

**PROJECT FINANCING PONTEBBA - PRAMOLLO**

## REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA

**Direzione centrale mobilità e infrastrutture di trasporto**

**Proposta di Project Financing relativa alla progettazione, realizzazione e gestione, di un impianto di collegamento a fune tra Pontebba e il comprensorio sciistico di Pramollo-Nassfeld, e valorizzazione turistica dell' Area.**

**Inquadramento giuridico e  
sostenibilità economico -finanziaria**

**SOGGETTO PROMOTORE:**



**Sviluppo e Coordinamento di progetto:**  
 Prof. Arch. A. Arbizzani  
Arch. G. Desiderio



**Progetto impianti a fune:**  
Ing. D. Veronesi



**Dott. Paolo Montini**

**Pontebba, li 15 aprile 2011**





**PROJECT FINANCING PONTEBBA - PRAMOLLO**




## OGGETTO DELLA CONCESSIONE

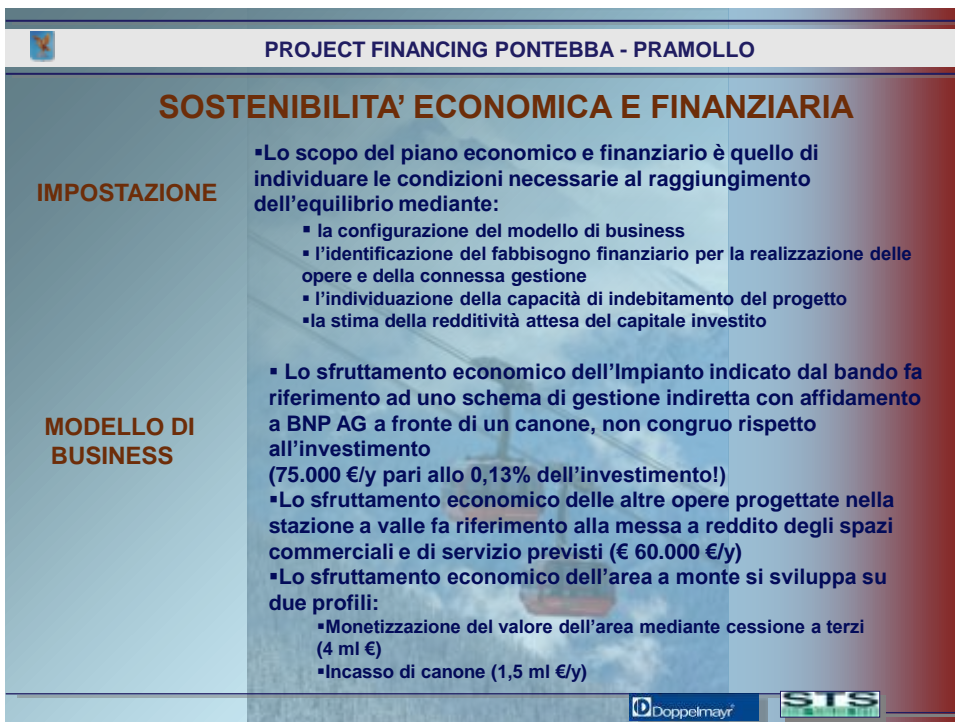
**RICHIESTE DELL'AVVISO**



- Il progetto dovrà prevedere la realizzazione dei seguenti interventi (di seguito nel complesso l' "Impianto"):
  - *impianto funiviario*
  - *demanio sciabile con relativo impianto di innevamento*
  - *parcheggi di interscambio e di servizio e relativo adeguamento della viabilità*
- Potranno essere inoltre valutate strutture che garantiscano uno sviluppo dell'attività turistico ricettiva nel Comune di Pontebba



**MODELLO PROPOSTO**

- Il Concessionario si impegna a:
  - *progettare e realizzare l'Impianto, nonché le strutture commerciali e di servizio complementari*
  - *affidare a BNP AG la gestione dell'Impianto*
  - *gestire le strutture commerciali e di servizio complementari*
- Per l'equilibrio economico finanziario il Concessionario oltre al contributo in denaro riceve la proprietà del terreno in quota che prevede di alienare a terzi interessati alla valorizzazione.



PROJECT FINANCING PONTEBBA - PRAMOLLO	
<b>SVILUPPO ATTIVITA' TURISTICO RICETTIVA</b>	
<b>COMPENSORIO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le strutture turistiche previste in quota si inseriscono in un comprensorio che collega sciisticamente tre Paesi [Italia, Austria e Slovenia]: un prodotto unico nel suo genere "internazionale"</li> <li>▪ Se si sommano tutte le piste e gli impianti di risalita, il comprensorio risulta essere il 4° in Italia, con oltre 200 km di piste</li> </ul>
<b>STRUTTURE RICETTIVE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Il concessionario provvederà alla valorizzazione dei terreni acquisiti dalla Regione a titolo di prezzo mediante la definizione di strutture turistico ricettive coerenti con i principi del PUA del Comune di Pontebba e nel rispetto delle opere pubbliche in parte già previste ed inserite nel piano pluriennale ed in generale nei propri strumenti di programmazione urbanistica</li> <li>▪ Il Comune di Pontebba ha, infatti, predisposto un piano di sviluppo turistico dell'area di fondovalle a supporto dell'intervento di project financing della RFVG, individuando una serie di interventi pubblici e privati da attuare in modo autonomo e a seguito dell'avvio dell'iniziativa di project financing.</li> <li>▪ Le strutture turistico ricettive in quota si integreranno con il piano di sviluppo previsto dal Comune di Pontebba a fondovalle allo scopo di definire una configurazione sistemica ed organica della infrastrutturazione turistica dell'area</li> </ul>
 	

PROJECT FINANCING PONTEBBA - PRAMOLLO	
<b>La valorizzazione turistica</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Impegno del Concessionario alla predisposizione di un <u>piano di programmazione turistica</u> dell'area Pontebba-Pramollo di concerto con il Concedente e con gli enti competenti, individuando un programma di date e attività per la definizione degli obiettivi e dei contenuti del programma [cfr. art. 7.2 lett. (iii)], sulla base delle linee guida di valorizzazione integranti la Proposta</li> <li>▪ Impegno del Concessionario a garantire la valorizzazione turistica dell'area ricevuta a titolo di prezzo in coerenza con gli obiettivi di sviluppo del piano di programmazione turistica dell'area</li> <li>▪ La valorizzazione potrà avvenire anche per stralci, direttamente e/o indirettamente, anche mediante cessione a terzi della porzione di area di volta in volta interessata dal progetto di sviluppo</li> <li>▪ La coerenza del progetto di sviluppo con gli obiettivi del piano di programmazione, con le condizioni naturalistiche e ambientali dell'area, con i principi urbanistici del Comune e con le caratteristiche ricettive delle strutture è assicurata: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪(i) dall'impegno del Concessionario a sottoporre al Concedente e gli altri soggetti competenti il progetto tecnico dell'intervento</li> <li>▪(ii) impegno del Concessionario a stipulare con l'acquirente apposita convenzione disciplinante gli impegni inerenti le caratteristiche tipologiche e le modalità gestionali delle strutture da realizzare (cfr. art. 28.4)</li> </ul> </li> </ul>	
 	

**PROJECT FINANCING PONTEBBA - PRAMOLLO**

## SVILUPPO ATTIVITA' TURISTICO RICETTIVA

**Localizzazione a monte: Passo Pramollo**





**Doppelmayr** **STS**

**PROJECT FINANCING PONTEBBA - PRAMOLLO**

## SVILUPPO ATTIVITA' TURISTICO RICETTIVA

**Caratteristiche dimensionali**

- Superficie territoriale 8.800 mq
- Volumetria max complessiva di zona 8.800 mc
- Volumetria residenziale max 7610 mq
- Residenza a rotazione 60 mc. per posto letto
- Capacità ricettiva massima 400 p. letto
- Unità residenziale max. 127
- Superficie fondiaria Sf: 9700
- Indice di fabbricabilità fondiario If: 1,00 mc/mq
- Rapporto di copertura fondiario Qf: 0,25 mc/mq
- Altezza massima H max: 9,50 ml
- Distanza dai confini di zona dc: 10,00
- Piani fuori terra max 2+2 piani

**Doppelmayr** **STS**

PROJECT FINANCING PONTEBBA - PRAMOLLO

## SVILUPPO ATTIVITA' TURISTICO RICETTIVA

PROGETTO COSCIENTE, APPROPRIATO, ECO-SOSTENIBILE

↓

VALORIZZAZIONE AMBIENTE NATURALE



Doppelmayr STS

PROJECT FINANCING PONTEBBA - PRAMOLLO

## ACCORDI CON SPN

**IMPEGNI GIURIDICI ESISTENTI**

- Accordo commerciale sottoscritto tra DMI e SPN in data 29 maggio 2009 per il riconoscimento di un canone annuo di Euro 1.500.000,00
- Impegno di corresponsione del canone a fronte dei vantaggi diretti e indiretti determinati dalla realizzazione di strutture turistico-ricettive, sul versante italiano per una dotazione di almeno 600 posti letto
- Corresponsione del canone a decorrere dall'avvio della gestione della struttura turistico ricettiva:
  - max 1,5 ml euro/y
  - max 20 anni
- Impegno a finanziare capitale di debito fino ad un ammontare massimo di 20 ml €, prestando direttamente le necessarie garanzie all'istituto finanziatore
- Tale Accordo ha carattere esclusivo tra i soggetti sottoscrittori e costituisce un Accordo privato di natura commerciale a valle dell'operazione, per garantire la bancabilità del Progetto, qualora DMI risulti concessionario

**PRINCIPALI ASSUNZIONI DELL'IMPEGNO**

Doppelmayr STS

**PROJECT FINANCING PONTEBBA - PRAMOLLO**

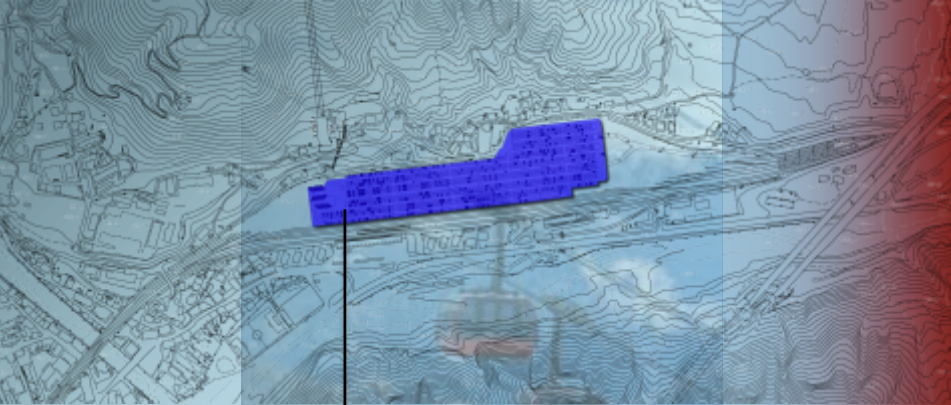
## Il parcheggio a fondovalle

- Avvio dell'Accordo di Programma tra Comune di Pontebba, Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia e Gruppo RFI-Sistemi Urbani SpA per la messa in disponibilità dell'area interessata dal parcheggio e la futura cessione non onerosa al Comune di Pontebba a fronte di adeguata valorizzazione urbanistica sulle residue proprietà immobiliari del Gruppo RFI (cfr. Premesse lett. G, iv)
- Adesione senza riserva da parte del Concessionario all'Accordo di Programma tra Comune di Pontebba, Gruppo RFI e RFBG per l'utilizzo di parte dell'ex areale ferroviario a parcheggio a servizio dell'impianto di arroccamento (cfr. Premesse lett. G, v)
- Impegno del Concedente a stipulare con il Comune di Pontebba apposito accordo finalizzato alla messa a disposizione della nuova area di parcheggio al Concessionario (cfr. Premesse lett. G, vi), qualora si perfezioni l'Accordo di Programma
- Impegno da parte del Concessionario a corrispondere 50.000 euro l'anno al Concedente da retrocedere a RFI-Sistemi Urbani per la messa in disponibilità di parte dell'ex areale ferroviario destinata a parcheggio (affitto, godimento, o altre fattispecie) nelle more del perfezionamento dell'Accordo di Programma (cfr. art.15.3)
- Impegno da parte del Concessionario di acquisire a propria cura e spese l'area destinata a parcheggi, qualora al termine del decimo anno di gestione non si addivenga ad esito positivo dell'Accordo di Programma (cfr. art.15.3)
- Impegno del Concessionario ad affidare la gestione operativa dell'area di parcheggio a BNP AG (cfr. art. 6.1)



 

**PROJECT FINANCING PONTEBBA - PRAMOLLO**

## L'AREA DI PARCAMENTO A SERVIZIO DELLA STAZIONE A VALLE



60.000 mq per oltre 2.000 p.a. – 15 pullman

**PROJECT FINANCING PONTEBBA - PRAMOLLO**

### Il lay-out dell'area di parcheggio

Posti autobus: 15

Posti auto: 2.017

Doppelmayr SIS

**PROJECT FINANCING PONTEBBA - PRAMOLLO**

### IPOTESI DI FATTIBILITA' SVILUPPO AREA FS

AREA A VOCAZIONE RESIDENZIALE (RICUCITURA URBANISTICA)

AREA A VOCAZIONE RICETTIVA (RICUCITURA URBANISTICA)

AREA A VOCAZIONE SPORTIVO-RICREATIVA

PARCHEGGIO - OLTRE 2000 POSTI AUTO

Doppelmayr SIS

PROJECT FINANCING PONTEBBA - PRAMOLLO		
<b>Il costo di realizzazione degli interventi</b>		
<b>IMPIANTI FUNIVIARI (lavori e spese tecniche)</b>		<b>54.067.000</b>
PARCHEGGI e INFRASTRUTTURE		4.000.000
IMPIANTI SCIISTICI e INNEVAMENTO		16.650.000
altri interventi (attraversamenti linea TERNA e SNAM, etc.)		600.000
		<b>75.317.000</b>
spese tecniche non comprese in A (progettazione, DL e collaudi)		1.431.729
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>		<b>76.748.729</b>

Doppelmayr

SIS

PROJECT FINANCING PONTEBBA - PRAMOLLO					
<b>COPERTURA DEL FABBISOGNO E CONTRIBUTO PUBBLICO</b>					
IMPEGNI DI CAPITALE	%	Euro	FONDI DI COPERTURA	%	Euro
Costi di Realizzazione	94,5%	75.317.000	Mezzi Propri	8,9%	7.131.852
Spese Tecniche (eccedenza impianti Funivari)	1,8%	1.431.729	Contributi a Sal	61,5%	48.000.000
Costi Implementazione Project Finance	0,9%	706.790	Valorizzazione Aree	6,3%	5.000.000
Costituzione DISPA	0,0%	000.000	Senior Debt	23,3%	18.004.679
Cassa Iniziale	0,2%	258.000			
DC, commissioni e spese bancarie	1,5%	1.437.004			
<b>Sub-Totale</b>	<b>100%</b>	<b>79.736.531</b>	<b>Sub-totale</b>	<b>100%</b>	<b>79.736.531</b>
Totale IVA		3.046.490	VAT Facility		3.046.490
<b>TOTALE IMPEGNI</b>		<b>82.814.481</b>	<b>TOTALE FONDI</b>		<b>82.814.481</b>

**6 ML € CARINIZIA**

**48 ML € RFVG**

**[IVA compresa]**



**COERENTE CON LE DISPONIBILITA' PREVISTE IN BILANCIO**



**Quota RFVG- Mutuo CdP:**  
**Limite d'impegno annuo € 3.500.000,00**  
**Erogazione in un'unica soluzione**  
**Rimborso in rate semestrali posticipate**  
**Tasso d'interesse 4,102%**  
**Capitale mutuabile € 48.123.715,54**

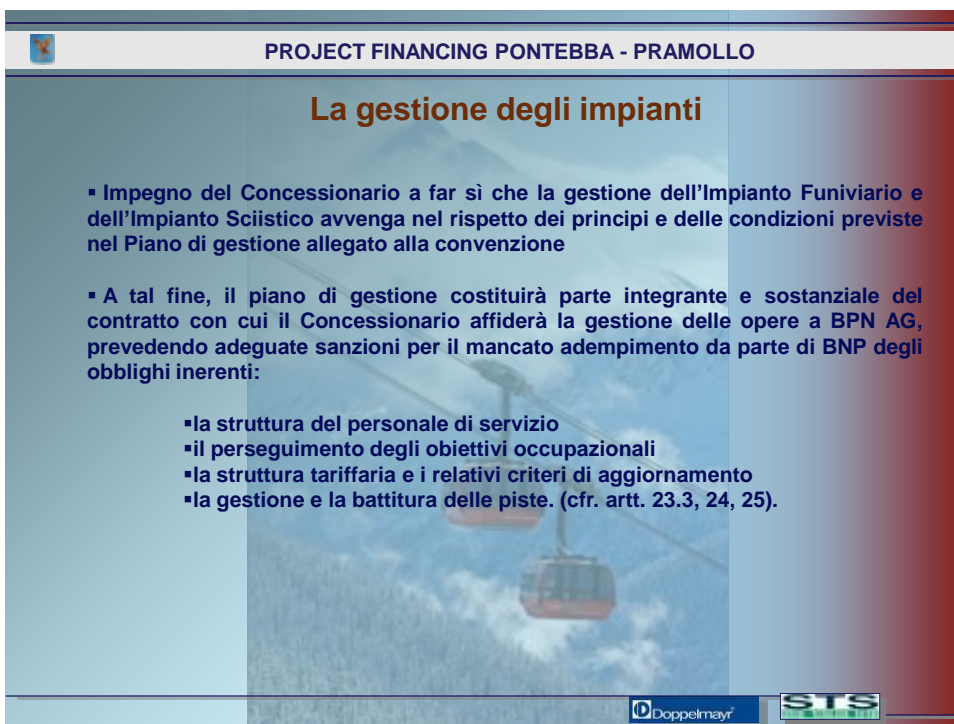
Doppelmayr

SIS



PROJECT FINANCING PONTEBBA - PRAMOLLO	
<b>IL SERVIZIO DI GESTIONE IMPIANTO</b> [1]	
<b>IMPOSTAZIONE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Affidamento a BNP AG della gestione dell'Impianto, comprensiva della manutenzione [ordinaria e straordinaria] mediante apposito contratto sottoscritto anche dal Concedente</li> </ul>
<b>PRINCIPALI CARATTERISTICHE DEL SERVIZIO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stagione invernale: apertura da fine novembre a metà aprile               <ul style="list-style-type: none"> <li>orari apertura al pubblico : 8,30 - 16,45</li> <li>per gli impianti con funzione di arroccamento e di rientro a valle l'orario di chiusura è alle 17,30 con eventuale prolungamento in funzione dei flussi effettivi</li> <li>la battitura delle piste interessa ca. 35 ha per 10-12 ore di lavoro giornaliero e sarà garantita dalla società BPN con proprio personale, prevedendo un graduale inserimento di personale italiano</li> </ul> </li> <li>Stagione estiva: apertura da metà giugno a fine settembre               <ul style="list-style-type: none"> <li>orari apertura al pubblico : 8,30 - 16,45</li> <li>gli utenti possono fruire di tutte le fermate intermedie, prendendo in considerazione l'intero asse funiviario da valle a valle</li> <li>fruibile "pendolino" con partenza dalla vetta dell'arroccamento dal versante italiano. Data la presenza nella valle del Gail di una pista ciclabile che si collega con la ciclovia Alpe Adria nei pressi di Tarvisio, l'asse funiviario Pontebba - Tropolach potrà offrire un collegamento importante anche per cicloturisti</li> </ul> </li> </ul>
 	

PROJECT FINANCING PONTEBBA - PRAMOLLO	
<b>IL SERVIZIO DI GESTIONE IMPIANTO</b> [2]	
<b>STRUTTURA DEL PERSONALE</b>	<p>Totale personale: 23, di cui 12 a tempo indeterminato e 11 stagionali:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1 capo servizio + 2 sostituti capo servizio</li> <li>7 macchinisti</li> <li>8 addetti semplici [stagionali]-</li> <li>1 responsabile casse + 1 sostituto responsabile casse</li> <li>3 figure di cassiere semplice [stagionali]</li> </ul>
<b>SKIPASS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lo skipass sarà unico per l'intero comprensorio di Nassfeld-Pramollo           <ul style="list-style-type: none"> <li>A Pontebba sarà inoltre possibile acquistare lo skipass "Alpe Adria" che comprende oltre al comprensorio di Nassfeld, Weissbriach, tutti i poli Promotur e il comprensorio del Dreilandereck di Arnoldstein</li> <li>È prevista anche in futuro l'introduzione dello skipass plurigiornaliero sul modello del Superski Dolomiti</li> </ul> </li> <li>Le tariffe saranno suddivise secondo la tipologia classica, adulti, ragazzi e bambini, validità da una a 14 giornate           <ul style="list-style-type: none"> <li>Sarà l'unico skipass che permette di sciare su tre nazioni, Italia, Austria e Slovenia, in particolare stazioni sciistiche che collegano rispettivamente l'Italia con l'Austria e l'Italia e con la Slovenia</li> </ul> </li> </ul>
 	



**PROJECT FINANCING PONTEBBA - PRAMOLLO**

## La gestione degli impianti

- Impegno del Concessionario a far sì che la gestione dell'Impianto Funiviario e dell'Impianto Sciistico avvenga nel rispetto dei principi e delle condizioni previste nel Piano di gestione allegato alla convenzione
- A tal fine, il piano di gestione costituirà parte integrante e sostanziale del contratto con cui il Concessionario affiderà la gestione delle opere a BPN AG, prevedendo adeguate sanzioni per il mancato adempimento da parte di BPN degli obblighi inerenti:
  - la struttura del personale di servizio
  - il perseguimento degli obiettivi occupazionali
  - la struttura tariffaria e i relativi criteri di aggiornamento
  - la gestione e la battitura delle piste. (cfr. artt. 23.3, 24, 25).

