

“HOTEL SORGENTE ROVETA”

Categoria: Albergo 4 stelle

Data ultima ristrutturazione: 2000

Località: San Vincenzo a Torri, Scandicci - Firenze

Numero dipendenti a tempo indeterminato: 7



STRUTTURA E INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'Hotel Sorgente Roveta è situato in località San Vincenzo a Torri (comune di Scandicci) nell'ambito collinare toscano, a breve distanza da Firenze (15 km. Circa). La struttura attuale è il frutto della recente ristrutturazione (2000) dell'antica villa Torrigiani della quale conserva i materiali originali e la semplice struttura architettonica.

L'albergo è costituito da quattro corpi di fabbrica di cui l'edificio principale, che si articola su quattro livelli, ospita le camere ed ambienti comuni quali il bar, la reception ed uffici. Il secondo corpo ospita in seminterrato le cucine e gli spogliatoi mentre al piano terra si trovano la sala ristorante e gli uffici; al primo piano invece si trovano sette camere di cui due riservate al personale. Nel terzo corpo vi si trovano la sala fitness a livello seminterrato, due sale riunioni, la palestra e una camera al piano terra oltre ad alcune camere situate al primo piano. Il quarto corpo infine, ospita magazzini/archivi, un'officina e centrali tecnologiche.

L'albergo dispone di 40 camere doppie (per un totale di 80 posti letto) tutte dotate di tv satellitare, minibar, cassaforte e telefono, oltre a due camere riservate al personale. Il ristorante, con pergolato esterno, conta 68 coperti.

È presente inoltre un'ampia piscina scoperta ed un parco, con area boschiva, di 1,3 ettari circa, oltre ad un parcheggio scoperto riservato ai clienti che conta 47 posti auto.

Collegamenti: L'Hotel si trova a 8 Km. dal centro abitato di Scandicci ed a soli 15 Km. da Firenze. La struttura è facilmente raggiungibile sia dal casello Firenze - Signa dell'autostrada A1 (7 km.) che dall'uscita Scandicci della superstrada Firenze-Pisa-Livorno (7,5 km.). L'aeroporto di Firenze “Amerigo Vespucci” e la stazione ferroviaria di Firenze distano entrambe 15 km.

Servizi privati: Centri commerciali, negozi, locali da ballo ed altre strutture ricreative si trovano tutte nel raggio di alcuni Km.



DOTAZIONE E CONSISTENZE

Superficie totale area (mq.): 22.937

Volume di edificazione (mc): 8.141

Superficie coperta (mq.): 785

Ricettivo (camere e servizi comuni, reception):	<i>Categoria:</i> 4 stelle <i>S.l.p. (mq.):</i> 1.856 <i>N° camere:</i> 40 + 2 <i>N° posti letto:</i> 80 + 2
Ristorante:	<i>S.l.p. (mq.):</i> 196 + 196 (interrato) <i>N° coperti:</i> 68
Strutture sportive/ricreative scoperte:	<i>Piscina S.l.p. (mq.):</i> 222,9 <i>Ristorante S.l.p. (mq.):</i> 108 (pergolato) <i>Centro benessere S.l.p. (mq.):</i> 108 <i>Parco (mq.):</i> 13.000
Parcheggi scoperti:	<i>Superficie tot. (mq.):</i> 1.351 <i>N° posti auto:</i> 47



CARATTERISTICHE E STATO MANUTENTIVO

Struttura portante

Cemento armato/ muratura/ legno

Livello delle finiture

Esterni: Coperture a falde rivestita in coppi e prospetti rifiniti ad intonaco marmorino

Camere: Pavimento in moquette, muri rifiniti con intonaco civile tinteggiato, rivestimenti servizi in travertino

Dotazioni impiantistiche

Generali: Impianto di depurazione, fotodepurazione, video-sorveglianza esterna ad infrarossi

Camere: Condizionamento / riscaldamento, tv terrestre e satellitare

Ristoranti: Condizionamento / riscaldamento

PRINCIPALI DATI ECONOMICI – DATI STORICI E CONSUNTIVO 2007

CONTO ECONOMICO GESTIONALE VILLAGGIO CALA DEI NORMANNI	2003		2004		2005		2006		2007	
	Euro	%	Euro	%	Euro	%	Euro	%	Euro	%
RICAVI DI VENDITA										
Ricavi da soggiorni	828.333	71%	676.015	74%	415.599	70%	293.519	82%	167.887	
Totale ricavi da vendita soggiorni	828.333	71%	676.015	74%	415.599	70%	293.519	82%	167.887	68%
Ristorazione	216.174	19%	200.557	22%	144.161	24%	52.670	15%	71.012	29%
Bar	52.366	4%	36.177	4%	22.266	4%	10.538	3%	7.380	3%
Totale ricavi da food & beverage	268.540	23%	236.734	26%	166.427	28%	63.208	18%	78.392	32%
Ricavi diversi	68.763	6%	5.688	1%	11.109	2%	742	0%	961	0%
Totale ricavi diversi	68.763	6%	5.688	1%	11.109	2%	742	0%	961	0%
TOTALE RICAVI	1.165.636	100%	918.437	100%	593.135	100%	357.469	100%	247.241	
COSTI DELLA PRODUZIONE										
Provvigioni passive	(2.202)	(0%)	(2.032)	(0%)	(2.986)	(1%)	(746)	(0%)	(396)	(0%)
Costi variabili soggiorni	(28.722)	(2%)	(68.010)	(7%)	(51.125)	(9%)	(25.549)	(7%)		
Costi variabili ristorazione	(85.943)	(7%)	(126.977)	(14%)	(91.675)	(15%)	(50.151)	(14%)	(35.403)	(14%)
Costi variabili bar	(1.835)	(0%)	(16.384)	(2%)	(9.927)	(2%)	(6.030)	(2%)	(1.370)	(1%)
Costi per utenze variabili	(12.074)	(1%)	(13.698)	(1%)	(8.758)	(1%)	(5.315)	(1%)	(93.532)	(38%)
TOTALE COSTI VARIABILI DI VENDITA	(130.776)	(11%)	(227.101)	(25%)	(164.471)	(28%)	(87.791)	(25%)	(130.701)	(53%)
MARGINE DI CONTRIBUZIONE	1.034.860	89%	691.336	75%	428.664	72%	269.678	75%	116.539	47%
Leasing	(69.179)	(6%)	(176.596)	(19%)	(59.820)	(10%)	(59.018)	(17%)	(45.698)	(18%)
Personale	(582.960)	(50%)	(429.894)	(47%)	(326.033)	(55%)	(248.832)	(70%)	(328.382)	(133%)
Spese generali ed amministrative	(17.530)	(2%)	(10.175)	(1%)	(8.057)	(1%)	(12.154)	(3%)	(9.316)	(4%)
Utenze	(72.282)	(6%)	(114.076)	(12%)	(95.511)	(16%)	(98.447)	(28%)		
Spese di marketing, pubblicità e promozioni	(5.400)	(0%)	(13.773)	(1%)	(5.037)	(1%)	(5.500)	(2%)	(6.013)	(2%)
Costi per servizi									(24.686)	(10%)
Altri costi	(58.495)	(5%)	(63.418)	(7%)	(54.914)	(9%)	(35.282)	(10%)	(5.103)	(2%)
Manutenzioni	(61.777)	(5%)	(58.337)	(6%)	(57.465)	(10%)	(47.944)	(13%)	(44.273)	(18%)
Commissioni pos e carte	(4.713)	(0%)	(4.648)	(1%)	(4.315)	(1%)	(2.244)	(1%)		
Assicurazioni	(2.270)	(0%)	(2.231)	(0%)	(1.487)	(0%)	(2.124)	(1%)	(2.124)	(1%)
TOTALE COSTI FISSI DI STRUTTURA	(747.351)	(64%)	(744.514)	(81%)	(494.458)	(83%)	(423.951)	(119%)	(465.596)	(188%)
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	(878.127)	(75%)	(971.615)	(106%)	(658.929)	(111%)	(511.742)	(143%)	(596.297)	(241%)
EBITDAR	287.509		(53.178)		(65.794)		(154.273)		(349.057)	
EBITDAR Margin	24,7%		n.s.		-11,1%		n.s.		n.s.	
Affitti passivi e condominio	(216.912)	(19%)	(216.912)	(24%)	(216.912)	(37%)	(216.912)	(61%)		
EBITDA	70.597		(270.090)		(282.706)		(371.185)			
EBITDA Margin	6,1%		n.s.		n.s.		n.s.			
Occupazione camere (media anno)	58%		45,9%		29,9%		21%			
Ricavo medio per camera occupata (euro)	97,75		100,61		95,28		95,61			