

X-BOX HOTEL · HM52

Studio di Fattibilità

Estratto dimostrativo

Glamping in vigneto — 6 lodge modulari
Colli Vicentini, Veneto

CASO FITTIZIO A SCOPO ILLUSTRATIVO — Il committente, il luogo e i numeri di questo documento sono inventati, ma costruiti con lo stesso metodo, la stessa struttura e lo stesso livello di dettaglio di uno Studio di Fattibilità reale. Le sezioni sono abbreviate: lo studio completo consegnato al cliente conta 40-60 pagine.

HM52 workshop srl — impresa di costruzioni · HM52 project — studio di architettura associato
xboxhotel.net · info@xboxhotel.com · +39 347 3213617

SEZIONE 1 — IL CASO

Sei lodge tra i filari.

Un'azienda vitivinicola dei Colli Vicentini — chiamiamola Tenuta Le Vignole, perché è un caso costruito per questo documento — coltiva 14 ettari a Tai Rosso e Garganega e vende in cantina a un pubblico che chiede sempre più spesso di fermarsi a dormire. La domanda che porta la proprietà da noi è la stessa che sentiamo più spesso: si può fare? quanto costa? quanto rende?

Il quesito dello studio: verificare la fattibilità urbanistica ed economica di 6 lodge modulari da 27 m² (Modulo 3×9) con terrazza coperta di 12 m², in connessione con l'attività agricola esistente, senza consumo di nuovo suolo impermeabilizzato e con fondazioni completamente reversibili.

6 lodge da 27 m ² + terrazza	890.000 € investimento completo	Anno 8 rientro dell'investimento	25% occupazione di pareggio
---	---	--	---------------------------------------

SEZIONE 2 — ANALISI NORMATIVA E VINCOLISTICA

Il terreno può ospitarli?

Il fondo ricade in zona agricola E del PI comunale. In Veneto gli interventi in zona agricola sono ammessi solo se connessi all'attività agricola (artt. 43-45, L.R. 11/2004): la strada percorribile non è il ricettivo puro ma l'agriturismo (L.R. 28/2012), che consente l'ospitalità in connessione con l'azienda agricola. La Tenuta dispone dei requisiti: iscrizione all'Elenco regionale, prevalenza dell'attività agricola, 14 ettari in produzione.

I moduli, pur poggiando su viti di fondazione reversibili, configurano nuova costruzione (art. 3, c.1, lett. e.5, d.P.R. 380/2001) perché destinati a soddisfare esigenze non meramente temporanee: serve il permesso di costruire (art. 10). Lo studio esclude esplicitamente le scorciatoie — case mobili su ruote, presunta 'edilizia libera' — che in questa configurazione non reggono a un controllo.

Riferimenti verificati nello studio completo: d.P.R. 380/2001 artt. 3, 10; L.R. Veneto 11/2004 artt. 43-45; L.R. Veneto 28/2012 (agriturismo) e Regolamento attuativo; PI e PAT comunali; N.T.O. di zona. Una fascia del fondo è interessata da vincolo paesaggistico (art. 142 D.Lgs. 42/2004, corso d'acqua): il masterplan colloca i lodge fuori dalla fascia, evitando l'autorizzazione paesaggistica ordinaria.

SEZIONE 3 — ANALISI DI MERCATO

C'è domanda per dormire in vigna?

Il bacino enoturistico dei Colli Vicentini e Berici cresce da anni, stretto fra due poli maturi (Prosecco DOCG a nord-est, Soave a ovest) che hanno già dimostrato la tenuta del modello «vigneto + ospitalità esperienziale». L'offerta locale di posti letto in vigna è quasi nulla: agriturismi tradizionali con camere in casa padronale, nessun prodotto lodge di fascia alta nel raggio di 25 km. Il progetto non compete sul prezzo con l'hotellerie di Vicenza: vende un'esperienza che oggi in zona non si può comprare.

Le tariffe di riferimento sono costruite su un paniere di strutture comparabili in aree vitivinicole del Nord-Est (lodge 25-35 m² con vasca esterna o terrazza panoramica): ADR di fascia 180-280 € a notte secondo stagione. Lo studio adotta valori prudenziali: ADR medio ponderato 205 € il primo anno, fino a 236 € a regime, su una stagione di 300 giorni (marzo-dicembre).

300 gg stagione di apertura	205–236 € ADR medio ponderato	44–65% occupazione a regime	+9% ricavi ancillari sul fatturato
---------------------------------------	---	---------------------------------------	--

SEZIONE 4 — MASTERPLAN E PROGETTO PRELIMINARE

Sei lodge, un vigneto intatto.

I lodge sono disposti a pettine lungo la capezzagna esistente, orientati verso i filari e distanziati 22-28 m l'uno dall'altro: ogni terrazza guarda il vigneto, nessuna guarda un altro lodge. La viabilità carrabile si ferma al parcheggio in stabilizzato; gli ultimi 80-150 m si percorrono a piedi o in golf cart. Basamenti su viti di fondazione: zero scavi, zero cemento, suolo integralmente ripristinabile. Reception, colazioni e degustazioni restano nella barchessa esistente della cantina — nessuna nuova volumetria di servizio.

Ogni lodge: Modulo 3×9 in X-Lam, classe energetica A4, VMC, pompa di calore, predisposizione fotovoltaico, vetrata a tutta altezza sul fronte vigneto, bagno finestrato, terrazza coperta 12 m² con vasca idromassaggio opzionale. Produzione in stabilimento: 1-3 giorni per unità; posa e allacci: 8-12 settimane complessive di cantiere.



Ambientazione dei moduli su terrazzamento collinare — immagine generata con strumenti di intelligenza artificiale, finalità illustrativa. Informativa ai sensi del Reg. (UE) 2024/1689 (AI Act), art. 50.

SEZIONE 5 — QUADRO ECONOMICO DELL'INVESTIMENTO

Quanto costa, voce per voce.

Voce	Importo
Moduli 3×9 finiti (X-Lam, classe A4, impianti integrati)	534.000 €
Basamenti su viti di fondazione e sottoservizi	66.000 €
Opere esterne (percorsi, illuminazione, verde, piazzole)	48.000 €
Trasporto e montaggio (6 moduli)	36.000 €
Arredi e dotazioni (FF&E;) — 14.000 €/lodge	84.000 €
Progettazione, DL, pratiche, sicurezza, collaudi	58.000 €
Allacciamenti utenze e oneri	22.000 €
Imprevisti e arrotondamenti (5%)	42.000 €
Totale investimento	890.000 €

Il prezzo dei moduli è chiuso a contratto e non si muove in corso d'opera: è la differenza che la costruzione offsite consente e il cantiere tradizionale no. Basamenti, trasporto, opere esterne e arredi dipendono dal sito e sono quotati separatamente — qui con valori tipici per un fondo collinare servito.

SEZIONE 6 — CONTO ECONOMICO PREVISIONALE

Cinque anni, ipotesi prudenti.

	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5
Occupazione (300 gg)	44%	54%	61%	64%	65%
Notti vendute	792	972	1.098	1.152	1.170
ADR medio	205 €	218 €	228 €	232 €	236 €
Ricavi camere	162.360 €	211.896 €	250.344 €	267.264 €	276.120 €
Ricavi ancillari	14.612 €	19.071 €	22.531 €	24.054 €	24.851 €
Ricavi totali	176.972 €	230.967 €	272.875 €	291.318 €	300.971 €
Costi di gestione	130.531 €	143.820 €	153.697 €	157.996 €	159.919 €
EBITDA	46.441 €	87.147 €	119.178 €	133.322 €	141.052 €
Margine EBITDA	26%	38%	44%	46%	47%

Costi di gestione a regime (anno 3): pulizie e lavanderia 32 €/notte venduta; commissioni OTA al 15% sul 65% delle prenotazioni (il resto è vendita diretta, trainata dalla cantina); utenze; manutenzione programmata; marketing al 5% dei ricavi; assicurazioni; accoglienza part-time e amministrazione. Il dettaglio analitico, voce per voce e mese per mese, è nello studio completo.

SEZIONE 7 — INDICATORI E SENSITIVITÀ

I numeri che contano per la banca.

13,4% ROI a regime (EBITDA a3 / investimento)	7,5 anni payback su EBITDA a regime	Anno 8 rientro effettivo con ramp-up	25% occupazione di pareggio
---	---	--	---------------------------------------

Il pareggio operativo si raggiunge con il 25% di occupazione: 75 notti vendute per lodge all'anno. Ogni punto sopra è margine. La sensitività mostra la tenuta del modello: con ADR -10% e occupazione a regime al 55% (scenario pessimo), l'EBITDA a regime resta positivo intorno ai 78.000 € e il rientro slitta di circa tre anni; con ADR +10% (scenario in linea con i comparabili di fascia alta) il rientro scende sotto i sei anni e mezzo.

Nessun incentivo è inserito nel modello base: fuori dalla ZES i bandi regionali e nazionali (monitorati ogni lunedì dal nostro Osservatorio Bandi) sono un acceleratore possibile, non un presupposto. Se un contributo del 30-40% sulla quota strutture si concretizza, il payback scende di 2-3 anni: lo studio completo include lo scenario con e senza.

SEZIONE 8 — RISCHI E CRONOPROGRAMMA

Cosa può andare storto, e quando si apre.

Rischio	Livello	Mitigazione
Iter autorizzativo più lungo del previsto	Medio	Pre-verifica in Comune prima del deposito; progetto già conforme a N.T.O. e regolamento agriturismo
Stagione di lancio debole	Medio	Prevendita tramite database cantina; contratto con 2 OTA dalla firma; break-even al 25% assorbe l'avvio lento
Extra-costi di cantiere	Basso	Prezzo moduli chiuso a contratto; voci di sito quotate su rilievo, non a stima; imprevisti 5% già a quadro
Concorrenza emergente in zona	Basso	Vantaggio del primo entrante; il vigneto e la cantina non sono replicabili da un operatore puro

Cronoprogramma tipo — Studio di Fattibilità: 30-45 giorni lavorativi. Progettazione e pratica agrituristica + permesso di costruire: 4-7 mesi. Produzione moduli in stabilimento (in parallelo al fine-iter): 6-8 settimane. Cantiere: 8-12 settimane. Dalla firma dello studio all'apertura: 12-16 mesi, con l'obiettivo di aprire a inizio stagione.

LO STUDIO COMPLETO

Questo estratto mostra il metodo. Lo studio vero misura il tuo terreno.

Il documento consegnato al cliente sviluppa in 40-60 pagine: analisi normativa e vincolistica puntuale sul mappale, analisi ambientale e territoriale, analisi di mercato con paniere comparabili nominale, masterplan con modello 3D, quadro economico su computo, conto economico mensile a 5 anni, analisi di sensitività, scenario incentivi, rischi e cronoprogramma. Costo: 1.000 € per unità modulare (minimo 3.500 €), interamente scontato se la realizzazione parte entro 12 mesi.

X-BOX HOTEL — HM52 workshop srl · P.IVA 03008270245 · xboxhotel.net/studio-di-fattibilita · info@xboxhotel.com · WhatsApp +39 347 3213617