

BORGHIMPRESA | LIVING GRAN SASSO

Guida alla compilazione della scheda di manifestazione di interesse

Scadenza: 10 aprile 2026 | www.borghimpresa.it | info@borghimpresa.it

Come usare questa guida

Questa guida segue la stessa struttura della scheda di presentazione delle proposte. Per ogni sezione trovi: le domande del form, cosa scrivere per ottenere il punteggio massimo, esempi concreti e i principali errori da evitare.

La commissione valuta le proposte su 100 punti totali. Le proposte che ottengono punteggi bassi sono quasi sempre quelle senza numeri e senza un piano concreto, non quelle con idee meno originali.

Sezione del form	Criterio di valutazione	Punti
1. Ipotesi di Riuso	Coerenza, originalità, sostenibilità dell'idea, valorizzazione patrimonio locale	30
2. Potenzialità di Mercato	Domanda reale o potenziale, capacità competitiva	15
3. Cantierabilità	Fattibilità tecnica, finanziaria e amministrativa, tempi, vincoli	25
4. Team/Proponente	Competenze ed esperienza del team per gestire l'iniziativa	10
5. Investimenti	Mezzi propri disponibili (parte quantitativa)	10
6-7. Mezzi propri + Canone	Disponibilità finanziaria propria e disponibilità al canone	10

Le sezioni 3 (Cantierabilità, 25 pt) e 1 (Ipotesi di Riuso, 30 pt) valgono insieme 55 punti. Dedicare la maggior parte del tempo a queste due sezioni.

Le domande del form:

- Qual è l'idea di riutilizzo del bene immobile e come contribuirà alla valorizzazione del patrimonio?
- Quali prodotti e/o servizi si intendono attivare?

Cosa si aspetta la commissione

Informazioni utili a comprendere se l'idea è concreta, coerente con il luogo e con le risorse disponibili, e se aggiunge valore al territorio. Non premia le idee più ambiziose in assoluto, ma quelle più credibili nel contesto specifico.

Come strutturare la risposta

- Descrivi cosa fa concretamente chi entra nella struttura: cosa vede, cosa compra, cosa sperimenta.
- Spiega perché quell'immobile, in quel comune, è adatto a quella funzione.
- Collega la tua idea al patrimonio locale: cultura, paesaggio, prodotti tipici, storia, artigianato, vita di comunità.
- Elenca i servizi principali (es. ospitalità, ristorazione, laboratori, noleggio) e quelli complementari (es. vendita prodotti locali, eventi, visite guidate).

COSA SCRIVERE

Un ex edificio scolastico a Frattoli (Crognaleto), nel cuore del Parco Gran Sasso, diventa punto di appoggio per escursionisti: 6 posti letto in camerate, cucina self-service, deposito attrezzature, angolo con mappa sentieri e prodotti locali a km 0. Gestione part-time da parte di un residente del paese.

COSA EVITARE

'Valorizzare il territorio attraverso un uso sostenibile e innovativo del patrimonio immobiliare per promuovere il turismo locale in chiave esperienziale e inclusiva.'

Se ti candidi per un immobile con vincoli storici o paesaggistici (es. Palazzo Vinditti a Castel Castagna, edifici storici a Civitella del Tronto), menziona come il tuo progetto rispetta quei vincoli. Ignorarli penalizza sia il criterio 1 sia il criterio 3.

**Sezione
2**

Potenzialità di Mercato

15 punti

Le domande del form:

- Qual è il livello di interesse atteso da parte del mercato per questa iniziativa?
- A quale target si rivolge?

Cosa si aspetta la commissione

Deve poter valutare se esiste domanda reale per la tua idea, e se sai posizionarti rispetto a quello che già esiste sul territorio.

Come strutturare la risposta

- Definisci il tuo cliente tipo: chi è, perché viene in quest'area, cosa cerca.
- Indica la stagionalità: tutto l'anno, estate, weekend, periodi festivi?
- Cita dati disponibili o stime ragionevoli sul bacino di utenza. Non serve una ricerca formale.
- Menziona al massimo 2-3 strutture simili già presenti nell'area e spiega come ti differenzi.

Dati utili sull'area (da citare se pertinenti)

Area	Esempio dato di riferimento utile
Valle Siciliana	Santuario S. Gabriele: oltre 2 milioni di visitatori pre-sisma. Ceramica di Castelli: attrattore internazionale.
Alto Vomano	Prati di Tivo: principale area escursionistica della provincia di Teramo..
Alto Aterno	Lago di Campotosto. Prodotti tipici (zafferano, pastinaca).

Progetto Living Gran Sasso - Finanziato dal CIS Aree Sisma - Commissario straordinario del Governo per la riparazione e la ricostruzione sisma 2016 - Presidenza del Consiglio dei Ministri



Presidenza del Consiglio dei Ministri
Dipartimento per le Politiche di Coesione



Commissario Straordinario
Ricostruzione Sisma 2016
Presidenza del Consiglio dei Ministri

UNICO
GRAN SASSO
RETE DI COMUNI

Area	Esempio dato di riferimento utile
Monti Gemelli	Fortezza borbonica di Civitella del Tronto. Gole del Salinello. Borghi medievali Campi e Torricella Sicura.

Se non hai dati precisi, usa stime ragionate e dichiaralo: 'Stimiamo X visitatori annui nell'area basandoci su Y.' Una stima trasparente vale più di nessuna stima.

Sezione 3	Cantierabilità	25 punti
---------------------	-----------------------	-----------------

Le domande del form:

- Quali sono le risorse e le tempistiche previste per il progetto?
- Ci sono vincoli o autorizzazioni da ottenere?

Cosa si aspetta la commissione

Comprendere se il progetto è realmente realizzabile nei tempi e con le risorse indicate, e se il proponente ha identificato i principali ostacoli.

Parte A — Tempistiche: proponi una timeline semplice

Fase	Durata stimata	Note operative
Accordo e definizione contratto con il Comune	1–2 mesi	
Progettazione e pratiche autorizzative	2–4 mesi	Dipende dalla complessità dell'intervento
Lavori di adeguamento	2–6 mesi	Dipende dallo stato dell'immobile
Allestimento, acquisto attrezzature	1–2 mesi	

Fase	Durata stimata	Note operative
Attività pre-apertura (marketing, assunzioni)	1 mese	
Apertura al pubblico	Mese indicativo	

Parte B — Autorizzazioni: elenca quelle pertinenti

Occorre dimostrare di aver identificato gli adempimenti principali. Quelli più comuni per questi immobili:

- Titolo edilizio: CILA, SCIA o Permesso di Costruire, in base all'entità dei lavori.
- Autorizzazione paesaggistica: per immobili in zona di tutela o all'interno del Parco Nazionale.
- Autorizzazione Soprintendenza: per immobili sottoposti a vincolo culturale.
- Licenza turistica / SCIA ricettiva: per B&B, affittacamere, case vacanze (normativa regionale Abruzzo).
- Prevenzione Incendi (VVF): obbligatoria per strutture ricettive sopra una certa capacità.
- Conformità barriere architettoniche: per strutture aperte al pubblico.
- Autorizzazione sanitaria ASL / SCIA per somministrazione alimenti e bevande.
- Occupazione suolo pubblico: se previsti spazi esterni, dehors, segnaletica.

Non è necessario aver già ottenuto le autorizzazioni. È sufficiente dimostrare di sapere quali servono. Se hai già fatto un sopralluogo o hai ricevuto pareri preliminari, indicalo: aumenta significativamente il punteggio su questo criterio.

Parte C — Sostenibilità economica (include qui i numeri chiave)

Il form non ha una sezione separata per ricavi e costi operativi. Inseriscili qui, nella sezione Cantierabilità. Anche stime semplici aumentano molto il punteggio.

Indicatore	Formula	Esempio
Ricavi annui stimati	Unità vendute × prezzo medio × tasso di utilizzo	800 notti × 35 € × 70% = 19.600 €

Progetto Living Gran Sasso - Finanziato dal CIS Aree Sisma - Commissario straordinario del Governo per la riparazione e la ricostruzione sisma 2016 - Presidenza del Consiglio dei Ministri



Indicatore	Formula	Esempio
Costi operativi annui (Opex)	Somma di: personale + utenze + manutenzione + marketing + canone	es. 14.000 €/anno
EBITDA	Ricavi - Opex	es. 19.600 - 14.000 = 5.600 €/anno
Payback period	Investimento totale / EBITDA	es. 50.000 / 5.600 = ~9 anni

Se il payback è particolarmente elevato con risorse solo private, non è necessariamente un problema: indica se il progetto ha la possibilità di avvalersi di finanziamenti pubblici. In quel caso, mostra come cambia il quadro con il contributo pubblico.

Sezione
4

Team Impresa / Proponente

10 punti

La domanda del form:

- Quali competenze ha il team e come è organizzato per realizzare l'iniziativa?

Cosa si aspetta la commissione

Avere elementi per poter comprendere se chi propone ha la capacità concreta di realizzare e gestire il progetto nel tempo, non solo di avere una buona idea.

Come strutturare la risposta

- Descrivi brevemente chi sei (o chi siete, se proponete in gruppo): ruolo, formazione, esperienza rilevante.
- Indica esperienze analoghe già realizzate, anche se piccole: gestione di uno spazio, un'attività turistica, un progetto culturale, un'impresa.
- Se ti candidi come persona fisica senza esperienza specifica nel settore, aggiungi un partner tecnico (es. gestore turistico esperto, associazione locale, impresa edile) e descrivi i rispettivi ruoli.
- Se hai costituito o intendi costituire una società o cooperativa, indicalo.

Progetto Living Gran Sasso - Finanziato dal CIS Aree Sisma - Commissario straordinario del Governo per la riparazione e la ricostruzione sisma 2016 - Presidenza del Consiglio dei Ministri



Presidenza del Consiglio dei Ministri
Dipartimento per le Politiche di Coesione



Commissario Straordinario
Ricostruzione Sisma 2016
Presidenza del Consiglio dei Ministri

UNICO
GRAN SASSO
RETE DI COMUNI

COSA SCRIVERE

Il progetto è proposto da Marco R. (esperienza decennale in guida escursionistica sul Gran Sasso) e Sara M. (gestione agriturismo in Abruzzo per 5 anni). Il team si avvale della collaborazione tecnica di Studio X per le pratiche edilizie.

COSA EVITARE

'Siamo un gruppo di persone appassionate del territorio, desiderose di contribuire alla rinascita di quest'area attraverso un approccio innovativo e sostenibile.'

Per gli enti no-profit: se siete iscritti al RUNTS (Registro Unico Nazionale Terzo Settore), indicatelo esplicitamente. Dà accesso a forme di concessione agevolata (art. 71, D.Lgs. 117/2017) e rafforza la credibilità del proponente.

Sezione
5

Investimenti

10 punti

La domanda del form:

- Ha già definito in modo chiaro gli investimenti necessari (opere murarie, impianti, macchinari, attrezzature, arredi, computer, marketing)? Fornire un elenco dettagliato degli interventi previsti.

Cosa si aspetta la commissione

Vuole un piano di investimento credibile, con le principali voci di spesa. Non serve un computo metrico certificato, ma bastano stime ragionate e ordini di grandezza.

Compila una tabella con almeno queste voci

Voce di investimento (Capex)	Stima €	Note
Opere murarie e rifinitura		Adeguamento locali, intonaci, serramenti
Impianti (elettrico, idrico, riscaldamento, antincendio)		Adeguamento a norma
Macchinari e attrezzature specifiche		In base al tipo di attività (es. cucina, laboratorio)
Arredi e allestimenti interni		
Computer, software, cassa, sistema prenotazioni		
Segnaletica, branding, sito web, foto/video		Marketing di lancio
Spese tecniche (progetto, direzione lavori, pratiche)		Di solito 8–12% dei lavori
Imprevisti (10–15% del totale)		Non ometterli: la commissione lo nota
TOTALE CAPEX		

Se l'immobile è già parzialmente adeguato grazie ai fondi della ricostruzione, indicalo esplicitamente: riduce il Capex necessario e migliora la cantierabilità percepita.

Indica anche se prevedi finanziamenti pubblici (esempi)

- Invitalia: contributi a fondo perduto per nuove imprese.
- Bandi GAL: misure PSR per turismo rurale e valorizzazione patrimonio.
- Fondi POR-FESR: per digitalizzazione, efficienza energetica, accessibilità.
- Credito agevolato: confidi locali.

Esempio di presentazione del piano finanziario: 'Capex totale: 75.000 €. Di cui: 30.000 € risorse proprie, 30.000 € contributo pubblico (in corso di verifica), 15.000 € finanziamento bancario.'

Progetto Living Gran Sasso - Finanziato dal CIS Aree Sisma - Commissario straordinario del Governo per la riparazione e la ricostruzione sisma 2016 - Presidenza del Consiglio dei Ministri



Presidenza del Consiglio dei Ministri
Dipartimento per le Politiche di Coesione



Commissario Straordinario
Ricostruzione Sisma 2016
Presidenza del Consiglio dei Ministri

UNICO
GRAN SASSO
RETE DI COMUNI

Le domande del form:

- Quali risorse proprie sono disponibili? L'impresa è in grado di sostenere l'investimento necessario? (SI / NO)
- L'impresa è disposta a pagare il canone di concessione? (SI / NO)

Cosa si aspetta la commissione

Questi due criteri sono quantitativi: valgono 10 punti in totale e vengono assegnati in base alle soglie di risposta. Se rispondi SI, indica gli importi.

Mezzi propri

- Indica l'importo in euro disponibile come capitale proprio: es. '20.000 € di risorse liquide proprie'.
- Se non hai liquidità diretta, indica garanzie reali, fidejussioni, accesso a linee di credito, o possibili linee di cofinanziamento.
- Se il progetto dipende da un finanziamento pubblico, indicalo ma specifica anche la quota propria residua.

Canone

Indica la cifra che sei disposto a pagare come canone annuo, anche in forma di range: es. 'disponibili a versare un canone fino a 2.500 €/anno'.

- Il canone, se convenuto, viene negoziato con il Comune nella fase successiva. Indicare un importo dimostra impegno concreto.

COSA SCRIVERE

Risorse proprie: 18.000 € disponibili (risparmio personale + quota socio).
Canone: disponibili fino a 1.800 €/anno, con possibilità di incremento progressivo dal terzo anno.

COSA EVITARE

Risorse proprie: SI. Canone: SI, valuteremo in fase contrattuale.

Se rispondi NO al canone, non è automaticamente un problema: ad esempio, concessioni a ETS o per immobili in zone marginali possono essere a titolo gratuito. Ma in tal caso, spiega il modello di sostenibilità alternativo.

Checklist: cosa deve contenere la tua proposta

Elemento	Sezione	Fatto?
Descrizione concreta dell'uso previsto (non solo 'turismo sostenibile')	1	
Connessione esplicita al patrimonio culturale/naturale locale	1	
Target di clienti/utenti identificato	2	
Bacino di utenza stimato con dati o stime ragionate	2	
Timeline dall'accordo all'apertura	3	
Principali autorizzazioni identificate	3	
Ricavi annui stimati con formula esplicita	3	
Costi operativi (Opex) stimati	3	
EBITDA e payback period indicativi	3	
Finanziamenti pubblici citati se il progetto li prevede	3 / 5	
Elenco voci di investimento (Capex) con importi	5	
Profilo del team con esperienze concrete analoghe	4	
Risorse proprie indicate in euro	6	
Disponibilità al canone con importo indicativo	7	



Hai bisogno di supporto?

Il progetto Living Gran Sasso offre consulenza gratuita per lo sviluppo delle proposte e per l'accesso a finanziamenti.

- Schede degli immobili e form online: www.borghimpresa.it
- Supporto tecnico e chiarimenti: info@borghimpresa.it
- Scadenza invio domande: 10 aprile 2026

Questa guida è uno strumento operativo, non un vincolo formale. Puoi strutturare la risposta in modo diverso, purché risponda a tutti i criteri di valutazione con elementi concreti e verificabili.

**Progetto Living Gran Sasso - Finanziato dal CIS Aree Sisma - Commissario straordinario del Governo
per la riparazione e la ricostruzione sisma 2016 - Presidenza del Consiglio dei Ministri**



Presidenza del Consiglio dei Ministri
Dipartimento per le Politiche di Coesione



Commissario Straordinario
Ricostruzione Sisma 2016
Presidenza del Consiglio dei Ministri

UNICO
GRAN SASSO
RETE DI COMUNI