



BUSINESS PLAN RISTRUTTURAZIONE CAPANNA GAMBARÖGN

Data: 24.09.2019
Versione: 1.2
Stato: definitivo

Associazione "Amis dala capanna Gambarögn"
CP 14
CH - 6574 Vira Gambarogno

www.capannagambarogno.com

Indice

1	Sintesi	3
2	Associazione "Amis dala capanna Gambarögn"	4
2.1	Contesto storico	4
2.2	Organizzazione dell'associazione	4
2.3	Obiettivo dell'associazione e linea direttrice	4
2.4	Situazione attuale	4
2.5	Visione	5
2.6	Missione	5
2.6.1	Missione principale	5
2.6.2	Missione secondaria	5
2.6.3	Affiliazione ad una società e federazione alpinistica	5
3	Progetto ristrutturazione capanna	6
3.1	Luogo	6
3.2	Target	6
3.2.1	Provenienza turistica	7
3.3	Concetto per adempire ai requisiti di una capanna della categoria B "wilderness"	8
3.3.1	Completamento di una lacuna lungo uno degli itinerari	8
	La capanna si trova inglobata in itinerari di diversi generi e vuole integrarsi a questi offrendo dei servizi che li completino e li migliorino.	8
3.3.2	Apertura all'ospite di passaggio con servizio di ristorazione e custode ...	11
3.3.3	Associarsi ad una società di alpinismo	12
3.3.4	Garantire di mettersi in rete con altre capanne e adottarsi di un sistema di prenotazione online	12
3.4	Sviluppo per la regione	13
3.5	Enti coinvolti	14
3.5.1	Comune del Gambarogno	14
3.5.2	Patriziati	14
3.5.3	Organizzazione Turistica Lago Maggiore e Valli	14
3.5.4	Ente Regionale per lo sviluppo del Locarnese	15
3.5.5	Enti cantonali	15
3.5.6	Enti privati	15
3.6	Il progetto di ristrutturazione	16
3.6.1	Contenuto	16
3.6.2	Concetto	17
3.6.3	Costi	17
3.6.4	Pianificazione	18
3.7	Analisi SWAT	19
4	Piano finanziario	20
4.1	Piano finanziario per la ristrutturazione	20
4.1.1	Azionariato	21
4.1.2	Piano finanziario per l'esercizio della capanna	21
4.1.3	Previsione di finanziamento dell'Associazione	22
4.1.4	Previsione di commercio - Guardiano capanna	23
5	Conclusione	24

1 Sintesi

Nel 2016 si è deciso di riattare la capanna sul Monte Gambarogno a quota 1734 m. Acquistata ai suoi tempi dalla società sportiva "*Snowboard Club Gambarogno*", ci si è resi conto subito che il progetto necessitava di un gruppo di lavoro competente e professionale per mettere in pratica il progetto. Il passaggio di testimone a favore della neo costituita associazione "*Amis dala Capanna Gambarögn*" (15 novembre 2016) è quindi stato una logica conseguenza e un passo importante per l'inizio del progetto medesimo.

L'attuale capanna edificata nella prima metà del '900 per scopi militari, presenta grossi problemi logistici, d'igiene, di sicurezza e d'approvvigionamento. Nello stato attuale non può quindi essere presa in considerazione come un luogo adatta quale rifugio di montagna a scopo turistico.

Fin da subito, l'associazione "*Amis dala Capanna Gambarögn*" si è resa conto della necessità d'un approccio globale al progetto, che consideri tutti gli elementi e i punti d'interesse e forza presenti sul territorio. Secondo la nostra visione, questa combinazione permette di aumentare ulteriormente non solo l'attrattività per la capanna, ma di tutta una regione.

Lo scopo primario dell'associazione è quindi di ricercare e acquisire i fondi necessari alla ristrutturazione e all'ampliamento della Capanna, come pure di promuovere e incentivare il turismo di montagna, l'escursionismo con le sue attività ricreative connesse e trovare delle sinergie con i vari progetti, società e realtà già esistenti sul territorio e legati alle montagne del Gambarogno.

Raggiunto lo scopo, l'associazione continuerà a lavorare per assicurare i fondi necessari al continuo aggiornamento tecnico della struttura e al mantenimento della Capanna stessa garantendone la valenza turistica nel tempo.

I fondatori dell'Associazione sono accumulati da un affetto particolare per questo luogo e la volontà di riattare la Capanna per valorizzare ulteriormente l'aspetto turistico della Regione dove sono nati e cresciuti condividendola con il resto della popolazione e tutti gli ospiti.

2 Associazione "Amis dala capanna Gambarögn"

2.1 Contesto storico

L'associazione è stata costituita il 15 novembre 2016

2.2 Organizzazione dell'associazione

Il comitato è composto da:

- a) **Manolo Piazza**, nato nel 1971, Operatore professionale in EBB, Frasco Valle Verzasca
- b) **Pepe Regazzi**, nato nel 1968, Allenatore nazionale sportivo, Vira Gambarogno
- c) **Paolo Pedroni**, nata nel 1969, Tecnico edile, S.Nazzaro
- d) **Paride Buetti**, nato nel 1982, Ingegnere in informatica, Piazzogna
- e) **Gina Bärtschiger**, nata nel 1992, Docente, Cadenazzo

2.3 Obiettivo dell'associazione e linea direttrice

L'associazione che è apartitica e aconfessionale, ha lo scopo di ricercare e acquisire i fondi necessari alla ristrutturazione e all'ampliamento della Capanna Gambarögn. Raggiunto lo scopo, l'associazione continuerà a lavorare per assicurare i fondi per il continuo aggiornamento tecnico, il mantenimento della Capanna e garantirne la valenza turistica.

2.4 Situazione attuale

L'associazione, il 1.2.2019, è in possesso di un capitale proprio di un totale di **CHF 43'849.35**

Conto corrente	224.85
Stima valore della capanna	40'000.00
Lavori svolti a titolo volontario per la realizzazione della domanda di costruzione	23'711.75
Costi per la realizzazione della domanda di costruzione	-18'288.25
Costi della licenza edilizia	-1'805.00
Totale	43'849.35

2.5 Visione

L'Associazione, con la ristrutturazione della Capanna, ha come visione globale la promozione turistica della regione del Gambarogno, incentivare la scoperta del suo territorio e soprattutto creare un "trait d'union" dei vari progetti e infrastrutture di successo turistiche della sua regione di montagna.

2.6 Missione

2.6.1 Missione principale

L'obiettivo primario dell'Associazione è la ristrutturazione della Capanna.

Dopo la ristrutturazione l'associazione si pone i seguenti obiettivi:

- a) Dare ai visitatori la possibilità di pernottamento sulla vetta del Monte Gambarogno durante tutto l'anno (19 posti letto)
- b) Avere un custode per la gestione del commercio durante i mesi estivi. (proposte culinarie semplici con prodotti locali)

2.6.2 Missione secondaria

Dopo la ristrutturazione l'associazione continuerà a lavorare per assicurare i fondi per il continuo aggiornamento tecnico, il mantenimento della Capanna e garantirne la valenza turistica.

Gli obiettivi a lungo termine sono:

- a) Incrementare la funzione sociale della capanna
- b) Incrementare i soci dell'associazione
- c) Eseguire i dovuti lavori di manutenzione per mantenere la capanna nello stato ideale
- d) Organizzare rassegne ed eventi per i soci dell'associazione e per il pubblico in generale.
- e) Organizzare rassegne gastronomiche variegata, in grado di promuovere i prodotti locali
- f) Promuovere e incentivare il turismo nelle montagne del Gambarogno
- g) Ampliare la funzione sportivo-ricreativa della capanna e del comprensorio
- h) Ricercare sinergie e collaborare con le altre società del Gambarogno
- i) Organizzare attività alpinistiche

2.6.3 Affiliazione ad una società e federazione alpinistica

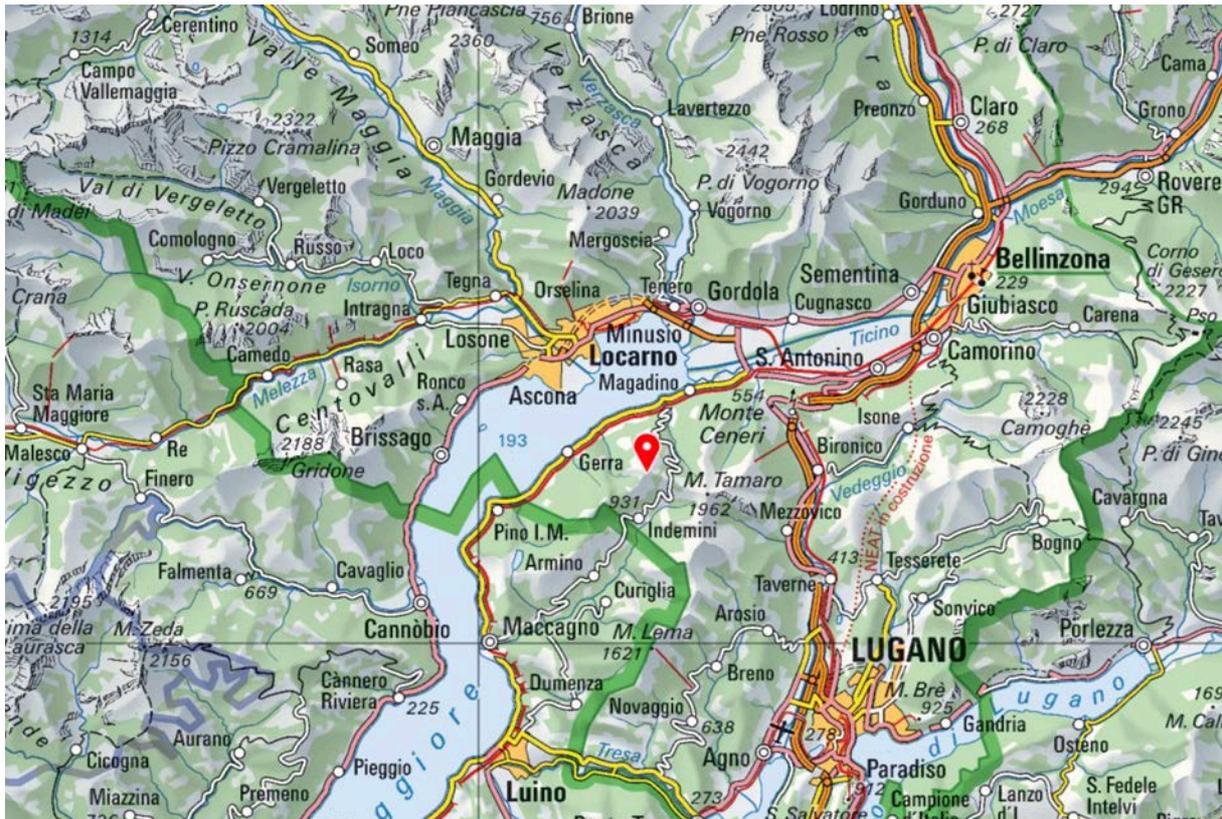
L'Associazione sarà affiliata alla Federazione alpinistica ticinese (FAT). Sono attualmente in corso le trattative per l'affiliazione.

Una volta affiliati, l'associazione Amis dala Capanna Gambarögn, si impegnerà a organizzare attività alpinistiche varie, rassegne ed eventi legati al territorio, come pure a promuovere lo svolgimento di attività all'aperto quali escursioni semplici o gite accompagnate.

3 Progetto ristrutturazione capanna

3.1 Luogo

La capanna si trova alle coordinate 2'707'611.5 - 1'107'713.5 sul Monte Gambarogno a 1734 m s.l.m. ed è raggiungibile in soli 45 minuti a piedi dall'Alpe di Neggia (13km in auto o i mezzi pubblici da Vira Gambarogno). Il Monte Gambarogno offre una vista mozzafiato, con un panorama a 360° che si estende da Bellinzona e le sue valli, la foce della Maggia (con Ascona e Locarno) fino a quasi in fondo al Lago Maggiore e la Pianura Padana.



3.2 Target

La facilità di accesso alla capanna, con soli 45 minuti a piedi e con un sentiero che non presenta difficoltà, permettono ad un vasto pubblico (dal bambino fino all'anziano di terza età) di raggiungere la capanna facilmente anche in un'escursione improvvisata la giornata stessa.

L'interesse potrà comprendere sia un'escursione estiva, per godere dell'immenso panorama accompagnato da un pasto caldo della tradizione regionale, come pure una salita in vetta durante l'inverno, magari con le ciaspole o per chi vuole con l'attrezzatura da sci escursionistico.

La posizione della capanna, attorniata da vari progetti alpestri, sarà interessante sia per i turisti con l'intenzione di visitare la regione, come pure per gli indigeni che possono usufruire di un punto di incontro e socialità sulla vetta del Monte Gambarogno.

3.2.1 Provenienza turistica

Secondo l'associazione è in aumento il desiderio della popolazione indigena e del pubblico proveniente dal turismo svizzero ed estero, di valorizzare le attività all'aperto, escursioni e attività nelle montagne, come pure i progetti connessi ad essi. Testimonianza ne è il monitor del Turismo Svizzero (TMS) del 2017

“Il territorio è determinante per il successo della nostra destinazione. La ricchezza delle sue risorse è la base del prodotto che possiamo offrire al turista. Abbiamo la fortuna di avere in un unico territorio l'ambiente montano delle nostre suggestive valli – reso fruibile dagli oltre 1400 km di sentieri curati dalle nostre squadre” -

“Passeggiare tra i boschi, lungo il lago o in montagna.” Secondo il TMS:

“l'escursionismo piace sempre di più agli svizzeri: perché è il modo migliore per stare nella natura, per assaporare lentamente il paesaggio, per rilassare mente e corpo, per mantenersi in forma.”

Secondo il TMS: “Profilato molto chiaramente resta il quadro della provenienza degli ospiti nella nostra regione: il 76.27% è costituito da svizzeri, il 12.17% da tedeschi e a seguire troviamo Italia (2.03%), BeNeLux (1.70%), Francia (1.29%), USA (1.07%), UK (0.86%) e Austria (0.76%).”

Per avvicinarci alla realtà della Capanna facciamo riferimento invece ai dati di provenienza di ospiti/utenti (media 2005-2014), estrapolati dallo Studio cantonale capanne/rifugi redatto da Fabio Giacomazzi, nel 2016 che si può riassumere indicando che le provenienze degli ospiti sono:

- a. prevalentemente svizzeri
- b. importante presenza di germanici
- c. mercato interno ticinese da sviluppare

Provenienza	Pernottamenti (su un totale parz. di 46'800)		Passaggi (su un totale parz. di 47'100)	
Ticino	8'300	19%	16'500	35%
Svizzera	24'000	54%	17'350	37%
Italia	3'100	7%	5'650	12%
Germania	6'900	15%	2'400	8%
Austria	200	>1%	100	>1%
Francia	500	<1%	50	>1%
Altri paesi	1'800	4%	3'600	7%

Tabella dei dati di provenienza ospiti/utenti (media 2005-2014) da Studio cantonale capanne/rifugi redatto da Fabio Giacomazzi, nel 2016

3.3 Concetto per adempire ai requisiti di una capanna della categoria B “wilderness”

Attualmente lo stabile oggetto del progetto è classificato, secondo lo studio cantonale capanne/rifugi redatto da Fabio Giacomazzi nel 2016, come rifugio. Per poter essere riqualificato come capanna della categoria B “wilderness”, quindi approfittare dei finanziamenti per la realizzazione del progetto, devono essere adempiti i seguenti requisiti:

- completamento di una lacuna lungo uno degli itinerari
- apertura all’ospite di passaggio, le modalità di gestione con la presenza anche solo intermittente di un capannaro, ecc...,
- associarsi ad una società di alpinismo
- garantire di mettersi in rete con altre capanne e adottarsi di un sistema di prenotazione online.

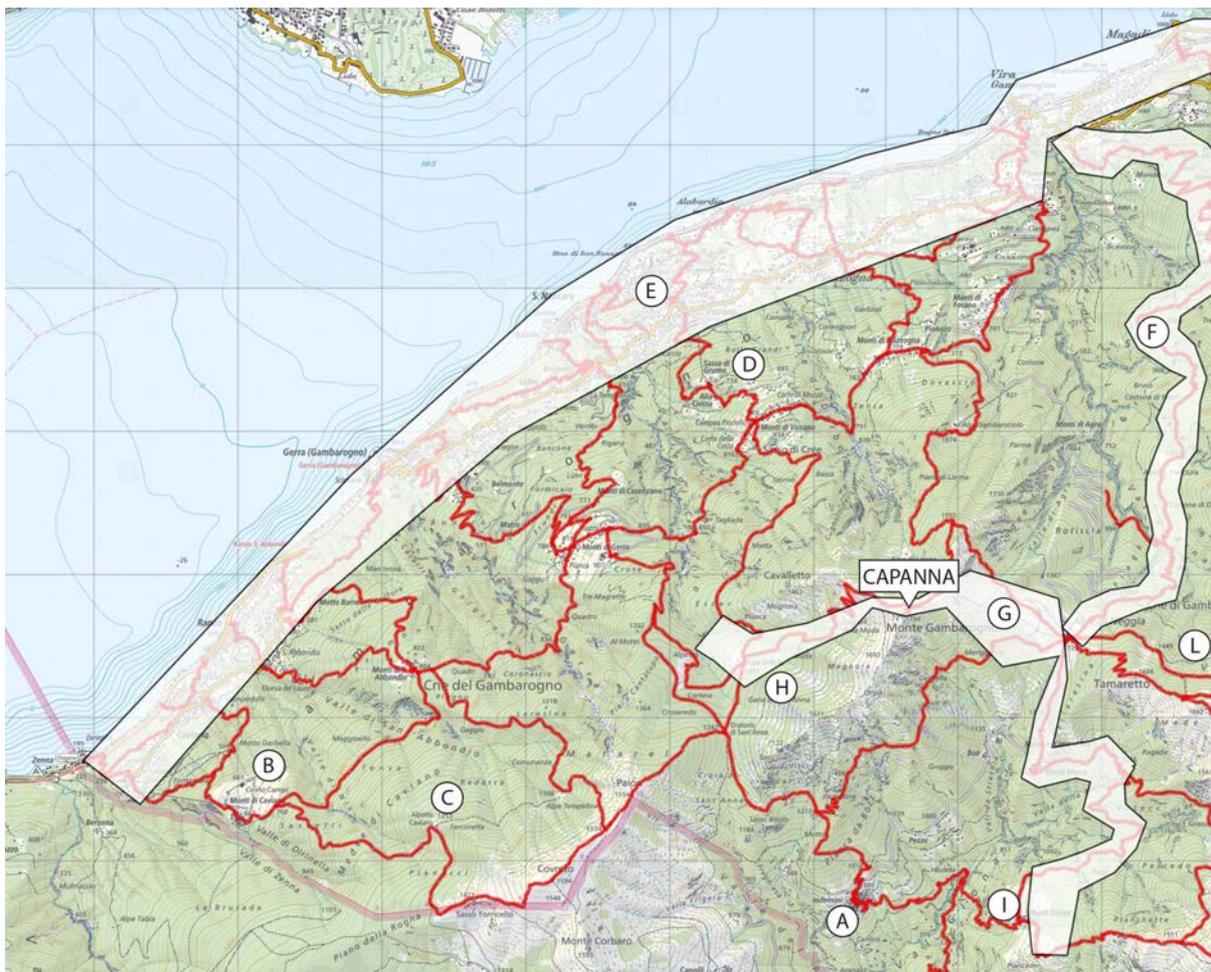
3.3.1 Completamento di una lacuna lungo uno degli itinerari

La capanna si trova inglobata in itinerari di diversi generi e vuole integrarsi a questi offrendo dei servizi che li completino e li migliorino.

3.3.1.1 Progetti e infrastrutture turistiche della nostra regione

Questo progetto vuole creare delle valide sinergie con i vari progetti e infrastrutture turistiche della nostra regione di montagna. Si vuole incentivare una collaborazione con:

- **Indemini (A)**: caratteristico paese con case in pietra
- **Centocampi (B)** (Monti di Caviano) e i suoi tetti fatti in paglia, unici in tutto il Canton Ticino
- Rifugio **Alpetto di Caviano (C)**
- **Sass da Grüm (D)**, luogo energetico riconosciuto e conosciuto a livello internazionale
- Sentiero dello **Yoga a Sass da Grüm (D)**,
- Tra monti e lago, sentiero educativo e **sentiero montano (E)**
- **Carbon trail (F)**, sentiero di MTB
- Progetto in corso **Eccellenze alpestri (G)** (Alpe di Neggia, Alpe **Cedulloe Alpe Montoia**)
- Progetto in corso **Alpe Pro Specie Rara (H)** a Cedullo
- Progetto in corso **Sciaga (I)**
- Progetto in corso **potenziamento impianti sul Tamaro (L)**



La capanna si trova posizionata centralmente sugli itinerari che collegano queste offerte, quindi potrà risultare un punto di sosta sia per la ristorazione come pure per il pernottamento per percorsi di più giorni.

3.3.1.2 Rete escursionistica

La rete escursionistica ufficiale del Gamberogno totalizza circa 180 km di tracciati, tutti regolarmente segnalati e mantenuti in ottimo stato dalla squadra sentieri dell'Organizzazione Turistica Lago Maggiore e Valli. All'interno di questi percorsi, si trovano diverse offerte a tema legate alle peculiarità del territorio che svolgono funzioni sia didattiche che turistiche.

Inserita in questa rete di sentieri, la Capanna si presenta come un valido punto d'incontro e ristoro; il tutto accompagnato da una "vista mozzafiato" che non ha nulla da invidiare alle destinazioni montane più famose.



3.3.1.3 Gambarogno, destinazione MTB

La diffusione e il successo della mountain bike (MTB) è in continua crescita e si calcola che in Svizzera oltre mezzo milione di appassionati praticano e si dedicano al rampichino. Nel corso della ancor sua breve storia questo mezzo è diventato la vera espressione di sport e libertà nella natura, infatti la mountain bike sta vivendo un vero e proprio boom su tutto l'arco alpino europeo grazie anche all'avvento delle mountain bike elettriche.

La nuova rete dei percorsi in Ticino per MTB in fase di realizzazione ha il progetto di unire il sotto e sopraceneri. I due laghi sarebbero collegati da una serie di percorsi escursionistici, di MTB e E-BIKE che unirebbe addirittura il Ticino al Luinese. Il progetto piace a Ticino Turismo, a Lugano Turismo e a Locarno Turismo.

É in corso lo studio di fattibilità, e in questo studio sono inseriti pure dei percorsi che passeranno dal Gambarogno, uno di questi esattamente in cima al Monte Gambarogno dove è situata la capanna.

Nell'ambito del nuovo progetto di sviluppo dei percorsi in mountain bike dell'Ente del Turismo Lago Maggiore e Valli, la capanna Gambarögn potrebbe venir proposta come bike-hotel. A questo scopo saranno realizzati degli spazi appositamente adibiti alla pulizia e al ricovero delle biciclette con l'attrezzatura indispensabile ai ciclisti per piccole riparazioni.

3.3.1.4 Flora e fauna

La flora circostante è caratterizzata dai prati dei pascoli e da un bosco di pino cembro raro alle nostre latitudini.

La Capanna si trova in mezzo ai pascoli degli alpi di Neggia e Cedullo. Questi due alpi, come pure quelli di Montoia e Alpetto di Gerra sono mantenuti dal gruppo di lavoro composto dai patriziati di Caviano, Contone, Gerra Gambarogno, Indemini, Magadino, Piazzogna, San Nazzaro e Vira Gambarogno, Sci Club Gambarogno e l'azienda forestale Parco SA di Contone. Il gruppo di lavoro che ha lo scopo di mantenere puliti e di recuperare i pascoli è coordinato dall'Ente Regionale per lo Sviluppo del Locarnese e della Vallemaggia nella persona di Christian Bordoli. Fino al 2019 il gruppo di lavoro ha collaborato con la Diana gambarognese (Associazione di caccia) che, in maniera alternata alle giornate di pulizia pascoli, organizza lavori di creazione di habitat idonei alla selvaggina e ai volatili nelle zone adiacenti alla Capanna. Attualmente vi è stata la fusione delle società di caccia del locarnese (che comprendono anche la Diana gambarognese) e sono in atto le trattative per il prosieguo del progetto.

3.3.2 Apertura all'ospite di passaggio con servizio di ristorazione e custode

Il progetto prevede un alloggio per un custode ("capannaro"), questa scelta è stata presa tenendo in considerazione il facile e veloce accesso alla Capanna (massimo 1 ora di cammino), che certamente porterà un gran numero di visitatori giornalieri, offrendo quindi la possibilità di creare un servizio di ristorazione come pure un punto vendita di prodotti locali. Inoltre da un'analisi fatta, lasciare incustodita la capanna sarebbe potenzialmente pericoloso in quanto potrebbe generare un grossa quantità di rifiuti lasciati in vetta da visitatori giornalieri, generando costi e tempi di trasporto a valle ecc..., bisogna pure tenere in considerazione che la facilità di accesso può incentivare vandali o persone irrispettose che potrebbero causare danni e quindi costi.

La validità della scelta dell'Associazione è confermata dalle statistiche dello Studio cantonale capanne/rifugi redatto da Fabio Giacomazzi nel 2016 che possono essere riassunte con le due tabelle riportate qui sotto:

Tempi di percorrenza	Numero capanne	Media posti letto	Media pernottamenti	Media passaggi	Media pasti serviti
< 30 min.	3	35	500	175	600
30 min – 1 h	9	35	1'050	3'350	2'150
1 h – 1 h 30	15	30	450	1'225	1'450
1 h 30 – 2 h	14	27	625	950	400
2 h – 3h	13	47	1'400	650	1'600
> 3 h	16	25	500	250	750

Tipologia	No	Posti letto
Custodite tutto l'anno (Grossalp, Monte Bar e Odro)	3	100
Custodite più di 6 mesi all'anno (Bovarina, Corno Gries, Gorda, Comino, Lego, Pairolo, San Lucio)	7	182
Custodite da 3 a 6 mesi all'anno	27	1'339
Custodite meno di 3 mesi all'anno (Albagnò)	1	28
Capanne aperte parzialmente solo il fine settimana (Ginestra, Gesero)	2	68
Con custodi professionali	29	1'372
Con custodi volontari	36	834
Capanne con ristorazione	38	1'657

3.3.3 Associarsi ad una società di alpinismo

L'Associazione sarà affiliata alla Federazione alpinistica ticinese (FAT). Sono attualmente in corso le trattative per l'affiliazione.

3.3.4 Garantire di mettersi in rete con altre capanne e adottarsi di un sistema di prenotazione online.

L'affiliazione alla Federazione alpinistica ticinese (FAT) permetterà di trovare delle sinergie con le altre capanne affiliate presenti sul territorio e offrire e pubblicizzare i servizi direttamente sul suo sito.

La Capanna sarà pure inserita nei canali turistici ed escursionistici ufficiali e non, specifici del settore, la possibilità di prenotazione online, la partecipazione e promozione, assieme ad altre strutture e altre società, di trekking da capanna a capanna creando dei pacchetti turistici in collaborazione con gli OTR ecc.

L'Associazione si concentrerà nella messa in rete della Capanna anche mediante la realizzazione di percorsi di trekking o MTB su più giornate: per esempio si potrebbe fare uno studio di fattibilità per un nuovo percorso che da Dirinella percorrendo "Tra monti e lago, sentiero educativo e sentiero montano" – Capanna Gambarogno – Neggia – Capanna Tamaro – sentiero Tamaro – Lema – Mte. Lema – Miglielia – Caslano colleghi il Verbano al Ceresio, dandogli una connotazione specifica e un nome particolare tipo "Trekking dei due laghi".

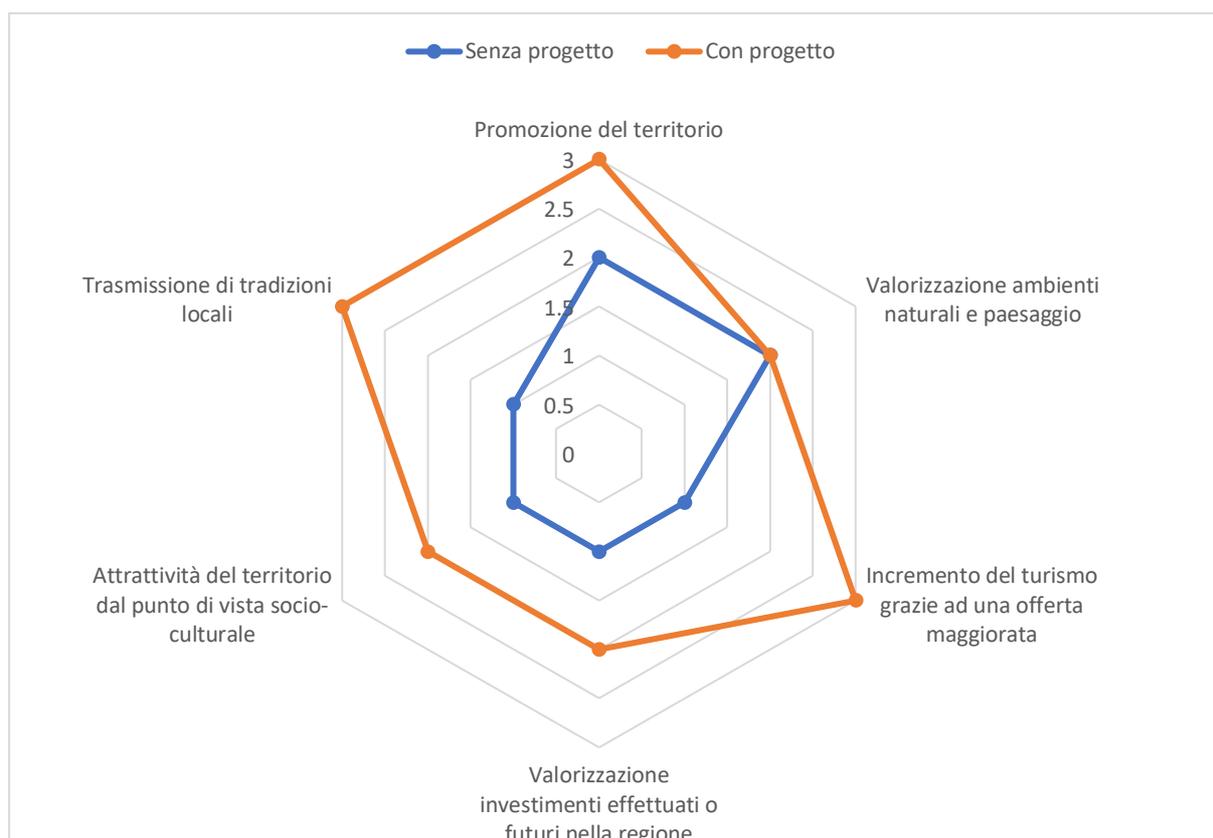
Un sistema di prenotazione proprio verrà realizzato e reso fruibile sul sito della Capanna Gambarögn.

3.4 Sviluppo per la regione

Il progetto proposto dall'associazione ha come intenzione principale di favorire lo sviluppo della regione e soprattutto di rimanere nell'ambito di uno sviluppo sostenibile improntato su i 3 elementi:

- a. Ambiente
- b. Economia
- c. Socialità

Con la realizzazione della capanna si prevede di avere i seguenti benefici:



La scala di riferimento corrisponde a: 1) Scarso, 2) Medio e 3) Elevato

3.5 Enti coinvolti

3.5.1 Comune del Gambarogno

Il Comune di Gambarogno è nato il 25 aprile 2010 dalla fusione dei nove Comuni di: Contone, Caviano, Gerra, Indemini, Magadino, Piazzogna, San Nazzaro, S. Abbondio e Vira, ora diventati delle frazioni del nuovo Comune. Il suo territorio è lo snodo tra i poli urbani di Bellinzona e Locarno, è un comprensorio dalle caratteristiche differenziate e complementari con un indubbio potenziale sul quale si potrà sviluppare il nuovo Comune in modo armonico.

L'ampio territorio del Gambarogno comprende una grande ricchezza paesaggistica che dalle campagne, al lago sale fino alla montagna, di cui Indemini costituisce un'importante diversificazione.

Il Comune unico grazie alla sua dimensione e alle competenze per affrontare la complessità delle problematiche di oggi, apre nuove prospettive in ambito territoriale, socioeconomico e istituzionale. L'aggregazione dei nove Comuni ha risposto quindi alla necessità prioritaria di creare un nuovo spazio di decisione, che tenga il passo con le regioni limitrofe e crei maggior forza e peso politico nelle relazioni con le altre Autorità, in particolare con i poli urbani di Bellinzona e Locarno.

Il Comune è attivo nella gestione di svariati progetti a sfondo turistico e di promozione dello svago, quali per esempio: lidi, piste ciclabili, ecc. Per questo motivo l'Associazione crede che il Comune possa diventare un sostenitore del progetto.

3.5.2 Patriziati

Lo studio strategico sui Patriziati ticinesi, *Visioni e prospettive per il Patriziato ticinese*, pubblicato dal Cantone nel 2009, evidenzia e rivaluta il ruolo di questi enti in quanto proprietari e gestori di buona parte del territorio ticinese.

I Patriziati di Piazzogna, S.Nazzaro ed Indemini sono i proprietari dei terreni confinanti con la Capanna e della maggior parte del territorio sul quale sono presenti i sentieri che portano ad essa.

I tre Patriziati collaborano tutt'ora a progetti di promozione del territorio, dunque potrebbero essere interessati a sostenere il progetto.

3.5.3 Organizzazione Turistica Lago Maggiore e Valli

Il Gambarogno è parte dell'Organizzazione turistica Lago Maggiore e Valli con sede a Locarno. Oltre alla classica promozione della destinazione turistica e dell'accoglienza degli ospiti, il compito dell'ente è quello di creare e di offrire un'offerta variegata e di qualità nel campo del pernottamento in montagna, dell'escursionismo e della MTB. In questo ambito provvede alla manutenzione, alla sistemazione e alla segnaletica della rete ufficiale cantonale. Nel suo insieme è responsabile di 180 km di rete escursionistica e del sempre più gettonato Carbon

Trail di MTB.

L'Ente collabora e cura i rapporti con gli Enti regionali di sviluppo, i Comuni, le associazioni di categoria, i Patriziati e altri attori del settore turistico, come pure - per quanto opportuno - con altre organizzazioni, del settore turistico e di altri ambiti, esterne al territorio del proprio comprensorio.

L'Associazione è sicura di contare su questo ente per la promozione della Capanna dopo la sua messa in esercizio.

3.5.4 Ente Regionale per lo sviluppo del Locarnese

L'Ente Regionale per lo Sviluppo del Locarnese e della Vallemaggia (ERS-LVM), fino al 26 novembre 2009 chiamato Regione Locarnese e Vallemaggia, è un'associazione privata partecipata da enti pubblici, con sede a Locarno. Sono soci i Comuni e l'Organizzazione Turistica Lago Maggiore e Valli (OTLMV).

Lo scopo dell'ERS-LVM, evidenziato nell'articolo 2 dello Statuto, è quello di favorire la collaborazione tra i suoi membri per il raggiungimento di scopi comuni d'interesse generale e regionale; promuovere tutte le attività atte a favorire lo sviluppo della regione; diventare ambito regionale strategico di confronto, coordinamento e ricerca di consenso per la realizzazione di progetti e servizi; svolgere le funzioni assegnate agli Enti Regionali per lo Sviluppo previsti dalla Legge d'applicazione (del 22 giugno 2009) della Legge federale sulla politica regionale del 6 ottobre 2006 (Stato 1° gennaio 2013).

L'Associazione all'inizio della sua fondazione ha fatto capo a questo Ente per ricevere informazioni sulle problematiche da affrontare per un progetto di questo genere ed attualmente sta collaborando per intraprendere l'iter procedurale per la ricerca dei finanziamenti.

Per il nostro progetto, l'Associazione fa capo all'*"Antenna Gambarogno"*.

3.5.5 Enti cantonali

Il Cantone dispone di diversi servizi e uffici che operano in settori che possono avere a che fare con la Capanna, per esempio l'Ufficio per lo sviluppo economico per i finanziamenti, la Sezione della mobilità per la sentieristica, la Sezione dello sviluppo territoriale, ecc.

L'Associazione interagirà con gli attori predisposti alle necessità che incorreranno.

3.5.6 Enti privati

Vi sono pure degli enti privati che potrebbero sostenere il progetto, per questo motivo stiamo collaborando con ERS-LVM per intavolare le trattative.

3.6 Il progetto di ristrutturazione

Il progetto di ristrutturazione è stato realizzato dallo studio di architettura Guscetti di Ambri e attualmente si trova nella fase di progetto definitivo.

Lo studio di architettura Guscetti ha realizzato i progetti di costruzione e ristrutturazione delle capanne Garzoner, Bovarina e Cadagno. L'Associazione ha ritenuto importante dare la priorità ad uno studio con esperienza in progetti simili per ottenere un progetto realizzabile e una stima dei costi veritiera, vista la natura speciale dell'opera

Alcuni mesi orsono è stato inviato l'incarto domanda di costruzione alle Autorità competenti e ad oggi l'Associazione è in possesso della licenza edilizia.

Lo scopo di questo progetto è di trasformare una struttura solida e sana in un nuovo edificio che si apra sul territorio e sul futuro senza dimenticare la tangibile testimonianza del lavoro e della fatica di un passato nemmeno così lontano.

3.6.1 Contenuto

Il progetto della capanna prevede:

- spazio per gli ospiti
 - Atrio
 - Deposito
 - 16 posti letto
 - WC per donne
 - WC per uomini
 - Doccia per donne
 - Doccia per uomini
 - Lavandini
 - Locale soggiorno/pranzo con cucina
- Spazio per il guardiano
 - Doccia e WC
 - Depositi
 - Cucina per cucinare i pranzi agli ospiti
 - Soggiorno
 - Dormitorio per 3 posti
- Spazio tecnico
 - Locale tecnico
 - Serbatoi per l'acqua

Il dettaglio è visibile nel piano allegato.

3.6.2 Concetto

Occorrerà ridefinire gli spazi: nuove aperture garantiranno il rapporto tra il paesaggio maestoso e gli spazi interni. È previsto il recupero delle parti in legno che definiscono gli spazi interni per ricavarne il dormitorio, valorizzando il lavoro di falegnameria eseguito con grande cura a testimonianza della lunga permanenza degli uomini durante la guerra. Lo spazio restante è convertito in un grande locale con un capiente camino che garantisca il piacere di ritrovarsi anche nei periodi freddi. Questo spazio si aprirà tramite due grandi finestre a vetro fisso: una verso la vista impendibile a nord e l'altra verso il sole a sud.

Sul lato ovest è previsto un portico di entrata con funzione di transito con l'esterno che permetterà di apprezzare il sole al tramonto. Accanto all'apertura a sud vi sarà un portico più funzionale adatto per esempio per stoccare la legna. Per il custode si prevede di realizzare un piccolo alloggio ubicato ad ovest sopra la cucina che sarà quasi alla quota della vetta stessa. I servizi e le docce, separati per sesso, si troveranno sulla parte est da dove entra il sole del mattino.

I due serbatoi che raccolgono l'acqua del tetto saranno recuperati e risanati per ricevere le acque piovane. Oggi la struttura non dispone né di acqua né di elettricità. Una pompa "ariete" è prevista per far salire l'acqua di sorgente fino alla capanna e per la corrente elettrica si prevede un impianto fotovoltaico innovativo. Il tetto verrà risanato e isolato mentre le pareti che sono spesse quasi un metro resteranno in pietra naturale. La platea verrà risanata, impermeabilizzata e isolata.

3.6.3 Costi

I costi di realizzazione dell'opera sono stimati ad un massimo di **CHF 1'160'000.-**, cifra in linea con i più recenti lavori di ristrutturazione e costruzione di capanne alpine in Ticino.

3.6.4 Pianificazione

L'Associazione prevede di seguire la pianificazione seguente:

2019:

- Ricerca dei fondi
- Tramite volontariato saranno realizzati lavori di sgombero, piccoli interventi artigianali e preparazione cantiere
- Procedure e piani d'appalto

2020:

- Lavori di ristrutturazione

2021:

- Inaugurazione e messa in esercizio

3.7 Analisi SWAT

		Carattere del fattore	
		Positivo	Negativo
Origine del fattore	Interno	Punti di forza <ul style="list-style-type: none"> • Facilità di accesso (max 1h a piedi da Neggia) • Paesaggio incontaminato e vista impagabile • Buon servizio con mezzi pubblici (Vira-Neggia) • Adatto anche per famiglie e bambini • Accesso sia d'estate che d'inverno • Cucina nostrana con prodotti locali • Grande bacino utenza ospiti (Svizzera tedesca, Locarnese e Valli, Luinese) • Vicinanza con altri progetti di valore turistico-ricreativi 	Punti di debolezza <ul style="list-style-type: none"> • Struttura generale vecchia e inefficiente • Mancanza d'isolazione • Cucina inadeguata agli standard di igiene e al numeri di ospiti previsti • Non comprende un alloggio per il custode • Assenza di servizi igienici • Mancanza di approvvigionamento acqua potabile • Camere inadeguate • Nessun locale multiuso presente • Nessuna attrattiva collaterale alla capanna
	Esterno	Opportunità <ul style="list-style-type: none"> • Ulteriore offerta turistica per la regione • Località sulla vetta dove l'indigeno si sente identificato con la sua regione Gambarogno • Predisposizione per attività ed eventi 	Minacce <ul style="list-style-type: none"> • Difficoltà di finanziamento • Indebitamento dell'associazione • Aumento del "traffico" sulla rete dei sentieri • Difficoltà di parcheggio autoveicoli ai punti di accesso • Littering

4 Piano finanziario

4.1 Piano finanziario per la ristrutturazione

La capanna oggetto del progetto è classificata come rifugio ma ha tutti requisiti per poter essere riqualificata nella categoria B “wilderness” come definito nello studio cantonale capanne/rifugi redatto da Fabio Giacomazzi del 2016 (*“L’eventuale conversione di rifugi in capanne deve essere condizionata a precise condizioni, quali il completamento di una lacuna lungo uno degli itinerari, l’apertura all’ospite di passaggio, le modalità di gestione con la presenza anche solo intermittente di un capannaro, ecc..., così da adempiere ai requisiti di una capanna della categoria B “wilderness”.*”)

Questo significa che può ricevere finanziamenti dal PER (Fondo della Politica Economica Regionale) integrati con Sport Toto.

Per ottenere questi sussidi l’Associazione è in contatto con l’Ente Regionale per lo Sviluppo che si è messo a disposizione per coordinarsi con gli enti preposti.

Il progetto di ristrutturazione prevede una spesa di CHF 1'160'000.-, tramite i finanziamenti del PER si possono coprire fino al 50% dei costi totali del progetto.

Chiaramente per ottenere questi finanziamenti l’Associazione dovrà possedere almeno il 50% di mezzi propri.

Inoltre dovrà associarsi ad una società di alpinismo e garantire di mettersi in rete con altre capanne e adottarsi di un sistema di prenotazione online.

I mezzi propri saranno raccolti nella seguente maniera:

Descrizione	Somma [CHF]	Commento
Capitale proprio iniziale	45'000.-	Situazione attuale
Lavori di volontariato	232'000.-	Massimo acconsentito: 20% a 25 CHF/ora
Tasse sociali	5'000.-	Previste fino a fine 2019
Donazioni / Azionariato	150'000.-	Entro fine ottobre 2019
Crowdfunding progettiamo.ch	5'000.-	
Contributi enti pubblici	200'000.-	Comune Gambarogno
Altre entrate		
Totale	637'000.-	

Questa stima ottimistica dovrebbe permettere di arrivare oltre il 50% di mezzi propri, avendo quindi una riserva in relazione ai sussidi cantonali (50%) di CHF 57'000.-

4.1.1 Azionariato

L'Associazione vuole ripercorrere l'esperienza fatta dagli amici e simpatizzanti della SAT Ritom, che hanno organizzato una campagna di azionariato per finanziare la ristrutturazione della capanna di Cadagno.

I titoli di credito (azioni) avranno il valore di CHF 500.- cadauno. L'azionariato verrà realizzato sottoscrivendo un prestito senza interessi di una quota minima di CHF 500.-. Al momento del versamento verranno rilasciati i titoli di credito per il valore versato, che daranno il diritto al rimborso a partire dalla messa in esercizio della Capanna estraendo almeno dieci titoli di credito all'anno.

4.1.2 Piano finanziario per l'esercizio della capanna

L'associazione malgrado che non ha scopo di lucro, vuole ugualmente pianificare a lungo termine la sua gestione finanziaria, tenendo in considerazione l'aumento delle quote sociali come pure le entrate da affitto e/o da attività proposte dall'associazione, quindi adoperando gli utili per garantire la manutenzione dello stabile e il suo ammortamento. È pure intenzione dell'associazione di utilizzare gli utili nelle varie spese di gestione e aggiornamento di materiali per la capanna stessa.

L'Associazione prevede di affittare la Capanna durante il periodo estivo ad un guardiano per poter offrire della ristorazione agli ospiti e ai passanti. Questa scelta è giustificata dal fatto che la forza della capanna, con il suo progetto di ristrutturazione, è sicuramente di favorire il passaggio giornaliero di turisti-visitatori e/o clienti abituali, permettendo quindi di creare un commercio impostato sulla vendita di prodotti e piatti tradizionali della regione.

Per il futuro custode si aprirà quindi la possibilità di gestire nell'arco degli anni un commercio con entrate in previsione progressiva.

4.1.3 Previsione di finanziamento dell'Associazione

ENTRATE

Descrizione	2020 [CHF]	2021 [CHF]	2022 [CHF]	2023 [CHF]	2024 [CHF]	Commento
Entrate da quote sociali	5'000	7'500	9'000	11'000	13'000	Calcolato CHF 50.- a quota sociale
Entrate affitto	0	6'000	6'000	6'000	6'000	
Vendita Gadget	200	400	600	800	1'000	
Eventi	1'000	1'000	1'000	1'000	1'000	
TOTALE	6'200	14'900	16'600	18'800	21'000	

USCITE

Descrizione	2020 [CHF]	2021 [CHF]	2022 [CHF]	2023 [CHF]	2024 [CHF]
Interessi	3'000	2'900	2'800	2'700	2'600
Ammortamento	0	5'000	5'000	5'000	5'000
Manutenzione stabile	0	3'000	3'000	3'000	3'000
Spese di gestione	2'000	2'200	2'400	2'600	2'800
Spese amministrative	200	200	200	200	200
Altre spese	600	1'200	1'800	2'400	3'000
TOTALE	5'800	14'500	15'200	15'900	16'600

L'Associazione tramite il passa parola, i social network e azioni di marketing mirate (come p.es. l'invio di lettere a tutti i fuochi della regione) verrà pubblicizzata con lo scopo di acquisire nuovi soci, che, oltre alla tassa sociale porteranno anche aiuto volontario.

4.1.4 Previsione di commercio - Guardiano capanna

Tipo di pernottamenti (estate)	Prezzi [CHF]	Pernot. 2021	2021 [CHF]	Pernot. 2022	2022 [CHF]	Pernot. 2023	2023 [CHF]	Pernot. 2024	2024 [CHF]	Pernot. 2025	2025 [CHF]
Membri	20	75	1500	100	2000	125	2500	150	3000	180	3600
Non membri	25	80	2000	120	3000	150	3750	175	4375	200	5000
Ragazzi fino a 16 anni	10	10	100	20	200	30	300	40	400	50	500
Ragazzi fino a 6 anni	gratis	gratis	gratis	gratis	gratis	gratis	gratis	gratis	gratis	gratis	gratis
Totale pernottamenti estate		165	3600	240	5200	305	6550	365	7775	430	9100
Tipo di pernottamenti (inverno)	Prezzi [CHF]	Pernot. 2021	2021 [CHF]	Pernot. 2022	2022 [CHF]	Pernot. 2023	2023 [CHF]	Pernot. 2024	2024 [CHF]	Pernot. 2025	2025 [CHF]
Membri	25	15	375	20	500	25	625	30	750	40	1000
Non membri	30	5	150	10	300	15	450	20	600	30	900
Ragazzi fino a 16 anni	15		0	5	75	10	150	15	225	20	300
Uso cucina	5			35	175	50	250	65	325	90	450
Totale pernottamenti inverno		20	525	35	1050	50	1475	65	1900	90	2650
Totale pernottamenti anno		185	4125	275	6250	355	8025	430	9675	520	11750

Vendite cucina	Prezzi (media in CHF)	Pasti. 2021	2021 [CHF]	Pasti. 2022	2022 [CHF]	Pasti. 2023	2023 [CHF]	Pasti. 2024	2024 [CHF]	Pasti. 2025	2025 [CHF]
Pasti caldi mezza pensione	40	100	4000	120	4800	140	5600	160	6400	180	7200
Pasti caldi a la carte	25	400	10000	500	12500	600	15000	700	17500	800	20000
Pasti freddi	15	500	7500	600	9000	700	10500	800	12000	1000	15000
Dessert	8	120	960	150	1200	180	1440	210	1680	240	1920
Totale cucina		1120	22460	1370	27500	1620	32540	1870	37580	2220	44120
Vendita bibite	Prezzi (media CHF)	Bibite 2021	2021 [CHF]	Bibite 2022	2022 [CHF]	Bibite 2023	2023 [CHF]	Bibite 2024	2024 [CHF]	Bibite 2025	2025 [CHF]
Alcolici 3dl	5	1200	6000	1400	7000	1600	8000	1800	9000	2000	10000
Non alcolici 3dl	3	800	2400	900	2700	1000	3000	1100	3300	1200	3600
Bottiglie 0.7 l alcolici	25	200	5000	220	5500	240	6000	260	6500	280	7000
Bottiglie 1.5 l non alcolici	7	150	1050	180	1260	220	1540	250	1750	300	2100
Bibite calde	5	150	750	180	900	200	1000	250	1250	300	1500
Totale bibite		2500	15200	2880	17360	3260	19540	3660	21800	4080	24200
Vendita prodotti locali	Prezzi (media CHF)	Prod. 2021	2021 [CHF]	Prod. 2022	2022 [CHF]	Prod. 2023	2023 [CHF]	Prod. 2024	2024 [CHF]	Prod. 2025	2025 [CHF]
Alimentari caseificio	15	80	1200	100	1500	120	1800	150	2250	180	2700
Alimentari salumeria	15	50	750	80	1200	100	1500	120	1800	150	2250
Totale prodotti locali		130	1950	180	2700	220	3300	270	4050	330	4950
Totale vendite anno			39610		47560		55380		63430		73270

5 Conclusione

Questo business plan fa trasparire che il progetto dell'Associazione "Amis dala Capanna Gambarögn" è impegnativo e non facile ma sicuramente realistico. Se realizzato sarà di grande aiuto per il turismo della regione e porterà anche dei benefici al Comune.

Sicuramente le statistiche rilasciate dal Club Alpino Svizzero (CAS) per il 2018 che *“vedono in aumento le notti passate in alta montagna: 153 capanne del Club Alpino Svizzero (CAS) hanno registrato in totale 345'000 pernottamenti, in progressione del 13% rispetto all'anno precedente.*

In media, si tratta del secondo miglior risultato degli ultimi dieci anni e addirittura del terzo miglior dato nella storia delle capanne del CAS”

non possono che essere un buon auspicio per il successo di questo progetto.