

# **NUOVO CENTRO SPORTIVO G. BAMBAGIONI PERUGIA**

**Proposta per la realizzazione e gestione del  
Centro Sportivo denominato G. Bambagioni  
ai sensi del D.lgs. 36/2023 art. 193 comma 1**

## **Piano Economico Finanziario**

## **INDICE**

1. Introduzione
2. Il contesto di riferimento e il potenziale di sviluppo
3. Lo stato attuale del Centro Sportivo
4. La proposta
  - 4.1. Le attività
  - 4.2. Il piano di apertura annuale
  - 4.3. La struttura societaria e la gestione dell'IVA
5. L'investimento
  - 5.1. Interventi da eseguire
  - 5.2. I costi e i tempi di realizzazione
  - 5.3. L'ammontare complessivo dell'investimento
  - 5.4. L'ammortamento
6. I costi di gestione
  - 6.1. I costi operativi
  - 6.2. I costi di manutenzione
  - 6.3. I costi del personale
7. I ricavi di gestione
  - 7.1. I ricavi provenienti dall'utilizzo dei campi sportivi
  - 7.2. I ricavi provenienti dai corsi e quote associative
8. Le ipotesi alla base della valutazione
  - 8.1. La struttura finanziaria
  - 8.2. Le Imposte
  - 8.3. L'orizzonte temporale e l'indicizzazione
  - 8.4. I Giorni medi di incasso e pagamento
  - 8.5. I tassi di rendimento e di attualizzazione
  - 8.6. Determinazione dei flussi di cassa
9. Le condizioni di equilibrio
  - 9.1. Gli indicatori di equilibrio
    - 9.1.1. Il valore attuale netto (VAN)
    - 9.1.2. Il tasso interno di rendimento (TIR)
    - 9.1.3. Il debt service cover ratio (DSCR)
10. I risultati del modello applicato

## 1. INTRODUZIONE

L'Operatore Economico intende proporre all'**Università di Perugia**, un progetto di riqualificazione e successiva gestione del Centro sportivo denominato "G. Bambagioni", al fine di offrire alla comunità universitaria e territoriale un luogo di aggregazione destinato alla promozione sportiva e ricreativa. Le strutture del Centro sono ormai datate e necessitano di interventi radicali volti a rendere agibili e a valorizzare gli spazi ad esso annessi.

**La proposta è avanzata nel rispetto delle disposizioni del Codice dei Contratti Pubblici (D.lgs. 36/2023), e specificatamente dell'art. 193, comma 1, che consente di presentare agli enti concedenti proposte relative alla realizzazione in concessione di lavori o servizi.**

Il presente documento costituisce pertanto **il piano economico e finanziario** asseverato dell'iniziativa progettuale ed ha lo scopo di fornire a questa Amministrazione le informazioni che stanno alla base del progetto di realizzazione e gestione del Centro Sportivo, riportando **gli elementi di carattere economico e finanziario e le condizioni di equilibrio dell'iniziativa progettuale.**

## 2. IL CONTESTO DI RIFERIMENTO E IL POTENZIALE DI SVILUPPO

Il mercato degli impianti sportivi a Perugia evidenzia un significativo potenziale di sviluppo. La città, con circa 160.000 abitanti, presenta una domanda crescente di strutture moderne e multifunzionali che possano soddisfare esigenze sportive e sociali.

Alcuni impianti esistenti, pur essendo dei punti di riferimento per alcune discipline, presentano lacune in capo sport emergenti (padel e pickleball), con un'offerta frammentata e limitata.

Nella città di Perugia, troviamo infatti solamente due strutture in grado di soddisfare le richieste delle famiglie, unendo attività sportive, ricreative e sociali in un unico grande centro, tuttavia, presentano entrambe limitazioni significative nell'offerta di servizi e nuove discipline nonostante una domanda crescente da parte di una clientela sempre più variegata.

La proposta si vuole distinguere da queste realtà, in quanto intende offrire una gamma completa di sport, tra cui **Tennis, Padel, Pickleball, Beach Volley, Beach Tennis, piscina, palestra e campo polivalente**, a cui si aggiungono spazi ristorativi quali bar e ristorante, tutto in un'unica struttura. Ciò risponde a una domanda crescente di spazi multifunzionali che possano soddisfare non solo le esigenze sportive, ma anche quelle sociali e ricreative delle famiglie e di tutto il mondo universitario. Con un'offerta diversificata e accessibile a tutte le età, il nostro progetto mira a diventare un punto di riferimento per tutte le famiglie e giovani di Perugia, creando un ambiente inclusivo e stimolante dove tutti possano trovare attività adatte alle proprie preferenze.

Nel contesto italiano si sta registrando un crescente interesse su alcune discipline.

**Il tennis**, ad esempio, sta vivendo una fase di notevole crescita, sia in termini di partecipazione che di risultati a livello internazionale. Negli ultimi anni, il numero di tesserati è aumentato significativamente, passando da circa 140.000 a oltre 600.000 a fine 2023. Questo sviluppo è stato accompagnato da un crescente successo dei tennisti italiani sulla scena mondiale. Giocatori come Jannik Sinner, attuale numero uno al mondo, Lorenzo Musetti e Matteo Berrettini, hanno raggiunto posizioni di rilievo nel ranking ATP, contribuendo a rafforzare la presenza italiana nei tornei internazionali.

In sintesi, il tennis italiano si trova in una fase di espansione e sviluppo, con solide basi economiche, una crescente partecipazione popolare e atleti di punta che competono ai massimi livelli internazionali. Le prospettive per i prossimi anni sono quindi estremamente promettenti.

**Il padel** ha registrato una crescita significativa in Italia negli ultimi anni, con un incremento del 26% nel numero di campi nel 2023 rispetto all'anno precedente. Perugia, in particolare, ha visto un aumento del numero di campi da padel, posizionandosi tra le prime dieci province italiane.

Sebbene l'offerta in questo momento si possa considerare soddisfatta dal numero di strutture nate in questi anni, riteniamo che la proposta che andremo a fare in termini di location, qualità e prezzi, porterà molte persone ad avvicinarsi al nostro club.

**Il pickleball** sta emergendo come uno degli sport più dinamici in Italia, con una crescita esponenziale sia in termini di praticanti che di strutture dedicate.

Secondo le ultime stime, il numero di praticanti potrebbe raggiungere un milione entro il 2026, un obiettivo ambizioso ma realistico, considerando l'attuale trend di crescita. Negli ultimi 12 mesi, le ricerche online per "pickleball" in Italia hanno registrato un aumento significativo, indicando un crescente interesse da parte del pubblico. Le regioni più attive includono Lombardia, Veneto e Lazio, probabilmente grazie alla crescente presenza di campi e alla diffusione di eventi sportivi locali.

La diffusione del pickleball ha stimolato la costruzione di nuovi campi e strutture dedicate. Investire in campi da pickleball è considerato vantaggioso, poiché richiedono spazi relativamente contenuti e offrono un ritorno economico interessante. Molti centri sportivi stanno integrando il pickleball nelle loro offerte, ottimizzando gli spazi esistenti e attirando nuovi membri.

Le previsioni indicano una continua espansione del pickleball in Italia, con un potenziale di crescita simile a quella del padel. La combinazione di accessibilità, facilità di apprendimento e appeal intergenerazionale, rende il pickleball un'opportunità interessante per investitori e operatori del settore sportivo.

### 3. LO STATO ATTUALE DEL CENTRO SPORTIVO

Il Centro è ad oggi costituito dalle seguenti strutture:

- Una palazzina di circa 458 mq di cui 106 mq di sala ristorante
- Una annessa sala riunioni (polivalente) di 68mq
- Una palazzina di 120 mq con bar e spogliatoi
- Spogliatoi interrati di circa 69 mq
- Un campo da calcio polivalente (calcio a 8) di 2400 mq
- Tre campi da tennis di cui due in terra battuta e uno in sintetico che si possono coprire con struttura pressostatica
- Un campo da basket polivalente
- Una piscina scoperta da 20 mq per 11 circa
- Terreni di pertinenza e limitrofi per complessivi circa 7.5 ha.

Le strutture come sopra descritte sono ormai datate, oggetto nel tempo di quasi esclusiva manutenzione ordinaria e necessitano di interventi più radicali.

I principali interventi ritenuti necessari dall'Università di Perugia ed emersi nel quadro esigenziale sono: **il campo di calcio a 8** che ha un manto ormai

completamente usurato e sarebbe da rifare; il **“semicampo” da basket** presenta un manto con numerose fessurazioni e sarebbe da ripristinare; **i campi da tennis in terra** soffrono da tempo di un drenaggio non adeguato e sarebbero da sistemare; **il piano vasca della piscina è datato**; necessità di interventi di manutenzione sull'impianto di depurazione della piscina; **la struttura pressostatica dei campi in terra** è decisamente datata ed oggetto di interventi di rattoppo; vialetti e pavimentazioni esterne necessitano di manutenzioni straordinarie, **il manto del campo da tennis in sintetico** è usurato ed in alcuni punti presenta delle lacerazioni.

**L'esigenza dell'Ente** è, in particolare, quella di:

- Migliorare ed ampliare (ad esempio con campi da padel) il servizio per gli utenti dell'Ateneo (studenti e personale interno)
- Garantire tariffe agevolate per gli utenti interni (studenti e personale);
- Evitare costi realizzazione e di gestione per l'amministrazione;

## 4. LA PROPOSTA

### 4.1 Le attività

L'obiettivo è quello di coinvolgere tutte le discipline presenti nella struttura, offrendo attività sportive per tutte le fasce di età e livelli di abilità. Si vuole garantire che ogni persona, indipendentemente dalla sua età o esperienza, possa trovare un'attività adatta alle proprie esigenze e interessi

- **Programmi per Bambini**

Per i più piccoli, a partire dai 4/6 anni, verranno offerti programmi pensati specificamente per l'introduzione al mondo dello sport in modo divertente e sicuro. Questi programmi includono corsi di avviamento allo sport, giochi motori e attività ludiche che aiutano a sviluppare le capacità motorie di base e a promuovere uno stile di vita attivo sin dalla tenera età.

- **Attività per Adolescenti e Giovani**

Per gli adolescenti e i giovani, ci sarà un'ampia gamma di corsi che spaziano dal tennis al pickleball, dal padel a molte altre discipline. Questi corsi sono creati per sviluppare abilità specifiche, migliorare la condizione fisica e incoraggiare il lavoro di squadra e la sana competizione.

- **Offerta per adulti**

Anche gli adulti possono trovare un'ampia scelta di attività sportive. Corsi di tennis, pickleball e padel per tutti i livelli, dai principianti agli esperti. Inoltre, saranno organizzate altre attività stagionali per chi desidera combinare lo sport con momenti di relax e socializzazione.

- **Campus Estivi e Iniziative Speciali**

I campus estivi rappresentano un'opportunità unica per i partecipanti di tutte le età. Questi campus offrono programmi intensivi in diverse discipline, permettendo ai partecipanti di migliorare le proprie competenze, fare nuove amicizie e vivere un'esperienza positiva.

- **Studenti e Personale**

L'intenzione è di organizzare tornei, eventi e manifestazioni che coinvolgano attivamente gli **studenti** e il **personale dell'Ateneo**, con l'obiettivo di trasformare il centro in un autentico punto di riferimento per lo sport all'interno dell'ambito universitario. Verrà promossa l'integrazione e il benessere attraverso iniziative che favoriscano la partecipazione.

## 4.2 Il piano di apertura annuale

Il Centro sportivo sarà aperto dalle 8 alle 24 circa, tutti i giorni dell'anno ad eccezione di Natale, Capodanno e Ferragosto. Questa decisione nasce dalla consapevolezza delle variegate esigenze dei potenziali frequentatori.

Garantendo un orario di apertura così esteso, si intende offrire la massima flessibilità agli utenti, permettendo loro di utilizzare le strutture sportive in qualsiasi momento della giornata. Che si tratti di studenti universitari con orari di lezione variabili, di professionisti che desiderano allenarsi dopo una lunga giornata di lavoro, o di famiglie che cercano momenti di svago nel fine settimana, il Centro sarà sempre accessibile.

Questa scelta è volta anche ad incoraggiare la partecipazione di un pubblico sempre più ampio e diversificato.

## 4.3 La struttura societaria e la gestione dell'IVA

Un elemento rilevante, ai fini dell'impostazione del modello economico finanziario, fa riferimento alla **struttura societaria** e alla **gestione dell'IVA**.

- **La struttura societaria**

Ai fini della partecipazione alla gara, sarà depositata l'offerta irrevocabile da

Persona Fisica privata (quale amministratore della Società ed Associazione Sportiva) con impegno irrevocabile del Soggetto partecipante di costituire, nei tempi tecnici occorrenti, non appena dopo la formalizzazione della definitiva aggiudicazione, una Società a responsabilità limitata la quale sarà l'eventuale aggiudicataria della completa struttura pertinente il bando indetto dall'Università di Perugia. Soggetto giuridico che poi, a sua volta, concederà in locazione le attività sportive e ricreative a Soggetto Istituzionale A.S.D. o S.S.D., Associazione ugualmente costituita appena dopo l'eventuale aggiudicazione definitiva a favore della S.r.l..

- **La gestione dell'IVA**

Ai sensi del D.lgs. 75/2023, le prestazioni di attività didattiche sportive, gestite nel caso specifico dalla ASD come attività istituzionale, risultano esenti ai fini IVA, con conseguente totale indetraibilità dell'IVA relativa alle operazioni passive (costi di realizzazione e gestione). In riferimento ai costi di realizzazione e alle pertinenti aliquote IVA, si segnala che le stesse sono per la maggior parte assoggettate ad IVA al 22% (ai sensi del D.P.R. 633/72 e successive modificazioni), poiché trattasi di materiali per campi da tennis, padel, impianti e macchinari e arredi che saranno effettuati tutti dalla S.R.L. commerciale. Potrebbero esserci alcune prestazioni di servizio per attività di manutenzione edilizia che andranno in Reverse Charge ai sensi dell'art. 17, comma 6, lett. a, a-bis, a-ter, del D.P.R. 633/1972, norma istituita per prevenire le frodi IVA nel settore edilizio.

## 5. L'INVESTIMENTO

### 5.1 Interventi da eseguire

Per rendere al passo con i tempi il Centro Sportivo Bambagioni, dovranno essere effettuati degli investimenti mirati, che possano aumentare l'offerta e la sostenibilità della proposta. Tutti gli importi esposti sono al netto IVA.

- **Tre campi da padel**

Nell'attuale **campo di calcio a 8**, lungo 54 metri e largo 40 metri, si potrebbero realizzare 3 campi da padel, che occuperebbero uno spazio di 22 metri per 36 metri. Il costo di questo intervento può variare a seconda della qualità del materiale che si troverà sotto lo strato d'erba. L'intervento consisterebbe nel



rimuovere l'erba sintetica e provvedere allo smaltimento, effettuando una gettata di cemento di circa 10 cm con una parte rinforzata lungo i cordoli, dove andrebbe ancorata la struttura dei campi e la copertura. Costo previsto: **160.000 €**.

- **Copertura tre campi da padel**

I campi da padel avrebbero bisogno di una **copertura per il periodo invernale** (montata per 4/5 mesi all'anno). Si potrebbe considerare anche un'eventuale miglioria, con una copertura elettrificata, che possa aprirsi e chiudersi a seconda delle esigenze, ma sarà da verificare la fattibilità (autorizzazioni comunali). Costo previsto: **70.000 €**.

- **Due campi da tennis**

La struttura contiene già 2 campi da tennis in terra. Si vorrebbero realizzare ulteriori **due campi da tennis in sintetico** utilizzando il rimanente spazio dell'attuale campo da calcio a 8 a cui si aggiungerebbero altri 2 metri circa adiacenti. L'intervento prevede la preparazione del terreno sotto il manto d'erba sintetica, l'applicazione di una colla per fissare un tappetino di gomma da 5 mm, seguita dalla stesura di un materiale chiamato primer per ancorare i successivi tre strati di resina, oltre, ovviamente, alla tracciatura delle linee da gioco. Costo previsto: **55.000 €**.

- **Smaltimento erba sintetica campo da calcio**

Essendo arrivato a fine ciclo l'erba sintetica del campo da calcio ad 8, va obbligatoriamente smaltito. Costo previsto: **19.000 €**.

- **Tre campi da pickleball**

Nell'area attualmente adibita a campo polifunzionale (calcetto e tennis), che misura 36 metri di lunghezza per 18 metri di larghezza, è possibile realizzare tre campi da pickleball. L'intervento prevede la preparazione del terreno sotto il manto d'erba sintetica, l'applicazione di una colla per fissare un tappetino di gomma da 5 mm, seguita dalla stesura di un materiale chiamato primer per ancorare i successivi tre strati di resina, oltre alla tracciatura delle linee di gioco. Fatto salvo eccezioni di terzi. Riteniamo importante la realizzazione di questi campi perché il pickleball è attualmente uno degli sport più praticati in America e sta velocemente aumentando il numero dei praticanti anche in altre parti del mondo. Costo previsto: **30.000 €**.

- **Smaltimento erba sintetica campo polifunzionale**

Anche in questo caso si rende necessario lo smaltimento dell'erba sintetica sul campo polifunzionale. Costo previsto: **5.700 €**.

- **Altri interventi di manutenzione straordinaria**

Si rendono necessari molteplici interventi di manutenzione straordinaria nelle parti visibili della palazzina, del bar, del ristorante degli spogliatoi, nell'area tecnica dove il muro di contenimento sta crollando, oltre che nei vialetti e nell'area esterna, manutenzione campi esistenti, e per finire della piscina. Le opere riguardanti la palazzina necessitano del rifacimento di parte dell'intonaco e la successiva riverniciatura dell'intera facciata per evitare che si notino differenze di colore, lo smontaggio di tutte le persiane che dovrebbero essere carteggiate, stuccate e riverniciate con appositi prodotti. Gli spogliatoi andrebbero riverniciati e ammodernati. Il muro di contenimento dell'Area tecnica è attualmente puntellato in quanto pericolante, andrebbe quindi effettuato uno scavo nella parte laterale dello stesso, rimosso e costruito nuovamente. Vialetti e pavimentazione esterna andrebbero risistemati. Andrebbe rimossa nei punti critici la pavimentazione ed il massetto e rifatti. Il tutto dopo aver tolto le radici che hanno causato queste rotture. Gli attuali campi in terra rossa hanno bisogno di costante manutenzione e anche in questo caso andrebbe movimentato l'attuale manto, aggiunta nuova terra e verificato se lo scolo delle acque è idoneo per la corretta fuoriuscita delle acque piovane. La pompa di filtrazione della piscina andrebbe sostituita. La sabbia del filtro della piscina va completamente rimossa e sostituita. Va inoltre verificato che il piano vasca non abbia bisogno di manutenzione. Costo previsto: **90.000 €**.

- **Manutenzione straordinaria Piscina**

Per rendere la **piscina** più attraente e funzionale, si propone la completa sostituzione dell'attuale pavimentazione in cemento con materiali di alta qualità come il gres porcellanato antiscivolo o similari. Questa scelta non solo migliorerà l'estetica dell'area, ma garantirà anche maggiore sicurezza per gli utenti, rendendo la piscina esteticamente gradevole e sicura. Inoltre, si intende creare nuove aree attrezzate, tra cui zona barbecue e un bar estivo. Questi spazi offriranno ai frequentatori la possibilità di consumare pasti e bevande durante la loro permanenza, rendendo l'area piscina più conviviale e versatile. La nuova configurazione sarà ideale anche per organizzare cene e feste estive, aumentando così il valore e l'attrattività. Costo previsto: **60.000 €**.

- **Arredamenti e attrezzature**

L'arredamento del ristorante, alcuni attrezzi della cucina e l'arredamento della piscina sono quasi interamente da sostituire. Riteniamo fondamentale, per presentare un centro di qualità, dotarci di un arredamento all'altezza delle aspettative e degli standard. Costo previsto: **50.000 €**.

- **Preparazione documentazione di gara**

Si dovrà preparare tutta la documentazione a supporto dell'iniziativa progettuale comprensiva di Business Plan ed Asseverazioni. Costo previsto: **11.000 €**.

## 5.2 I costi e i tempi di realizzazione

Il costo complessivo per la realizzazione dell'opera risulta pari a **550.700 €** (IVA esclusa). Si precisa che gli investimenti saranno sostenuti tutti dalla commerciale che poi assegnerà un canone di affitto del ramo aziendale sportivo alla ASD.

### *I costi di realizzazione*

tipologia	costo totale senza iva	valore iva
arredi	34.600,00	7.612,00
attrezzature	15.400,00	3.388,00
consulenze	11.000,00	2.420,00
lavori	489.700,00	107.734,00
<b>Totale</b>	<b>550.700,00</b>	<b>121.154,00</b>

### *Dettaglio costi di realizzazione*

intervento	costo unitario	N.	totale senza iva	valore iva
campi da padel	53.333,33	3	160.000,00	35.200,00
copertura campi da padel	23.333,33	3	70.000,00	15.400,00
campi da tennis in sintetico	27.500,00	2	55.000,00	12.100,00
smaltimento erba sintetica campo da calcio	19.000,00	1	19.000,00	4.180,00
campi da pickleball	15.000,00	2	30.000,00	6.600,00
smaltimento erba sintetica campo polifunz.	5.700,00	1	5.700,00	1.254,00
Altre manutenzioni straordinarie	90.000,00	1	90.000,00	19.800,00
manutenzione straordinaria piscina	60.000,00	1	60.000,00	13.200,00
arredamenti e attrezzature	25.000,00	2	50.000,00	11.000,00
Preparazione documentazione di gara	11.000,00	1	11.000,00	2.420,00
<b>totale</b>			<b>550.700,00</b>	<b>121.154,00</b>

### *I costi di realizzazione divisi per anno*

tipologia	2025	2026	totale senza iva	valore iva
arredi	34.600,00	-	34.600,00	7.612,00
attrezzature	11.400,00	4.000,00	15.400,00	3.388,00
consulenze	-	11.000,00	11.000,00	2.420,00
lavori	229.700,00	260.000,00	489.700,00	107.734,00

totale	275.700,00	275.000,00	550.700,00	121.154,00
--------	------------	------------	------------	------------

Il modello economico finanziario prevede un periodo di concessione pari a 19 anni di cui 18 mesi (1,5 anni) per la realizzazione delle opere e 18 anni di gestione. L'ipotesi è che la firma della convenzione avvenga entro il primo quadrimestre dell'anno 2025, che costituisce l'anno 1 del piano economico e finanziario. Nell'anno 2025 potranno essere avviati i lavori che proseguiranno sino ai primi mesi del 2026. Il Centro sportivo sarà avviato nel 2026, prima del completamento definitivo di tutte le opere previste. Si ritiene infatti che il completamento dei lavori non impattino sull'avvio della gestione.

### 5.3 L'ammontare complessivo dell'investimento

L'ammontare complessivo dell'investimento fa riferimento al fabbisogno finanziario complessivo ed è costituito dai costi di realizzazione delle opere precedentemente indicate a cui si aggiungono le **spese relative alle commissioni bancarie e fideiussorie**.

L'ammontare complessivo dell'investimento risulta pari a **556.700 €** (IVA esclusa) e si articola come segue.

#### *Ammontare complessivo dell'investimento*

tipologia	costo totale senza iva	valore iva
arredi	34.600,00	7.612,00
attrezzature	15.400,00	3.388,00
consulenze	11.000,00	2.420,00
lavori	489.700,00	107.734,00
commissioni bancarie e fideiussorie	6.000,00	-
<b>Totale</b>	<b>556.700,00</b>	<b>121.154,00</b>

#### *Ammontare complessivo dell'investimento diviso per anno*

tipologia	2025	2026	totale senza iva	valore iva
arredi	34.600,00	-	34.600,00	7.612,00
attrezzature	11.400,00	4.000,00	15.400,00	3.388,00
consulenze	-	11.000,00	11.000,00	2.420,00
lavori	229.700,00	260.000,00	489.700,00	107.734,00
commissioni bancarie e fideiussorie	6.000,00	-	6.000,00	-
<b>totale</b>	<b>281.700,00</b>	<b>275.000,00</b>	<b>556.700,00</b>	<b>121.154,00</b>

## 5.4 L'ammortamento

Il piano degli ammortamenti è formulato secondo la logica dell'ammortamento finanziario in funzione del termine dei lavori e della durata della Concessione. Le opere realizzate vengono pertanto ammortizzate su un periodo di 18 anni, pari alla durata della gestione. Al termine del periodo della Concessione il loro valore contabile residuo risulta pari a zero.

## 6. I COSTI DI GESTIONE

### 6.1 I costi operativi

I costi di gestione a carico del proponente riguardano i costi operativi, i costi di manutenzione e i costi del personale. Tutti i costi relativi alla gestione delle attività sportive saranno a carico della ASD. Su tali costi, come già specificato, non potrà essere detratta l'IVA. I costi relativi alla gestione del bar saranno a carico della S.R.L commerciale.

I costi totali per la gestione delle attività sportive ammontano a 124.770 € (iva indetraibile). I costi relativi alla gestione delle attività ristorative ammontano a 125.638 € (senza iva). Il totale generale dei costi, a partire dal secondo anno di gestione anno "a regime" (2027), è pari a **250.408 €**. Dal terzo anno di gestione il modello prevede un incremento dei costi pari all'inflazione, stabilita al 2%, fino al decimo anno di gestione per poi assestarsi sino alla conclusione della concessione. Per la prima annualità (2026) si considera un 20% circa in diminuzione rispetto al 2027 ("anno a regime").

*Costi gestione Attività sportive dal 2027*

tipologia	costo totale con iva
materiali consumo al servizio delle attività sportive	7.800,00 €
costo impresa pulizie	14.520,00 €
manutenzioni straordinarie	11.460,00 €
costi sicurezza	2.400,00 €
assicurazioni	2.000,00 €
abbonamenti SIAE etc.	900,00 €
luce	30.000,00 €
gas	32.000,00 €
acqua	15.000,00 €
telefonia	2.040,00 €

tassa rifiuti	650,00 €
commercialista	6.000,00 €
<b>totale</b>	<b>124.770,00 €</b>

#### *Costi gestione Bar dal 2027*

tipologia	costo esclusa iva	iva	valore iva
costo del venduto	16.145,46 €	22%	3.552,00 €
utenze	3.442,63 €	22%	757,38 €
materiali di consumo	3.196,73 €	22%	703,28 €
costi ass. (polizza rischi diversi a favore di terzi)	1.000,00 €	0%	- €
costi commercialista	2.459,02 €	22%	540,98 €
costi vigilanza	983,61 €	22%	216,39 €
abbonamento siae	450,00 €	0%	- €
tassa smaltimento rifiuti	325,00 €	0%	- €
manutenzioni varie	10.647,50 €	22%	2.342,45 €
<b>totale</b>	<b>38.649,95 €</b>		<b>8.112,49 €</b>

#### *Costi gestione Ristorante dal 2027*

tipologia	costo esclusa iva	iva	valore iva	costo totale con iva
costo del venduto	53.172,00 €	22%	11.697,84 €	64.869,84 €
utenze	14.754,10 €	22%	3.245,90 €	18.000,00 €
materiali di consumo	3.196,73 €	22%	703,28 €	3.900,01 €
costi ass. (polizza rischi diversi a favore di terzi)	1.000,00 €	0%	- €	1.000,00 €
costi commercialista	2.459,02 €	22%	540,98 €	3.000,00 €
costi vigilanza	983,61 €	22%	216,39 €	1.200,00 €
abbonamento siae	450,00 €	0%	- €	450,00 €
tassa smaltimento rifiuti	325,00 €	0%	- €	325,00 €
manutenzioni varie	10.647,50 €	22%	2.342,45 €	12.989,95 €
<b>totale</b>	<b>86.987,96 €</b>		<b>18.746,85 €</b>	<b>105.734,81 €</b>

## 6.2 I costi di manutenzione

In ordine ai costi manutentivi riportati nelle tabelle sopra esposte, valutati sulla base di sensibilità gestorie, saranno sostenuti su impianti e strutture con cadenza fissa nel corso di ciascun anno, anche per scopi sostitutivi dei beni man mano logorati dal loro utilizzo ed obsolescenza.

Nel caso specifico della gestione del bar e ristorante, i frigoriferi, i freezer, gli impianti ed i macchinari necessari per l'esercizio dell'attività commerciale necessitano sistematicamente di manutenzioni ordinarie e straordinarie annuali obbligatorie anche a termini di legge, oltre l'acquisto sistematico di stoviglie, bicchieri e posate che normalmente hanno un'obsolescenza per rotture e perdite di incidenza notevole (circa il 25%) in ragione annua, oltre alle normali

manutenzioni agli impianti elettrici ed idrici.

Per quanto concerne invece le attività sportive istituzionali, rispetto alle medesime sono necessarie consistenti profili manutentivi, sia per il cambio delle stagioni (apertura e copertura campi, rifacimento campi) sia per la normale conduzione, manutenzione agli impianti di riscaldamento delle strutture pressostatiche e agli impianti di illuminazione) e alle strutture di edilizia quali spogliatoi, muretti di contenimento campi, impiantistica idraulica ed elettrica di notevole entità.

Infine, va ben evidenziato come le strutture ricettive e degli spogliatoi necessitino con cadenza pressoché annuale (le ricettive di bar e ristorazione) di tinteggiatura mentre quelle degli spogliatoi si spera con cadenza biennale.

### 6.3 I costi del personale

L'organico previsto per il funzionamento del Centro sportivo ammonta a **240.778 €** ed è costituito da:

- Personale collaboratore della ASD
  - 1 istruttore di padel
  - 1 istruttore di tennis
  - 1 bagnino
  - 4 stagionali per i corsi estivi
  - 1 direttore sportivo
  - 1 segretaria (dipendente ASD)
- Personale dipendente della S.R.L commerciale
  - 2 cuochi
  - 1 pizzaiolo
  - 2 camerieri
  - 2 baristi

Tutti i costi esposti nelle tabelle sono comprensivi dei contributi, degli accantonamenti TFR e dei margini per le sostituzioni.

#### *Costi Personale ASD*

personale	unità	costo unitario annuo	costo totale annuo
istruttore padel	1	24.000,00 €	24.000,00 €
istruttore tennis	1	24.000,00 €	24.000,00 €
bagnino	1	6.202,07 €	6.202,07 €

stagionali corsi estivi	4	3.200,00 €	12.800,00 €
direttore sportivo	1	24.000,00 €	24.000,00 €
segretaria	1	26.688,17 €	26.688,17 €
<b>totale</b>			<b>117.690,24 €</b>

#### *Costi Personale S.R.L commerciale*

<b>personale</b>	<b>unità</b>	<b>costo unitario annuo</b>	<b>costo totale annuo</b>
cuochi	2	19.390,56 €	38.781,12 €
pizzaiolo	1	19.390,56 €	19.390,56 €
camerieri	2	15.456,16 €	30.912,32 €
baristi	2	17.002,10 €	34.004,20 €
<b>totale</b>			<b>123.088,20 €</b>

## 7. I RICAVI DI GESTIONE

Per determinare il prezzo delle varie discipline sportive e, di conseguenza, definire i ricavi di gestione, sono state valutate principalmente le offerte dei maggiori attori del panorama sportivo locale. Sono stati considerati elementi quali: i costi delle quote associative e dei corsi sportivi, oltre alle tariffe di prenotazione dei campi da tennis, padel, e pickleball. Si è tenuta inoltre in considerazione la sostenibilità della futura struttura, con l'obiettivo di rendere lo sport accessibile a prezzi contenuti per il mondo universitario e per coloro che sceglieranno di associarsi all'ASD. Per i non associati le tariffe saranno più elevate.

Considerati questi elementi, sono state analizzate le percentuali di prenotazione dei campi delle attività da parte di gruppi di 2 o 4 persone, che influenzano leggermente il prezzo totale. Sebbene non ci siano statistiche ufficiali in materia, partendo dall'esperienza di esperti nel settore sportivo, è possibile stimare che nel tennis e nel pickleball, le prenotazioni per il singolo (2 persone) rappresentino circa il 70%, mentre quelle per il doppio (4 persone) il 30%. Questo è dovuto alla maggiore facilità nel coordinare le partite tra un numero minore di partecipanti.

Altro elemento preso in considerazione riguarda la stagionalità delle prenotazioni. Durante il periodo invernale, il prezzo subirà un incremento a copertura delle spese di illuminazione e riscaldamento, mentre, durante i mesi estivi, le tariffe potranno essere più contenute. Nel calcolo del numero di giorni



di affitto delle strutture all'aperto (sino al momento in cui non saranno allestite le strutture di copertura), sono stati tolti 8 giorni al mese a causa del maltempo. Per le attività manutentive delle strutture verrà invece dedicato 1 giorno al mese.

Il totale generale dei ricavi, a partire dal secondo anno di gestione (2027), è pari a **518.911 €**. Dal terzo anno di gestione il modello prevede un incremento dei ricavi pari all'inflazione, stabilita al 2%, fino al decimo anno di gestione per poi assestarsi sino alla conclusione della concessione. Per la prima annualità (2026) si considera un 30% circa in diminuzione rispetto al 2027 ("anno a regime"). Tra i ricavi di gestione non sono stati considerati gli ingressi in piscina sia perché le dimensioni della stessa sono ridotte, sia perché si vorrebbe utilizzare come volano a sostegno dei tesseramenti al circolo. Il suo utilizzo è pertanto previsto solo per gli associati ed in misura comunque controllata

## 7.1 I ricavi provenienti dall'utilizzo dei campi sportivi

*tariffe per i non associati*

campi	tariffa a persona		tariffa a campo
	Estate	Inverno	Estate
tennis doppio	€ 5,00	€ 10,00	€ 20,00
tennis singolo	€ 7,00	€ 12,00	€ 14,00
padel doppio	€ 10,00	€ 10,00	€ 40,00
pickleball doppio	€ 5,00	€ 10,00	€ 20,00
pickleball singolo	€ 7,00	€ 10,00	€ 14,00
beach volley 4 giocatori	€ 5,00	chiuso	€ 20,00

*tariffe per i soci e universitari (sconto 20%)*

campi	tariffa a persona		tariffa a campo
	Estate	Inverno	Estate
tennis doppio	€ 4,00	€ 8,00	€ 16,00
tennis singolo	€ 5,60	€ 9,60	€ 11,20
padel doppio	€ 8,00	€ 8,00	€ 32,00
pickleball doppio	€ 4,00	€ 8,00	€ 16,00
pickleball singolo	€ 5,60	€ 8,00	€ 11,20
beach volley 4 giocatori	€ 4,00	chiuso	€ 16,00

*tipologia campi*

*incasso annuo dal 2027*

4 campi tennis (2 in terra esistenti e 2 in sintetico nuovi)	52.015,73 €
3 campi padel nuovi con copertura pressostatica	89.380,00 €

3 pickleball nuovi	16.149,87 €
1 beach volley	2.456,00 €
	<b>160.001,60 €</b>

## 7.2 I ricavi provenienti da corsi e quote associative

<i>corsi e quote associative</i>	<i>incasso annuo dal 2027</i>
corsi sat (scuola avviamento tennis) 40 bambini x 8 mesi x 80 € / bambino	25.600,00 €
corsi campus 40 baby x 11 settimane x 120 € / bambino	52.800,00 €
corsi padel 20 bambini x 8 mesi x 80 € / bambino	12.800,00 €
quote associative 100 soci x 420 € / anno	42.000,00 €
	<b>133.200,00 €</b>

<i>attività ristorative</i>	<i>incasso annuo dal 2027</i>
ristorante	161.127,27
bar	64.581,82
	<b>225.709,09 €</b>

## 8. LE IPOTESI ALLA BASE DELLA VALUTAZIONE

La metodologia utilizzata per la valutazione della sostenibilità economico finanziaria dell'iniziativa, è stata predisposta attraverso un modello di simulazione in grado di stimare i flussi di cassa in uscita, legati ai costi di investimento, ai costi di manutenzione e gestione, e quelli in entrata, generati dall'incasso all'interno di un orizzonte temporale predefinito. Attraverso la tecnica *"Discounted Cash Flow Analysis"* è stato definito il valore attuale dei flussi di cassa attesi dall'iniziativa progettuale. La valutazione basata sui flussi di cassa attualizzati è funzione di tre elementi fondamentali: l'entità del flusso di cassa, la distribuzione nel tempo dei flussi e il tasso di attualizzazione.

### 8.1 La struttura finanziaria

Le ipotesi di natura finanziaria assunte alla base della valutazione fanno riferimento ai seguenti presupposti

- **Le fonti di copertura**
  - Mezzi propri, pari a 278.350 €, versati nel corso della fase di realizzazione sulla base del fabbisogno finanziario evidenziato.

- Debito senior pari a 278.350 €
- Rapporto debito equity 50:50
- Si segnala che non sono previsti contributi provenienti dall'Università di Perugia

- **Il tasso di interesse bancario**

Sulla base di interlocuzioni già avvenute con istituti di credito, il tasso di interesse bancario ipotizzabile per la concessione del mutuo è pari **5,5%** e dovrà essere rimborsato in **10 anni**

## 8.2 Le Imposte

Le imposte applicate al modello fanno riferimento all'IRAP (3,90%) e all'IRES (24%). L'imposizione fiscale, tuttavia, essendo applicata alle sole operazioni commerciali ristorative, non producono alcun impatto sul modello poiché i risultati provenienti da tali attività presentano marginalità poco rilevanti.

## 8.3 L'orizzonte temporale e l'indicizzazione

- **L'orizzonte temporale di valutazione**

L'orizzonte temporale di valutazione a base del piano economico finanziario corrisponde alla durata del periodo concessorio, pari 19 anni di cui 18 mesi di realizzazione e 18 anni di gestione. Occorre infatti tenere conto che durante il primo anno di gestione, 2026, saranno ancora in corso i lavori che, tuttavia, non impediranno l'avvio dell'attività.

- **Indicizzazione costi e ricavi di gestione**

Il tasso di indicizzazione utilizzato, applicato a tutti i ricavi e costi di gestione, escludendo i costi del personale, è stato ipotizzato costante e pari al **2%** a partire dal secondo anno di gestione (2027) sino al decimo anno di gestione.

## 8.4 I Giorni medi di incasso e pagamento

- **I giorni medi di incasso**

I giorni medi di incasso saranno pari a 0, considerando che sia le attività sportive sia le attività ristorative prevedono il pagamento immediato da parte del cliente

- **I giorni medi di pagamento ai fornitori**

I giorni medi di pagamento ai fornitori (considerato solo per le attività ristorative) sono pari a 30.

## 8.5 I tassi di rendimento e di attualizzazione

- **Valutazione del tasso di rendimento atteso per l'investitore**

Il tasso di rendimento atteso, si basa sulle conoscenze dell'investitore relativamente al settore di riferimento e al grado di rischio che questo tipo di operazioni comportano ed è stato valutato al **6%**.

- **Il tasso di attualizzazione dei flussi di cassa di progetto (FCFO – free cash flow from operation)**

Per l'attualizzazione dei flussi di cassa di progetto attesi, si fa riferimento al costo medio ponderato del capitale, pari al **5,75%**. Si tratta della media ponderata tra il rendimento atteso del capitale investito dal proponente (6%) e il costo del debito (5,5% pari al tasso bancario ipotizzato per la concessione del mutuo), con "pesi" rappresentati dai mezzi propri (capitale di rischio) e dai debiti finanziari complessivi (mutuo banca).

- **Il tasso di attualizzazione dei flussi di cassa dell'investitore privato (FCFE - free cash flow to equity)**

I flussi di cassa per l'investitore sono stati attualizzati facendo riferimento al rendimento atteso, pari al **6,00%**.

## 8.6 Determinazione dei flussi di cassa

I flussi di cassa (FCFO e FCFE) sono stati elaborati in base alle linee guida Mef/Anac, secondo il seguente schema:

### *Determinazione flussi di cassa*

<b>(=) Reddito operativo netto</b>
(+) Ammortamenti
(+/-) Variazione del capitale circolante
(+/-) Flusso IVA su ricavi e costi di gestione
<b>(=) Flusso monetario di gestione corrente</b>
(-) Investimenti (Capex)
(+) Contributi pubblici / disinvestimenti
(+/-) Flusso IVA su investimenti e contributi
<b>(=) FCFO</b>
(+) Finanziamenti
(-) Servizio del debito (capitale + interessi)
<b>(=) FCFE</b>

Il flusso di cassa “*unlevered*” o di progetto (FCFO) è indipendente rispetto alla struttura del capitale in quanto include solo le poste riferibili alla gestione operativa dell'investimento, senza considerare l'incidenza degli interessi passivi e della quota capitale da restituire alla banca.

## 9. LE CONDIZIONI DI EQUILIBRIO

Le condizioni di equilibrio dell'iniziativa progettuale sono state valutate sia sotto il profilo economico (convenienza economica) sia sotto il profilo finanziario (sostenibilità finanziaria o bancabilità).

- Per convenienza economica si intende la capacità del progetto di coprire i costi operativi e di investimento e di remunerare il capitale di rischio
- Per sostenibilità finanziaria si intende la capacità del progetto di rimborsare e remunerare il capitale di debito

### 9.1 Gli indicatori di equilibrio

Gli indicatori chiave utilizzati per valutare la sostenibilità del Piano Economico Finanziario includono il VAN, il TIR e il DSCR.

#### 9.1.1 Il valore attuale netto (VAN)

Il Valore Attuale Netto (VAN o NPV - Net Present Value) è stato calcolato come somma algebrica dei flussi di cassa futuri del progetto e dell'investitore meno il costo dell'investimento iniziale. Come già anticipato, il flusso di cassa del progetto è stato attualizzato applicando il costo medio ponderato del capitale - WACC (5,75%) mentre, il flusso di cassa per l'investitore, applicando il rendimento minimo richiesto dall'investitore (6%). **L'investimento potrà ritenersi accettabile se il VAN è uguale o superiore a zero.** Si evidenziano le formule applicate:

**Formula del VAN di progetto**

**Formula del VAN investitore**

*FC<sub>t0</sub>: investimento iniziale*

*FC<sub>t</sub>: flusso di cassa al tempo t*

*wacc: tasso di sconto flusso di cassa del progetto*

*Ke: tasso di sconto flusso di cassa investitore*

*t: periodo*

### 9.1.2 Il tasso interno di rendimento (TIR)

Rappresenta il tasso di rendimento relativo a un investimento caratterizzato da flussi di cassa prodotti ad intervalli di tempo regolari. In letteratura economica, il TIR (o IRR, Internal Rate of Return) rappresenta il tasso che rende nullo il VAN. In altre parole, è il rendimento massimo data la sommatoria dei flussi di cassa considerati. **L'investimento potrà ritenersi accettabile se il rendimento atteso dagli investitori sarà uguale o inferiore al TIR.**

*FCt0: investimento iniziale*

*FCt: flusso di cassa al tempo t*

*tir: rendimento massimo dell'investimento*

*t: periodo*

### 9.1.3 Il Debt service cover ratio (DSCR)

Il DSCR (Debt service cover ratio) misura la capacità di un progetto di generare abbastanza cassa al servizio del debito (capitale + interessi) ed è calcolato, per ogni anno, come rapporto tra il flusso di cassa operativo e la rata corrisposta alla banca (capitale + interessi)

**Il progetto è considerato bancabile se il DSCR è uguale o superiore a 1**, a seconda del settore e del rischio

## 10. I RISULTATI DEL MODELLO APPLICATO

Passiamo a questo punto ad analizzare i risultati del modello applicato, tenendo in considerazione tutti i presupposti riportati nel presente documento.

- **VAN di Progetto**

Il VAN ottenuto e calcolato sul flusso di cassa attualizzato di progetto è pari a 43.100 €. Può ritenersi accettabile in quanto è superiore a zero.

- **TIR di Progetto**

Il TIR ottenuto e calcolato sul flusso di cassa di progetto è pari al 6,53%. Può ritenersi accettabile in quanto è superiore alle aspettative dell'investitore.

- **VAN dell'Investitore**

Il VAN ottenuto e calcolato sul flusso di cassa attualizzato dell'investitore è pari a 28.700 €.

Può ritenersi accettabile in quanto è superiore a zero

- **TIR dell'Investitore**

Il TIR ottenuto e calcolato sul flusso di cassa dell'investitore è pari al 6,63%. Può ritenersi accettabile in quanto è superiore alle aspettative dell'investitore (6%)

- **DSCR**

Il DSCR è superiore all' 1 a partire dal secondo anno di gestione.