

DESCRIZIONE DELL'INVESTIMENTO PROPOSTO



Quartiere S.Elìa a Cagliari. Sardegna Italia.

Contesto e potenzialità del quartiere

Il quartiere di Sant'Elia, collocato tra lo stadio, che da esso prende il nome, il mare del Golfo degli Angeli, il colle di Sant'Ignazio si trova in una posizione privilegiata del capoluogo di provincia della Sardegna.

Le dominanti ambientali quali i colli non edificati e il mare che delimitano il quartiere, le risorse architettoniche ridotte a ruderi disseminate sui colli, la sfortunata gestione delle politiche edilizie che ha densificato di residenze la zona senza fornire le stesse di servizi pubblici e privati, rendono il quartiere il più economico della città. Economico dal punto di vista degli affitti, del costo a metro quadro delle abitazioni, appetibile dal punto di vista di investimenti in attività varie, proprio per la mancanza di servizi di qualsiasi tipo.

“Il quartiere cagliaritano di S.Elìa è, da alcuni anni, al centro di iniziative che mirano ad una sua qualificazione ed alla piena inclusione nel tessuto cittadino. Per migliorare la qualità della vita dei residenti sono state adottate

strategie differenti che vanno dalla manutenzione delle abitazioni di proprietà municipale alla sistemazione di alcune aree verdi, dalla creazione di centri di aggregazione alla ristrutturazione del vecchio Lazzaretto, fino ad arrivare alle iniziative a carattere scolastico-formativo quali il laboratorio di oreficeria ed i corsi per ormeggiatori". **Enrico M.Piras, Sant'Elia tra appartenenza ed isolamento. Un'analisi dei rapporti di vicinato in un villaggio urbano, University Press, Cagliari, 2001, CUEC**

Contestualmente il quartiere di S.Elia annovera grandi iniziative imprenditoriali di carattere cittadino, regionale ed anche nazionale.

Il polo fieristico e lo stadio di S.Elia che accoglie le partite di una squadra di calcio che gioca nel girone A a livello nazionale, sono due **grandi realtà imprenditoriali** del quartiere allargato; gli eventi espositivi della fiera, le partite di calcio con pubblico che affluisce da tutt'Italia e altri eventi come la formula 3 accolta nel quartiere nel mese di settembre di ogni anno, sono eventi catalizzatori nazionali.

Il **flusso** annuo di accessi al polo fieristico ammonta a circa 1.500.000 persone e il flusso di accessi allo stadio è di 30.000 persone ogni quindici giorni.

In totale abbiamo una affluenza di circa 2.220.000 persone all'anno.

A fronte di questa affluenza risultano assenti, in zona, servizi di ospitalità.

Nella zona di Sant'Elia non è collocato nessun albergo.

C'è da evidenziare una caratteristica del quartiere: nel Borgo Vecchio i residenti sono quel nucleo storico di pescatori che ha dato il nome alla zona: villaggio dei pescatori.

L'identità di questa parte del quartiere è storicamente consolidata e merita una attenzione particolare.

Descrizione intervento proposto

Considerando l'affluenza di circa 2.200.000 persone all'anno; considerando l'esistenza di collegamenti veloci con porto, aeroporto e stazione ferroviaria; considerando la forte identità del villaggio dei pescatori non ancora presa in considerazione come possibilità di investimento,

La **proposta di investimento** prevede la creazione di un marchio legato al Villaggio dei Pescatori, la apertura di un museo di tradizioni popolari legato alla attività dei pescatori, la conversione di abitazioni di tale villaggio in alloggi per servizio di ospitalità diffusa, la gestione del servizio di ospitalità, l'avvio di servizi di ristorazione con alimenti tipici del posto, con possibilità di sviluppo nell'ittiturismo.

- La creazione di un **marchio del Villaggio dei Pescatori** permette di vendere una immagine caratteristica di questo luogo e non altri, permette di costruire attività culturali, imprenditoriali di diversa natura identificabili a questa zona.
- La apertura di un **museo di tradizioni popolari** legato alla attività dei pescatori permette di rafforzare questa identità, mostrarla e valorizzarla.
- La conversione di abitazioni di tale villaggio in **alloggi per servizio di ospitalità diffusa** è favorita dai prezzi bassi delle abitazioni (in rapporto ai prezzi del resto della città) e dalla possibilità di caratterizzare l'accoglienza con il marchio del villaggio.
- L'avvio di **servizi di ristorazione con alimenti tipici del posto** permette di offrire una ristorazione legata solo a questa zona, con una forte caratterizzazione locale. Ulteriore settore di investimento potrebbe essere lo sviluppo di **ittiturismo**, servizio di turismo legato alla ristorazione e, durante il periodo di fermo della pesca, il servizio è di escursione per la conoscenza della costa e della fauna marina. La mano d'opera sarebbe reperibile in loco.

Prospetto degli investimenti

Nel Borgo Vecchio è presente una superficie edificata totale di 17.794 mq. con 54 edifici.

La tipologia edilizia è caratterizzata da edifici a due piani di dimensioni diverse:

14 di piccola dimensione con una superficie di 73 mq per piano

7 di media dimensione con una superficie 272 mq per piano

i 37 restanti con una superficie di 300 mq circa.

L'investimento consigliato prevede:

1. l'affitto o l'acquisto di 7 alloggi di piccola dimensione e 3 di media dimensione finalizzati all'ospitalità diffusa;
2. l'affitto o acquisto di un edificio di medie dimensioni da destinare a Museo delle tradizioni popolari dei pescatori;
3. l'affitto o acquisto di 3 alloggi di media dimensione da destinare a servizi di ristorazione tipica;
4. l'affitto o acquisto di un locale di medie dimensioni da destinare ad uso ufficio.
5. In futuro si suggerirebbe un investimento ulteriore in attività di ittiturismo.



alloggi	
ristoranti/bar	
museo	
uffici	

Villaggio dei pescatori a S. Elia, Localizzazione attività

Business plan

Prospetto degli investimenti

Alloggi		Quantità	Costi unitari	Costi totali
Arredo	Letti	98	200	19600
	Comodini	98	20	1960
	Armadi	77	100	7700
	Cucine	29	1500	43500
	Divani	29	250	7250
	Biancheria	154	30	4650
Allacci utenze	Luce/ gas/ acqua/ smaltimento rifiuti	29	100	2900
	Servizio di connessione WIFI	33	10	330
Ristoranti 3	Arredo	3	30000	90000
	Permessi	3	1500	4500
Allacci utenze	Luce/ gas/ acqua/ smaltimento rifiuti			300
	Servizio di connessione WIFI			0
Ufficio	Macchinari (telefono, fotocopiatore, pc,)		10000	10000
	Arredo (sedie, scrivanie, armadi)		10000	10000
Allacci utenze	Luce/ gas/ acqua/ smaltimento rifiuti			100
	Servizio di connessione WIFI			0
	Servizio di connessione ad internet			360
Creazione eventi	Comunicazione marchio e pubblicità			6000
	Partecipazione a fiere			2000
	Organizzazione eventi			4000
Museo	Arredo (sedie, scrivanie, armadi e vetrine)		10000	10000
	Permessi		1500	1500
Allacci utenze	Luce/ gas/ acqua/ smaltimento rifiuti		100	100
	Servizio di connessione WIFI			0
	Macchinari (telefono pc,)		1800	1800
	Servizio di connessione ad internet			360
	TOTALE INVESTIMENTI			228910

Prospetto dei costi di esercizio annui

Alloggi	Canoni di locazione per immobili	12	5100	61200
	Pulizia	30	266 €	7980
Utenze	Luce/ gas/ acqua/ smaltimento rifiuti	29	100	2900
Ristoranti	Affitto	3	1500	4500
	Permessi	3	500	1500
	Materie prime	335	4000	1340000
Utenze	Luce/ gas/ acqua/ smaltimento rifiuti	3	500	1500
Risorse umane	3 cuoco	12 mesi	1700	61200
	9 camerieri	12 mesi	900	136080
Ufficio	2 accompagnatori	12 mesi	400	13440
	4 amministrativi/contabili	12 mesi	1100	73920
Utenze	Luce/ gas/ acqua/ smaltimento rifiuti	12 mesi	150	1800
	Servizio di connessione ad internet			360
Materiale di consumo		12 mesi	170	2040
	affitto	12 mesi	600	7200
Museo	Struttura affitto (272mq)	12 mesi	1000	12000
Personale pers.	3 1Amministratore	12 mesi	1200	20160
	1Ricercatore	12 mesi	1500	25200
	1Guida	12 mesi	800	13440
Utenze	Luce/ gas/ acqua/ smaltimento rifiuti	12 mesi	150	1800
	Pulizie	48 sett	192	2304
Creazione eventi	Comunicazione marchio e pubblicità			6000
	Partecipazione a fiere			2000
	Organizzazione eventi			4000
		Totali		1.802.524

Budget = 1.000.000 Orizzonte temporale = 10 anni

COSTI

Costi di investimento iniziali	228.910	Costi di gestione annuali	1.802.524
---------------------------------------	----------------	----------------------------------	------------------

Ricavi annuali

Ospitalità	1.368.000
Ristorazione	4.288.000
Museali	1.536.000
Totali	7.192.000

Guadagno annuale

Ricavi	7.192.000
Costi	1.802.524
Totali	5.389.476

GUADAGNO IN 10 ANNI

totali	53.894.760
---------------	-------------------

Con l'affitto degli immobili le spese di restauro possono essere parzialmente o completamente detratte dallo stesso affitto.

Ricavi ristorazione giornalieri

ristoranti	Posti a sedere	Tot	Costo a persona	Ricavo
1	160	160	40	6400
2	160	320	20	6400

totali		480		12800
---------------	--	------------	--	--------------

Ricavi in 10 anni = 12800 x 25 giorni x 11 mesi x 10 anni = 35.200.000 €

Spese ristorazione giornaliera

ristoranti	Posti a sedere	Tot	Costo a persona	Spesa
1	160	160	40	2000
2	160	320	20	2000
totali		480		4000

Spesa ristorazione in 10 anni = 4000 x 25 giorni x 11 mesi x 10 anni = 11.000.000€

Guadagno ristorazione in 10 anni

35.200.000 € - 11.000.000€ = 24.200.000 €

Ricavi ospitalità

superficie	Posti letto totali	Pernottamento a 25 €	Ricavi mensili €
72 mq	64	1.600	48.000
272 mq	90	2.250	67.500
totali			115.500 x 12 = 1.368.000

Descrizione abitazioni

superficie	n. edifici	Posti letto/abitazione	Posti letto totali
72 mq	7	8	64
272 mq	3	30	90
totali			154

superficie	Affitto alloggi per tipologia	totale mensile €
72 mq	300 €	300 X 7 = 2.100
272 mq	1000 €	1000 x 3 = 3.000
totali		5.100

Ricavi museo

ristoranti	Posti a sedere	Tot	Costo a persona	Ricavo
totali		480		12800

Guadagno museo

ristoranti	Posti a sedere	Tot	Costo a persona	Ricavo	Spesa	guadagno
totali		480		12800	4000	8800

Ricavo museo in 10 anni $12800 \times 12 \times 10 = 1.536.000$

Il Progetto potrebbe ricevere diversi finanziamenti.

Finanziamenti alla creazione d'impresa in toto o finanziamenti di parte delle attività d'impresa .

Finanziamenti alla creazione d'impresa

Nel primo caso son richiesti dei requisiti come il vincolo a non avere più di 36 anni, ad essere residenti in Italia nelle aree finanziabili. Dipende se l'imprenditore crea una società o è solo

(Legge 236/93) Opportunità per nuove imprese di giovani (turismo, beni culturali, innovazione tecnologica, ambiente, agricoltura)

finanzia gli investimenti e la gestione dei primi 2 anni.

Decreto 185/2000 La Microimpresa è una misura prevista dal Titolo II del Decreto 185/2000 pensata per chi vuole creare una piccola impresa nel settore della produzione di beni e della fornitura di servizi, che abbia al massimo 10 dipendenti. Sviluppo Italia finanzia chi vuole mettersi in proprio attraverso la Microimpresa con un massimo di 129.114 euro.

E altri.

Finanziamenti di parte delle attività d'impresa

Nel secondo caso i finanziamenti possono prevedere il restauro di immobili e la riqualificazione di aree (programma Urban o P.O.R misura 5.1 e 5.2 le azioni finanziabili dovranno essere ricomprese in programmi complessi quali Programmi di Recupero Urbano e Programmi di Riqualificazione Urbana (ex lege 179/92), Programmi Integrati (ex lege 179/92, L.R.16/94 e L.R. 29/98) Contratti di Quartiere, P.R.U.S.S.T.).

Tali finanziamenti sono legati a forme di partenariato con l'Ente Pubblico. Il partenariato pubblico/privato potrà essere organizzato mediante costituzione di forme permanenti di partecipazione delle componenti istituzionali ed economico-sociali alle scelte decisionali (tavoli permanenti, gruppi di lavoro permanenti, consulte etc.) nonché eventuale costituzione di forme organizzative di compartecipazione finanziaria pubblica/privata (per esempio società miste, altre forme societarie, finanziamento privato diretto)

Il progetto di investimento rientrerebbe in una vasta qualificazione dell'area in cui son previsti interventi da parte della Pubblica Amministrazione.

Precisamente

Azioni	Soggetti		Finanziamenti	
	Pubblici	Privati	Misure	%
Riqualificazione urbana	X	X	P.O.R. 5.1	50%
Creazione servizi	X	X	P.O.R. 5.2	
Formazione	X		P.O.R. 3.8,	
Creazione d'impresa	X	X	P.O.R. 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 4.8,	
Inserimento lavorativo	X	X	P.O.R. 3.2, 3.3,	50%
Sostegno alle imprese	X	X	P.O.R. 4 in generale, 4.3	
Marketing	X	X	P.O.R. 4.1, 4.6,	50%

Interventi co-finanziabili da risorse della Pubblica Amministrazione

Attività	Finanziamenti pubblici	% finanziamento pubblico
Museo	P.O.R. 2.03	100%
Ospitalità	P.O.R. 4.0, 4.1, 4.6, 4.7	50%
Ristorazione tipica	P.O.R. 4.7	50%
Inserimento lavorativo 21 dipendenti	P.O.R. asse 3.2, 3.3, 3.11 P.O.R. asse 4.0	70%
promozione	P.O.R. asse 4.6	50%

Possibili alleanze con stake holders

Possibili stake holders sarebbero il Lazzaretto, l'Ente Fiera, Cagliari calcio.

Il Lazzaretto è un centro espositivo e culturale di riferimento nel quartiere e in tutta la città. (vedi scheda allegata) Collegamenti con questa struttura sarebbero opportuni per la creazione in rete di eventi o solo per "fare sistema".

L'Ente Fiera è l'istituzione che gestisce gli spazi fieristici. Il collegamento con questo Ente sarebbe opportuno per la visibilità delle proposte di ospitalità che mancano in zona al pubblico delle esposizioni della fiera.

Il Cagliari Calcio e tutte le associazioni sportive collegate sono le prime utenti, così come l'Ente Fiera, dei servizi di accoglienza e di ristorazione.