

PIANO AZIENDALE HOTEL

T.R.E. INVEST SRL

DATA DI PREPARAZIONE

12/11/2025

CONTATTO

D'Ingianna Carmine

carminedingianna@gmail.com

345.3206026

Castrovillari (CS)

SOMMARIO

SINTESI	3
PANORAMICA DELL'AZIENDA	4
MERCATO DI RIFERIMENTO	7
DIMENSIONI E SEGMENTI DEL MERCATO	7
CONCORRENZA	8
ALTERNATIVE ATTUALI CHE GLI ACQUIRENTI TARGET STANNO UTILIZZANDO	8
I NOSTRI VANTAGGI COMPETITIVI	8
OFFERTE DI PRODOTTI O SERVIZI	9
PRODOTTO O SERVIZIO	9
MARKETING	11
PIANO MARKETING	11
PROIEZIONI ECONOMICHE	12
PREVISIONI FINANZIARIE	13
IPOTESI CHIAVE	13
FINANZIAMENTO	13
FONTI DI FINANZIAMENTO	13
.....	13

SINTESI

Il progetto a vocazione turistica-alberghiera nasce dall'idea della famiglia D'Ingianna, profonda conoscitrice del territorio sito ai piedi della catena del Pollino in cui sono molteplici le carenze a servizio della collettività.

È proprio su questo settore che si vuole creare un qualcosa di unico nel suo genere sfruttando le offerte della natura ben circoscritte ed evidenti in un territorio vergine di insediamenti produttivi ed industriali. Nasce, quindi, un processo di investimento mirato ad offrire a tutto il settentrione calabro e delle regioni limitrofe che generi un indotto turistico di grande prospettiva con programmazione annua.

La struttura immobiliare offrirebbe:

- Banchettistica per matrimoni;
- Banchettistica per battesimi;
- Banchettistica per cresime;
- Banchettistica per eventi generici (compleanni, anniversari, etc.);
- Pernottamento in 42 camere;
- Bowling;
- Sala congressi;
- Discoteca;
- Discopub;
- Ludoteca;
- Solarium;
- Sala benessere;
- Eventi di grande rilevanza;
- Pacchetti vacanze;
- Pacchetti visite guidate;
- Pacchetti vacanze con escursioni;
- Pacchetti vacanze con divertimento sportivo;
- Pacchetti vacanze con a tema religioso;
- Concerti;
- Attività teatrali;
- Vallje (festa comunale con danze e canti che si svolgono nel periodo pasquale).

PANORAMICA DELL'AZIENDA

L'attività oggetto del presente business plan ha sede in una struttura immobiliare sita nel nord Calabria (ai piedi del Parco Nazionale del Pollino), in Frascineto, a 250 mt dallo svincolo autostradale ed è facilmente raggiungibile dalle regioni limitrofe quali:

- Basilicata (69 km Lagonegro, 57 km Lauria);
- Campania (245 km Napoli);
- Puglia (Bari 222 km, Taranto 173 km);

È possibile intercettare coloro che percorrono la A2 Autostrada del Mediterraneo in direzione sud, ossia coloro i quali raggiungono la Sicilia o che viceversa, da essa partono per il centro e nord Italia. L'ubicazione insiste nell'agglomerato urbano di una popolazione di circa 1900 abitanti, comunità arbereshe (italo-albanese) che ne conserva e custodisce la lingua, la cultura, le tradizioni di origine e le funzioni in rito bizantino.

Confina con il centro abitato della Città di Castrovillari a soli 3 km (23.000 ab.), importante città capoluogo del Pollino a cui fanno capo oltre 55 comuni con una popolazione generale di circa 170.000 abitanti.

L'attività che si vuole offrire come opportunità di investimento è la sola e unica che può sfruttare tutte le risorse della zona, sia per la banchettistica perché sono carenti le sale ricevimento presenti sul territorio e non offrono la possibilità di poter eventualmente continuare il divertimento oltre l'evento e successivamente il pernottamento e sia perché non ci sono eventi promozionali di cui la gestione della società potrebbe esserne organizzatrice.

Ciò permetterebbe di rendere la sede immobiliare il core business del territorio.

Attrazioni turistiche del territorio:

- Culturale
 - Museo delle icone e della tradizione bizantina a Frascineto;
 - Grotte di Sant' Angelo, Comune di Cassano allo Jonio (2,4 km);
 - Castello Aragonese, Comune di Castrovillari (3 Km);
 - Proto Convento Franciscano, Comune di Castrovillari (3 Km);
 - La Casa Kodra, Il Castello di Kruja, Comune di Civita (7 Km);
 - Il Museo Etnico Arbëreshë, Il Monumento a Scanderbeg, Comune di Civita (7 Km);
 - Castello Normanno, Comune di Morano Calabro (14 Km);
 - Museo del Pane, Comune di Cerchiara di Calabria (33 Km);
 - Ecomuseo del Pollino "S. Berardone", Comune di Rotonda (35 Km);

- Parco Archeologico di Sibari, Comune di Cassano allo Ionio (38 Km);
- Laghi di Sibari, Comune di Cassano allo Ionio (40 Km);
- Grotte del Romito, Comune di Papasidero (44 Km);
- Castello Ducale, Comune di Corigliano- Rossano (53 Km);
- Museo della Liquirizia di Calabria DOP, "Oro Nero di Calabria", Comune di Corigliano- Rossano (57 Km);
- Castello Svevo-Aragonese, Comune di Rocca Imperiale (67 Km);
- Tempio sospeso, Comune di Policoro (79 Km);
- Statua del Cristo Redentore, Comune di Maratea (80 km);
- Parco archeologico, Tempio di Apollo e Tempio di Afrodite, Comune di Metaponto (100 Km).
- Religioso
 - Basilica Minore Pontificia Santuario di Santa Maria del Castello, Comune di Castrovillari (3 Km);
 - Basilica Minore Pontificia di San Giuliano, Comune di Castrovillari (3 Km);
 - Il Presepe Vivente, Comune di Morano Calabro (14 Km);
 - Santuario della Madonna della Catena, Comune di Cassano alla Ionio (15 Km);
 - Santuario di San Nicola di Mira, Comune di Lungro (30 Km);
 - Santuario di San Francesco di Paola, Comune di Paola (87 Km);
 - Santuario di Santa Maria delle Armi, Comune di Cerchiara di Calabria (33 Km);
 - Il Presepe Vivente, Comune di Laino Castello (37 Km);
 - Santuario della Madonna del Pollino, Comune di San Severino Lucano (62 Km).
- Sportivo
 - Ciclovía dei parchi;
 - Arrampicata sportiva, Comune di Frascineto;
 - Trekking e rafting, torrentismo e canyoning, arrampicata e free climbing, mountain bike e turismo equestre nel Parco Nazionale del Pollino;
 - Gole del Raganello, Ponte del Diavolo, Comune di Civita (7 Km);
 - Terme Sibarite, Comune di Cassano allo Ionio (12 Km);
 - Grotte di Sant'Angelo, Comune di Cassano allo Ionio (10 Km);
 - Masistro Park, Comune di Saracena (20 Km);
 - Grotta Delle Ninfe, acque termali e fanghi, Comune di Cerchiara di Calabria (21 Km);
 - Campionati Nazionali Canoa Giovani, Comune di Mormanno (30 Km);
 - Campionato Italiano di Tiro con l'Arco, Comune di Mormanno (30 Km);
 - Campionato Nazionale di Dragon Boat, Comune di Mormanno (30 Km);

- Cascate del Paraturo, Comune di Rotonda (36 Km);
- Rafting, canyoning, acquatrekking, quad, e-bike, paintball, Comune di Papisidero (44 Km);
- Rafting sul fiume Lao, Comune di Laino Borgo (47 Km);
- AcquaPark Odissea 2000, Comune di Corigliano- Rossano (68 Km);
- Ponte tra i due Parchi di 586 m di lunghezza, Comune di Castelsaraceno (80 Km);
- Volo dell'aquila, Comune di San Costantino Albanese (100 Km).
- Eventi e sagre
 - Festa del Vino, Comune di Frascineto;
 - Carnevale di Castrovillari, Comune di Castrovillari (3 Km);
 - Festival Internazionale del Folklore, Comune di Castrovillari (3 Km);
 - Festival della Cipolla Bianca Comune di Castrovillari (3 Km);
 - Saracena Wine Festival Moscato, Comune di Saracena (20 Km);
 - Festa di Perciavutti e Palio delle botti, Comune di Mormanno (30 Km);
 - Sagra del Bocconotto gigante, Comune di Mormanno (30 Km);
 - Wine tour, "Città Slow e Città del Pane", Comune di Altomonte (31 Km);
 - Festa del biondo dell'arancia "tardiva", Comune di Trebisacce (34 Km);
 - Festa della melanzana rossa e del fagiolo poverello bianco, Comune di Rotonda (35 Km);
 - Festa de "L'a' Pitu e la Rocca" in onore di Sant'Antonio, Comune di Rotonda (36 Km);
 - Sagra della Castagna, Comune di San Donato di Ninea (37 Km);
 - Palio dei Ciucci, Comune di Laino Borgo (47 Km);
 - Sagra della Ciliegia, Comune di Roseto Capo Spulico (51 Km);
 - Festival del Cadro, Comune di Santa Maria del Cedro (62 Km);
 - Oktoberfest Calabria, Comune di Rende (67 Km);
 - Sagra del limone IGP, Comune di Rocca Imperiale (67 Km);
 - Note di Fuoco, Comune di Belvedere Marittimo (87 Km);
 - Peperoncino Festival, Comune di Diamante (95 Km).

MERCATO DI RIFERIMENTO

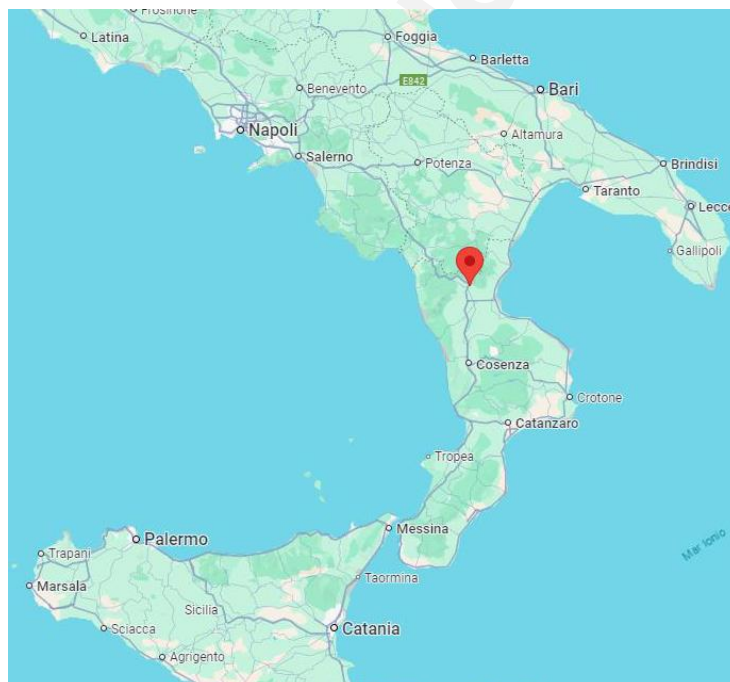
DIMENSIONI E SEGMENTI DEL MERCATO

Il mercato di riferimento a cui mira il business plan di attinenza, sono;

- Nuove coppie coniugali;
- Eventi familiari;
- Persone adulte in cerca di socializzazione e divertimento;
- Convegni di lavoro;
- Veglioni;
- Feste a tema;
- Concerti;
- Vallje.

Grazie alla sua posizione strategica, il territorio abbraccia;

- Oltre 55 comuni tra montani e marini circostanti;
- Regioni direttamente connesse (Calabria, Basilicata, Campania, Puglia);
- Abitanti area Pollino 170.00 circa;
- Provincia di Cosenza 670.000 abitanti circa;
- Regione Basilicata 533.000 abitanti circa;
- Dista 20 km da località marinare;
- Dista 60 km dal capoluogo di provincia (Cosenza);
- Dista 20 Km dagli scavi archeologici della Sibaritide.



CONCORRENZA

ALTERNATIVE ATTUALI CHE GLI ACQUIRENTI TARGET STANNO UTILIZZANDO

Ad oggi, nonostante l'idea nacque negli anni '90 della Famiglia D'Ingianna, non sono presenti sul territorio strutture ricettive che inglobano la centralità della persona nel contesto di valorizzazione e promozione del territorio.

Le uniche, eventuali strutture che svolgono esclusivamente la mera attività di cerimonie nuziali è sita in Castrovillari ad una distanza di 8.6 km la quale svolge eventi solo di grande portata.

Ulteriori alternative si trovano a non meno di 50 km ed offrono una semplice sala ricevimenti con un piccolo spazio esterno per il taglio torta.

I NOSTRI VANTAGGI COMPETITIVI

Il nostro core business è la contemporaneità degli eventi:

- Una sala ricevimenti di 500 mq per banchetto di grande affollamento che potrà ospitare un evento a pranzo ed uno a sera; accesso esclusivo da giardino con ampio parcheggio esclusivo;
- Una sala ricevimenti di 250 mq per banchetto di medio/piccolo affollamento che potrà ospitare un evento a pranzo ed uno a sera; accesso esclusivo da giardino hall;
- Sala congressi disponibile anche per più eventi quotidiani;
- Discoteca;
- Discopub con soppalco;
- Bowling;
- Area giochi e ludoteca;
- Piazzetta di socializzazione con accesso a negozietti di pizzeria a taglio, ristorante, pasticceria e gelateria (eventualmente da concedere in gestione ad artigiani già operativi in zona);
- Sala benessere;
- 42 camere di hotel;
- Ristorantino prima colazione, pranzo e cena per clienti hotel sito al piano primo;
- Solarium e area di svolgimento eventi a bordo piscina al 4° piano;
- Pacchetti turistici a tema naturalistico, religioso, sportivo, culturale;
- Convenzioni con personale operante presso enti statali;

Promuovere:

- eventi di rilevanza nazionale con concerti di importanti artisti della musica, del cabaret, dello sport;
- intercettare il turismo straniero;
- organizzare e ospitare eventi enogastronomici e culinari con chef famosi;
- organizzare e ospitare corsi di cucina;

- stipulare convenzioni con l'istituto alberghiero sito in Castrovillari per la formazione di giovani ragazzi;
- organizzare e ospitare eventi motoristici;
- promuovere escursioni a cavallo;
- promuovere l'arrampicata libera e il parapendio;
- promuovere l'uso della mountain bike per conoscere il territorio del Parco Nazionale del Pollino;
- escursioni con fuoristrada, quad e su sentieri per la visita ai Pini Loricati (alberi secolari e unici al mondo).

OFFERTE DI PRODOTTI O SERVIZI

PRODOTTO O SERVIZIO

La società T.R.E. INVEST SRL intende offrire un piano Marketing Strategy davvero unico nel suo ambito. Realizzare un progetto simile è di dinamico impegno e visione futura per creare un marketing strategy davvero complesso e di difficile riproduzione.

Il fabbricato è costituito da struttura in C.A. e realizzato con requisiti antisismici nel rispetto delle norme tecniche di esecuzione e costruttive ai sensi dell'art. 65 punto 6 del D.P.R. 06/06/2001 n°380 (ex legge 05/11/1971 n°1086 art. 6) ed ai sensi dell'art. 7 comma 3° della Legge Regionale 27/04/1998.

L'immobile si compone di n. 1 livello seminterrato e di n. 4 livelli fuori Piano Campagna in C.A. con struttura perimetrale muraria realizzata con cappotto termico spessore 6 cm, laterizio "Poroton" con spessore 30 cm, intercapedine d'aria di spessore 10 cm e doppia lastra in cartongesso Knauf con spessori 13 e 15 mm.

I vari livelli di piano si collegano tramite due corpi scala a due rampe interne e n. 2 ascensori.

Il piano seminterrato ha superficie di circa 2500 mq, si presenta attualmente allo stato rustico e ospita due batterie di servizi igienici ognuno per donne, uomini e disabili nonché di spogliatoio e docce per il personale. Le attività destinate a tale piano sono:

- Ludoteca;
- area giochi per adulti e piccoli;
- gelateria, pizzeria a taglio, rosticceria;
- piazzetta ricreativa;
- discoteca;
- bowling;
- sala convegni;
- discopub.

Il piano terra, rialzato rispetto al piano campagna di circa mt 0,60, ha superficie di circa 1500 mq. Si presenta all'85% terminato con i seguenti elementi presenti:

- n. 2 Sale ristoranti: marmo di tipo "Botticino"; infissi legno-alluminio con doppio vetro 6/7-8/9; controsoffitto in cartongesso;
- Hall: marmo di tipo "Botticino"; infissi legno-alluminio con vetro 18 mm; n. 2 porte di ingresso scorrevoli automatiche; controsoffitto in cartongesso Knauf;
- Cucina condivisa tra le sale: infissi legno-alluminio con vetro 18 mm; pareti divisorie in cartongesso Knauf, rivestimento pareti;

Il primo ed il secondo piano, hanno rispettivamente superficie complessiva di circa 750 mq di cui 200 mq allo stato rustico (con la eventuale possibilità di realizzare ulteriori 4 camere o ristorante colazione) e 500 mq adibiti a n. 12 camere (già realizzare e arredate) con ognuna servizio igienico-sanitario interno. Le pareti tra le camere sono realizzate con doppia struttura e n.5 lastre in cartongesso Knauf con spessori 13 e 15 mm, lana di roccia, cartongesso Knauf con spessore 15 mm, lana di roccia, doppia lastra cartongesso con spessori 13 e 15 mm.

Le pareti del corridoio e servizi igienici sono realizzate invece da doppia lastra in cartongesso Knauf con spessori 13 e 15 mm, lana di roccia, doppia lastra cartongesso Knauf con spessori 13 e 15 mm.

Il terzo piano ha superficie di circa 700 mq e si presenta allo stato completamente rustico.

Il terrazzo ha superficie di circa 160 mq e si presenta allo stato ultimato.

L'immobile in oggetto, inoltre, si completa con un terreno circostante di circa 5000 mq da destinare ad area verde o parcheggio auto.

A servizio dell'immobile, sono annessi ulteriori 280 mq di terreno nelle vicinanze e ulteriore volumetria da sfruttare di circa 1800 mc.

I vantaggi che derivano da un possibile investimento sono:

- Evitare la fase di individuazione di un terreno per attuare un investimento di business (6 mesi);
- Evitare la fase di compravendita di un terreno (3 mesi);
- Evitare la fase di progettazione e rilascio autorizzazioni (6 mesi);
- Evitare la fase di costruzione (3 anni);
- Procedere direttamente alla fase di compravendita (1 mese);
- Procedere alla fase di ultimazione secondo la propria idea progettuale (2 mesi);
- **Procedere alla messa in esercizio (in 3 mesi dall'acquisto).**

MARKETING

PIANO MARKETING

Il presente documento di business plan presenta il seguente piano economico:

Ricavi dall'esercizio dell'attività (sottostimati)								
Eventi	N. Eventi Annui	N. Partecipanti al singolo evento	Prezzo cadauno medio	Ricavo Totale	Ricavo Annuo	% Costo	Costo	Profitto
Nuziali	150	120	100,00€	12.000,00€	1.800.000,00€	50,00%	900.000,00€	900.000,00€
Battesimi, cresime, compleanni, etc.	50	50	60,00€	3.000,00€	150.000,00€	50,00%	75.000,00€	75.000,00€
Hotel pernottamenti (giorni)	180	42	70,00€	2.940,00€	529.200,00€	20,00%	105.840,00€	423.360,00€
Hotel pernottamenti estivo (giorni a camera)	90	84	80,00€	6.720,00€	604.800,00€	20,00%	120.960,00€	483.840,00€
Hotel pensione completa (giorni a persona)	60	150	130,00€	19.500,00€	1.170.000,00€	30,00%	351.000,00€	819.000,00€
Pacchetti turistici, visite guidate, etc	100	30	15,00€	450,00€	45.000,00€	15,00%	6.750,00€	38.250,00€
Vegioni	10	2000	25,00€	50.000,00€	500.000,00€	30,00%	150.000,00€	350.000,00€
Ristorante convenzionato	300	10	30,00€	300,00€	90.000,00€	30,00%	27.000,00€	63.000,00€
Gestioni in concessione a terzi (pizzeria, ristorante, discopub, sala giochi, gelateria e pasticceria)	12	6	1.500,00€	9.000,00€	108.000,00€	0,00%	0,00€	108.000,00€
							3.260.450,00€	Profitto annuo
Costo dall'esercizio dell'attività (in 3 anni)								
Eventi	Mesi	N. Personale	Assunzione media	Ricavo Totale	Ricavo Annuo	% Costo	Costo	Profitto
Acquisto immobile							2.333.333,00€	
Costo personale	12	30	1.200,00€				432.000,00€	
Materie prime	12		5.000,00€				60.000,00€	
							2.825.333,00€	Costo annuo
							Differenza annua tra costi e ricavi	435.117,00€

Da ciò si può desumere che in considerazione ad un'attività che opera al minimo delle potenzialità di esercizio, l'ammortamento del costo della struttura avverrà in meno di tre anni e con un ricavo annuo netto di 435.000 € circa.

BUSINESS PLAN T.R.E. INVEST SRL

PROIEZIONI ECONOMICHE

Si vuole rappresentale la seguente proiezione economica sui futuri 5 anni tenendo conto esclusivamente soltanto l'analisi attuata per il primo anno di esercizio:

	1° Anno	2° Anno	3° Anno	4° Anno	5° Anno
Costi	2.825.333,00€	2.825.333,00€	2.825.333,00€	492.000,00€	492.000,00€
Ricavi	3.260.450,00€	3.260.450,00€	3.260.450,00€	3.260.450,00€	3.260.450,00€
Utile netto	435.117,00€	435.117,00€	435.117,00€	2.768.450,00€	2.768.450,00€
			Per un utile totale di:		6.842.251,00€

Sulla base di quanto sopra si è considerato l'ammortamento dell'acquisto della struttura in 3 anni, pertanto, il 4° e 5° si ha un'impennata dell'utile netto.

Inoltre, **non** si è tenuto in considerazione:

- della promozione generata dai social al fine di aumentarne la visibilità;
- della promozione generata da sponsorizzazioni al fine di aumentarne la visibilità;
- della promozione generata da promozioni marketing al fine di aumentarne la visibilità;
- della promozione generata dal passaparola dei clienti utile ad aumentarne la visibilità.

PREVISIONI FINANZIARIE

IPOTESI CHIAVE

I dati oggetto di analisi sono stati rilevati a seguito dell'esperienza conoscitiva del territorio, dei dati sull'effettivo esercizio delle attività presenti sul territorio e la conoscenza dei prezzi di mercato.

Dalla potenzialità che un soggetto operatore turistico mette in atto per generare profitto si potrebbe sviluppare un vero brand di qualità e garanzia per lo svolgimento di grandi manifestazioni di cui la struttura deve essere centrale nell'attrazione e gestione dell'offerta promozionale.

L'ipotesi chiave che si presenta è quella di attuare una redditività immediata all'investimento che si affronta.

Ad oggi, investire in un territorio completamente privo di servizi, in cui per divertirsi:

- i giovani, devono riversarsi nelle distanti città di Corigliano-Rossano e/o Cosenza;
- le famiglie per trascorre dei momenti pomeridiani o serali si riversano nei centri commerciali di Rende e Cosenza;
- gli anziani si riversano in qualche circolo di zona o nelle case di qualche concittadina o nei piccoli locali che offrono serate di ballo;

renderebbe il progetto di investimento il vero attrattore della comunità del Pollino. Inoltre, offrirebbe quella quantità di opzioni in cui qualunque generazione troverebbe spazio, socialità, divertimento e spensieratezza.

Da ciò il profitto sarebbe molto più largo rispetto a quello quantificato con ipotesi molto riduttivi.

FINANZIAMENTO

FONTI DI FINANZIAMENTO

Per far fronte ad un piano economico di investimento di tale portata, esistono le seguenti ipotesi:

- Apporto di soci o investitori privati;
- Fondi di venture capital turistico;
- Joint venture con operatori turistici e/o catene alberghiere;
- Crowdfunding immobiliare o turistico;
- **Finanziamenti della Regione Calabria per riqualificare, ampliare, ammodernare, ristrutturare, oppure realizzare nuove strutture ricettive alberghiere con fondi perduti anche fino al 60%.**