

COMUNE DI SAINT VINCENT	E
Protocollo N.0017538/2025 del 22/09/2025	

Offerta per la Concessione con valorizzazione dei locali ad uso brasserie e annessa
area ludico sportiva del Col de Joux -Comune di Saint-Vincent

A seguito della procedura di gara per la concessione con valorizzazione dei locali ad uso brasserie e annessa area ludico sportiva del Col de Joux, con oneri di gestione, che non è stata aggiudicata per le motivazioni riportate nella determinazione del responsabile del servizio amministrativo del Comune di Saint-Vincent n. 590 del 01/08/2025 il sottoscritto Tiziano Mossetti, nato ad Aosta il 16/01/1981 – CF MSSTZN81A16A326I, già presentatore di manifestazione di interesse, intende presentare la seguente offerta di gestione completa di piano economico finanziario e proposta progettuale per la gestione e la valorizzazione del comprensorio del Col de Joux, nel rispetto delle linee di indirizzo approvate dalla Giunta comunale con deliberazione n. 87 del 12.06.2025.

Premessa

La presente relazione accompagna il Piano Economico Finanziario (PEF) e ha lo scopo di illustrare in modo organico e approfondito il progetto di rilancio e gestione dell'area turistico-ricreativa denominata "Col de Joux", ubicata nella frazione Joux del Comune di Saint-Vincent. Il progetto, promosso dal signor Tiziano Mossetti in nome e per conto di una Società a responsabilità limitata di prossima costituzione, intende valorizzare un comprensorio attualmente sottoutilizzato, attraverso un modello gestionale innovativo, sostenibile e volto alla massima fruibilità da parte della cittadinanza e del turismo stagionale.

La proposta prevede il subentro nella gestione pluriennale di beni mobili e immobili appartenenti all'area, finalizzato alla loro rifunzionalizzazione, manutenzione e rilancio a fini turistici, sportivi, culturali e ricreativi. Il progetto trova fondamento in un'analisi puntuale delle potenzialità del sito e si sviluppa attorno a tre assi strategici: la valorizzazione delle infrastrutture esistenti (ristorante, impianti di risalita, aree ludiche), l'introduzione di servizi innovativi (bike park, area pump track, eventi stagionali) e la promozione attiva del territorio attraverso strumenti digitali e collaborazioni con enti locali.

Il Piano Economico Finanziario allegato dimostra la sostenibilità dell'intervento, evidenziando il rapporto equilibrato tra costi di gestione e ricavi previsti, e sottolinea la necessità di un supporto iniziale da parte del Comune per garantire la piena agibilità e funzionalità delle strutture e degli impianti. La visione di lungo periodo del progetto mira a creare un polo turistico integrato che, oltre a generare occupazione e indotto economico, contribuisca a rafforzare l'identità del Col de Joux quale risorsa strategica per il Comune di Saint-Vincent.

Contesto e finalità del progetto

L'area oggetto della proposta è da tempo in stato di parziale disuso, con un potenziale turistico, ambientale e sportivo ampiamente inespresso. Situata in una posizione strategica dal punto di vista paesaggistico e naturalistico, l'area del Col de Joux rappresenta un importante patrimonio per la comunità locale e per il sistema turistico regionale, ma necessita di interventi strutturati e continui per poter esprimere appieno le proprie potenzialità.

La finalità del progetto è quella di rilanciare l'intera zona attraverso una gestione integrata, professionale e sostenibile, capace di attrarre turisti e residenti in tutte le stagioni dell'anno. Il modello proposto si basa su una fruizione intelligente e rispettosa delle risorse naturali, favorendo attività all'aria aperta, sport e intrattenimento, con un'attenzione particolare all'inclusione, alla sicurezza e all'accessibilità dei servizi. La presenza di un ristorante, impianti di risalita, aree gioco, strutture per lo sport e la ricreazione, costituisce la base per costruire un polo di attrazione turistica multifunzionale, in grado di generare valore economico, sociale e ambientale.

L'intervento si configura come un'azione di rigenerazione territoriale, in cui pubblico e privato collaborano per la valorizzazione di un'area dismessa, trasformandola in un punto di riferimento per il turismo sportivo (con particolare attenzione al cicloturismo e agli sport invernali), per il tempo libero delle famiglie e per iniziative culturali ed educative. Il progetto mira, inoltre, a promuovere la destagionalizzazione dei flussi turistici, rafforzando la continuità di utilizzo delle strutture tra estate e inverno, con evidenti benefici in termini di ricadute occupazionali e sviluppo locale.

Descrizione dell'Area e dei Beni in Concessione

L'area del Col de Joux comprende un complesso articolato di strutture, spazi e dotazioni sia immobili che mobili. La concessione richiesta riguarda l'intero complesso per una durata di 15 anni. Il gestore avrà facoltà di recedere anticipatamente dalla concessione ai sensi dell'art. 26 dello schema di contratto di concessione qui allegato.

I beni immobili oggetto della proposta includono:

- un ristorante con area dehors esterna e zona solarium;
- lo chalet in legno denominato “Sci Club Zerbion”;

- il fabbricato tecnico adiacente alla seggiovia, attualmente utilizzato come sala comandi per l'innevamento artificiale;
- un garage adibito a rimessa mezzi battipista e deposito;
- un laghetto naturale e aree verdi adibite a giochi, relax e fruizione turistica;
- porzioni di terreno e aree boschive, di proprietà comunale o concesse in uso temporaneo.

I beni mobili comprendono invece:

- attrezzature ludico-sportive sia per la stagione estiva che per quella invernale;
- girelli elettrici, gonfiabili e motori associati;
- accessori per la neve (slittini, bob, ciambelle);
- materiali di sicurezza come reti, pali e materassi.

Il complesso dei beni rappresenta un'opportunità unica per la creazione di un'offerta integrata, destinata a famiglie, sportivi e turisti di ogni età, con una vocazione all'inclusione sociale e alla valorizzazione ambientale

Modalità di gestione dell'area e degli impianti

La S.r.l. richiedente assume l'impegno diretto nella gestione operativa dell'intera area concessa, secondo un modello che coniuga presidio stagionale, manutenzione ordinaria e programmazione turistica. L'obiettivo è garantire una fruizione continua e qualificata delle strutture, nel rispetto delle normative vigenti e con attenzione alla sicurezza, alla sostenibilità ambientale e al decoro urbano.

In particolare, la gestione prevede:

1. **Gestione del Ristorante e dell'Area Ludico-Ricreativa** La S.r.l. garantisce l'apertura del ristorante e delle aree ludiche con i seguenti minimi stagionali:

- **Stagione invernale:** apertura continuativa dal 26 dicembre al 6 gennaio; successivamente apertura nei weekend e nei giorni festivi dei mesi di gennaio, febbraio e marzo. La stagione si conclude, come minimo garantito, il 15 marzo.
- **Stagione estiva:** apertura garantita, tutti i giorni, a partire dal terzo weekend di giugno, proseguendo per tutto luglio e agosto, fino al secondo weekend di settembre.

Questi periodi rappresentano la soglia minima di apertura; la Società si riserva la possibilità di estendere ulteriormente la durata in funzione delle condizioni climatiche, del flusso turistico e delle iniziative programmate.

2. **Gestione degli Impianti di Risalita (periodo estivo)** La Società si impegna a garantire il funzionamento degli impianti di risalita durante i mesi estivi di luglio, agosto e settembre, assicurando un minimo di 60 giornate di apertura complessive. Questo presidio permette di offrire continuità nell'accessibilità all'area, favorendo l'utilizzo degli itinerari escursionistici e cicloturistici.

1. **Lavori Accessori e Manutenzione Ordinaria** Tra le attività di gestione rientrano inoltre una serie di interventi indispensabili al mantenimento del decoro e della funzionalità delle strutture:

- sfalcio regolare delle aree verdi;
- manutenzione delle strutture in legno, con particolare attenzione agli arredi esterni e alle pavimentazioni;
- pulizia delle aree comuni, inclusi il parco giochi, le zone limitrofe al ristorante e agli impianti e i percorsi pedonali.

1. **Garanzie a tutela dell'Ente** La società si impegna a stipulare quanto previsto agli articoli 20 "Cauzione a garanzia" e 21 "Coperture assicurative" dello schema di contratto di concessione qui allegato

Questi impegni assicurano un'elevata qualità dei servizi offerti e rappresentano una garanzia di cura continua dell'area, in coerenza con le aspettative del Comune e degli utenti finali.

Sostegni da parte dell'ente

L'attività nel suo complesso necessita di sostegni esterni di duplice natura da parte del concedente per poter assicurare il servizio pubblico relativo: una serie di interventi preliminari all'apertura delle rispettive aree di riferimento

- Verifica delle attrezzature ristorante, bar e cucina, siano funzionanti e a norma di legge in caso di malfunzionamento, riparazione o sostituzione delle stesse.

- Verifica che tutte le attrezzature dell'area ludica siano funzionanti e a norma di legge, in caso di malfunzionamento, riparazione o sostituzione delle stesse.
- Garanzia che venga fornita idonea documentazione attestante la conformità alla normativa vigente degli spazi, impianti elettrici, idraulici, di aerazione e scarico, antincendio e igienico-sanitari, nonché degli eventuali arredi fissi e strutture accessorie al fine di garantire la sicurezza e agibilità dell'immobile.
- Sramatura linea seggiovia
- Primo sfalcio e prima trinciatura zona snowpark
- Verifica dello stato di funzionamento dello skilift a traino, in caso di malfunzionamento, riparazione o sostituzione dello stesso.
- Verifica dello stato di funzionamento della seggiovia, in caso di malfunzionamento, riparazione della stessa.
- Che venga effettuato a cura del Comune il primo collaudo tecnico e funzionale dell'impianto, necessario per la messa in funzione in sicurezza e in conformità alla normativa vigente (in particolare ai sensi della normativa in materia di impianti a fune e trasporto pubblico).

Tale collaudo risulta preliminare e indispensabile per garantire la corretta attivazione del servizio e per definire eventuali interventi di adeguamento o manutenzione straordinaria a carico dell'ente concedente.

- Verifica dello stato di funzionamento n.3 tapis roulant, di tutte le sue componenti e installazione, in caso di malfunzionamento, riparazione o sostituzione degli stessi.

- Verifica tecnica dello stato di efficienza, manutenzione e conformità normativa dei mezzi battipista e motoslitte eventualmente inclusi nella concessione.

Tale richiesta è volta ad accertare che i mezzi siano funzionanti, in sicurezza e a norma di legge, per garantire un corretto svolgimento delle attività di preparazione e manutenzione delle piste, nonché per tutelare la sicurezza degli operatori e degli utenti.

In caso di malfunzionamento, riparazione o sostituzione degli stessi.

Riteniamo necessario un tempo di circa 12 mesi per la verifica dell'effettiva funzionalità delle attrezzature e dei mezzi e in concessione.

Soggetti deputati alla gestione

La gestione del Comprensorio sarà effettuata dalle seguenti figura professionali:

- Gestione impianti di risalita: ditta VALDOSTANA IMPRESA COSTRUZIONI srl – V.I.C.O. SRL
- Gestione impianti sportivi (snow-park, piste da bike, pump-track, skill-park ecc): Mossetti Tiziano, Giorgio Ferré, Josianne Navillod
- Gestione attività: Mossetti Tiziano, Giorgio Ferré, Josianne Navillod
- Gestione brasserie: Mossetti Tiziano, Giorgio Ferré, Josianne Navillod
- Gestione manutenzioni: Mossetti Tiziano, Giorgio Ferré, Josianne Navillod

Spese a carico dell'ente

- Energia elettrica, 100% del consumo elettrico legato agli impianti di risalita sino alla concorrenza dell'importo complessivo di € 50.000,00 annui, come previsto dall'art. 14 dello schema di contratto qui allegato.
- Costo della figura del direttore di esercizio.
- Manutenzione straordinaria degli impianti a fune (seggiovia, skilift e tapis roulant).
- Collaudo statico e funzionale degli impianti a fune (seggiovia, skilift).
- Collaudo tecnico del tapis roulant.
- Manutenzione bike paths
- Manutenzione straordinaria mezzi battipiste e motoslitte.
- Sramatura linea seggiovia.
- Sfalcio e trinciatura zona snowpark.
- Manutenzione straordinaria riguardante interventi strutturali su edifici, impianti e piste (es. rifacimento tetti, consolidamenti, adeguamenti normativi).
- Sostituzione di impianti obsoleti o fuori norma (es. impianti elettrici, antincendio, idraulici).
- Eventuali bonifiche ambientali o sanificazioni straordinarie.

- Riparazione di danni già esistenti al momento della concessione (infiltrazioni, guasti, degrado strutturale).

Piano degli investimenti

Il presente piano di investimenti ha come obiettivo la valorizzazione dell'intera area oggetto di concessione, trasformandola in un polo attrattivo, funzionale e sostenibile per residenti, turisti, sportivi e famiglie. Tale trasformazione sarà resa possibile grazie a un articolato insieme di interventi di riqualificazione, innovazione gestionale e promozione del territorio, articolati come segue:

Ristorante

Al fine di incrementare l'attrattività e la funzionalità del punto ristoro, sono previsti:

- Dehors esterno, per un valore stimato di circa 5.000 euro;
- L'acquisto di nuove attrezzature e arredi per il bar e il ristorante, comprensivi di piatti, bicchieri, tavoli, posate, sdraio e accessori cucina, miglioramento degli ambienti interni ed esterni, per un investimento complessivo pari a circa 25.000 euro.

Le forniture saranno installate secondo le specifiche progettuali e nel rispetto del computo metrico estimativo qui allegati.

Bike Park

Per incentivare il cicloturismo e valorizzare l'uso estivo dell'area montana:

- Realizzazione ex novo di una pista per mountain bike (bike path) in prossimità dell'area tapis roulant, con un investimento stimato di circa 28.000 euro;
- Creazione di una zona attrezzata per la piccola manutenzione e il lavaggio delle biciclette, per un valore di circa 2.500 euro;
- Attivazione di collaborazioni con associazioni ciclistiche locali per animare l'offerta sportiva e promuovere eventi dedicati.

Si precisa che la realizzazione degli interventi relativi all'area bike park è subordinata alla preventiva esecuzione, da parte dell'Ente, degli interventi di messa in funzione sugli impianti di risalita (tappeto).

L'installazione è a carico del gestore che ne verificherà la funzionalità segnalando all'ente eventuali guasti e mal funzionamenti e/o componenti mancanti.

Le ipotesi progettuali attualmente formulate prevedono l'avvio dei lavori a partire dal 2026; pertanto, eventuali ritardi nella realizzazione degli interventi comunali comporteranno un conseguente slittamento dell'avvio del bike park. La gestione dell'area avrà una durata di 14 anni a decorrere dalla data di effettiva realizzazione e messa in funzione della stessa, nel rispetto dell'art. 5 della bozza di contratto qui allegato.

Si dichiara che i lavori saranno realizzati dall'impresa VALDOSTANA IMPRESA COSTRUZIONI srl – V.I.C.O. SRL con sede in Hone (AO) il Closallaz n. 1, CF e PI 00191720077 di cui si allega certificato SOA.

I lavori saranno realizzati secondo le specifiche progettuali e nel rispetto del computo metrico estimativo qui allegati.

Area Ludico-Ricreativa

Con l'obiettivo di rendere l'area inclusiva e fruibile anche dai più piccoli:

- Installazione di giochi realizzati con materiali ecocompatibili, per un valore complessivo di circa 5.000 euro.

Le forniture saranno installate secondo le specifiche progettuali e nel rispetto del computo metrico estimativo qui allegati.

Comunicazione e Brand Identity

La promozione del sito riveste un ruolo strategico per garantire visibilità e afflusso turistico:

- Creazione di un'identità visiva e di un marchio coordinato per il ristorante e l'area sportiva, con un investimento iniziale di circa 2.500 euro;

- Attivazione e gestione di profili ufficiali sui principali social network, finalizzati alla promozione costante delle attività e degli eventi;
- Redazione e attuazione di un piano editoriale stagionale;
- Avvio di collaborazioni con enti turistici locali per sinergie promozionali e territoriali.

Complessivamente, tali investimenti rappresentano una leva fondamentale per rilanciare l'area, migliorare la qualità dell'offerta e attrarre un pubblico sempre più ampio e diversificato, favorendo così la sostenibilità economica del progetto.

Le attività saranno realizzate secondo le specifiche progettuali e nel rispetto del computo metrico estimativo qui allegati.

PIANO DEGLI INVESTIMENTI IN SINTESI:

RISTORANTE 30568 EURO (allegato 1)

BIKE PARK 28853 EURO (allegati 2 e 3)

AREA LUDICO RICREATIVA 5071 EURO (allegato 4)

COMUNICAZIONE E BRAND IDENTITY 2600 EURO (allegato 5)

Fonti di Finanziamento

Gli investimenti previsti saranno interamente finanziati mediante un finanziamento soci infruttifero, messo a disposizione dagli stessi fondatori della S.r.l. Tale finanziamento non comporterà oneri finanziari per la società e verrà progressivamente restituito agli stessi soci in base alle effettive disponibilità di cassa generate dalla gestione. Questa scelta testimonia l'impegno diretto e concreto dei promotori nel garantire l'avvio e la solidità economica del progetto, assumendosi il rischio iniziale con una logica di sostenibilità e autofinanziamento.

Prospetto dei ricavi

Si riporta di seguito il prospetto di dettaglio delle principali fonti di ricavo previste nel piano economico-finanziario. I ricavi sono stati stimati sulla base di un'analisi prudenziale della domanda potenziale, della stagionalità e dei servizi offerti. Le fonti di ricavo individuate sono:

- **Ricavi da bar e ristorante:** derivanti dalla somministrazione di alimenti e bevande all'interno del locale e del dehors, durante i periodi di apertura estiva e invernale;
- **Ricavi da pedaggi pedonali:** introiti legati all'accesso dell'utenza pedonale all'area tramite impianti di risalita, per tratte di andata e ritorno;
- **Ricavi da bike pass:** generati dalla vendita di titoli di accesso per l'utilizzo del bike park e dei percorsi ciclabili, differenziati tra giorni feriali e weekend, in modo da intercettare sia il pubblico locale sia i turisti in visita nel fine settimana.
- **Ricavi da parco giochi:** incassi derivanti dall'accesso alle strutture ludiche dedicate ai bambini, attive durante entrambe le stagioni e particolarmente attrattive per le famiglie;
- **Ricavi da noleggio sdraio:** proventi legati all'utilizzo delle aree solarium, mediante affitto di sdraio e altri arredi da esterno, soprattutto durante la stagione estiva.

Tale articolazione delle fonti di entrata riflette una strategia economica diversificata, volta a garantire la sostenibilità finanziaria della gestione, riducendo i rischi legati alla stagionalità e ampliando le opportunità di sviluppo commerciale dell'area.

	2025E	2026E	2027E	2028E	2029E	2030E	2031E	2032E
	€'	€'	€'	€'	€'	€'	€'	€'
(+) Ricavi dalle vendite e prestazioni	1000	107.108	175.734	205.560	227.385	246.261	251.187	256.209
<i>Bike pass weekend</i>	0	3.960	25.400	31.900	39.600	45.750	46.665	47.598
<i>Andata e ritorno pedonale</i>	0	3.500	6.498	11.410	13.520	14.280	14.566	14.857
<i>Bike pass infrasettimanale</i>	0	1.035	13.600	17.100	21.000	25.300	25.806	26.322
<i>Ricavi giochi e sdraio</i>	50	12.000	14.300	16.140	16.900	17.238	17.583	17.934
<i>Ricavi ristorante</i>	950	86.613	115.936	129.010	136.365	143.693	146.567	149.498

	2033E	2034E	2035E	2036E	2037E	2038E	2039E
	€'	€'	€'	€'	€'	€'	€'
(+) Ricavi dalle vendite e prestazioni	261.334	266.561	271.892	277.331	282.876	288.533	294.304
<i>Bike pass weekend</i>	48.550	49.521	50.512	51.522	52.552	53.603	54.675
<i>Andata e ritorno pedonale</i>	15.154	15.457	15.766	16.082	16.403	16.731	17.066
<i>Bike pass infrasettimanale</i>	26.849	27.386	27.933	28.492	29.062	29.643	30.236
<i>Ricavi giochi e sdraio</i>	18.293	18.659	19.032	19.413	19.801	20.197	20.601
<i>Ricavi ristorante</i>	152.488	155.538	158.649	161.822	165.058	168.359	171.726

Prospetto dei Costi

I costi di gestione, stimati con approccio analitico e prudenziale, rappresentano gli oneri che rimarranno a carico della società concessionaria nel corso della durata contrattuale. Tali costi sono riconducibili a diverse categorie operative, manutentive, amministrative e assicurative, e comprendono:

- Sfalcio ricorrente delle aree verdi;
- Manutenzione ordinaria degli impianti durante il periodo estivo;
- Manutenzione delle piste dedicate all'attività e-bike;
- Compenso per il capo servizio e il personale tecnico (macchinisti) in outsourcing;
- Oneri relativi alla sicurezza e alla prevenzione nei luoghi di lavoro;
- Spese per la pubblicità e la promozione delle attività e dei servizi offerti;
- Spese amministrative generali per la gestione operativa e contabile della società;
- Godimento beni di terzi: canone di concessione riconosciuto al Comune di Saint-Vincent (a partire dal secondo anno di gestione – anno 2026);
- Oneri diversi di gestione: spese varie connesse all'attività, incluse le assicurazioni obbligatorie;
- Costo del personale impiegato direttamente;
- Ammortamenti, calcolati sulla base della durata della concessione e dell'entità degli investimenti iniziali.

Si precisa che tutte le spese relative al consumo di energia elettrica, legate agli impianti di risalita, saranno interamente a carico dell'ente, nei limiti di cui all'art. 14 dello schema di convenzione.

La gestione economica è orientata al contenimento dei costi fissi e all'efficienza operativa, in modo da garantire sostenibilità finanziaria nel lungo periodo e una corretta remunerazione degli impegni assunti dai promotori.

Trattandosi di un'attività a carattere stagionale, non è previsto l'allestimento di un magazzino permanente. Di conseguenza, non vengono rilevate rimanenze finali di magazzino ai fini della contabilità economico-finanziaria. Gli approvvigionamenti necessari per l'esercizio dell'attività saranno effettuati in modo programmato e coerente con i periodi di apertura, ottimizzando la gestione delle scorte e minimizzando gli sprechi.

Si riepilogano di seguito i costi della produzione stimati:

	2025E	2026E	2027E	2028E	2029E	2030E	2031E	2032E
	€'	€'	€'	€'	€'	€'	€'	€'
(-) Acquisti di merci	(5000)	(34.645)	(46.374)	(51.604)	(54.546)	(57.477)	(58.627)	(59.799)
<i>Materie prime</i>	(5000)	(34.645)	(46.374)	(51.604)	(54.546)	(57.477)	(58.627)	(59.799)
(-) Acquisti di servizi	(5.000)	(32.800)	(56.356)	(56.423)	(56.511)	(57.640)	(58.795)	(61.846)
<i>Sfalcio ricorrente</i>	()	(5.100)	(5.202)	(5.306)	(5.412)	(5.520)	(5.631)	(5.743)
<i>Manutenzione impianti estiva</i>	0	(2.500)	(2.550)	(2.601)	(2.653)	(2.706)	(2.760)	(2.815)
<i>Manutenzione piste ebike</i>	0	(1.000)	(5.200)	(5.304)	(5.410)	(5.518)	(5.629)	(5.741)
<i>Capo servizio + macchinisti outsourcing</i>	0	(10.000)	(30.000)	(30.600)	(31.212)	(31.836)	(32.473)	(35.000)
<i>Oneri della sicurezza</i>	0	(5.100)	(5.202)	(5.306)	(5.412)	(5.520)	(5.631)	(5.743)
<i>Spese pubblicità e promozione</i>	(2500)	(4.000)	(3.000)	(2.000)	(1.000)	(1.020)	(1.040)	(1.061)
<i>Spese amministrative</i>	(2500)	(5.100)	(5.202)	(5.306)	(5.412)	(5.520)	(5.631)	(5.743)
(-) Godimento beni di terzi	0	(5.000)	(5.100)	(5.202)	(5.306)	(5.412)	(5.520)	(5.631)
<i>Godimento beni di terzi</i>	0	(5.000)	(5.100)	(5.202)	(5.306)	(5.412)	(5.520)	(5.631)
(-) Oneri diversi di gestione	(4000)	(11.721)	(14.715)	(16.085)	(16.884)	(17.681)	(18.035)	(18.396)
<i>Oneri diversi di gestione</i>	(1000)	(8.661)	(11.594)	(12.901)	(13.637)	(14.369)	(14.657)	(14.950)
<i>Assicurazioni</i>	(3.000)	(3.060)	(3.121)	(3.184)	(3.247)	(3.312)	(3.378)	(3.446)
(+/-) Variazione rimanenze materie prime	0	0	0	0	0	0	0	0
Costi della produzione	(19000)	(84.166)	(122.545)	(129.314)	(133.247)	(138.210)	(140.977)	(145.672)

	2033E	2034E	2035E	2036E	2037E	2038E	2039E
	€'	€'	€'	€'	€'	€'	€'
(-) Acquisti di merci	(60.995)	(62.215)	(63.459)	(64.729)	(66.023)	(67.344)	(68.691)
<i>Materie prime</i>	(60.995)	(62.215)	(63.459)	(64.729)	(66.023)	(67.344)	(68.691)
(-) Acquisti di servizi	(63.084)	(64.345)	(65.634)	(66.946)	(68.285)	(69.652)	(71.043)
<i>Sfalcio ricorrente</i>	(5.858)	(5.975)	(6.095)	(6.217)	(6.341)	(6.468)	(6.597)
<i>Manutenzione impianti estiva</i>	(2.872)	(2.929)	(2.988)	(3.047)	(3.108)	(3.171)	(3.234)
<i>Manutenzione piste ebike</i>	(5.856)	(5.973)	(6.093)	(6.214)	(6.339)	(6.466)	(6.595)
<i>Capo servizio + macchinisti outsourcing</i>	(35.700)	(36.414)	(37.142)	(37.885)	(38.643)	(39.416)	(40.204)
<i>Oneri della sicurezza</i>	(5.858)	(5.975)	(6.095)	(6.217)	(6.341)	(6.468)	(6.597)
<i>Spese pubblicità e promozione</i>	(1.082)	(1.104)	(1.126)	(1.149)	(1.172)	(1.195)	(1.219)
<i>Spese amministrative</i>	(5.858)	(5.975)	(6.095)	(6.217)	(6.341)	(6.468)	(6.597)
(-) Godimento beni di terzi	(5.743)	(5.858)	(5.975)	(6.095)	(6.217)	(6.341)	(6.597)
<i>Godimento beni di terzi</i>	(5.743)	(5.858)	(5.975)	(6.095)	(6.217)	(6.341)	(6.597)
(-) Oneri diversi di gestione	(18.764)	(19.139)	(19.522)	(19.912)	(20.311)	(20.717)	(21.131)
<i>Oneri diversi di gestione</i>	(15.249)	(15.554)	(15.865)	(16.182)	(16.506)	(16.836)	(17.173)
<i>Assicurazioni</i>	(3.515)	(3.585)	(3.657)	(3.730)	(3.805)	(3.881)	(3.958)
(+/-) Variazione rimanenze materie prime	0	0	0	0	0	0	0
Costi della produzione	(148.586)	(151.557)	(154.590)	(157.682)	(160.836)	(164.054)	(167.462)

Ipotesi alla base del PEF

Le ipotesi assunte alla base della costruzione del Piano Economico Finanziario (PEF) si fondano su criteri di realismo operativo e prudenza gestionale. In particolare:

- È prevista l'applicazione dell'aliquota ordinaria di tassazione vigente: 24% per l'IRES (Imposta sul Reddito delle Società) e 3,9% per l'IRAP (Imposta Regionale sulle Attività Produttive);
- Gli incassi relativi ai ricavi sono ipotizzati come immediati, con pagamento contestuale o a brevissimo termine, in linea con la natura stagionale e prevalentemente al dettaglio dell'attività;

- I costi operativi e gestionali vengono invece ipotizzati con un termine di pagamento pari a 30 giorni dalla data di fatturazione, garantendo un minimo margine di gestione della liquidità; Queste ipotesi permettono di costruire un PEF coerente con il modello di business, in grado di rappresentare realisticamente i flussi di cassa e la sostenibilità economica della gestione nel tempo.

Piano economico finanziario

I prospetti economico-finanziari allegati al presente documento rappresentano una sintesi previsionale dei risultati attesi dalla gestione dell'area Col de Joux, articolati in conto economico, stato patrimoniale e cash flow.

Essi sono stati elaborati sulla base delle ipotesi sopra indicate, nonché considerando un'attenta valutazione della stagionalità, dei flussi turistici potenziali e delle caratteristiche strutturali del sito. Il modello adottato ha l'obiettivo di dimostrare la fattibilità economica del progetto, la sua sostenibilità finanziaria e la capacità del gestore di far fronte agli impegni contrattuali, garantendo al contempo una gestione efficiente, trasparente e coerente con gli obiettivi di valorizzazione e pubblico interesse condivisi con l'Amministrazione Comunale.

Conto economico

Anni	2025E	2026E	2027E	2028E	2029E	2030E	2031E	2032E	2033E	2034E	2035E	2036E	2037E	2038E	2039E
	€'	€'	€'	€'	€'	€'	€'	€'	€'	€'	€'	€'	€'	€'	€'
(+) Ricavi dalle vendite e prestazioni	0	107.108	175.734	205.560	227.385	246.261	251.187	256.209	261.334	266.561	271.892	277.331	282.876	288.533	294.304
(+/-) Variazione delle rimanenze prodotti finiti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(+) Altri ricavi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(+) Costi capitalizzati	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Valore della produzione operativa	1000	107.108	175.734	205.560	227.385	246.261	251.187	256.209	261.334	266.561	271.892	277.331	282.876	288.533	294.304
(-) Acquisti di merci	(5000)	(34.645)	(46.374)	(51.604)	(54.546)	(57.477)	(58.627)	(59.799)	(60.995)	(62.215)	(63.459)	(64.729)	(66.023)	(67.344)	(68.691)
(-) Acquisti di servizi	(5.000)	(32.800)	(56.356)	(56.423)	(56.511)	(57.640)	(58.795)	(61.846)	(63.084)	(64.345)	(65.634)	(66.946)	(68.285)	(69.652)	(71.043)
(-) Godimento beni di terzi	0	(5.000)	(5.100)	(5.202)	(5.306)	(5.412)	(5.520)	(5.631)	(5.743)	(5.858)	(5.975)	(6.095)	(6.217)	(6.341)	(6.597)
(-) Oneri diversi di gestione	(1000)	(11.721)	(14.715)	(16.085)	(16.884)	(17.681)	(18.035)	(18.396)	(18.764)	(19.139)	(19.522)	(19.912)	(20.311)	(20.717)	(21.131)

(+/-) Variazione rimanenze materie prime	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costi della produzione	(84.166)	(122.545)	(129.314)	(133.247)	(138.210)	(140.977)	(145.672)	(148.586)	(151.557)	(154.590)	(157.682)	(160.836)	(164.054)	(167.462)	
VALORE AGGIUNTO	-10000	22.942	53.189	76.246	94.138	108.051	110.210	110.537	112.748	115.004	117.302	119.649	122.040	124.479	126.842
(-) Costi del personale	(25.984)	(34.781)	(38.703)	(40.910)	(43.108)	(43.970)	(44.849)	(45.746)	(46.661)	(47.595)	(48.546)	(49.517)	(50.508)	(51.518)	
MARGINE OPERATIVO LORDO (MOL)	(1.927)	(3.042)	18.408	37.543	53.228	64.943	66.240	65.688	67.002	68.343	69.707	71.103	72.523	73.971	75.324
(-) Ammortamenti	(2.100)	(4.779)	(4.779)	(4.779)	(4.779)	(4.779)	(4.779)	(4.779)	(4.779)	(4.779)	(4.779)	(4.779)	(4.779)	(4.779)	(4.773)
(-) Accanton. e sval. attivo corrente	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)	(4.027)	(7.821)	13.629	32.764	48.449	60.164	61.461	60.909	62.223	63.564	64.928	66.324	67.744	69.192	70.551
(-) Oneri finanziari	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(+) Proventi finanziari	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo gestione finanziaria	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(-) Altri costi non operativi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(+) Altri ricavi e proventi non operativi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo altri ricavi e costi non operativi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

RISULTATO PRIMA IMPOSTE	(4.027)	(7.821)	13.629	32.764	48.449	60.164	61.461	60.909	62.223	63.564	64.928	66.324	67.744	69.192	70.551
(-) Imposte sul reddito	0	0	(842)	(9.063)	(13.478)	(16.746)	(17.107)	(16.952)	(17.318)	(17.691)	(18.071)	(18.460)	(18.855)	(19.258)	(19.636)
RISULTATO NETTO	(4.027)	(7.821)	12.787	23.701	34.971	43.418	44.354	43.957	44.905	45.873	46.857	47.864	48.889	49.934	50.915

Stato patrimoniale

Anni	2025E	2026E	2027E	2028E	2029E	2030E	2031E	2032E	2033E	2034E	2035E	2036E	2037E	2038E	2039E
	€'	€'	€'	€'	€'	€'	€'	€'	€'	€'	€'	€'	€'	€'	€'
Immobilizzi materiali netti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Immobilizzi immateriali netti	0	62.121	57.342	52.563	47.784	43.005	38.226	33.447	28.668	23.889	19.110	14.331	9.552	4.773	0
Immobilizzi finanziari	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Immobilizzi commerciali	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE ATTIVO A LUNGO	0	62.121	57.342	52.563	47.784	43.005	38.226	33.447	28.668	23.889	19.110	14.331	9.552	4.773	0

Magazzino	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Crediti commerciali a breve	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Fondo svalutazione crediti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Crediti comm. a breve v/gruppo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Crediti finanziari a breve v/gruppo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Altri crediti a breve	0	14.230	9.529	903	0	0	0	155	0	0	0	0	0	0	0
Ratei e risconti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Liquidità differite	0	14.230	9.529	903	0	0	0	155	0	0	0	0	0	0	0
Attività finanziarie a breve termine	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cassa, Banche e c/c postali	0	4.885	6.798	26.936	45.157	92.893	139.412	188.086	238.597	289.570	341.532	394.510	448.517	503.577	559.596
Liquidità immediate	0	4.885	6.798	26.936	45.157	92.893	139.412	188.086	238.597	289.570	341.532	394.510	448.517	503.577	559.596
TOTALE ATTIVO A BREVE	21.951	19.116	16.327	27.839	45.157	92.893	139.412	188.241	238.597	289.570	341.532	394.510	448.517	503.577	559.596
TOTALE ATTIVO	56.351	81.237	73.669	80.402	92.941	135.898	177.638	221.688	267.265	313.459	360.642	408.841	458.069	508.350	559.596
Patrimonio netto	0	3.152	15.939	39.640	74.611	118.029	162.383	206.339	251.244	297.117	343.974	391.838	440.728	490.662	541.576
Fondi per rischi e oneri	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Trattamento di fine rapporto	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obbligazioni	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obbligazioni convertibili	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Debiti verso banche oltre i 12 mesi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Debiti verso altri finanziatori a lunga scadenza	0	70.000	45.000	20.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Debiti commerciali a lungo termine	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Debiti commerciali a lungo v/gruppo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Debiti finanziari a lungo v/gruppo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Altri debiti finanziari a lungo termine	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Altri debiti a lungo termine	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE DEBITI A LUNGO	0	70.000	45.000	20.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE DEBITI A LUNGO + PN	0	73.152	60.939	59.640	74.611	118.029	162.383	206.339	251.244	297.117	343.974	391.838	440.728	490.662	541.576
Obbligazioni	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obbligazioni convertibili	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Debiti verso banche entro i 12 mesi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Debiti verso altri finanziatori a breve scadenza	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Debiti commerciali a breve termine	0	8.085	11.888	12.541	12.929	13.403	13.671	14.136	14.418	14.707	15.001	15.301	15.607	15.919	16.251
Debiti commerciali a breve v/gruppo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Debiti finanziari a breve v/gruppo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Altri debiti finanziari a breve termine	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Altri debiti a breve termine	0	0	842	8.221	5.401	4.466	1.584	1.213	1.603	1.635	1.667	1.701	1.734	1.769	1.769
TOTALE DEBITI A BREVE	0	8.085	12.730	20.763	18.330	17.869	15.255	15.348	16.021	16.342	16.668	17.002	17.341	17.688	18.019
TOTALE PASSIVO	0	81.237	73.669	80.402	92.941	135.898	177.638	221.688	267.265	313.459	360.642	408.841	458.069	508.350	559.596

Rendiconto finanziario

Anni	2025E	2026E	2027E	2028E	2029E	2030E	2031E	2032E	2033E	2034E	2035E	2036E	2037E	2038E	2039E
	€'	€'	€'	€'	€'	€'	€'	€'	€'	€'	€'	€'	€'	€'	€'
+/- Ebit		(7.821)	13.629	32.764	48.449	60.164	61.461	60.909	62.223	63.564	64.928	66.324	67.744	69.192	70.551
- Imposte figurative	0	0	(842)	(9.063)	(13.478)	(16.746)	(17.107)	(16.952)	(17.318)	(17.691)	(18.071)	(18.460)	(18.855)	(19.258)	(19.636)
+/- Nopat		(7.821)	12.787	23.701	34.971	43.418	44.354	43.957	44.905	45.873	46.857	47.864	48.889	49.934	50.915
+ Ammortamento Accantonamenti e Tfr		4.779	4.779	4.779	4.779	4.779	4.779	4.779	4.779	4.779	4.779	4.779	4.779	4.779	4.773
Flusso di cassa operativo lordo		(3.042)	17.566	28.480	39.750	48.197	49.133	48.736	49.684	50.652	51.636	52.643	53.668	54.713	55.688
+/- Clienti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
+/- Rimanenze	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
+/- Fornitori		(2.293)	3.803	653	388	474	268	464	283	288	294	300	306	312	331
+/- Altre attività		(6.786)	4.701	8.626	903	0	0	(155)	155	0	0	0	0	0	0
+/- Altre passività	0	0	842	7.379	(2.820)	(935)	(2.883)	(371)	390	32	32	35	33	35	0
+/- Variazione fondi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Variazione CCN		(9.079)	9.346	16.658	(1.529)	(461)	(2.614)	(62)	828	321	326	335	339	347	331
Flusso di cassa della gestione corrente		(12.121)	26.912	45.138	38.221	47.736	46.519	48.674	50.512	50.972	51.962	52.978	54.007	55.060	56.019

+/- Investimenti / Disinvestimenti	(32.500)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flusso di Cassa Operativo	(44.621)	26.912	45.138	38.221	47.736	46.519	48.674	50.512	50.972	51.962	52.978	54.007	55.060	56.019
+ Scudo fiscale del debito	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
+/- Proventi/Oneri straordinari	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
+/- Proventi/Oneri finanziari	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
+/- Partecipazioni e titoli	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flusso di Cassa al servizio del debito	(44.621)	26.912	45.138	38.221	47.736	46.519	48.674	50.512	50.972	51.962	52.978	54.007	55.060	56.019
+/- Utilizzo banche a breve	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
+ Accensione Mutuo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Restituzione Mutuo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
+/- Finanziamento soci	35.000	(25.000)	(25.000)	(20.000)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
+/- Equity	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Canoni Leasing	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
+/- Altri crediti/debiti finanziari	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flusso di cassa per azionisti	(9.621)	1.912	20.138	18.221	47.736	46.519	48.674	50.512	50.972	51.962	52.978	54.007	55.060	56.019
- Dividendo distribuito	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Flusso di cassa netto	(9.621)	1.912	20.138	18.221	47.736	46.519	48.674	50.512	50.972	51.962	52.978	54.007	55.060	56.019
Disponibilità liquide finali	4.885	6.798	26.936	45.157	92.893	139.412	188.086	238.597	289.570	341.532	394.510	448.517	503.577	559.596

L'offerente dichiara:

1. Di essere in possesso dei requisiti generali di cui all'art. 94 e ss del D.lgs. 36/2023 e dei requisiti speciali richiesti per concorrere alla procedura di gara;
2. Di accettare senza riserva alcuna le disposizioni del bando di gara e dei documenti ivi richiamati.
3. di essere a conoscenza e di accettare integralmente le condizioni previste nell'avviso pubblico, nel contratto e nei relativi allegati;
4. di impegnarsi, in caso di assegnazione, a rispettare tutti gli obblighi previsti nel contratto di concessione con valorizzazione.

L'offerente allega alla presente offerta:

1. Schema del contratto di concessione con valorizzazione dei locali ad uso brasserie e annessa area ludico sportiva del Col de Joux, approvato con deliberazione della Giunta comunale n. 87 del 12/06/2025, in segno di accettazione;
2. Curricula di cui al titolo "Soggetti deputati alla gestione";
3. Progetti e computi metrici di cui al titolo "Piano degli investimenti";
4. Carta d'identità del sottoscrittore.

Luogo e data

In fede



PROGETTO COL DE JOUX

PRESENTAZIONE CANDIDATI

TIZIANO MOSSETTI

Sono diventato maestro di snowboard nel 2006 ed allenatore federale nel 2007.

Dal 2016 al 2024 ho ricoperto il ruolo di Direttore tecnico della Scuola di sci del Cervino. Questa mansione mi ha permesso di sviluppare una combinazione di competenze in gestione, leadership, sicurezza e comunicazione, problem solving, adattabilità, capacità organizzative e pianificazione, competenze interpersonali e team building.

Nel 2014 ho ottenuto la qualifica Maestro di Ciclismo e Mountain Bike 1° livello.
Nel 2018 ho superato il corso di specializzazione per Guida Ciclo-Turistica-Sportiva.

La mia passione per la mtb e la montagna mi hanno portato alla scoperta del territorio e all'accurata conoscenza della maggior parte dei sentieri, del comune di Saint Vincent, Ayas, Champoluc, Brusson, Challand Saint Anselme ed Emarèse.

Sono socio fondatore e affiliato dell'A.S.D. Freedom Sport e Natura che opera sul territorio della Valtournenche offrendo attività estive per bambini, con la quale ho organizzato corsi di MTB.



Assieme ad altri colleghi dal 2011 al 2014 abbiamo fondato il Cervino Snowboard Camp, organizzando attività sportive in ghiacciaio e sul territorio valdostano.

Durante la stagione estiva gestisco assieme alla mia compagna la Chambre d'Hotes Maison Perriere sita nel territorio di Saint Vincent.

La passione per la scoperta e il confronto con il fine di migliorare l'offerta turistica del nostro territorio mi spinge ad esplorare realtà montane simili alle nostre come la Svizzera, la Francia, il Trentino.

JOSIANNE NAVILLOD

Breve presentazione

Sono laureata in "Comunicazioni Interculturali" presso l'Università di Torino.

Nel mio curriculum lavorativo ho un'importante esperienza nell'ambito della ristorazione.

Sono maestra di snowboard presso la Scuola di sci del Cervino ed allenatrice, co-fondatrice e coordinatrice del Future Snowboard club nel quale mi occupo anche di organizzazione gare.

Sono responsabile dei corsi stagionali rivolti ai bambini ed promotrice di attività nelle scuole del territorio.

In passato ho lavorato come organizzatrice di attività sportive in camp estivi in Francia e in Italia.

Gestisco i social media e le collaborazioni con gli sponsor della Scuola di sci del Cervino.

Sono appassionata di trekking, escursionismo, corsa in montagna, yoga e fotografia.



Durante la stagione estivo gestisco assieme al mio compagno la Chambre d'Hotes Maison Perriere sita nel territorio di Saint Vincent

Sono una promotrice del Turismo Sostenibile, della valorizzazione delle Tradizioni eno gastronomiche, mi piace sostenere progetti di inclusività Sociale come Iniziative di turismo accessibile.

GIORGIO FERRÉ

Breve presentazione

Geometra nato e cresciuto a Saint-Vincent, con un legame autentico con il territorio e una profonda conoscenza del comprensorio del Col de Joux.

Con oltre 20 anni di esperienza nella gestione tecnica di strutture e di progettazione, ho lavorato ricoprendo mansioni tecniche di controllo e organizzazione con imprese di costruzioni stradali, opere fluviali, demolizioni controllate e nelle costruzioni civili in particolare prefabbricati in legno.

La mia partecipazione al progetto del Col de Joux nasce dal forte legame con il territorio, dalla mia esperienza tecnica sul campo e dalla volontà di contribuire attivamente alla valorizzazione turistica dell'area.

Appassionato di montagna, sport outdoor e valorizzazione ambientale, sono una risorsa affidabile per progetti turistici complessi in contesto montano.



Spiccata attitudine al problem solving tecnico e gestionale, con capacità di agire in autonomia e anticipare criticità.

Offro una presenza costante, una visione operativa e la capacità di supportare ogni aspetto tecnico-logistico della gestione.