



Hotel du Foyer

Analisi e nuovo posizionamento

turism**OK**
Sviluppo Turistico

Giugno 2016

Obiettivi

Il documento si propone di analizzare limiti e nuove opportunità della struttura per ricollocarla sul mercato in maniera interessante e proficua sia per l'Amministrazione Comunale di Brusson che per il gestore, oltre che per dare un servizio a turisti e residenti che frequentano la zona.

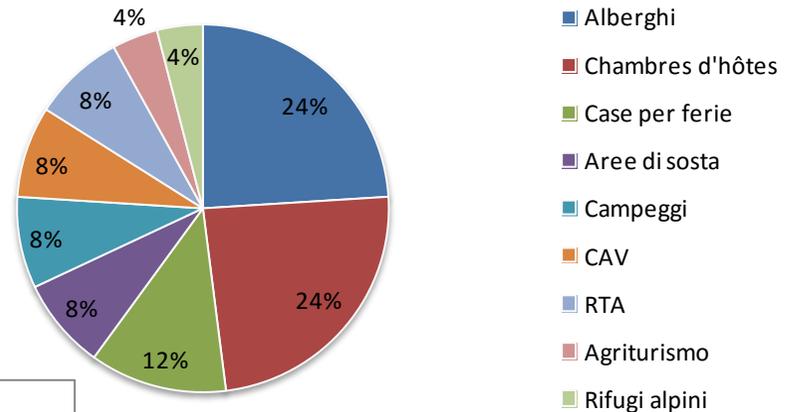


Indice ANALISI

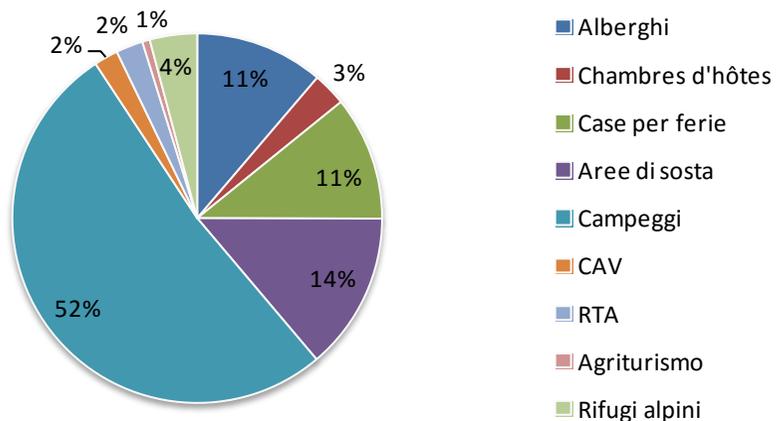
- Offerta e domanda turistica
- Opinioni dei turisti di Brusson
- Il turismo sportivo
- Focus tipologia turismo sportivo
 - Sci di fondo
 - MTB
 - Ritiri squadre calcio
- Hotel du Foyer
 - Struttura
 - Campo sportivo
 - Ristorazione
 - Aree comuni e altri servizi
 - Camere

Offerta turistica Brusson

Numero esercizi Brusson 2015



Posti letto Brusson 2015



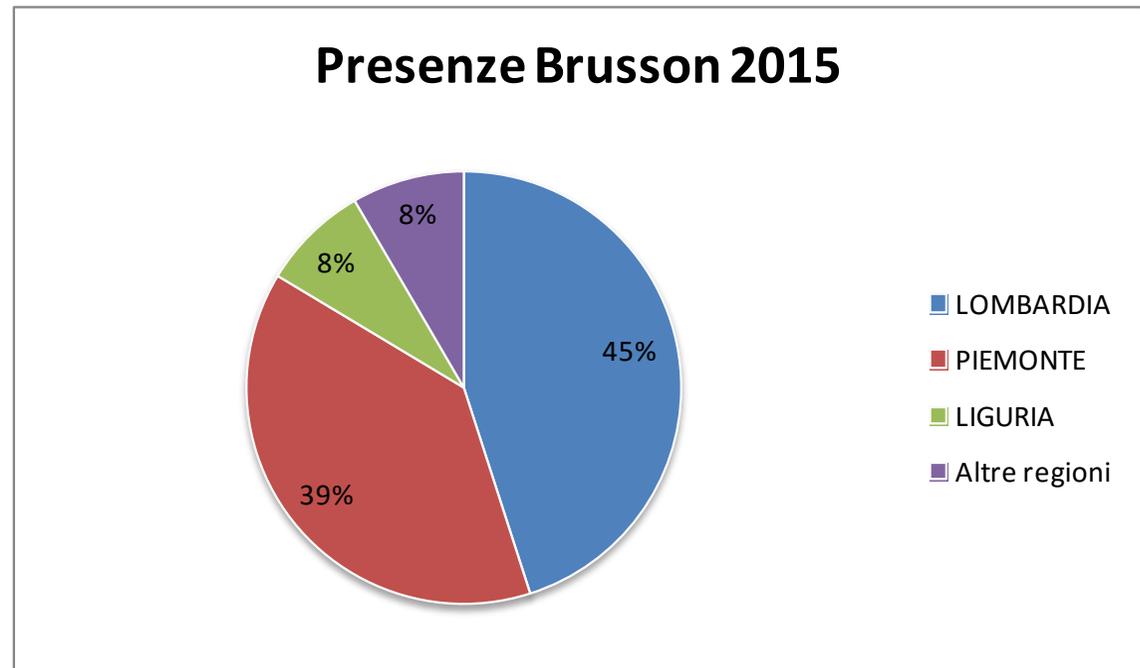
25 strutture ricettive (la metà tra Alberghi e Chambres d'hôtes)

2.428 posti letto (oltre la metà Open Air)

Domanda turistica Brusson

Nel 2015: 21.021 Arrivi e 71.713 Presenze

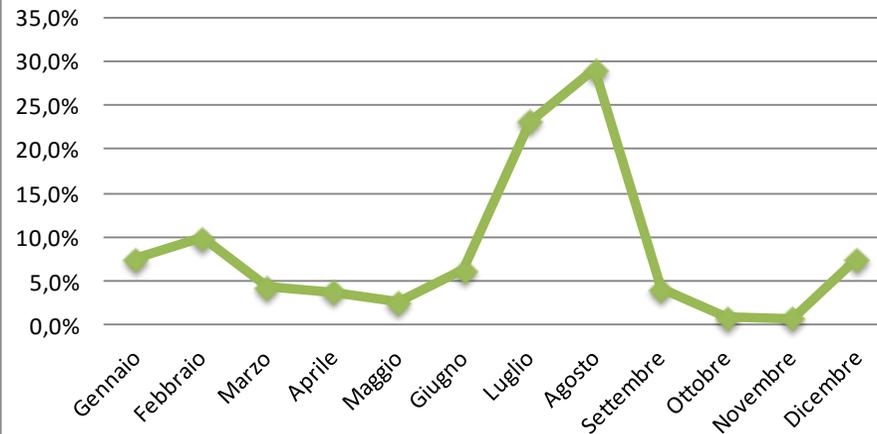
Italiani	89,7%
Stranieri	10,3%



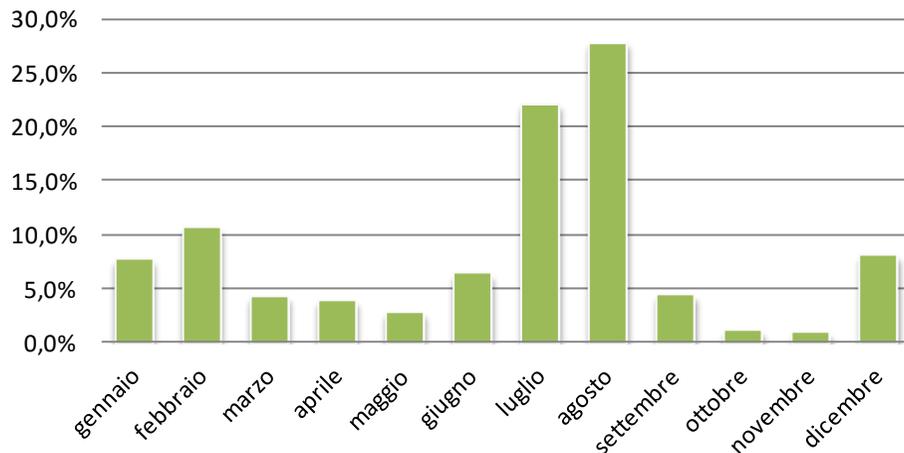
Domanda turistica Brusson

Gli stranieri concentrati solo nei primi mesi dell'anno

Distribuzione presenze Brusson 2015

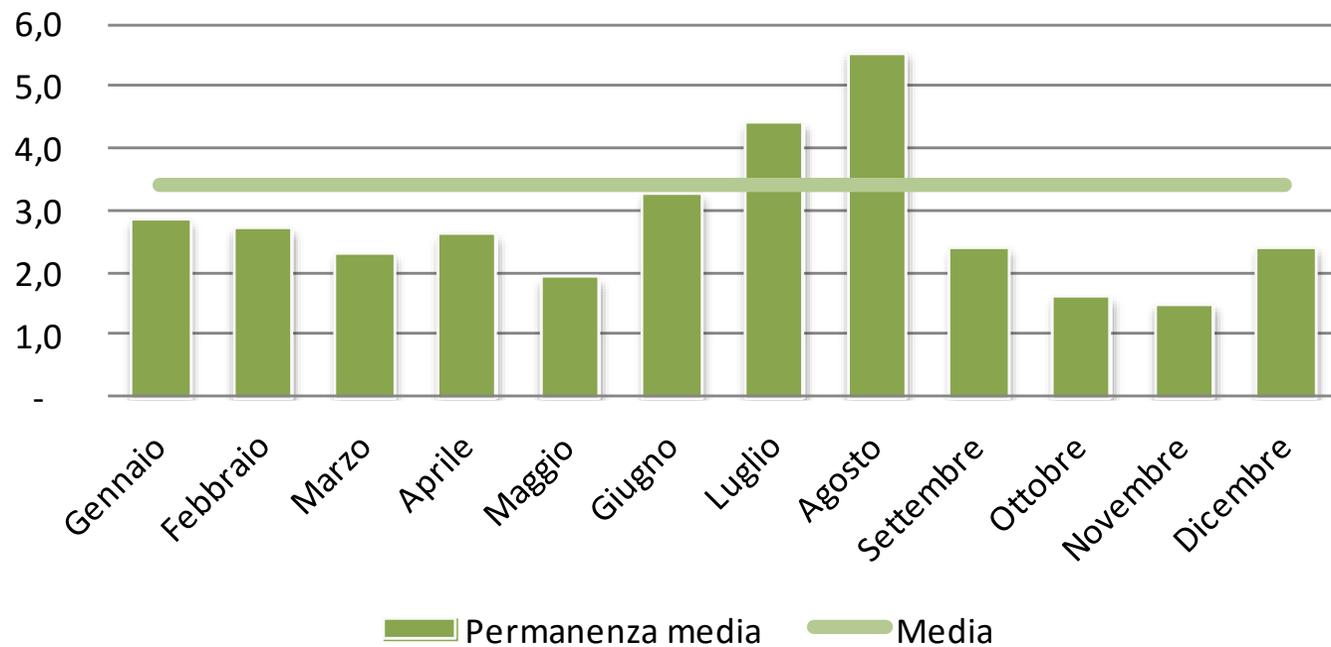


Occupazione netta Brusson 2015

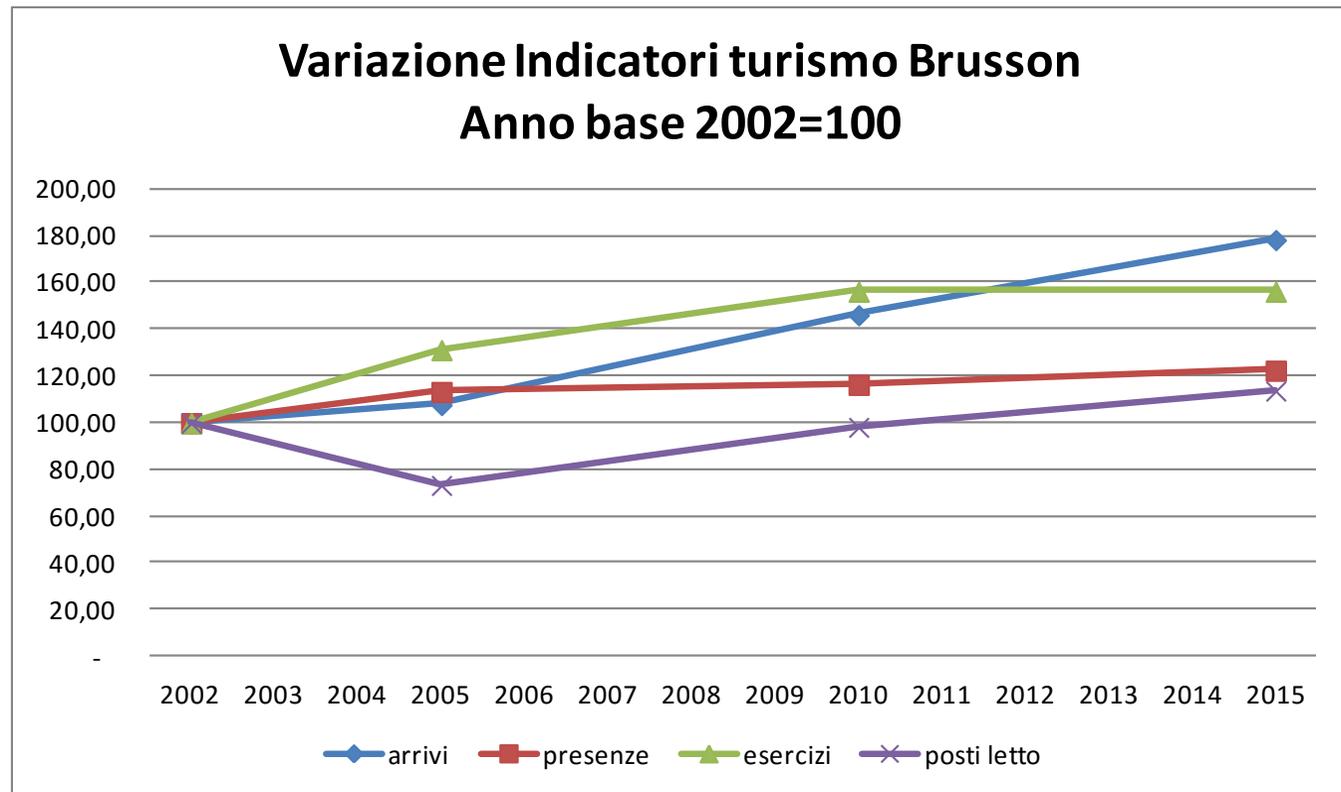
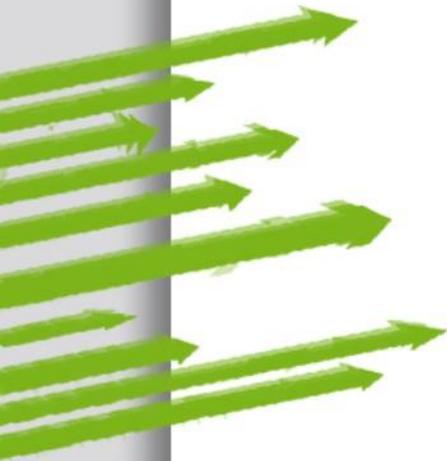


Occupazione molto bassa (condizionato dalle strutture open air)

Permanenza media Brusson 2015



Permanenza media leggermente superiore al contesto valdostano (3,4 giorni vs. 2,9)

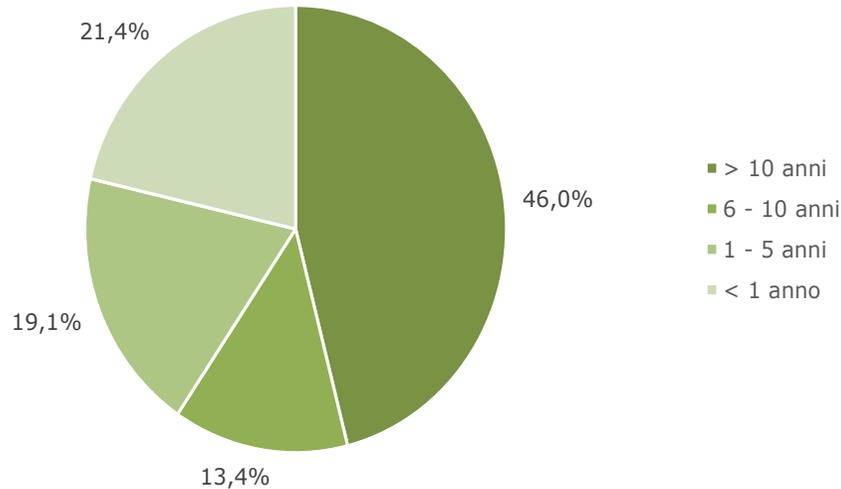


Brusson, una località un po' ferma:
stabili Presenze e Posti letto



Indagine sui turisti 2016

Da quanto tempo frequenti Brusson?



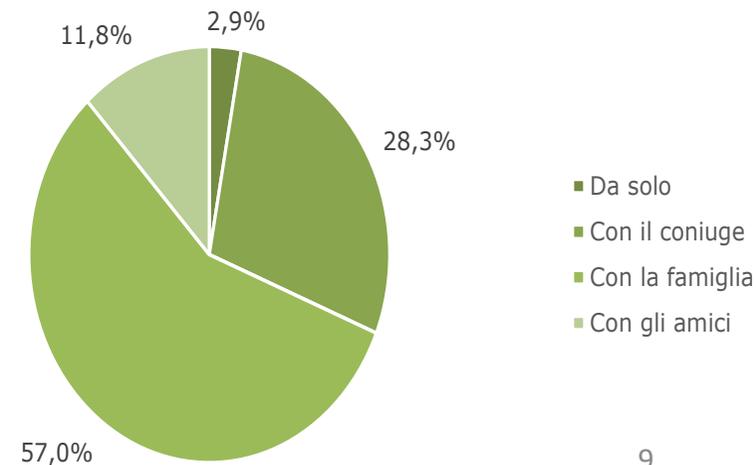
Grado di fidelizzazione

Brusson ha un **grado di fidelizzazione della clientela piuttosto elevato**: il 59% degli intervistati frequenta la località da più di 5 anni. Sarebbe importante in futuro comprendere non solo "da quando" vengono, ma soprattutto "ogni quanto" visitano la località.

Composizione del gruppo della vacanza

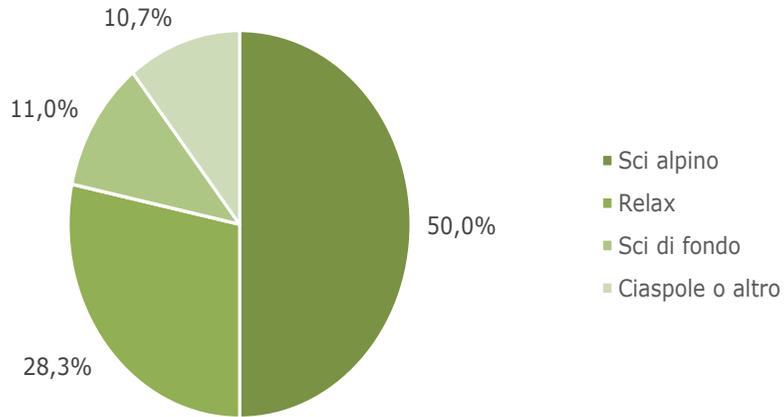
La maggioranza degli intervistati ha dichiarato di visitare Brusson con la propria famiglia (57%) o con il proprio partner (28,3%), mentre risultano essere pochi i gruppi di amici (11,8%).

Con chi vieni a Brusson?



Indagine sui turisti 2016

In inverno vieni a Brusson per



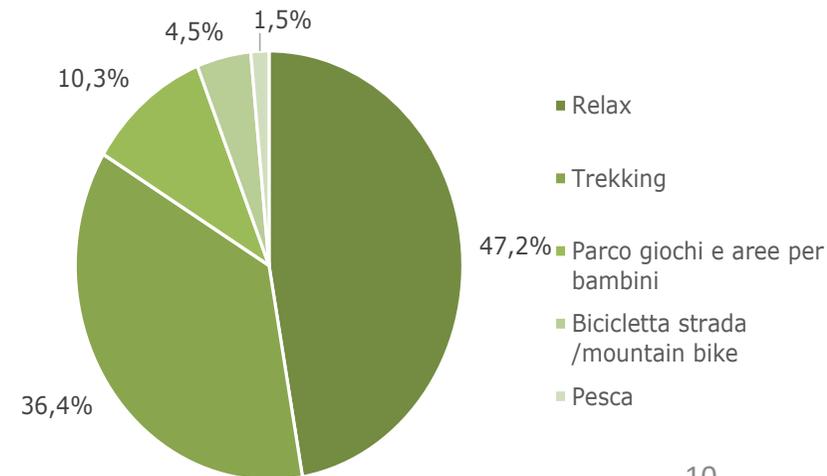
Motivazione vacanza invernale

Esclusi coloro che non visitano Brusson d'inverno (20,2% degli intervistati), i turisti si recano nella località principalmente per lo **sci di discesa** (50%) e il **relax** (28,3%).

Motivazione vacanza estiva

Considerando solo coloro che si recano a Brusson d'estate (18,9% degli intervistati), i turisti visitano la località principalmente per la **ricerca della tranquillità/relax** (47,2%), il trekking (36,4%). Una buona quota è attratta parchi giochi e aree per bambini (10,3%).

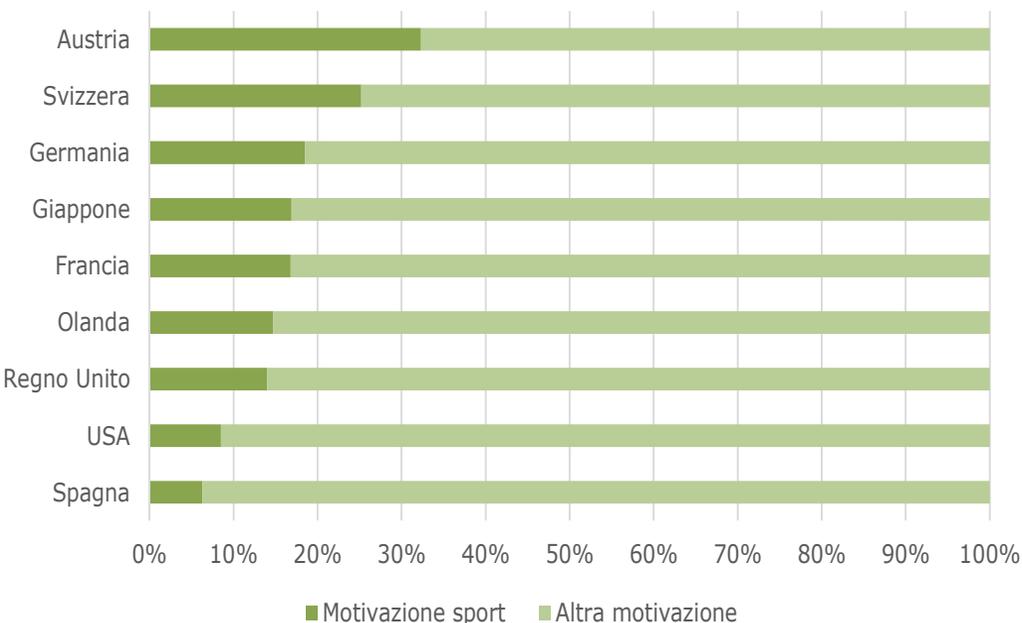
In estate vieni a Brusson per



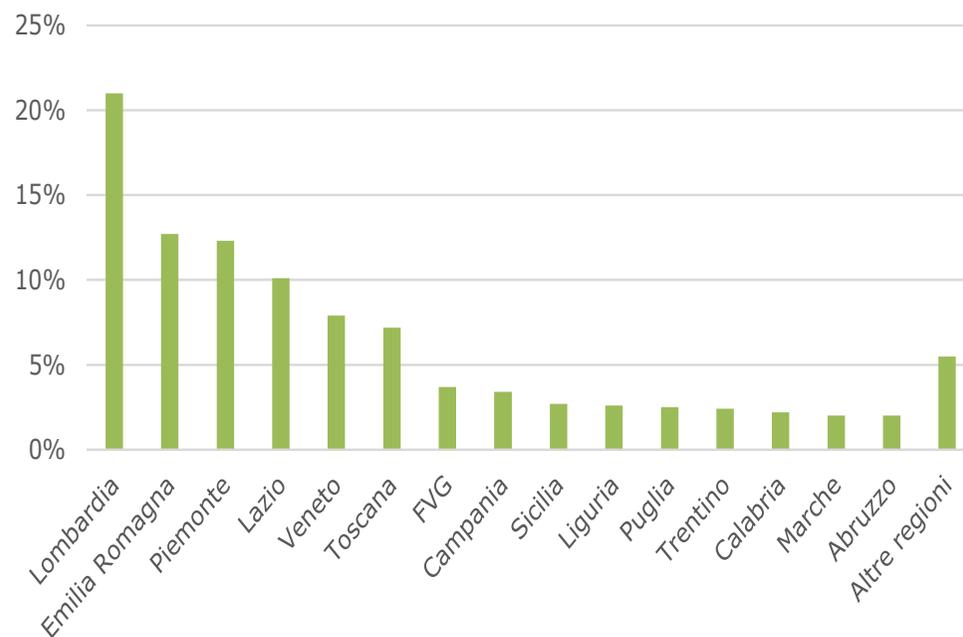
Turismo sportivo

Vacanza in Italia per motivi sportivi:
15,5% degli italiani e 16,4% stranieri

Motivazione vacanza turisti stranieri

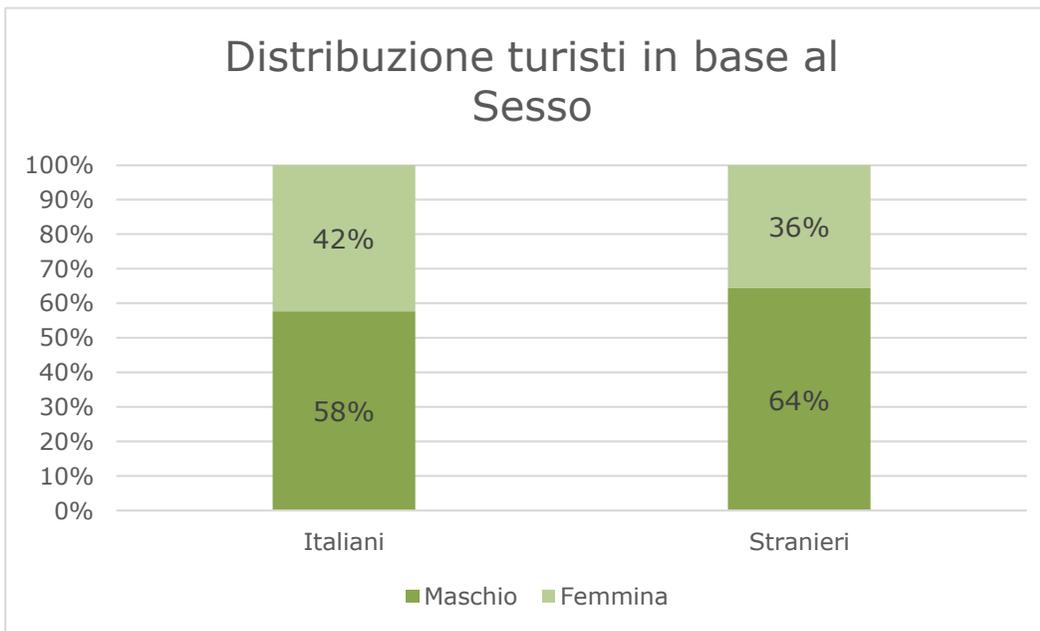


Provenienza turisti sportivi italiani

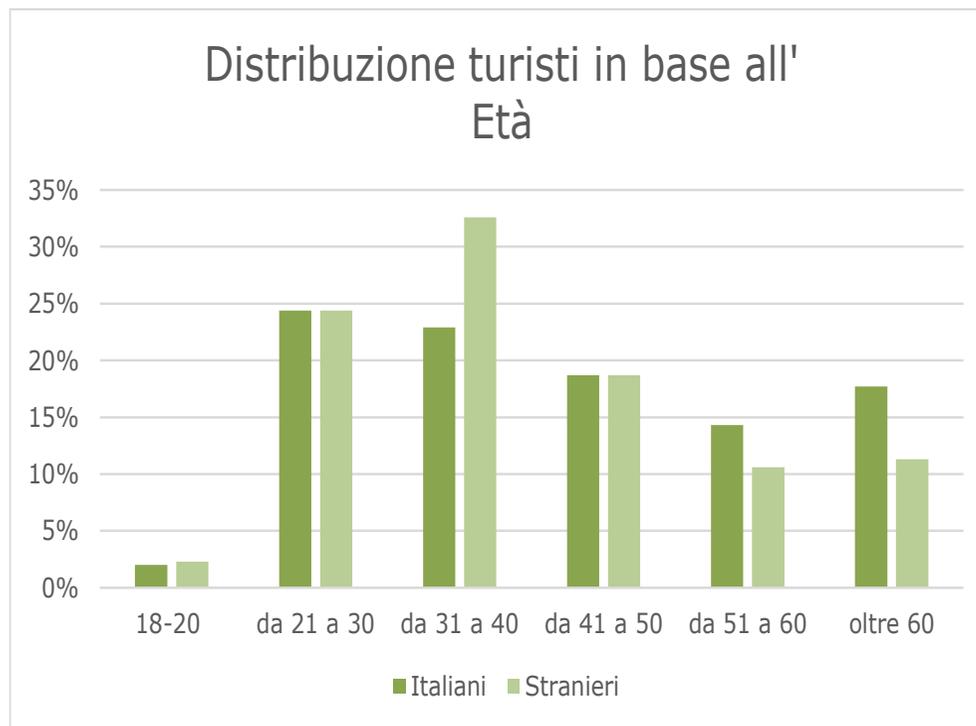
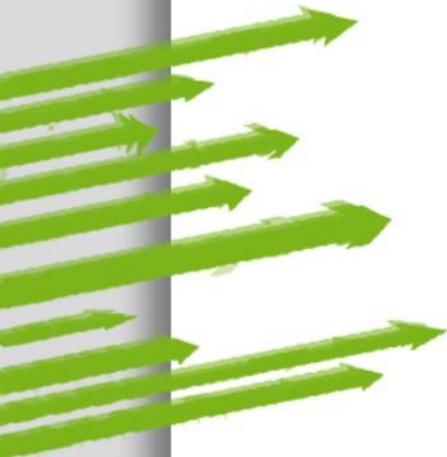


Identikit turista sportivo

I turisti sportivi sono soprattutto **uomini**, in particolare per quanto riguarda gli stranieri



Identikit turista sportivo



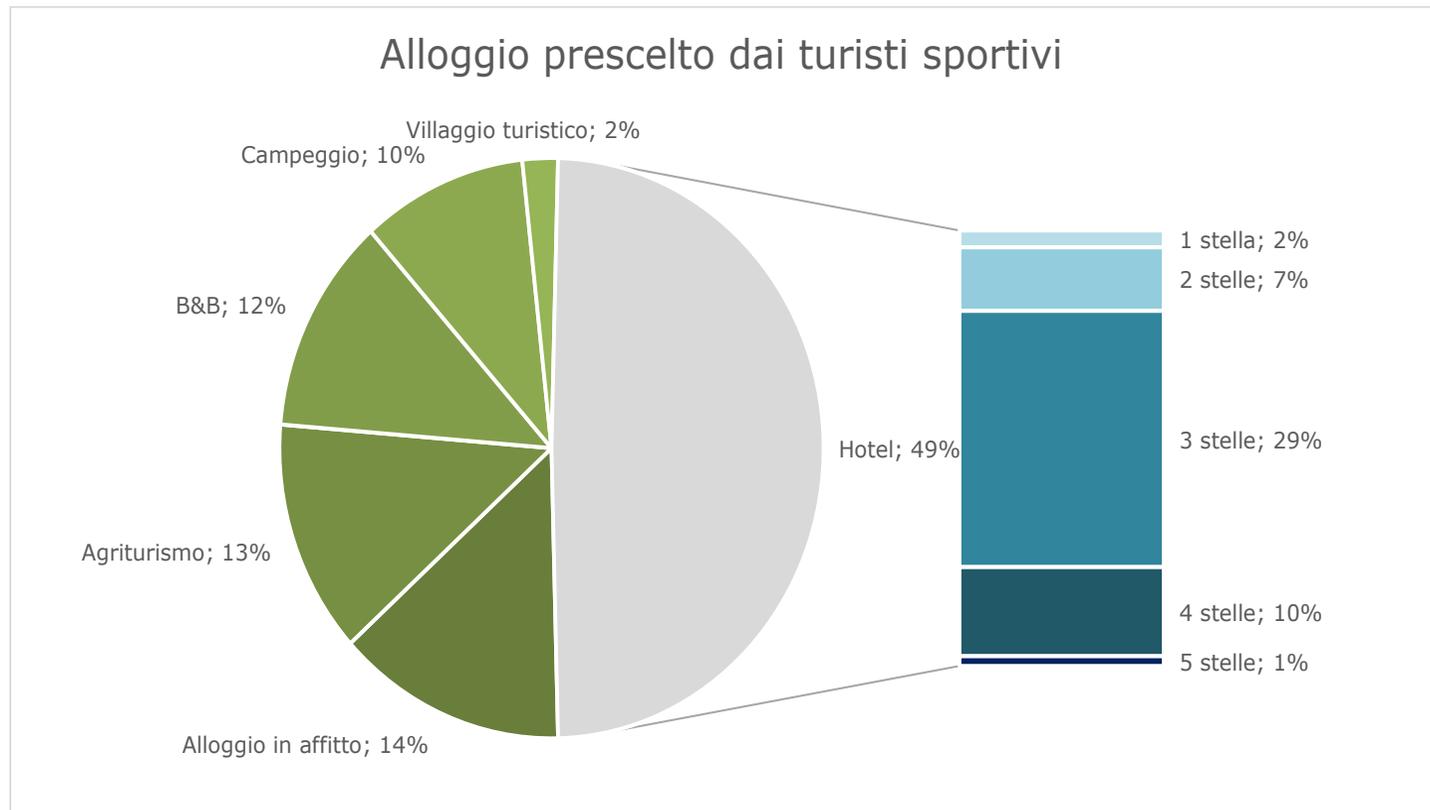
La differenza tra i turisti sportivi stranieri e italiani: i primi più orientati verso fasce di età medie, mentre gli italiani anche su età più elevate

Identikit turista sportivo

Il turista sportivo viaggia principalmente in **coppia**, mentre Brusson è frequentata maggiormente da famiglie

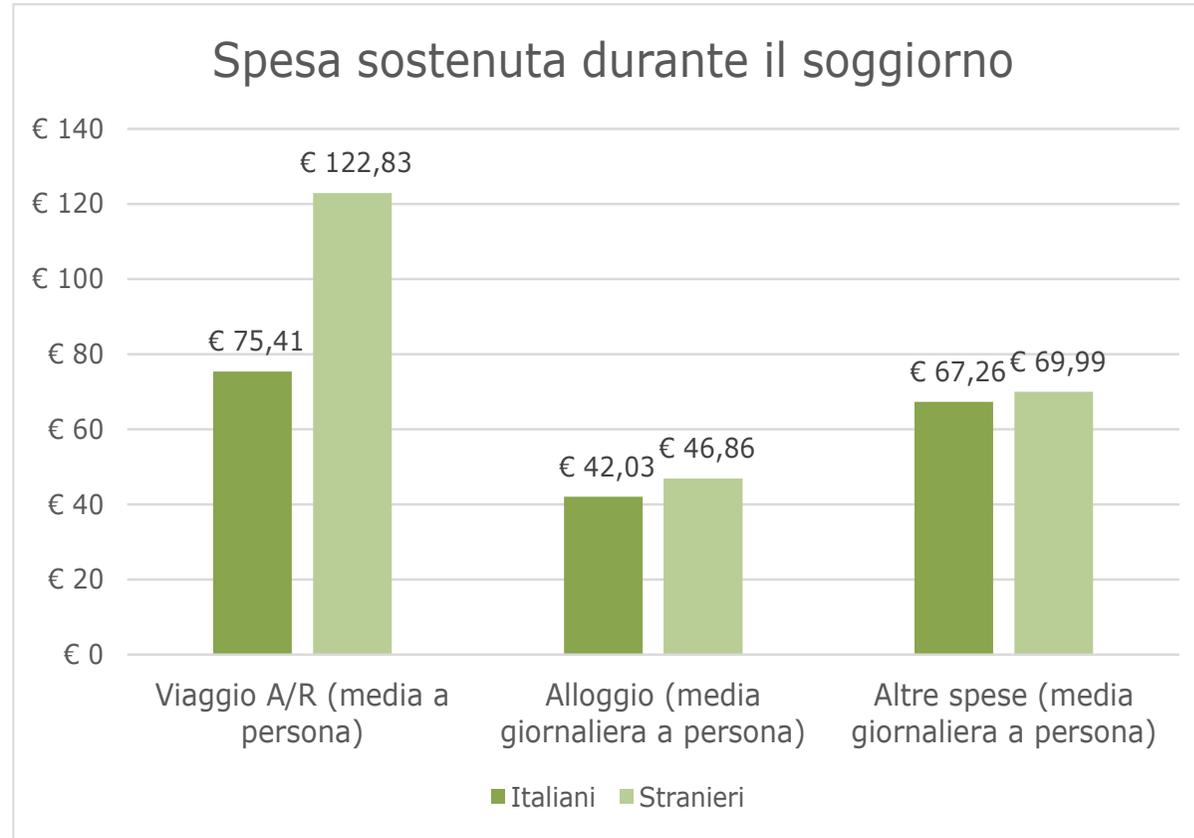


Identikit turista sportivo



Hotel 3* i più scelti dai turisti sportivi (29%)

Spesa



Gli stranieri tendono a spendere di più degli italiani per l'alloggio e per altre spese (oltre ovviamente al viaggio a/r)

Sport privilegiato



Tra le 14 attività principali che guidano i turisti sportivi nella scelta della loro vacanza, 8 possono essere svolte a Brusson

Benchmark Hotel per sportivi

Le tipologie e le dimensioni delle camere sono piuttosto variegatae per gli hotel sportivi, ma la tendenza è di proporre a questo target stanze spaziose

	singola		doppia std (plus)		suite		family		appartamento	
	<i>m²</i>	<i>pers</i>								
Pfoesl **** (BZ)	-	-	20-30	2/4	40-56	2/6	-	-	-	-
Hotel Peter **** (BZ)	25	1	25-35	2/4	42-60	2/4	-	-	40	2/5
Hotel Schneeberg **** (BZ)	-	-	18-21	2/4	36-50	2/6	36	4/6	50	2/4
Hotel Sporting Trento *** (TN)	13	1	16-18	2	24	2	-	-	-	-
Hotel Sport Colfosco *** (BZ)	-	1	-	2/3	30-50	2/5	-	-	-	-
Club Hotel Regina *** (TN)	-	1	20-40	2/3	-	-	40	2/4	-	-

Benchmark Hotel per sportivi - Servizi

Pfoesi ** (BZ)**

- Servizio navetta gratuito
- Piantina panoramica della zona
- Skipass
- Noleggio di sci di fondo
- Maestro di sci di fondo su richiesta
- Deposito sci con riscaldamento per scarponi
- Sauna e centro benessere

Hotel Peter ** (BZ)**

- Shuttle bus gratuito
- Insegnante di fondo
- Sauna e centro benessere
- Fitness

Hotel Schneeberg ** (BZ)**

- Noleggio di sci
- Sala sciolinatura
- Lezioni private per gruppi e individuali
- Allenamento di biathlon
- Sauna e centro benessere
- Fitness

Grand Hotel Gortani * (UD)**

- Biciclette a disposizione
- Lezioni di pilates
- Lezioni di tiro con l'arco

- Sauna e bagni di fieno

Hotel Sporting Trento * (TN)**

- Escursioni in biciletta

- Noleggio biciclette

- Deposito attrezzature sportive

- Officina biciclette

- Pranzo al sacco

Club Hotel Regina * (TN)**

- Transfer

- Noleggio attrezzature

- Ski room

- Solarium

- Sauna finlandese e idromassaggio

- Fitness

Sci di fondo

Incremento discipline alternative, tra cui: sci di fondo, trekking con ciaspole su pista battute, biathlon

Tra gli italiani che praticano discipline sulla neve l'8,1% è rappresentato da fondisti

Trend in crescita negli ultimi anni per lo sci di fondo

Disciplina	praticanti 10/11	praticanti 11/12	praticanti 12/13	praticanti 13/14	praticanti 14/15	Var % 13/14 - 14/15
Sci di discesa	2.050.000	2.055.000	2.080.000	2.085.000	2.092.000	0,3%
Sci di fondo	310.000	280.000	290.000	294.000	303.000	3,1%
Snowboard	590.000	585.000	515.000	495.000	488.000	-1,4%
Sci alpinismo	33.000	36.500	41.000	48.000	51.000	6,3%
Freestyle	94.000	97.000	104.000	114.000	118.000	3,5%
Ciaspole	322.000	355.000	435.000	480.000	505.000	5,2%
Altre	92.000	98.500	102.000	155.000	165.000	6,5%
Totale	3.491.000	3.507.000	3.567.000	3.671.000	3.722.000	1,4%

Servizi essenziali per fondista

- Piste qualitativamente buone, ben mantenute e segnalate
- Cartina delle piste con raccomandazioni sul loro utilizzo
- Informazioni aggiornate sullo stato delle piste
- Servizi di soccorso da parte di personale competente
- Spogliatoi con servizi igienici alla partenza
- Disponibilità di istruttori/accompagnatori
- Servizi di navette

Fonte: Skipass 2010

Identikit fondista



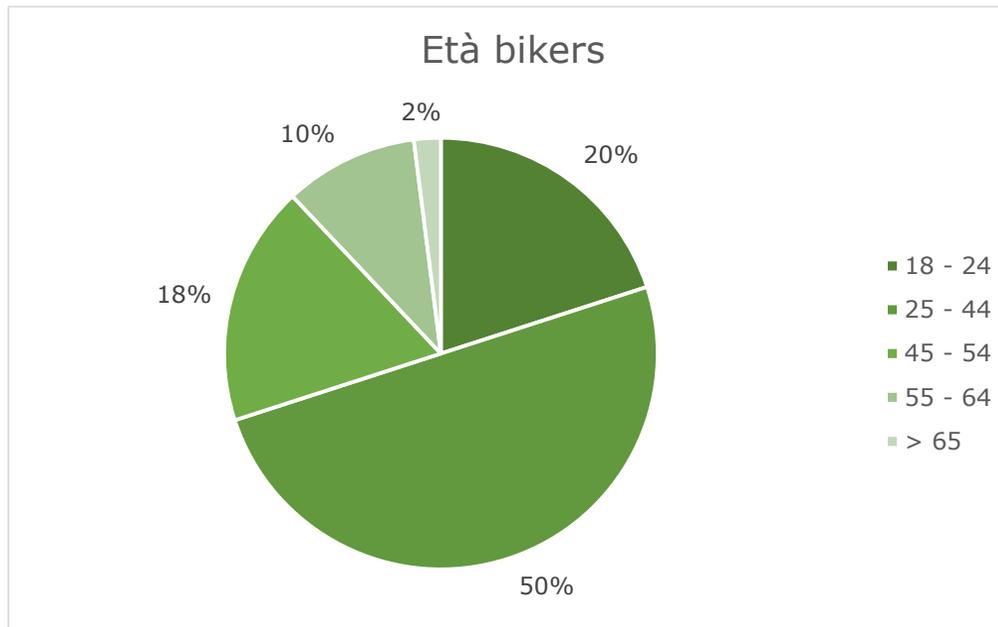
Età	Discesa	Fondo	Snowboard	Altro
> 18 anni	70,4%	0,4%	28,0%	1,2%
18 - 30 anni	51,4%	1,2%	37,0%	10,4%
31 - 40 anni	61,9%	5,8%	26,9%	5,4%
41 - 50 anni	72,6%	12,3%	11,9%	3,2%
> 50 anni	77,7%	21,3%	0,2%	0,8%

- Cultura medio alta
- Liberi professionisti
- Motivazioni: saturazione di sci alpino, ambiente naturale e genuino

Turista MTB

Caratteristiche demografiche

- Due terzi del totale sono uomini
- Donne proporzionalmente più rappresentate fascia 20 – 39 anni
- Età



Fonte: Isnart, Cantone dei Grigioni, Provincia Canadese British Columbia

Caratteristiche bikers

- Strutture attrezzate di locali chiusi e sicuri, officine per manutenzione e riparazione delle bici, lavanderie, centri fitness (spa) e personale competente e specializzato
- Strutture che mettano a disposizione pranzi al sacco specifici
- Strutture ben accessibili con i vari mezzi

NAZIONE	TIPOLOGIA	ETA' MEDIA	LIVELLO CULTURALE	SPESA MEDIA	TIPOLOGIA PERNOTTAMENTO	PERMANENZA MEDIA
GERMANIA	Coppie e famiglie	45 anni	Medio-alto	70,00 € a persona	Campeggi B&B Agriturismi	7 giorni
AUSTRIA	Coppie Famiglie Gruppi	30-60 anni	Medio-alto	90,00 € a persona	Alberghi 3-4 stelle	7 giorni
FRANCIA	Famiglie	35-55 anni	Medio	90-120 € a persona	Campeggi B&B Alberghi 2 - 3 stelle	7 giorni
GRAN BRETAGNA		30-65 anni		106,00 € a persona	Aberghi 1 - 3 stelle Ostelli Campeggi	5 giorni
SVIZZERA		40 - 65 anni		65,00 € a persona	Alberghi 3-4 stelle e alloggi raffinati	7 giorni
OLANDA	Coppie Gruppi	30-60 anni		75,00 € a persona	Campeggi Agriturismi	6 giorni

Ritiri squadre calcio

Requisiti minimi per ritiri di squadre di calcio professionistiche:

- 3 o 4 stelle
- Alimenti e bevande concordate con staff medico
- Pensione completa con bevande per 45-50 persone
- 15 camere DUS + 15 camere doppie con letti comodi e grandi alla francese (queen size)
- 2 o 3 locali attrezzati con lettini da massaggio, scaffali, ..
- Spogliatoi
- Palestra (almeno 200 mq) fornita di energia elettrica
- Lavanderia giornaliera con riconsegna il giorno successivo (per capi sportivi e non)
- Magazzino per deposito materiale

La situazione di partenza

- L'hotel du Foyer è un centro servizi, a supporto della pista di fondo e di un terreno da gioco, ospita un servizio bar ristorante ed un hotel.
- Alcuni ambienti all'interno della struttura sono dati in locazione anche ad associazioni locali.
- L'attuale contratto di gestione è in scadenza e non più commercialmente interessante ad attrarre nuovi investitori.



La struttura

- La struttura manca nel suo complesso di armonia e presenta oggi alcuni limiti evidenti dal punto di vista della funzionalità degli spazi, dell'efficienza energetica e del comfort.
- All'interno del fabbricato vi sono numerosi spazi improduttivi.
- Tanto spazio e poca resa (hall, ingresso, spazi comuni) è un binomio dispendioso e non adeguato ad una progettazione con fini commerciali.



La struttura/2

- La **scarsa flessibilità** rende complesso il lavoro dei gestori i quali devono far fronte a domanda turistica che si alterna in momenti di grandissimo afflusso a momenti di fermo pressoché totale. Nei momenti di forte frequentazione si formano, ad esempio nel ristorante, tempi di attesa lunghi e non è possibile soddisfare tutta la domanda.
- Sulla gestione attuale **gravano notevoli costi** (impliciti ed espliciti) che limitano la redditività dell'impresa (es. inefficienza riscaldamento, utenze per locali in affitto esterno, gestione e manutenzione aree sportiva) e che devono essere tenuti in considerazione nella proposta di gestione.



Interventi (minimi) necessari

1. **Sezionatura contatori impianto elettrico**
2. **Trattamento legni esterni**
3. **Pavimentazione terrazzo, scale, gradinate**
4. **Infiltrazioni seminterrato**
5. **Staccionata legno esterno**
6. **Isolamento termico**
7. **Boiler acqua calda (capienza non sufficiente, serve almeno il doppio)**
8. **Isolamento acustico pompe di innevamento**
9. **Tettoia ingresso principale**
10. **Illuminazione esterna su strada di prossimità**
11. **Impiantistica tecnologica: centralino telefono, tv, camere**

Il campo

Il prodotto dei ritiri di calcio, centrale nell'idea iniziale di questo progetto, non è oggi più sostenibile (vedi capitolo focus precedente) per i seguenti motivi

- Spazi troppo limitati: rose molto più ampie. Con staff si arriva anche a 60 persone.
- Necessità ed esigenze di squadre di alto profilo sono cambiate (es. richiesta camera singola, livello comfort).
- Sono venuti meno sostegni economici dell'amministrazione pubblica.
- Le squadre di minor richiamo, sono spesso economicamente instabili, si fatica ad avere certezza del guadagno e la marginalità è molto bassa.



La ristorazione

- Il ristorante svolge un servizio essenziale, in particolar modo nelle domeniche di inverno dove si concentrano grandi flussi e conseguentemente lunghi tempi di attesa (ampliamento terrazzo in immagine sotto).
- Gli spazi non sono sfruttati appieno, molti restano inutilizzati e quindi economicamente improduttivi.



La ristorazione

- La sala ristorante risulta mal concepita e difficile da riscaldare. Il comfort degli ospiti non è elevato e le spese di gestione alte.
- La cucina ha una buona dotazione, è sufficientemente ampia ma presenta alcune elementi anomali e deficitari (non corretta separazione area caldi e freddo)



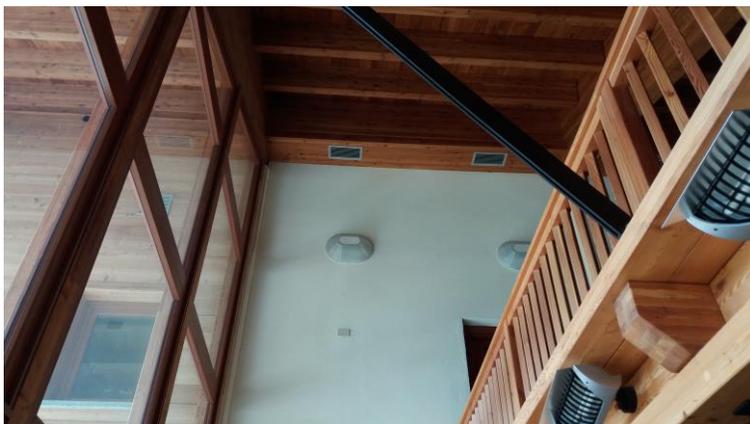
Aree comuni e altri servizi

Nel complesso vi sono spazi e ambienti non adeguati a fornire un servizio alberghiero competitivo. In particolare la zona palestra sotto raffigurata all'ingresso e l'ambiente dove è stata posta la sauna non possono essere proposti al mercato.



Interventi minimi area ristorante e zone comuni

1. Sistema di riscaldamento zona bar e ristorante
2. Ampliamento sala ristorante piano primo
3. Sauna seminterrato inutilizzabile
4. Spogliatoi piano terra: gettoniera docce



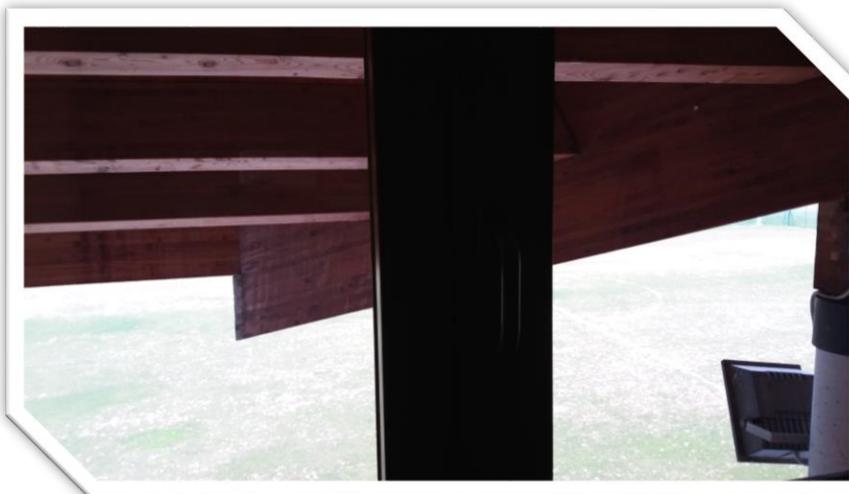
Sistema di riscaldamento area ristorante

Le camere

- Le camere sono state aggiunte alle strutture in un secondo momento. Tale lavoro è stato fatto in maniera poco organica, il risultato è piuttosto deficitario. Le camere non sono al momento concorrenziali sul mercato.
- Mancano di tutta una serie di fattori che rappresentano oggi gli standard minimi per un comfort alberghiero senza compromessi.
- Tra i deficit principali si registrano: assenza di luminosità, mobili superati, luminosità, comfort e presentazione letti, accessori, insonorizzazione, area bagno ecc..

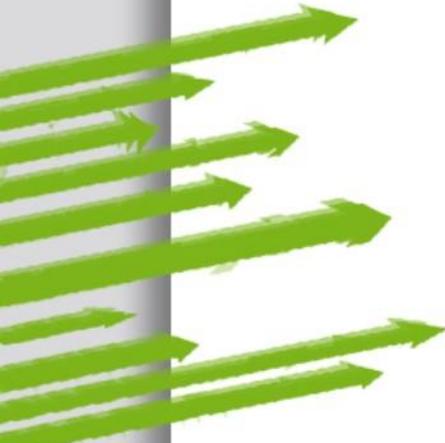
Le camere

Poco luce e visibilità dalle finestre.



Letti dal comfort non adeguato e dall'allestimento scarno.





Interventi necessari (minimi) camere

1. **Pavimentazione**
2. **Controsoffittatura (min 2 camere)**
3. **Materassi e reti**
4. **Relooking bagni**
5. **Plafoniere luci camere e corridoi**
6. **Porte camere (pesanti, i cardini non reggono)**
7. **Isolamento acustico**
8. **Mobilio**
9. **Punti luce**
10. **Sostituzione televisori**
11. **Copriletti e tendaggi**

Commercializzazione

*** Hotel du Foyer
Brusson (AO) loc. Vallon
Tel 0125.300.007
info@hoteldufoyer.it
www.hoteldufoyer.it

Tariffa individuale giornaliera in camera doppia

PERIODO	MEZZA PENSIONE	PENSIONE COMPLETA	PERNOTT. 1^ COLAZIONE
Febbraio	€ 65,00	-----	€ 45,00
Marzo Aprile	€ 50,00	-----	€ 30,00
Maggio Giugno	€ 45,00	€ 60,00	€ 25,00
Luglio	€ 55,00	€ 70,00	€ 35,00
Agosto	€ 70,00	€ 85,00	€ 50,00
Settembre	€ 55,00	€ 70,00	€ 35,00

La quota non comprende le bevande ai pasti
Camera singola maggiorazione 25%
Riduzione terzo letto adulti - € 10,00 al giorno

Bambini e ragazzi in camera con 2 adulti paganti:
fino a 3 anni gratis
da 4 a 6 anni riduzione del 50%
da 7 a 12 anni riduzione del 30%
da 13 a 16 anni riduzione del 20%

1. Oltre alle problematiche strutturali il Foyer du fond mostra forti lacune in termini di commercializzazione
2. I listini nella foto appaiono concepiti in maniera superata e non utile ad incontrare la domanda
3. I canali di vendita presidiati sono molto pochi (es. struttura non presente su booking.com), la struttura lavora con tour operator a condizioni spesso svantaggiose.
4. Mancano sistemi di gestione alberghiera oggi essenziali quali PMS e CHANNEL MANAGER

Comunicazione non all'altezza



The screenshot displays the website for Hotel du Foyer in Brusson. The design is dated and lacks modern web standards. At the top, there is a navigation bar with a logo and the tagline "Natura Relax Sport e Benessere... Brusson". Below this is a horizontal strip of small images. A menu bar contains links for "HOTEL", "RISTORANTE", "ESTATE", "INVERNO", "SPORT", and "CONTATTI".

The main content area is divided into three columns. The left column features a "METEO" section for Brusson, listing weather forecasts for the current day and the following days, including temperature ranges and icons for sun, clouds, and rain. The middle column has a "BENVENUTI !!!" heading, a photograph of the hotel building, and a detailed welcome message. The right column contains a vertical list of weather forecasts.

The welcome message reads: "Il vostro soggiorno in valle d'aosta fra le vette piu' alte d'Europa, sarà per voi un'esperienza piacevole e rilassante; immersi nella splendida natura e circondati dall'incredibile panorama nella cornice della valle d'ayas e di Brusson. L'Hotel du Foyer, e' situato al centro del pianoro di Vailon nelle vicinanze del laghetto di Brusson, meta per tanti turisti e punto di partenza per molte passeggiate nei boschi. La posizione dell'hotel e' unica, soleggiata e panoramica, immersa nel verde dei boschi e dei prati. L'Hotel du Foyer dispone di 23 confortevoli camere (due attrezzate per persone diversamente abili), alcune mansardate, con 2/3/4 posti letto, adatto ad ospitare famiglie e giovani, sportivi e amanti della montagna e tutti quelli che cercano tranquillita', relax e benessere. Tutte le camere sono dotate di servizio privato, tv satellitare, telefono e connessione internet wi-fi. Tra gli ampi spazi dell'albergo oltre al grande dehors, avrete a disposizione una sala

Il sito web dell'albergo non corrisponde a logiche attuali di web design e web marketing turistico.

Reputazione non eccellente

Hotel Du Foyer Questa è la tua struttura?
●●●●○ 29 recensioni | N. 9 di 9 Bed & Breakfast a Brusson
Loc. Vollon 12, 11022, Brusson, Italia | ✓ Servizi dell'hotel

CercaPrezzi
I prezzi dei nostri partner di viaggio online non sono disponibili.
I nostri partner di viaggio online non forniscono i prezzi per questo alloggio, ma possiamo cercare altre opzioni a Brusson

Arrivo Partenza
Mostra prezzi



Foto della direzione
Foto dei viaggiatori (12)
Vedi la mappa

Panoramica | Camere e tariffe | Recensioni (29) | Foto (12) | Ubicazione | Servizi | Domande e risposte | Salva

29 recensioni della community di TripAdvisor

Scrivi una recensione | Aggiungi una foto

Scopri i commenti dei viaggiatori: Cerca recensioni

Valutazione	Tipo di viaggiatore	Periodo dell'anno	Lingua
<input type="checkbox"/> Eccellente 10	<input type="checkbox"/> Famiglie (6)	<input type="checkbox"/> Mar-Mag (2)	<input type="radio"/> Tutte le lingue
<input type="checkbox"/> Molto buono 6	<input type="checkbox"/> In coppia (2)	<input type="checkbox"/> Giu-Ago (1)	<input checked="" type="radio"/> Italiano (12)
<input checked="" type="checkbox"/> Nella media 7	<input type="checkbox"/> Da solo (1)	<input type="checkbox"/> Set-Nov (1)	
<input checked="" type="checkbox"/> Scarso 3	<input type="checkbox"/> Business (1)	<input type="checkbox"/> Dic-Feb (8)	
<input checked="" type="checkbox"/> Pessimo 2	<input type="checkbox"/> Amici (1)		

Esplora hotel simili

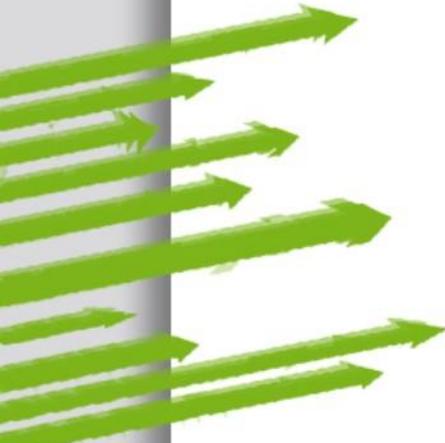
Hotel Laghetto
●●●●● 204 recensioni
Mostra prezzi

POSIZIONAMENTO

- Il contratto di affitto
- Il bando
- Gli aspetti economici

Le strade

- Sebbene la sua naturale predisposizione allo sport sia rimasta intatta, la struttura appare oggi non essere più competitiva.
- Se non si interviene, il rischio è di richiamare gestori avventati e senza capacità di valutazione imprenditoriale. Se questo avvenisse, nel lungo periodo l'amministrazione vedrebbe un danno economico e la località un danno di immagine.
- Per ridare competitività al progetto vi sono due strade
 - Intervenire pesantemente in opere murarie con interventi di riqualifica complessivi dell'immobile.
 - **Effettuare (far fare) un intervento SOFT di RELOOKING ALBERGHIERO rivedendo solo parzialmente il posizionamento del progetto.**



Rafforzare il posizionamento strategico e il ruolo del locatore

1. Mantenere centrale il concetto di SPORT, posizionamento naturale del prodotto, intervenendo sulla struttura nei punti elencati nell'analisi.
2. Introdurre nel contratto i concetti di

– **tutela**

– **verifica e controllo**

– **flessibilità**

Il contratto di affitto: **la novità**

Per garantire la conservazione economica e strutturale dell'immobile, tutelarne il marchio e la reputazione, il contratto di affitto introdurrà alcuni elementi tipici dei contratti di affiliazione alberghiera ed una **durata maggiore** (9 anni) con eventuale **formula a riscatto**.

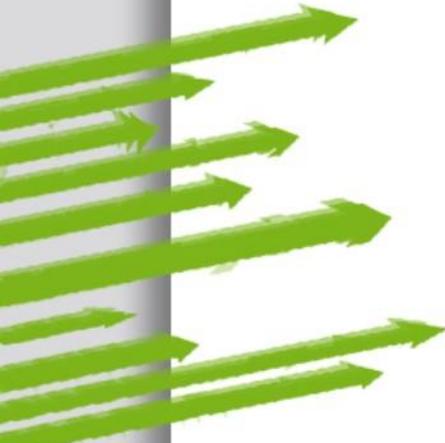




Il contratto di affitto: le premesse

*Il locatario si impegna a condurre direttamente e ininterrottamente l'albergo **come si conviene alla categoria di riferimento** (ad oggi non è stato così). La conduzione dovrà essere pertanto tale da conservare la sua **valorizzazione patrimoniale**.*

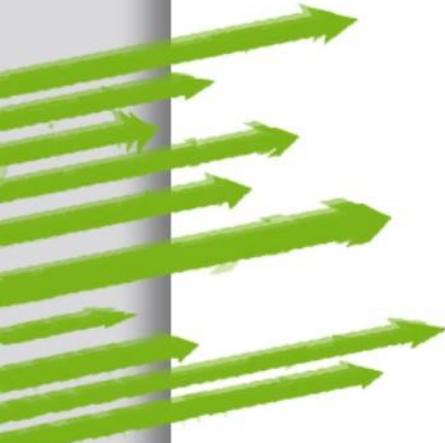
Il locatario dovrà custodire e conservare nel miglior modo quanto è oggetto dell'affitto ed osservare il rispetto delle leggi e dei regolamenti vigenti in materia di esercizi alberghieri. Il personale che potrà assumere dovrà essere di qualifica e numero corrispondente alla categoria specificata nella licenza d'esercizio.



Il contratto di affitto: **la manutenzione**

*Manutenzione e riparazioni: **Il locatario si obbliga ad usare gli impianti e le attrezzature con la massima cura e diligenza** provvedendo a sue spese a tutte le opere di manutenzione ordinaria degli impianti, arredamenti, alle verniciature e tinteggiature dei locali, senza alcun diritto a diminuzione del corrispettivo dovuto.*

Ad oggi anche interventi piccoli di manutenzione non sono stati presi in carico anche a causa della limitata durata del contratto.

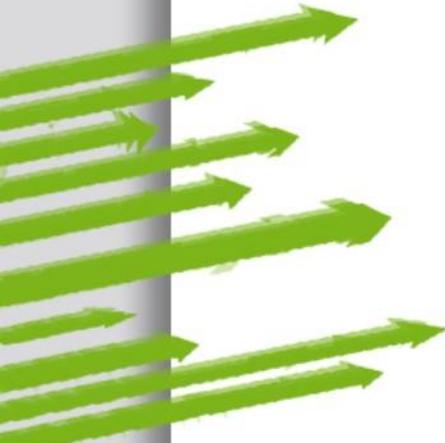


Il contratto di affitto: **un modello flessibile**

Dopo che l'Amministrazione Comunale ha stabilito l'importo (ed elenco) dei lavori richiesti e il valore commerciale di affitto, si può procedere con il seguente modello di affitto:

Il corrispettivo dell'affittanza stabilito parzialmente sotto forma di percentuale sugli affari ed incentivo sui primi anni.

Il locatario assicura comunque un minimo garantito dal 3° anno.



Il contratto di affitto: **le ispezioni e gli oneri**

- 1. Il locatore ha diritto di ispezionare l'immobile e di controllare in ogni tempo e senza preavviso la conduzione dell'albergo sia dal lato tecnico che da quello amministrativo. In caso si riscontrassero problemi il locatore comunicherà un richiamo scritto, il locatario dovrà adempiere alle segnalazioni entro (x) giorni. Il personale addetto sarà un esperto esterno all'amministrazione e delegato per conto di essa.*
- 2. Valutare la ripartizione di alcuni oneri (illuminazione impianto da gioco, utenze per locali in affitto a terzi)*



Il contratto di affitto

Tutto quanto non indicato qui restano validi gli elementi del precedente contratto. Es. fidejussione, copertura assicurativa, tempi di apertura, tempi di disdetta (valutare introduzione penali per chiusura anticipata –primi 3 anni- contratto senza aver svolto i lavori), ecc..

Il bando

- Presentazione di un progetto di impresa da allegare alla domanda di minimo 10 pagine indicante
 - Strategia commerciale in funzione del posizionamento che si richiede (indicare canali di vendita OTA e attività di promozione)
 - Modalità di organizzazione degli strumenti del lavoro (personale, software di gestione ecc..)
 - Modalità di organizzazione dei servizi che si intendono offrire alla clientela
 - Esplicitare elementi di controllo della qualità e reputazione del marchio
 - Ipotesi di budget triennale sulla base di strategie di *pricing*
 - Interventi opzionali di miglioria che si vogliono liberamente apportare
- Eventuali chiarimenti e un colloquio orale potrà essere richiesto ad integrazione del progetto

Il bando

- Le capacità del management sono fondamentali e spesso consentono di superare limiti strutturali che divengono talvolta un alibi.
- Per evitare ciò è bene indagare la sussistenza delle competenze necessarie in maniera più approfondita rispetto al precedente bando attribuendone una percentuale maggiore rispetto al punteggio di valutazione della convenienza economica (più importanza alla parte manageriale rispetto alle eventuali miglie o esperienze pregresse).



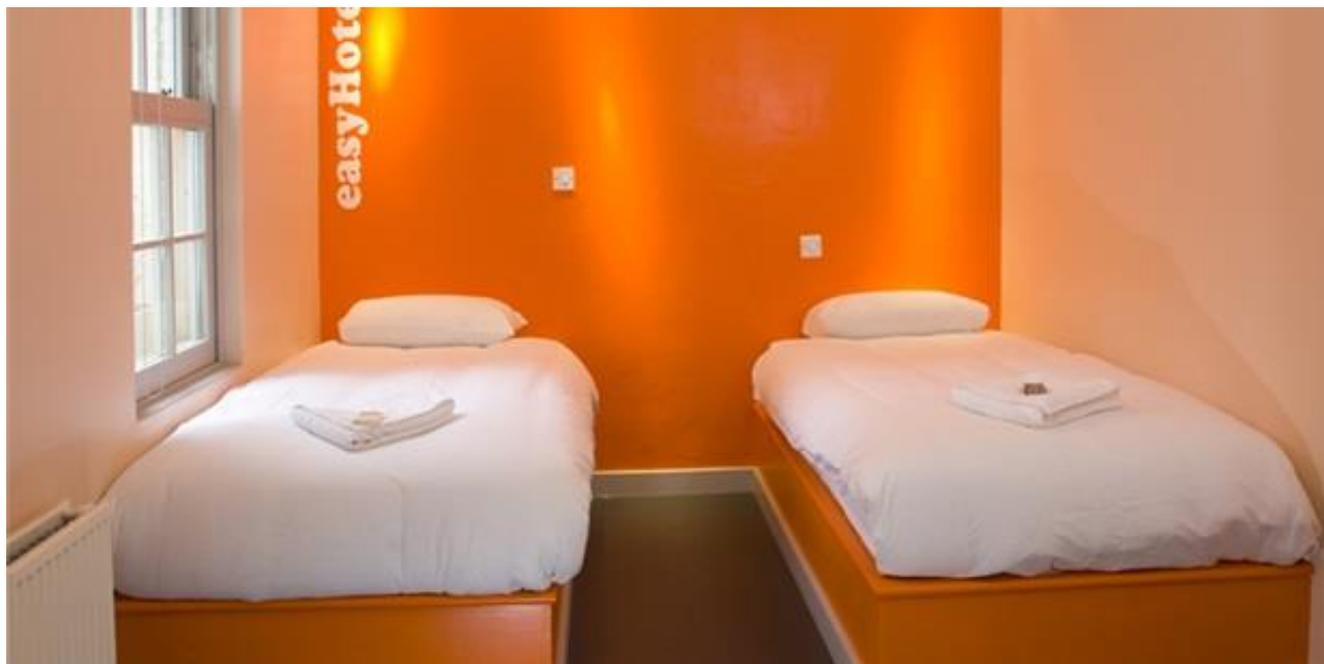
Gli elementi da inserire a bando

- Esperienza nel settore (elemento non discriminante ma oggetto di valutazione) e verifica delle precedenti attività svolte.
- Periodo di contratto di locazione più lungo (5 anni sono troppo pochi) per consentire una maggiore programmazione e giustificare gli interventi.
- Gli interventi
 - Interventi a carico del conduttore dovranno essere **conclusi e giustificati entro il primi 3 anni**
 - **gli interventi saranno affiancati da un esperto incaricato dall'amministrazione che garantisca la coerenza del nuovo progetto.**

Il posizionamento

- Mantenere centrale il tema dello sport (**divertimento, allenamenti e riabilitazione**)
- Creare un centro servizi per lo sport e la medicina sportiva (piccola area meeting)
- Ridare valore all'area fitness.
- Creare un noleggio attrezzatura e shop interno.
- Inserire area ambulatorio e fisioterapia.
- Concentrare eventi ed animazione sportiva nell'area annessa con il supporto dell'amministrazione.

Un nuovo concetto: Easy hotel di Easy Jet



Semplicità, ambienti spartani ma comfort, pulizia senza compromessi.

Un nuovo concetto: IBIS Budget di Ibis Hotels

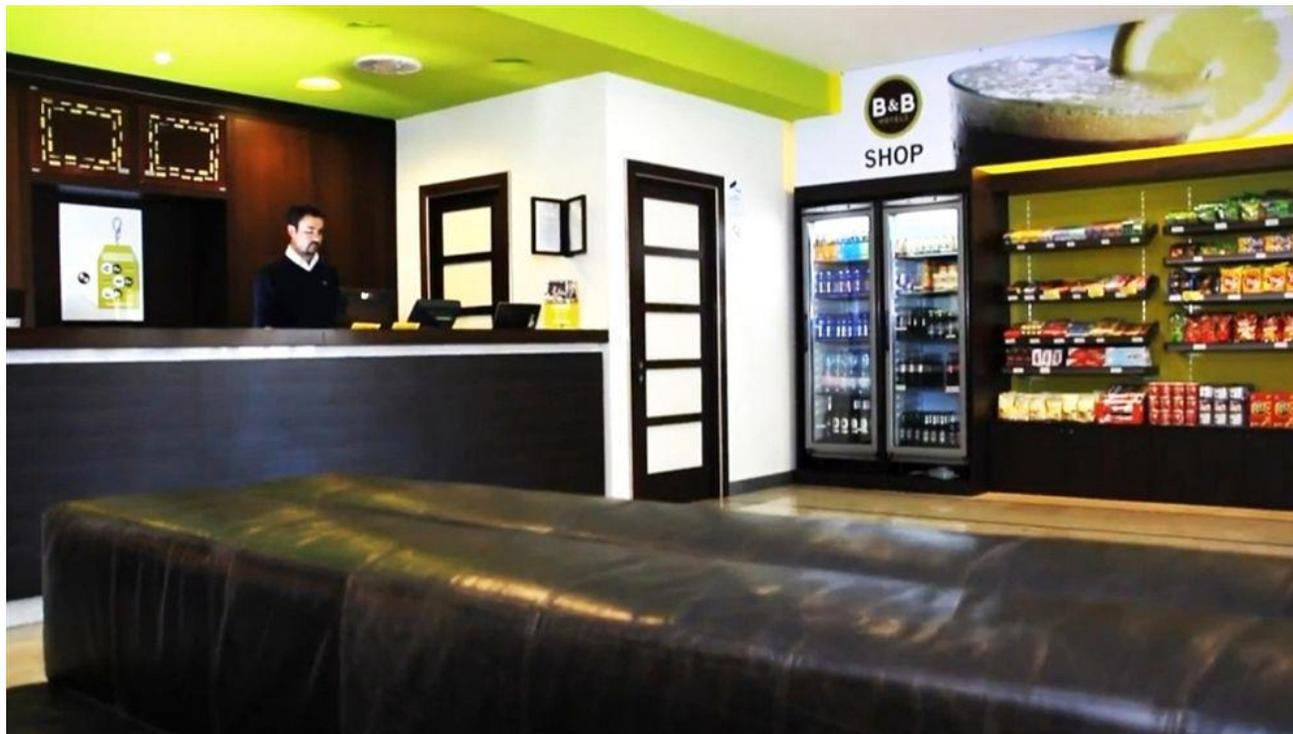


Semplicità ma toni accessi per creare personalità
all'ambiente

Un nuovo concetto: B&B HOTELS del gruppo di investimento Carlyle



Un nuovo concetto: Lo shop di B&B HOTELS





First luxury hostel in Madrid
@ affordable prices

-  Restaurant
-  Bar
-  Library
-  Cinema
-  Roof Top
-  Chillout area
-  Free Wifi



Proiezioni economiche

Stima ricavi Hotel

Brusson													
Hotel													
Camere	23												
posti letto	46												
giorni apertura massima	30												
prezzo medio	€ 65,00												
	Gennaio	Febbraio	Marzo	Aprile	Maggio	Giugno	Luglio	Agosto	Settembre	Ottobre	Novembre	Dicembre	Totale complessivo
% Occupaz su giornate letto	26,1%	40,9%	24,1%	3,4%	3,5%	16,4%	49,5%	61,5%	19,6%	5,3%	1,0%	28,5%	26,0%
+10% rispetto a RAVA (stima tOK)	41,1%	55,9%	39,1%	18,4%	18,5%	31,4%	64,5%	76,5%	34,6%	20,3%	16,0%	43,5%	38,3%
stima tOK	Gennaio	Febbraio	Marzo	Aprile	Maggio	Giugno	Luglio	Agosto	Settembre	Ottobre	Novembre	Dicembre	
Camere vendute per mese	283	385	269	126	127	216	444	527	238	139	110	300	3.164
presenze	360	564	332	46	48	226	682	848	269	72	14	393	3.854
Incassi	€ 18.395,00	€ 25.025,00	€ 17.485,00	€ 8.190,00	€ 8.255,00	€ 14.040,00	€ 28.860,00	€ 34.255,00	€ 15.470,00	€ 9.035,00	€ 7.150,00	€ 19.500,00	€ 205.660,00

Stima ricavi ristorazione

Ristorante	
coperti SELF	100
scontrino medio SELF	€ 15,00
Ricavi da self service	1500
giorni apertura	120
	€ 180.000,00
coperti RISTO	55
prezzo medio pasto per interni hotel	€ 15,00
presenze HB (circa 90% del totale)	3.468
	€ 52.020,00
BAR	
forfait per interni	€ 20.000,00
totale	€ 252.020,00

Ricavi annui

Ricavi Hotel	€ 205.660,00
Ricavi Ristorante e Bar	€ 252.020,00
Tot Ricavi	€ 457.680,00

Investimenti Stimati

Arredi	€ 11.361,25
Impianti	€ 138.831,39
Edili	€ 142.260,54
TOT	€ 292.453,18

Ipotesi valori per bando

Affitto annuo atteso dal Comune attuale	€ 32.000,00
Affitto atteso da comune Totale * 9 anni	€ 288.000,00
Affitto ipotesi di mercato turismOK (8,5% del fatturato) - minimo	€ 39.000,00
Affitto ipotesi di mercato turismOK per 9 anni	€ 351.000,00
Ipotesi importo lavori relooking (valore passato dal Comune)	€ 292.453,18
Extra - Aumento dell'importo lavori (stima richiesta)	€ 400.000,00