti	€958	€2.414	€2.836	€3.111	€3.111	€3.111	€3.111	€3.111	€3.111	€3.111
Quota contributi c/investimenti	€655	€1.766	€2.088	€2.298	€2.298	€2.298	€2.298	€2.000	€2.000	€2.000
EBIT	(€935)	(€997)	(€590)	€217	€1.403	€1.611	€1.853	€1.501	€1.827	€2.303
<i>Ebit (% Valore della Produzione)</i>	<i>-63,3%</i>	<i>-51,3%</i>	<i>-21,2%</i>	<i>5,8%</i>	<i>26,6%</i>	<i>28,8%</i>	<i>31,4%</i>	<i>25,3%</i>	<i>28,9%</i>	<i>33,3%</i>
(On.fin. su mutui)	(€209)	(€372)	(€419)	(€408)	(€363)	(€318)	(€273)	(€228)	(€183)	(€138)
Interessi e (oneri) finanziari	(€10)	(€33)	(€48)	(€58)	(€56)	(€33)	(€2)	€4	€8	€14
Imposte	€0	€0	€0	€0	€310	€397	€497	€402	€521	€686
RISULTATO D'ESERCIZIO	(€1.154)	(€1.402)	(€1.057)	(€248)	€674	€863	€1.081	€875	€1.132	€1.492
<i>Risultato d'esercizio (% Valore della Produzione)</i>	<i>-78,1%</i>	<i>-72,2%</i>	<i>-37,9%</i>	<i>-6,6%</i>	<i>12,8%</i>	<i>15,4%</i>	<i>18,3%</i>	<i>14,8%</i>	<i>17,9%</i>	<i>21,6%</i>

Le previsioni: dati patrimoniali e finanziari

È previsto che il piano venga finanziato con risorse pubbliche per 41,570k/€ e con risorse private per ca 11.000 k/€. Di queste, 6.000 k/€ saranno immesse come capitale e 5.000 k/€ con un mutuo decennale al tasso del 4% con preammortamento fino all'entrata in funzione degli investimenti.

Stato Patrimoniale €/000	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Crediti Commerciali	€240	€250	€291	€342	€455	€466	€492	€494	€527	€577
(Debiti commerciali e investimenti)	(€751)	(€700)	(€656)	(€615)	(€571)	(€528)	(€484)	(€441)	(€398)	(€355)
Circolante commerciale netto	(€511)	(€451)	(€364)	(€273)	(€117)	(€63)	€8	€53	€130	€222
(Risconti passivi contributi pregressi)	(€1.786)	(€1.489)	(€1.191)	(€893)	(€595)	(€298)	(€0)	(€0)	(€0)	(€0)
(Risconti passivi contributi pubblici nuovi investimenti)	(€6.786)	(€27.538)	(€32.189)	(€34.384)	(€32.384)	(€30.384)	(€28.384)	(€26.384)	(€24.384)	(€22.384)
(Debiti verso controllante)	(€1.040)	(€1.040)	(€1.040)	(€1.040)	(€1.040)	(€1.040)	(€1.040)	(€780)	(€390)	(€97)
Rimanenze	€81	€48	€29	€17	€10	€6	€4	€2	€1	€1
Altri Crediti (Debiti)	(€537)	(€511)	(€485)	(€461)	(€438)	(€416)	(€395)	(€375)	(€357)	(€339)
Circolante Netto	(€10.579)	(€30.979)	(€35.240)	(€37.034)	(€34.564)	(€32.194)	(€29.808)	(€27.484)	(€25.000)	(€22.598)
Immobilizzazioni nette	€20.086	€46.803	€52.412	€54.800	€51.689	€48.578	€45.466	€42.355	€39.244	€36.132
Totale capitale fisso	€20.086	€46.803	€52.412	€54.800	€51.689	€48.578	€45.466	€42.355	€39.244	€36.132
Fondi	€791	€984	€1.213	€1.441	€1.705	€1.971	€2.238	€2.504	€2.770	€3.042
TOTALE CAPITALE INVESTITO NETTO	€8.716	€14.840	€15.959	€16.325	€15.420	€14.412	€13.421	€12.367	€11.473	€10.493
Scoperto c/c (Liquidità)	€569	€1.185	€1.357	€1.716	€1.262	€516	(€431)	(€1.235)	(€2.135)	(€3.483)
Mutui	€5.221	€9.299	€10.481	€10.203	€9.078	€7.953	€6.828	€5.703	€4.578	€3.452
Posizione Finanziaria Netta	€5.790	€10.484	€11.839	€11.919	€10.340	€8.469	€6.397	€4.468	€2.443	(€30)
Capitale Sociale	€5.262	€8.095	€8.916	€9.450	€9.450	€9.450	€9.450	€9.450	€9.450	€9.450
Riserve	(€1.182)	(€2.336)	(€3.739)	(€4.796)	(€5.044)	(€4.370)	(€3.507)	(€2.426)	(€1.552)	(€420)
Risultato d'esercizio	(€1.154)	(€1.402)	(€1.057)	(€248)	€674	€863	€1.081	€875	€1.132	€1.492
Patrimonio netto	€2.926	€4.356	€4.120	€4.406	€5.080	€5.943	€7.024	€7.899	€9.031	€10.523
TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO	€8.716	€14.840	€15.959	€16.325	€15.420	€14.412	€13.421	€12.367	€11.473	€10.493

Swot Analysis



Prossimi passi

Una volta acquisita disponibilità del DISET a sostenere il programma con ulteriori risorse pubbliche, il Comune pubblicherà un **avviso a manifestare interesse** per individuare i soggetti privati potenzialmente attratti dall'opportunità e le sondare le condizioni dell'eventuale intervento degli stessi, con l'obiettivo di minimizzare le probabilità di insuccesso o di *no show* verificatesi in passato.

Le manifestazioni e i successivi approfondimenti saranno utilizzati per mettere a punto alcuni aspetti fondamentali, come durata della concessione e relativo canone, circuito finanziario dei contributi, che concorreranno, insieme alla puntuale definizione del programma di investimenti, ai percorsi autorizzativi, al cronoprogramma, alla definizione di uno **Studio di Fattibilità**, sul quale si costruirà un bando europeo.

In funzione del gradimento espresso dal mercato nella prima fase, il bando potrebbe stimolare proposte competitive di rilancio prevedere meccanismi premianti di eventuali impegni dei privati ad incrementare gli investimenti o migliorare quanto previsto nel programma, nonché l'assunzione di personale attualmente in capo al CTGS.

I tempi dell'operazione dal momento della disponibilità DISET a sostenere il programma all'identificazione del soggetto gestore, possono essere stimabili in circa 12-14 mesi.

ALLEGATI

CENTRO TURISTICO GRAN SASSO

il rilancio dell'area: investimenti, finanziamenti e modello d'intervento

Tabella Dettaglio Investimenti – 1 di 3

Descrizione investimenti	2015 (€/000)	2016 (€/000)	2017 (€/000)	2018 (€/000)	Totale (€/000)
<u>Le Fontari- Campo Imperatore</u> (seggiovia a.a. 6 posti)					
Opere edili nuova seggiovia + ricovero mezzi pattipista	€1.255	€0	€0	€0	€1.255
Fornitura trasporto e posa in opera componenti elettromeccaniche	€5.258	€0	€0	€0	€5.258
Oneri tecnici	€561	€0	€0	€0	€561
Totale	€7.074	€0	€0	€0	€7.074
<u>Fossa di Paganica-Montecristo</u> (cabinovia 8 posti)					
Opere edili	€0	€2.102	€0	€0	€2.102
Fornitura trasporto e posa in opera componenti elettromeccaniche	€0	€5.982	€0	€0	€5.982
Oneri tecnici	€0	€216	€0	€0	€216
Totale	€0	€8.300	€0	€0	€8.300
<u>Montecristo sud</u> (cabinovia 8 posti + ricovero mezzi pattipista)					
Opere edili seggiovia +opere anti valanga+piste+ampl. park	€0	€2.068	€0	€0	€2.068
Fornitura trasporto e posa in opera componenti elettromeccaniche	€0	€7.519	€0	€0	€7.519
Oneri tecnici	€0	€313	€0	€0	€313
Totale	€0	€9.900	€0	€0	€9.900
<u>Fossa di Paganica-Scindarella</u> (nuova cabinovia 8 posti)					
Opere edili nuova seggiovia	€0	€0	€1.020	€1.020	€2.039
Fornitura trasporto e posa in opera componenti elettromeccaniche	€0	€0	€4.326	€4.326	€8.652
Oneri tecnici	€0	€0	€154	€154	€309
Totale	€0	€0	€5.500	€5.500	€11.000

Tabella Dettaglio Investimenti – 2 di 3

Descrizione investimenti	2015 (€/000)	2016 (€/000)	2017 (€/000)	2018 (€/000)	Totale (€/000)
Sistemazione piste					
Autorizzaioni amm, direz. Lavori, coord. Per la sicurezza, ecc	€0	€500	€0	€0	€500
Eventuale sovrapprezzo per scavo in roccia opere di protezione, gruppi elettrogeni per servizio di	€0	€1.200	€0	€0	€1.200
Elettrificazione Area Fossa di Paganica	€0	€900	€0	€0	€900
Elettrificazione Area Montecristo	€0	€200	€0	€0	€200
Bonifica piste	€0	€100	€0	€0	€100
Totale	€0	€2.900	€0	€0	€2.900
Ripristino Ambientale ed Utilities					
Sistema controllo accessi	€0	€120	€0	€0	€120
Infrastrutture per utilities a monte (Campo Imperatore)	€0	€1.271	€0	€0	€1.271
Sistema anti valanghe - Gasex	€0	€0	€1.000	€0	€1.000
Totale	€0	€1.391	€1.000	€0	€2.391
Nuove fruizioni					
Snow park e tubing	€0	€350	€0	€0	€350
Immobili fossa di paganica	€0	€0	€500	€0	€500
Parcheggio camper Montecristo	€0	€0	€1.000	€0	€1.000
Sistemazione parcheggio Campo Imperatore e relativa gestione	€0	€0	€50	€0	€50
Totale	€0	€350	€1.550	€0	€1.900

Tabella Dettaglio Investimenti – 3 di 3

Descrizione investimenti	2015 (€/000)	2016 (€/000)	2017 (€/000)	2018 (€/000)	Totale (€/000)
Acquisto di mezzi funzionali alla gestione dell'area sciabile					
Acquisto battipista	€395	€395	€395	€0	€1.185
Ricovero mezzi battipista a Campo Imperatore	€0	€150	€0	€0	€150
Motoslitte + mezzo soccorso	€0	€185	€0	€0	€185
Acquisto attrezzatura di soccorso in linea	€0	€60	€0	€0	€60
Macchine per l'innevamento artificiale	€0	€4.000	€0	€0	€4.000
Totale	€395	€4.790	€395	€0	€5.580
Riqualificazione funzionale del patrimonio immobiliare					
Ristrutturazioni Rifugi Fontari e Montecristo	€0	€500	€0	€0	€500
Ristrutturazione Albergo Campo Imperatore	€1.000	€1.000	€0	€0	€2.000
Riqualificazione e ristrutturazione edilizia Ostello	€545	€0	€0	€0	€545
Intervento straordinario Hotel Cristallo (1)	€350	€0	€0	€0	€350
Totale	€1.895	€1.500	€0	€0	€3.395
TOTALE GENERALE	€9.364	€29.131	€8.445	€5.500	€52.440