

Comitato Fare Bene a Grottaferrata e Movimento Politicolibertas, "Sindaco, il Vallone non sarà acquisito con la Cartiera, come mai?" aa

"Ancora una volta ci occupiamo delle questioni relative alla "Riqualificazione della Cartiera Storica", e dobbiamo ammettere che quando per la prima volta abbiamo letto la Delibera di Giunta n.159 del 24/07/2025 ci siamo un po' tranquillizzati perché è espressamente scritto tra le motivazioni: "Le analisi di mercato evidenziano la vocazione turistica dell'area, con una forte presenza di attività di ristorazione ma una carenza di strutture ricettive." Vuol dire che l'Amministrazione ha avviato l'iniziativa, come è giusto che sia, ben supportata da diverse analisi di mercato e finanziarie sulla situazione economica attuale, per definire quella soluzione progettuale che porta alla migliore redditività futura dell'immobile, giustificazione dell'investimento.

Cerchiamo nel DIP queste analisi di mercato, macerca, cerca.. non c'è nulla!

In pratica viene esposto in delibera tra le motivazioni un elemento fondamentale per giustificare l'operazione finanziaria, presupposto unico che possa determinare una convenienza economica e la sostenibilità dell'operazione, ma non è allegato alcunché: probabilmente non esiste, oppure era un'analisi che determinava una redditività così bassa che è stato preferito eliminarla direttamente, perché controproducente.

Proviamo a redigerla noi questa analisi, in modo estremamente sintetico, sempre cercando di averne dati il più possibile attendibili e oggettivi.

Con una sorta di analogia, il Museo della Carta di Fabriano raggiunge i 50.000 visitatori annui, che con un biglietto di ingresso da 10 euro ciascuno e un'ulteriore 20% di introiti del book shop determinano un introito di 600 mila euro annui.

La sala convegni, speranzosamente affittata mediamente per 3 volte alla settimana a 500 euro al giorno, determina un introito pari a 78 mila euro.

Le 13 stanze alberghiere, con un prezzo medio di 100 euro a notte (i valori medi sono della zona sono inferiori) e calcolando una occupazione annua dell'80%, determinano un introito di 380 mila euro.

Il fatturato totale è pari a 1.060.000,00 a cui vanno detratte le spese per il personale, le utilities, la manutenzione e i beni di consumo che si stimano complessivamente nel 35% dell'incasso; si determina un reddito effettivo pari a 670 mila euro annui.



Questo importo, rispetto all'investimento complessivo di 19.709.452,81 indica una redditività pari al 3,4%, che rende l'operazione dal punto di vista finanziario del tutto insostenibile (una redditività d'impresa minima accettabile è almeno pari al 10%).

Abbiamo voluto anche dare un valore reale all'immobile ristrutturato, dedotto dal suo reddito: in questo caso prendiamo in considerazione il suo introito pari a 1.060.000,00 annuo e lo riteniamo come pari al 15% del valore complessivo, come è prassi in situazioni similari. Pertanto il valore complessivo reale dell'immobile, dedotto dalla redditività, risulta essere pari a 7 milioni di euro, la metà di quanto abbiamo calcolato parametricamente con destinazione residenziale (la più alta) con le tabelle OMI nello scorso comunicato, e addirittura il 35% del valore dichiarato in delibera da parte del Comune.

Sempre più è dimostrata l'insostenibilità economica, una operazione senza alcun senso finanziario.

Da ogni punto di vista la si guardi, questa è un'operazione che non si regge finanziariamente, uno spreco di denaro che genererebbe solo gravi problemi finanziari per il Comune di Grottaferrata. Non si dica che il Comune attiverrebbe l'iniziativa solo con finanziamenti pubblici: il denaro pubblico, ovunque

