

PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO
PER L’AFFIDAMENTO DELLA GESTIONE “IN HOUSE”
DELL’IMPIANTO NATATORIO COMUNALE
E ALTRI AMBITI SPORTIVI ANNESSI
DEL COMUNE DI CASTELFRANCO VENETO (TV)

Revisore Contabile incaricato:

Dott.ssa Francesca Trevellin

Dottore Commercialista – Revisore Contabile

Sommario

1. Premessa	pag. 3
2. Descrizione del servizio offerto e condizioni attuali.....	pag. 5
3. Bacino d'utenza.....	pag. 7
4. Individuazione dell'offerta locale attuale	pag. 9
5. Descrizione dell'intervento prospettato	pag. 14
6. Piano degli investimenti e fonti di finanziamento	pag. 15
7. Assunzioni di piano	pag. 18
8. Determinazione dei ricavi e dei costi	pag. 21
9. Verifica degli equilibri economici	pag. 27
10. Effetti patrimoniali	pag. 29
11. Verifica degli equilibri finanziari	pag. 31
12. Conclusioni	pag. 33

1. Premessa

La società Azienda per l'Edilizia Economica e Popolare di Castelfranco Veneto gestisce "in house" l'impianto natatorio del Comune di Castelfranco Veneto e gli annessi impianti sportivi, ovvero i campi da tennis e da calcetto. Il servizio è stato gestito mediante la società Castelfranco Patrimonio e Servizi Srl dall'anno 2008 all'anno 2021 e successivamente, a seguito dell'operazione di fusione per incorporazione, direttamente dalla società Azienda per l'Edilizia Economica e Popolare di Castelfranco Veneto.

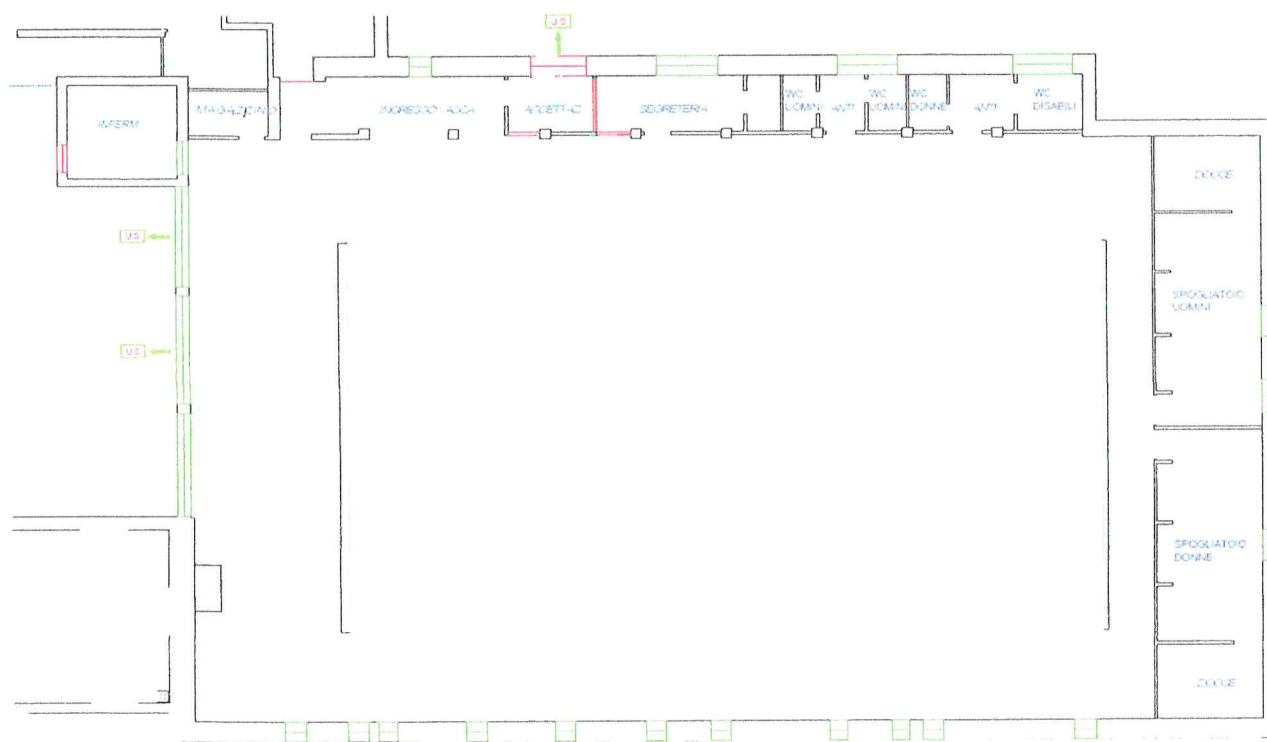
Nel mese di dicembre 2023 è stata costituita la società sportiva dilettantistica Redipuglia Sport Center ssdl, interamente controllata dalla società Azienda per l'Edilizia Economica e Popolare di Castelfranco Veneto, che dal mese di gennaio 2024 ha gestito l'impianto natatorio e gli impianti sportivi annessi.

Tale concessione è in scadenza al 31 dicembre 2025.

Il presente Piano Economico Finanziario (PEF) è redatto in previsione dell'intervento necessario per la ristrutturazione della piscina comunale di Castelfranco Veneto, attualmente utilizzabile solo in forma ridotta a causa di ingenti danni subiti. L'intervento, come verrà illustrato nel seguito, comporta un rilevante impiego di risorse. La società Redipuglia Sport Center SSDRL è disposta a farsene carico, a condizione che l'impianto natatorio e gli impianti sportivi annessi (campi da tennis e da calcetto, campo da beach volley, pista di atletica e percorso vita) vengano concessi in gestione per almeno quindici anni, periodo tale da garantire la stabilità necessaria per consentire il rimborso del finanziamento che dovrà necessariamente essere assunto per poter realizzare l'opera.

L'importante intervento è necessario poiché a settembre 2024 l'impianto ha subito una chiusura forzata per sei mesi a causa del crollo del soffitto delle docce degli spogliatoi femminili.

Per garantire la fornitura del servizio e quindi la riapertura il prima possibile dell'impianto natatorio, sono stati eseguiti dei lavori straordinari ricavando la piastra servizi all'interno della zona del piano vasca, come illustrato nella seguente pianta:



L'impianto natatorio è stato riaperto a marzo 2025. La nuova situazione ha di fatto limitato la recettività dell'impianto non tanto per quel che concerne il nuoto e le attività connesse, ma per la capacità del blocco servizi di poter accogliere contemporaneamente lo stesso numero di utenti presenti prima della chiusura visto che gli spazi adibiti a spogliatoi e docce sono nettamente inferiori rispetto alla precedente piastra servizi.

Gli ingressi e i nuovi tesseramenti registrati al 31 ottobre 2025 hanno raggiunto il 70% rispetto a quelli dell'anno 2023, ultimo anno in cui si è registrato un flusso regolare e costante per tutti i 12 mesi. È rimasta invece invariata l'utenza riferita ai campi da calcetto e da tennis, così come quella relativa ai centri estivi. La piscina esterna, pur avendo continuato a operare regolarmente, ha comunque risentito negativamente della ridotta disponibilità degli spazi interni e degli spogliatoi, registrando quindi una flessione negli ingressi.

La situazione strutturale post apertura porta inevitabilmente ad una fruizione limitata della struttura stessa, con ripercussioni negative sulla profittabilità e sulla qualità del servizio offerto agli utenti.

Si rende quindi necessario intervenire per il ripristino completo delle funzionalità della piscina attraverso la realizzazione di una nuova piastra servizi che comprenderà un ingresso rinnovato, spogliatoi più ampi e moderni, un'area adibita a bar e piccolo negozio, nonché una palestra attrezzata per attività sportive integrative ed una sala polifunzionale.

Gli **obiettivi** ed i relativi **benefici** dell'intervento sono:

- fornire un servizio sportivo e sociale di maggior qualità a tutta la collettività
- ripristinare il funzionamento a pieno regime dell'impianto natatorio
- garantire l'accessibilità a tutta la cittadinanza, con particolare attenzione alle fasce deboli

- produrre valore sociale per la comunità locale
- garantire l'equilibrio economico-finanziario nella gestione della struttura

Il presente Piano attesta la sostenibilità economico-finanziaria dell'intervento, necessario per restituire piena operatività e competitività alla piscina, ripristinando un presidio fondamentale per la comunità locale ed elevando la qualità e la fruibilità dei servizi proposti.

2. Descrizione del servizio offerto e condizioni attuali

La piscina comunale, sita in Castelfranco Veneto, Via Redipuglia, è attualmente operante e composta da una vasca principale coperta di 25x13 metri (5 corsie), mentre all'esterno sono presenti una vasca di 25x17 metri (6 corsie) ed una vasca baby di 12x6 m. Sempre all'esterno sono presenti due campi da calcetto e un campo da tennis. Infine, viene gestito internamente il bar da quando l'impianto ha ripreso a funzionare nel mese di marzo 2025.



Piscina outdoor



Piscina Indoor

La struttura offre i seguenti servizi: nuoto libero, corsi di avviamento al nuoto e perfezionamento (acqua-baby 3-36 mesi, corsi nuoto prescolari 3-5 anni, corsi nuoto ragazzi 6-14 anni, corsi nuoto adulti dai 14 anni), corsi di fitness in acqua (acquagym, functional, acquapump), corso posturale, corsi per salvamento, nonché il servizio di centro estivo.

Dalla lettura dei risultati di bilancio finora raggiunti, la marginalità operativa risulta piuttosto ridotta ed attualmente al fine del perseguimento dell'equilibrio economico risulta necessaria l'erogazione da parte del Comune di un contributo annuo stimato in circa € 100.000.

I principali motivi di tale ridotta marginalità sono imputabili a ricavi molto bassi in particolare negli ambiti natatori (rispetto ad analoghe strutture sportive), a causa della vetustà dell'impianto e della riduzione degli spazi adibiti a spogliatoi e docce, tale da rendere l'impianto non sufficientemente attrattivo per gli utenti, situazione che si ritiene migliorerà solo nell'ipotesi di un rifacimento totale del plesso natatorio.

Anche per questo motivo, oltreché per la volontà di offrire servizi con prezzi calmierati, vengono adottate tariffe più basse della media che sono il secondo principale motivo degli importi bassi nella sezione ricavi del piano.

Per contro va sottolineata l'importante valenza sociale del servizio con soddisfacimento di un'ampia fascia di utenza per più discipline sportive. Il plesso sportivo rappresenta infatti un luogo aggregativo che abbraccia più fasce di età. Si è notato infatti che durante la chiusura forzata dell'impianto natatorio è stato intenso l'interesse da parte dell'utenza sulle tempistiche del ripristino del servizio.

In merito all'importanza dell'aspetto sociale, si evidenzia che nel periodo estivo viene mantenuto aperto l'impianto natatorio indoor, la cui gestione risulta in perdita ma che viceversa garantisce la continuità del servizio anche rivolto a fasce sociali fragili.

A differenza degli anni precedenti, dal 2025 la gestione del bar viene effettuata direttamente dal gestore dell'impianto, nell'ottica del contenimento dei costi e soprattutto per la qualità del servizio che la gestione interna può garantire agli utenti sia dell'impianto natatorio sia degli impianti sportivi.

La conduzione diretta oltre ad offrire il semplice servizio di bar, cerca di creare un luogo di svago e divertimento attraverso l'organizzazione di eventi musicali e culturali e altresì rappresenta un presidio di sicurezza dell'intera area, essendo lo stesso collocato in una situazione baricentrica dell'intera area sportiva.

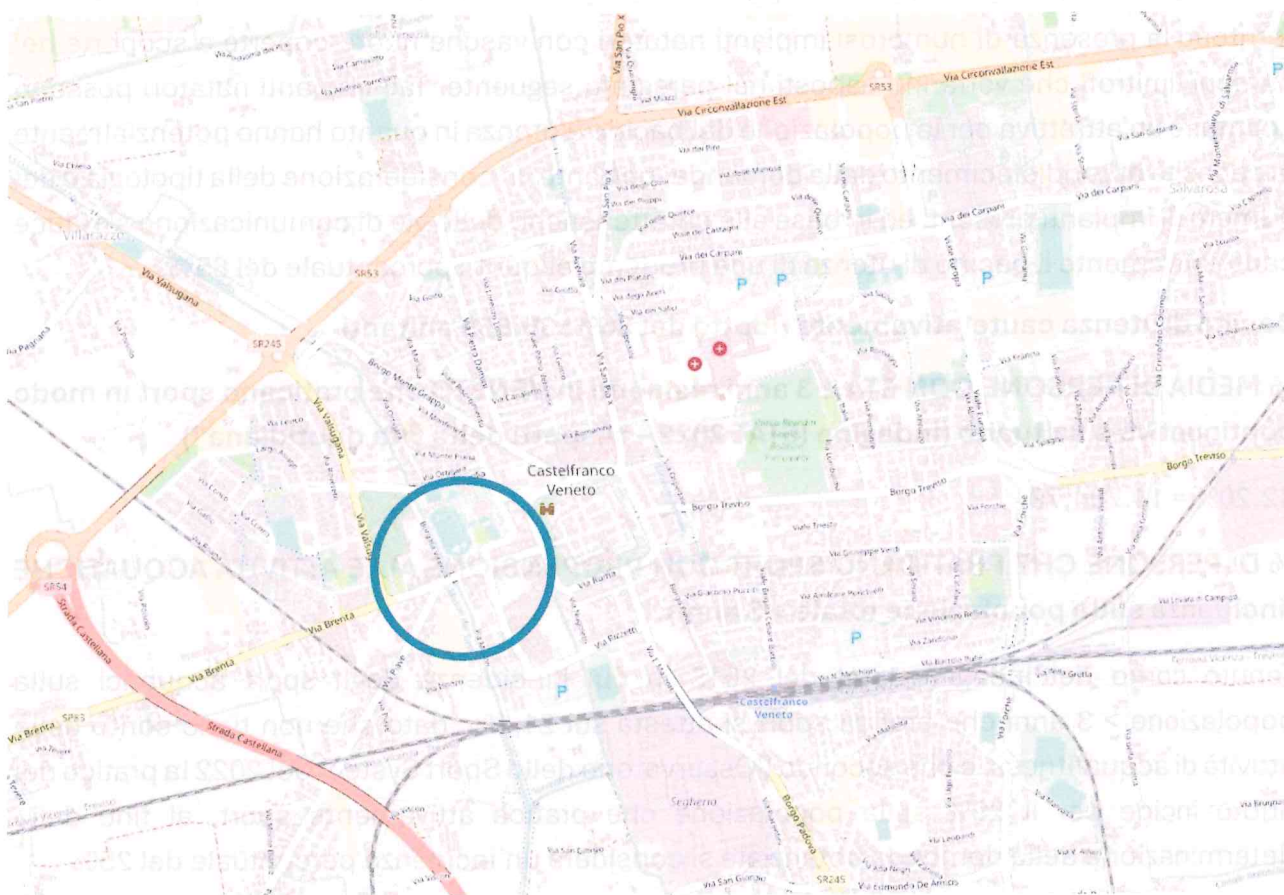
Sono questi i motivi per i quali appare opportuno l'intervento annuo del Comune attraverso l'erogazione di un contributo che consenta il perseguimento dell'equilibrio economico.

Si evidenzia, infine, che un servizio con tali caratteristiche, di prevalente valenza sociale, non troverebbe riscontro in un modello di gestione privatistico e pertanto non si ritiene efficace e utile il ricorso al mercato, ma piuttosto opportuno l'affidamento in house.

3. Bacino d'utenza

Grazie alla sua posizione privilegiata, il comune è servito da una rete di trasporti molto varia e completa: nella zona convergono infatti tre importanti linee ferroviarie, che si incrociano nella stazione della città e due importanti arterie stradali, la SS 53 Postumia che collega Vicenza a Treviso, e la SS 245 Castellana tra Mestre e Bassano del Grappa. Linee degli autobus regionali, invece, consentono di collegare Castelfranco a cittadine vicine come Cittadella, Montebelluna, Asolo e Treviso.

L'area su cui insiste l'impianto natatorio si colloca ad ovest rispetto al concentrico storico della città, in una posizione centrale e ben servita dai mezzi pubblici.



Castelfranco Veneto fa parte di una sorta di macrodistretto eterogeneo che si estende verso Padova e Mestre, con Noale, Mirano e Camposampiero costituisce una rete di piccole città da duecentomila abitanti.

Castelfranco Veneto al 1° gennaio 2023 conta una popolazione di 33.010 residenti (fonte ISTAT) in ragione della sua superficie pari a 50,81 kmq ha una densità abitativa pari a 651,50 ab/km2.

Partendo da tali dati potranno essere approfondite le considerazioni circa il bacino d'utenza teorico dei potenziali utilizzatori (pressione teorica della domanda esistente) dell'impianto sportivo in oggetto.

In particolare, è stato preso in considerazione un ambito territoriale comprendente i comuni contermini al Comune di Castelfranco Veneto, la cui distanza in termini di tempo di percorrenza non sia superiore a 20-30 min. in automobile.

A seguito dell'analisi effettuata, i dati globali relativi alla POPOLAZIONE DEL BACINO DI UTENZA considerati sono:

- Abitanti totali: 246.684
- Abitanti ≥ 4 anni: 233.725

Bacino di utenza di riferimento Abitanti ≥ 4 anni 233.725 abitanti

Dall'analisi dell'offerta esistente di superficie acqua nel bacino di utenza, si conferma sul territorio la presenza di numerosi impianti natatori con vasche nuoto coperte e scoperte nei comuni limitrofi che verranno esposti nel paragrafo seguente. Tali impianti natatori possono costituire un'attrattiva per la popolazione del bacino d'utenza in quanto hanno potenzialmente la capacità di soddisfacimento della domanda, pertanto, in considerazione della tipologia e del numero di impianti presenti ed in base alle caratteristiche delle vie di comunicazione si riduce cautelativamente il bacino di utenza di una prudente aliquota percentuale del 85%.

Bacino di utenza cautelativamente ridotto del 85%: 35.059 abitanti

% MEDIA DI PERSONE CON ETÀ ≥ 3 anni residenti in VENETO che praticano sport in modo continuativo e saltuario (Indagine ISTAT 2022 – “Aspetti della vita quotidiana”)

$$42,20\% = 14.794,79$$

% DI PERSONE CHE PRATICANO SPORT CON PROPENSIONE ALLE ATTIVITÀ ACQUATICHE (incidenza sulla popolazione totale > 3 anni)

Tenuto conto dell'Indagine Istat del 2015 in cui l'incidenza degli sport acquatici sulla popolazione > 3 anni che pratica sport si attesta sul 21,1%, dato che non tiene conto delle attività di acquafitness, e che secondo l'Osservatorio dello Sport System del 2022 la pratica del nuoto incide per il 29% sulla popolazione che pratica attivamente sport, al fine della determinazione della domanda potenziale si considera un'incidenza percentuale del 25%

$$25\% = 3.698,70$$

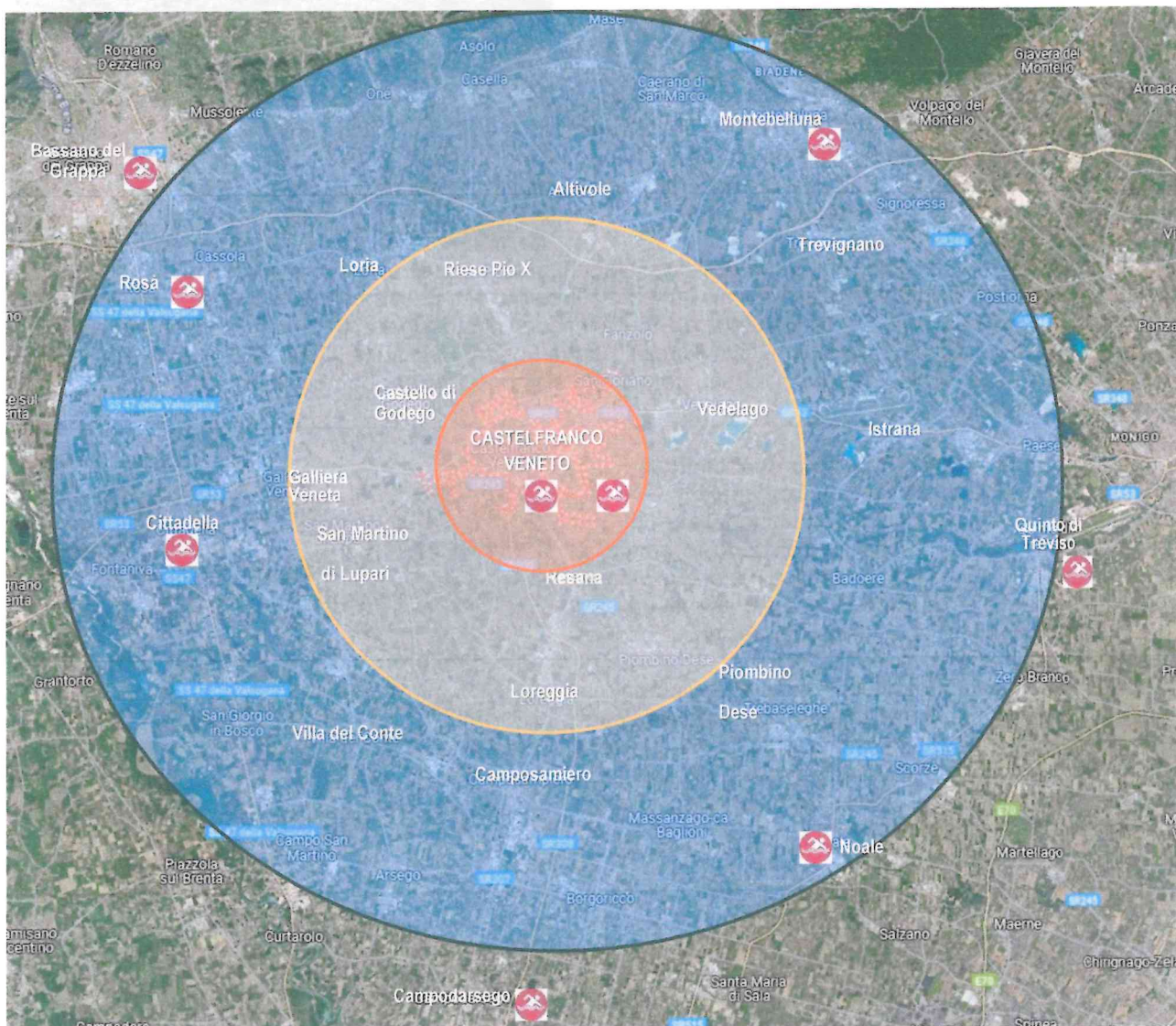
VOLUME DI UTENZA POTENZIALE ANNUA per l'impianto oggetto di concessione nel bacino territoriale di riferimento

(dato di tendenza calcolato e rapportato all'offerta degli impianti competitor, considerando cautelativamente 1 passaggio a settimana per 52 settimane di attività)

$$3.698,70 \times 1 \times 52 = 192.332,30 \text{ utenti ora annui}$$

4. Individuazione dell'offerta locale attuale

Nell'analisi del bacino d'utenza e dell'offerta di servizi natatori analoghi attualmente presenti sul mercato a livello macroterritoriale si è proceduto a rilevare i potenziali competitor attualmente in attività, che vengono esposti nel proseguo.



IMPIANTI COLLOCATI NEI COMUNI DI PRIMA CORONA (compresi in una distanza da 5,7 a 10,7 km)

▪ Comune di Castelfranco Veneto

Impianto natatorio INAQUA

Indirizzo: Via della Borsa 1

Caratteristiche: n. 1 vasca m. 25x8 (4 corsie) profondità m. 1,30, sala pesi e due sale per corsi fitness.

Attività praticabili: nuoto libero, corsi di avviamento al nuoto e perfezionamento (acqua-baby 0 – 2.5 anni, acqua junior 2.5-6 anni, acqua super 4-6 anni, acqua bimbi 6-11 anni, corsi nuoto ragazzi 6-14 anni, nuoto adulti dai 14 anni), corsi di fitness in acqua (acqua Fitness, Acqua Energy, Acquawellness, hydrobike), corsi per gestanti, corso posturale in acqua, palestra.



IMPIANTI COLLOCATI NEI COMUNI DI SECONDA CORONA o ad essi limitrofi (compresi in una distanza da 11 km a 25 km)

▪ **Comune di Montebelluna**

Piscine Comunali di Montebelluna

Indirizzo: via delle Piscine 20

Caratteristiche: piscine interne n. 1 vasca m. 25x16 (8 corsie) profondità m. 1,20 – 1,55, n. 1 vasca m. 25,00x10,50 profondità m. 1,30, n. 1 vasca sub 12,00x8,00 profondità m. 3,00, n. 1 vasca riabilitativa m 25,00x4,00 profondità 0,90 – 1,40 – 1,90 mt e una vasca didattica 10,00x6,00 m profondità 0,50 m , una vasca stagionale esterna polivalente mt. 50 x 21 (8 corsie) profondità: mt. 1,30 – 1,50, 3000 mq zona verde con tappeto erboso con alberi e siepe; Solarium

Tribune da 50 mt. con 550 posti disponibili; Wibit, gonfiabili in acqua per bambini; Bar con cucina.

Attività praticabili: nuoto libero, corsi di avviamento al nuoto e perfezionamento (acqua-baby 6-36 mesi, corsi nuoto infanzia 3-5 anni, corsi nuoto baby 5-6anni, corsi nuoto ragazzi 6-15 anni, corsi nuoto adulti), corsi di fitness in acqua (Acquagym, Gym Circuit, Acqua Fonda, HydroBike, Treadmill e AcquaCross), corsi per gestanti, scuole agonistiche di nuoto e nuoto sincronizzato per bambini e ragazzi, Corsi di benessere in acqua



▪ **Comune di Cittadella (PD) distante 21 minuti**

Centro Nuoto Cittadella Piscina Comunale

Indirizzo: Via Angelo Gabrielli 13, Cittadella (PD)

Caratteristiche: n. 1 vasca m. 25x12.50 (6 corsie) e profondità m. 1,30 – 1,80; n. 1 vasca per acqua fitness. All'esterno della struttura al chiuso è presente un vero e proprio acquapark con numerose piscine, idroscivoli ed ampio solarium.

Attività praticabili: nuoto libero, corsi di avviamento al nuoto e perfezionamento (acqua-baby 6-36 mesi, corsi nuoto infanzia , baby, ragazzi e adulti), corsi di fitness in acqua (Acquagym, HydroBike) corsi di ginnastica dolce, acquantalgica, corsi per gestanti, scuola agonistica di nuoto per bambini e ragazzi.



▪ **Comune di Rosà (VI) distante 23 minuti**

Centro Nuoto Rosà – Piscina Comunale

Indirizzo: Via S. Bonaventura, 8 –Rosà (VI)

Caratteristiche: n. 1 vasca m. 25,00 x 18,00 (8 corsie) e profondità m. 1,00, n. 1 vasca gym m. 25,00 x 8,00 (4 corsie) profondità 1,00 m. All'esterno troviamo n.1 vasca m.25,00 x 22,00 ed una vasca 25,00 x 8,00 metri con profondità variabile da 0,50 a 0,90 m, oltre ad un grande solarium verde.

Sono presenti anche un'area fitness ed un'area dedicata al benessere con idromassaggio, saune, bagno turco ecc.

Attività praticabili: nuoto libero, corsi di avviamento al nuoto e perfezionamento (acqua-baby 6-36 mesi, corsi nuoto infanzia 3-5 anni, corsi nuoto baby, ragazzi e adulti, corso over 60), corsi di fitness in acqua (Acquagym, HydroBike) corsi di ginnastica dolce, corsi per gestanti. Oltre questo sono previsti corsi fitness di varia natura.



▪ **Comune di Noale (VE) distante 27 minuti**

Sporting Club Noale – Impianto Comunale
Indirizzo: Via De Pol, 5 – 30033 Noale (VE)

Caratteristiche: n. 1 vasca m. 25x12,50 (6 corsie) e profondità m. 1,30 – 1,80; n. 1 vasca per acqua fitness e attività subacquee, area piscina esterna con n.1 vasca olimpionica 50,00 x 20,00 m profondità 1,20 -2,00 m e una vasca bimbi con profondità variabile da 0 a 0,50 m con solarium estivo e ampio giardino.

Attività praticabili: nuoto libero, corsi di avviamento al nuoto e perfezionamento (nuotobaby 1-4 anni, corsi nuoto infanzia 4-5 anni, 6corsi nuoto bambini 6-12 anni, corsi nuoto ragazzi 13-17 anni, corsi nuoto adulti), corsi di fitness in acqua (Acquagym, HydroBike) corsi di ginnastica dolce, acquantalgica, corsi per gestanti, scuola agonistica di nuoto per bambini e ragazzi.



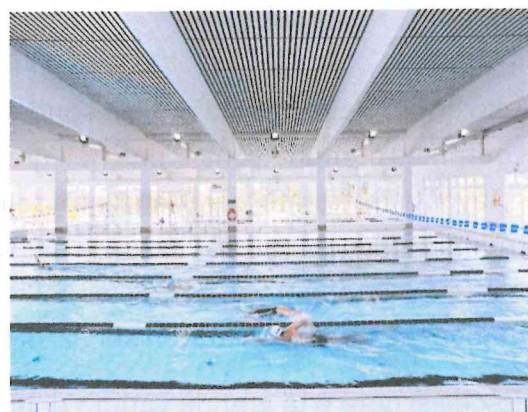
▪ **Comune di Bassano del Grappa 28 minuti**

Impianto sportivo Pubblico Acquapolis

Indirizzo: Via Cà Dolfìn, 139 Bassano Del Grappa (VI),
Caratteristiche: - n. 1 Vasca nuoto m. 25x16,50 (8 corsie), profondità m. 1,30-1,40, n. 1 Vasca m. 25x8 (4 corsie), profondità m. 1,10-1,20, n. 1 Vasca m. 12x10, profondità m. 0,60-0,70. All'interno vi è anche un'ampia tribuna.

All'interno dell'impianto sportivo è presente un'area dedicata al fitness

Attività praticabili: nuoto libero, corsi di avviamento al nuoto e perfezionamento (acqua-baby 3-36 mesi, corsi nuoto bambini e ragazzi, corsi nuoto adulti e over 60, corsi nuoto sportivo), corsi di nuoto sincronizzato, corsi di fitness in acqua (acquagym, acquabike, acqua-gag), corsi per gestanti.



▪ **Comune di Quinto di Treviso**

Impianto natatorio comunale

Indirizzo: Via Zagaria 2, Quinto di Treviso (TV)

Caratteristiche: L'impianto presenta due **vasche**: la **grande** 25x 14 mt, ha 7 corsie profondità variabile da 1,50 mt a 1,70 mt; la **piccola** misura 12 mt ed è profonda 1,20 mt, ma, in alcuni momenti della giornata e per alcuni tipi di attività, il livello dell'acqua può scendere fino a 80 cm.



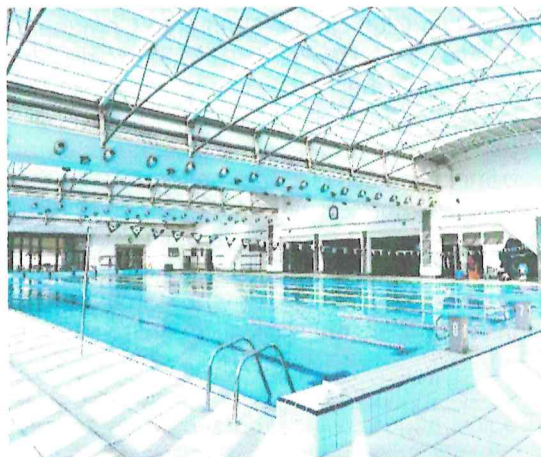
Attività praticabili: nuoto libero, corsi di avviamento al nuoto e perfezionamento (acquaticità neonati 0-3 anni, corsi nuoto bambini e ragazzi 3 -14 anni, corsi nuoto adulti, corsi di pallanuoto per ragazzi), corsi di fitness in acqua (acquagym, acquamix, acquacircuit, acquabike), corsi di ginnastica antalgica in acqua, corsi per gestanti, acquagol under 13, scuola nuoto agonistica per bambini e ragazzi.

▪ **Comune di Campodarsego (PD)**

GABBIANO CENTRO SPORTIVO Indirizzo: Via Olmo 12, Campodarsego (PD)

Caratteristiche: La struttura è composta da n.3 vasche. La Vasca da 50 metri a 8 corsie presenta una copertura mobile in vetro e acciaio, che permette di utilizzarla sia d'estate sia d'inverno. Vi sono poi una vasca da 25 m a 6 corsie ed una vasca per le attività di fitness in acqua

Attività praticabili: nuoto libero, corsi di avviamento al nuoto e perfezionamento, scuola nuoto con insegnanti federali professionisti, squadra agonistica di nuoto e nuoto sincronizzato, attività in acqua specifiche per disabili. Corsi di fitness in acqua (acquafitness, aquaboxing, floatfit, acquabike). Palestra con attrezzature all'avanguardia e attività wellness certificate.



2 campi da calcetto e n. 1 campo da calciotto. Giardino Estivo. Bar interno.

Nello studio del bacino d'utenza sono stati presi in esame i principali impianti natatori coperti di proprietà comunale insistenti nell'area. La maggior parte di questi centri natatori presentano un layout strutturato caratterizzato dalla presenza di una vasca nuoto 25 m con una vasca fitness in affiancamento alla vasca nuoto tradizionale, mentre alcuni degli impianti presentano un'offerta ancor più variegata e specifica offrendo ulteriori vasche interne e piscine esterne e affiancando ai servizi natatori servizi di benessere e spazi adibiti al fitness.

Ciò che si nota è la grande varietà di tipologie del servizio nuoto che queste strutture offrono all'utenza. Risulta palese come i gestori di piscine cerchino di attrarre un'utenza variegata dai 3 mesi agli over 60 ovviamente per perseguire un pareggio di bilancio.

In conclusione si può affermare che pur con i limiti derivanti dal numero esiguo degli impianti presenti sul territorio analizzato, gli stessi impianti natatori esistenti nel bacino d'utenza grazie alla loro conformazione ed alla loro offerta variegata concorrano a saturare una quota parte del mercato potenziale degli utenti della Piscina di Castelfranco Veneto, anche in ragione dei tempi di spostamento per raggiungere i diversi impianti che, a seconda della zona di partenza, risultano facilmente raggiungibili per la conformazione del territorio.

Nella nostra analisi, inoltre, non si può non tenere conto che negli ultimi anni si è assistito ad un circolo virtuoso che ha cambiato contenuti e contenitore in uno scambio costante di mutamenti di servizi e spazi acqua. Le piscine si sono trasformate in centri erogatori di servizi natatori funzionanti durante tutto l'arco della giornata, in un susseguirsi continuo di utenza eterogenea, da semplice palestra per il nuoto a struttura per il benessere in senso lato.

La naturale conseguenza di questo pensiero è la creazione di adeguati spazi acquatici, o la rielaborazione di quelli esistenti, per poter sfruttare in modo più ampio e diversificato quella che fino ad un paio di decenni fa non era altro che una vasca rettangolare dove nuotare seguendo una riga nera disegnata sul fondo. Oggi, grazie ad un interesse più ampio e diversificato della popolazione (la maggior parte degli adulti di oggi hanno imparato l'arte natatoria durante l'età scolare), si è ripensata la piscina come spazio dove poter svolgere

attività motoria acquatica, con tutte le sue potenzialità stimolate al massimo, da qui la nascita di attività quali fitness in acqua, training di rieducazione, benessere, svago e divertimento.

Tutti i dati tendenziali registrano che ad esclusione della fascia d'età 0-12 anni in cui sono preponderanti le attività di avviamento al nuoto (ed in cui la priorità è imparare a nuotare) la priorità non è fare attività natatoria pura (e agonistica), ma è muoversi, divertirsi, vivere emozioni in acqua.

Progressivamente si è assistito ad un mutamento delle caratteristiche morfologiche delle vasche. Oggi gli impianti natatori sono frequentati (soprattutto per le vasche di acquafitness) anche per una buona percentuale da utenti che pur non sapendo nuotare possono prendere dimestichezza con l'elemento acqua nelle vasche a bassa profondità in cui si fa attività motoria "in verticale".

Il cambiamento della fruizione degli impianti natatori da parte di un'utenza sempre più variegata, composta da coloro che frequentano i corsi, da coloro che nella piscina cercano un mezzo ludico e sportivo, oppure da utenze specifiche, come le gestanti piuttosto che gli anziani o i neonati può essere considerato un vero e proprio fenomeno culturale.

Va infatti riconosciuto come l'elemento acqua assuma diverse sfaccettature: l'acqua non è solo sport, è anche terapia, è ginnastica, è scuola nuoto.

L'impianto Comunale di Castelfranco Veneto risulta in grado di rispondere all'esigenza di pratica natatoria sportiva sentita sia dalla popolazione residente nel Comune stesso, che dalla popolazione del bacino di utenza. Infatti, anche in ragione del fatto che gli impianti competitor sono situati in media a 20 km di distanza con un tempo di percorrenza per raggiungerli di circa 20-30 minuti, l'impianto in oggetto sarebbe in grado di soddisfare quasi completamente la domanda del bacino considerato evitando alle persone lunghi spostamenti verso altri centri ed accogliendo la popolazione dei paesi limitrofi, che per ragioni scolastiche o lavorative gravita già sul Comune di Castelfranco Veneto.

La risposta a questa esigenza però passa necessariamente per la realizzazione del piano di ristrutturazione ed efficientamento energetico dell'attuale impianto natatorio, che attualmente non riesce ad accogliere il numero di utenti a cui il servizio potrebbe potenzialmente essere rivolto e concorrere con la qualità del servizio offerto dai competitors limitrofi.

5. Descrizione dell'intervento prospettato

L'intervento di ristrutturazione è finalizzato a ripristinare la piastra servizi, composta da un ingresso rinnovato, spogliatoi più ampi e moderni, un'area adibita a bar e piccolo negozio, nonché una palestra attrezzata per attività sportive integrative ed una sala polifunzionale.

Nel momento in cui si avrà la conferma della concessione pluriennale da parte dell'amministrazione comunale sarà cura della proponente redigere un progetto esecutivo che esporrà dettagliatamente come sarà la nuova struttura al termine dei lavori.

L'obiettivo del ripristino della piastra servizi (ingresso, spogliatoi, palestra, sala polifunzionale, bar, negozio) è quello di migliorare e ampliare l'offerta esistente, per garantire una maggiore accessibilità, qualità e comfort agli utenti. In particolare, si punta a modernizzare e ampliare gli spazi che in precedenza erano destinati all'accoglienza ed ai servizi igienici. In tal modo si ottimizzerà la fruizione complessiva della struttura, assicurando il rispetto dei principi di efficienza, sicurezza e sostenibilità ambientale.

Altro obiettivo è quello di rafforzare la funzione sociale e sportiva della piscina, mantenendo tariffe accessibili e valorizzando le convenzioni con enti locali, per favorire l'inclusione di tutte le fasce della popolazione.

La realizzazione della nuova piastra servizi sarà effettuata dalla società sportiva Redipuglia Sport Center ssdl in concomitanza con altri due importanti investimenti complementari e indispensabili al fine di evitare una nuova chiusura dell'impianto con conseguente danno economico al gestore:

- un secondo importante intervento riguardante la riqualificazione degli impianti elettrici, idraulici e tecnologici sottostanti all'impianto natatorio ad oggi ritenuto indispensabile considerata la vetustà degli stessi e funzionale per rendere più efficiente la gestione, manutenzione e pulizia dell'impianto e che dovrebbe essere realizzato dal Comune di Castelfranco Veneto. Se questi interventi tecnologici fossero attuati in concomitanza con la realizzazione della nuova piastra servizi, consentirebbero un risparmio sia da un punto di vista economico-progettuale sia per quel che concerne la tempistica dell'affidamento e della realizzazione degli stessi, accorpendo le due fasi in un unico progetto. In una tale ipotesi, si potrebbe realizzare il nuovo vano tecnico nella parte interrata della nuova costruzione che, trovandosi in adiacenza del piano vasca, potrebbe essere realizzato evitando interruzioni di servizio.
- un terzo importante intervento consiste nella realizzazione dell'impianto fotovoltaico sui tetti esistenti. Tale intervento sarà a cura di Aeep. L'intervento comporterà un significativo efficientamento energetico, con conseguente risparmio di spesa, di cui si è tenuto conto nella redazione del presente piano economico finanziario.

Obiettivo principe dell'intervento nel suo complesso è quindi il raggiungimento dell'equilibrio economico finanziario della gestione.

6. Piano degli investimenti e fonti di finanziamento

6.1 Quadro economico dell'intervento

Il quadro economico iniziale previsto per l'intervento di rifacimento della piastra servizi della piscina comunale ammonta ad euro 1.500.000. Tale importo, come si vede dalla tabella sottostante, comprende i lavori necessari per la realizzazione dei nuovi servizi in sostituzione dell'attuale volume esistente non più agibile ed usufruibile a seguito dell'evento verificatosi a settembre 2024, ovvero la nuova piastra servizi ospiterà i seguenti locali:

- ingresso
- spogliatoi
- palestra attrezzata per attività sportive integrative
- sala polifunzionale
- bar
- negozio

La proposta progettuale mira a ripristinare lo spazio attualmente inagibile di circa 525 mq. Stante l'attuale andamento del costo dei materiali da costruzione e prendendo a riferimento il prezziario regionale dei materiali è realistico assumere come costo unitario di riferimento per la ricostruzione a nuovo di un edificio destinato a blocco servizi per la piscina ad un valore pari a circa 2.000 €/mq per i soli lavori a cui vanno poi aggiunte tutte le voci accessorie meglio riassunte nel sottostante quadro economico. Quest'ultimo comprende inoltre i costi per l'installazione dell'impianto fotovoltaico che sarà a cura di AEEP e che verranno da quest'ultima in parte riaddebitati alla società sportiva controllata, gli oneri per la sicurezza e tutte le spese tecniche connesse all'intervento.

**RIFACIMENTO BLOCCO SERVIZI PISCINA COMUNALE VIA REDIPUGLIA
CASTELFRANCO VENETO**

QUADRO ECONOMICO INIZIALE

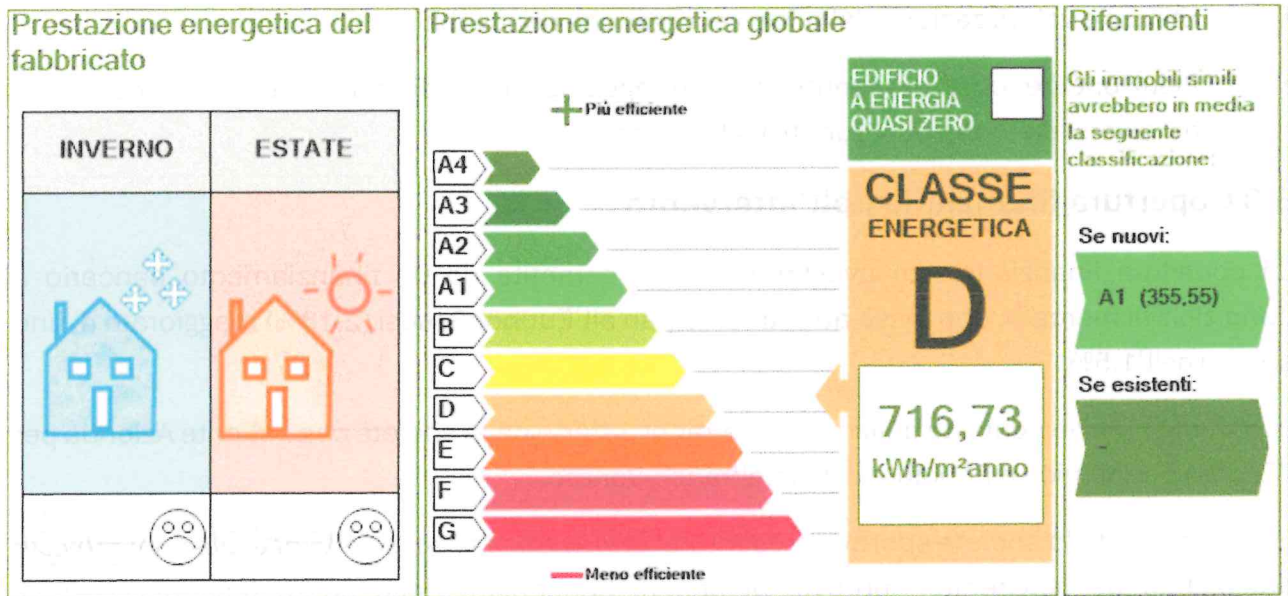
N	SUB	OGGETTO	PARZIALE	TOTALE
A1.1		Lavori	€ 1.100.000,00	
A1.2		Quota fotovoltaico DGR 758	€ 80.000,00	
A1.3		Oneri sicurezza	€ 59.000,00	
A		IMPORTO LAVORI AS-BUILT		€ 1.239.000,00
B1		SPESE TECNICHE 8%	€ 99.120,00	
B2		IVA 10% SU LAVORI (A)	€ 123.900,00	
B3		IVA 22% SU LAVORI (B1)	€ 21.806,40	
B4		Imprevisti e arrotondamenti	€ 16.173,60	
B		SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE		€ 261.000,00
		IMPORTO TOTALE		€ 1.500.000,00

Per una miglior comprensione della proposta progettuale, si allega la relazione tecnica redatta dall'ufficio tecnico dell'azienda.

6.2 Benefici derivanti dall'intervento

Si allega la diagnosi energetica commissionata nel 2023 dall'Azienda per l'Edilizia Economica e Popolare di Castelfranco Veneto, attuale gestore dell'impianto mediante la controllata Redipuglia Sport Center Ssdrl. Tale relazione era stata redatta da un tecnico specializzato che teneva conto della situazione energetica degli edifici ante l'evento straordinario del 2024.

In tale diagnosi viene riportato l'Attestato di Prestazione Energetica relativo alla situazione ante intervento; tale attestato risulta essere correttamente registrato nell'archivio regionale online, con il codice identificativo 9578/2024, valido fino al 25.01.2034.



Come si vede dal prospetto qui sopra riportato, l'edificio è in classe energetica D, con un indice di prestazione energetica non rinnovabile pari a 716,73 kWh/m²anno. La prestazione energetica poco efficiente è giustificata dalla presenza di un involucro edilizio molto scadente e risalente alle tecnologie costruttive degli anni '70, oltre che dalla presenza di un impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria tramite una caldaia tradizionale a gas metano, che risulta tuttavia correttamente dimensionato per gli utilizzi dell'edificio.

Gli interventi in progetto, in particolare l'installazione di un impianto solare fotovoltaico da 95 kw permetteranno un risparmio annuo di energia per l'illuminazione, il riscaldamento degli ambienti e dell'acqua del 40% rispetto alla situazione attuale.

L'installazione dei pannelli solari fotovoltaici permetterebbe infatti di raggiungere i seguenti risultati:

Fabbisogno elettrico totale dell'impianto **64.673 kWh/anno**

Energia elettrica da produzione fotovoltaica **25.787 kWh/anno***

Percentuale di copertura del fabbisogno annuo **40 %**

Energia elettrica da rete **38.886 kWh/anno**

Energia elettrica prodotta e non consumata **0 kWh/anno**

**I consumi evidenziati differiscono da quelli indicati nella relazione tecnica di calcolo allegata redatta nel 2023 perché in tale relazione era stato considerato un impianto fotovoltaico da 75 kw mentre il progetto attuale prevede l'installazione di un impianto fotovoltaico da 95 kw.*

Il risultato permetterebbe il raggiungimento degli obiettivi che Azienda per l'Edilizia Economica e Popolare di Castelfranco Veneto si è posta con l'intervento di efficientamento:

- Risparmio gestionale e riduzione delle emissioni in atmosfera derivante dal contenimento dei consumi energetici;

- Utilizzo e valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili;
- Riduzione dei costi di manutenzione e raggiungimento di una condizione di durabilità dei diversi elementi costituenti il fabbricato.

6.3 Copertura finanziaria dell'intervento

La copertura finanziaria dell'investimento sarà garantita da un finanziamento bancario a condizioni di mercato, con tasso attualmente pari all'Euribor 6 mesi (2,13%) maggiorato di uno spread dell'1,5%.

Eventuali garanzie richieste dalla banca verranno offerte dalla società controllante Azienda per l'Edilizia Economica e Popolare di Castelfranco Veneto.

E' intenzione della società sportiva presentare istanza per l'accesso alle agevolazioni previste dall'Istituto per il Credito Sportivo, al fine di beneficiare delle particolari condizioni di finanziamento a tassi agevolati e degli eventuali contributi statali specificamente destinati al settore sportivo.

Tale iniziativa rientra nel più ampio progetto di riqualificazione e potenziamento dell'infrastruttura sportiva gestita dalla società, con l'obiettivo di garantire sostenibilità finanziaria e miglioramento dei servizi offerti alla collettività.

In ragione di tale investimento, la società Redipuglia Sport Center SSDRL chiede al Comune di Castelfranco Veneto una concessione di durata quindicinale per la gestione dell'impianto natatorio e dei servizi sportivi annessi (campi da calcetto e da tennis, pista di atletica, percorso vita e campo da beach volley). Questo orizzonte temporale potrà consentire di ammortizzare l'ingente spesa sostenuta e di rimborsare il prestito richiesto, garantendo la sostenibilità economico-finanziaria della gestione, come si evincerà dai paragrafi successivi.

7. Assunzioni del piano

Nel presente paragrafo vengono esposte le principali ipotesi alla base dell'elaborazione del piano economico-finanziario, con particolare riferimento ai fattori determinanti per la sostenibilità e la fattibilità dell'intervento.

Si precisa che il presente piano prevede una variazione degli ingressi esclusivamente per l'impianto natatorio, mentre l'affluenza ai campi da calcetto e da tennis è stata ipotizzata costante rispetto agli attuali livelli. L'accesso alla pista di atletica e al percorso vita, gestiti direttamente dal Comune, non determina effetti economici in quanto non genera ricavi per la Società.

Con riferimento al campo da beach volley, anch'esso attualmente gestito dal Comune, i ricavi stimati risultano di entità marginale e, pertanto, non sono stati inclusi nella pianificazione economico-finanziaria.

Tra le assunzioni rilevanti si evidenzia la durata della concessione, pari a quindici anni, ritenuta necessaria per assicurare la stabilità gestionale e consentire il rimborso del finanziamento. È stato infatti considerato un piano di ammortamento del nuovo impianto di 15 anni, pari al piano di rientro del finanziamento.

Per quanto riguarda il quadro normativo di riferimento, il piano prevede l'applicazione del regime IVA agevolato ex articolo 398 del DPR 633/72, riservato alle società sportive dilettantistiche, che comporta semplificazioni gestionali e fiscali, oltre che dal punto di vista dell'IVA anche per l'applicazione delle imposte sul reddito di esercizio.

Ai fini della costruzione del conto economico sono stati presi in considerazione due scenari di base:

- Scenario "gestione ridotta" (anni 2026-2027):

Nel primo e secondo anno di concessione, caratterizzati dalla realizzazione della nuova piastra servizi e dagli interventi di efficientamento energetico, si prevede un afflusso ai servizi ridotto. Per la stima dei ricavi in queste annualità si è fatto riferimento ai dati storici registrati da marzo a ottobre 2025, periodo successivo alla riapertura della piscina in modalità provvisoria e limitata.

- Scenario "gestione a regime" (anni 2028-2040):

Dal terzo anno si ipotizza il completamento dei lavori, con la piscina nuovamente operativa secondo le condizioni precedenti alla chiusura forzata, e pertanto sono stati considerati a base della proiezione i dati registrati nell'anno 2024 prima della chiusura forzata della struttura. Oltre al ripristino della piastra servizi, la gestione beneficerà di un significativo risparmio sui costi grazie agli interventi di efficientamento energetico.

I dati relativi agli anni 2024-2025 presi a base delle previsioni sono stati adeguatamente aggiustati e normalizzati eliminando eventuali poste straordinarie o non ripetibili.

Per quanto riguarda i ricavi, si è ipotizzato che dal terzo anno la struttura possa tornare a generare ricavi equivalenti a quelli precedenti alla chiusura, anche grazie a mirate attività di promozione, per le quali sono stati parallelamente previsti i relativi costi. Il valore dei ricavi è stato mantenuto costante negli anni successivi, pur essendo ragionevole attendersi un incremento dell'afflusso di clientela (fino al 20% in più secondo la direzione) dovuto alle migliorie apportate, nonché all'effetto novità e alle attività promozionali che verranno intraprese. Tuttavia, in ottica prudenziale, tale incremento non è stato inserito nelle proiezioni del piano economico finanziario. Inoltre, la realizzazione della palestra attrezzata e della sala polifunzionale aprirà certamente nuove opportunità di convenzionamento con le scuole locali e con l'ULSS, generando maggiori ricavi e un più intenso utilizzo degli impianti nelle fasce orarie di minore afflusso. In particolare, queste convenzioni potranno favorire l'accesso di utenti come alunni delle scuole ed anziani, che potrebbero usufruire delle strutture soprattutto nelle ore mattutine.

Si evidenzia che, per i primi due esercizi, il contributo comunale risulta particolarmente significativo, in quanto in questo periodo si realizzerà la nuova costruzione ed i relativi costi di finanziamento comporteranno un rilevante impatto finanziario senza che vi siano ancora i benefici derivanti dall'operatività del nuovo plesso. A partire dal terzo anno, il contributo comunale verrà progressivamente ridotto, fino ad estinguersi pressoché completamente il quindicesimo anno.

Sul versante dei costi, non si è considerato l'aumento dovuto all'inflazione, confidando in un adeguato aggiornamento delle tariffe, attualmente inferiori a quelle degli impianti limitrofi. In ogni caso, l'eventuale incremento dei ricavi atteso e non considerato nel piano dovrebbe ampiamente compensare eventuali maggiori costi futuri.

In relazione ai costi che si dovranno sostenere per ottenere il finanziamento, sono state considerate normali condizioni di mercato nonostante, come indicato nel paragrafo precedente, la società potrebbe accedere al credito sportivo. Tuttavia, ad oggi non è certo che potrà beneficiare delle agevolazioni previste e pertanto, prudenzialmente, non sono state considerate nel presente piano economico finanziario.

Secondo le stime tecniche, gli interventi di efficientamento energetico consentiranno una riduzione dei costi energetici del 40% e l'azzeramento dei costi per il gas da riscaldamento; tuttavia, a sostituzione del costo del gas per il riscaldamento si ritiene necessario stimare maggiori costi legati al consumo dell'energia elettrica necessaria per l'alimentazione delle pompe di calore, previsti in circa €40.000 annui.

Dal punto di vista delle immobilizzazioni, si è ipotizzato che nel 2026 verranno sostenute esclusivamente le spese tecniche per la realizzazione del progetto, che ammontano a 120k. Successivamente, i lavori inizieranno e termineranno nell'anno 2027. Di conseguenza, l'utilizzo e quindi l'ammortamento della nuova piastra servizi inizieranno dal terzo anno.

Conseguentemente, dal secondo anno verrà erogato il finanziamento e sempre dallo stesso anno avrà inizio il rimborso, secondo un piano di rientro della durata di 15 anni. Si è ipotizzato infatti che non sarà necessario avere la disponibilità finanziaria fin dal primo anno, in quanto nel 2026 verranno sostenute e anticipate le sole spese progettuali.

Tutte le conclusioni illustrate nel presente piano si fondano sull'ipotesi di una piena operatività degli impianti sportivi; è evidente che le assunzioni sottostanti perderebbero validità qualora dovessero sopraggiungere nuove sospensioni temporanee per interventi straordinari. In tale malaugurata evenienza, la società sportiva sarebbe costretta a richiedere un supporto straordinario all'amministrazione comunale proprietaria dell'impianto.

8. Determinazione dei ricavi e dei costi

Il Piano prevede ricavi provenienti dalle seguenti principali fonti:

- Ingressi giornalieri e abbonamenti piscina
- Corsi collettivi e individuali (nuoto, fitness, attività didattiche)
- Ingressi campi di calcetto e campi da tennis
- Servizi di ristoro e vendita di merchandising all'interno dell'impianto
- Contributi pubblici, con particolare riferimento al contributo annuale riconosciuto dal Comune di Castelfranco Veneto

Si evidenzia che le tariffe sono determinate dall'amministrazione comunale per favorire l'accesso a tutta la collettività.

Per scelta prudenziale, eventuali proventi derivanti da sponsorizzazioni o da eventi collaterali non sono stati inseriti nelle previsioni economiche, pur rappresentando una possibile fonte di ricavo aggiuntiva nel corso della gestione.

I principali costi previsti sono relativi a:

- Personale qualificato, comprensivo di istruttori, assistenti bagnanti e amministrativi, nonché addetti ai servizi collaterali
- Spese per l'energia, la manutenzione ordinaria e straordinaria delle strutture
- Quote di ammortamento relative agli investimenti in strutture e attrezzature
- Servizi esterni e costi generali di gestione
- Oneri finanziari legati al mutuo bancario acceso per la realizzazione degli interventi

L'analisi dei flussi di cassa e degli equilibri economico-finanziari indica una sostenibilità della gestione nel medio-lungo periodo. I risultati attesi permettono non solo di coprire i costi operativi e finanziari, ma anche di assicurare la continuità aziendale e la generazione di risorse utili a supportare futuri investimenti per l'ammodernamento dell'impianto e l'inserimento di nuovi servizi, incrementando così l'attrattività della struttura.

Nel seguito del presente paragrafo sono riportati i dettagli relativi ai ricavi e ai costi previsti dall'anno 2026 all'anno 2040, mentre nel paragrafo successivo verrà fornito un piano economico pluriennale riclassificato e sintetico.

Per garantire la massima trasparenza, sono stati innanzitutto esposti i ricavi e i costi riferiti alla gestione ordinaria, considerando le assunzioni di cui sopra. Successivamente, al risultato economico derivante dalla gestione ordinaria sono stati aggiunti i maggiori costi derivanti da ammortamenti e oneri finanziari che deriveranno dal nuovo intervento, nonché detratti i risparmi sui costi energetici ottenuti grazie agli interventi di efficientamento previsti.

Come evidenziato nelle assunzioni, il contributo comunale previsto sarà inizialmente superiore in quanto determinante per il raggiungimento del pareggio di bilancio, poiché l'attuale struttura non consente di coprire i costi di gestione, ed il bilancio verrà ulteriormente appesantito dagli oneri finanziari del finanziamento acceso. Nel corso dei 15 anni l'ammontare complessivo del contributo comunale necessario per garantire l'equilibrio economico finanziario è di complessivi 735k, notevolmente inferiori rispetto all'importo di 1,5 mln che il Comune dovrebbe necessariamente iniettare nell'impianto se rimanesse nelle attuali condizioni. Tuttavia, sarebbe auspicabile che l'amministrazione comunale continui ad impegnarsi con una spesa di 100k annui per tutta la durata della concessione, al fine di consentire alla società Redipuglia Sport Center SSDRL di raggiungere un risultato economico positivo, che la stessa, una volta coperte le perdite conseguite nei primi due anni di gestione, si impegna sin d'ora a reinvestire in ulteriori migliorie e ammodernamenti dell'impianto, nonché per lo sviluppo di nuovi servizi. Questo impegno è coerente con l'assenza di scopo di lucro che contraddistingue tutte le società sportive. La direzione sottolinea che, qualora fossero disponibili risorse, sarebbe intenzionata a investirle, ad esempio, per la realizzazione di una nuova vasca con acqua calda, dalla quale potrebbe scaturire un'ulteriore convenzione con l'ULSS, e per il rifacimento della copertura dei campi da calcetto, intervento che genererebbe un aggiuntivo risparmio energetico, nonché sostituire l'impianto di illuminazione della pista di atletica. La Direzione, infatti, è intenzionata ad investire non solo nell'impianto natatorio, ma su tutto l'impianto sportivo oggetto di concessione.

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

Descrizione	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
RICAVI															
ENTRATE COMMERCIALI	675.281,27	675.281,27	790.993,39	790.993,39	790.993,39	790.993,39	790.993,39	790.993,39	790.993,39	790.993,39	790.993,39	790.993,39	790.993,39	790.993,39	790.993,39
Pubblicità / Sponsorizzazioni	280.932,19	280.932,19	323.459,85	323.459,85	323.459,85	323.459,85	323.459,85	323.459,85	323.459,85	323.459,85	323.459,85	323.459,85	323.459,85	323.459,85	323.459,85
Ingressi singoli nuoto libero	89.008,62	89.008,62	120.010,26	120.010,26	120.010,26	120.010,26	120.010,26	120.010,26	120.010,26	120.010,26	120.010,26	120.010,26	120.010,26	120.010,26	120.010,26
Ingressi singoli acqua gym	4.862,89	4.862,89	5.045,40	5.045,40	5.045,40	5.045,40	5.045,40	5.045,40	5.045,40	5.045,40	5.045,40	5.045,40	5.045,40	5.045,40	5.045,40
Ingressi singoli ammonta posturale	6.385,71	6.385,71	755,11	755,11	755,11	755,11	755,11	755,11	755,11	755,11	755,11	755,11	755,11	755,11	755,11
Ricavi impianti sportivi - campi tennis	652,74	652,74	354,88	354,88	354,88	354,88	354,88	354,88	354,88	354,88	354,88	354,88	354,88	354,88	354,88
Ricavi impianti sportivi - campi calcetto	63.908,85	63.908,85	66.703,95	66.703,95	66.703,95	66.703,95	66.703,95	66.703,95	66.703,95	66.703,95	66.703,95	66.703,95	66.703,95	66.703,95	66.703,95
Ricavi vendita articoli piscina	12.345,69	12.345,69	14.095,06	14.095,06	14.095,06	14.095,06	14.095,06	14.095,06	14.095,06	14.095,06	14.095,06	14.095,06	14.095,06	14.095,06	14.095,06
Ricavi rimborsi distributori piscina															
Ricavi utilizzo spazio acqued	9.882,08	9.882,08	14.545,30	14.545,30	14.545,30	14.545,30	14.545,30	14.545,30	14.545,30	14.545,30	14.545,30	14.545,30	14.545,30	14.545,30	14.545,30
Servizio di custodia impianti sportivi	77.781,74	77.781,74	16.103,88	16.103,88	16.103,88	16.103,88	16.103,88	16.103,88	16.103,88	16.103,88	16.103,88	16.103,88	16.103,88	16.103,88	16.103,88
Ricavi bar	16.103,88	16.103,88	85.846,01	85.846,01	85.846,01	85.846,01	85.846,01	85.846,01	85.846,01	85.846,01	85.846,01	85.846,01	85.846,01	85.846,01	85.846,01
CONTRIBUTI E LIBERALITÀ															
Contributi Pubblici															
ENTRATE ATTIVITÀ SPORTIVA	394.349,08	394.349,08	467.533,54	467.533,54	467.533,54	467.533,54	467.533,54	467.533,54	467.533,54	467.533,54	467.533,54	467.533,54	467.533,54	467.533,54	467.533,54
Tesseramento	23.605,00	23.605,00	25.669,00	25.669,00	25.669,00	25.669,00	25.669,00	25.669,00	25.669,00	25.669,00	25.669,00	25.669,00	25.669,00	25.669,00	25.669,00
Ricavi per centri estivi	44.493,50	44.493,50	50.904,10	50.904,10	50.904,10	50.904,10	50.904,10	50.904,10	50.904,10	50.904,10	50.904,10	50.904,10	50.904,10	50.904,10	50.904,10
Ricavi per corsi di nuoto	212.486,78	212.486,78	245.197,44	245.197,44	245.197,44	245.197,44	245.197,44	245.197,44	245.197,44	245.197,44	245.197,44	245.197,44	245.197,44	245.197,44	245.197,44
Ricavi abbonamenti Acqua Gym	51.235,25	51.235,25	72.250,00	72.250,00	72.250,00	72.250,00	72.250,00	72.250,00	72.250,00	72.250,00	72.250,00	72.250,00	72.250,00	72.250,00	72.250,00
Ricavi abbonamenti ammonta posturale	12.019,50	12.019,50	14.575,00	14.575,00	14.575,00	14.575,00	14.575,00	14.575,00	14.575,00	14.575,00	14.575,00	14.575,00	14.575,00	14.575,00	14.575,00
Ricavi abbonamenti lezioni private	6.176,49	6.176,49	5.020,00	5.020,00	5.020,00	5.020,00	5.020,00	5.020,00	5.020,00	5.020,00	5.020,00	5.020,00	5.020,00	5.020,00	5.020,00
Ricavi abbonamenti nuoto libero	44.332,56	44.332,56	53.918,00	53.918,00	53.918,00	53.918,00	53.918,00	53.918,00	53.918,00	53.918,00	53.918,00	53.918,00	53.918,00	53.918,00	53.918,00
Rimborso utenti - chiusura straordinaria															
ALTRI RICAVI E PROVENTI															
ALTRI RICAVI E PROVENTI															

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

COSTI	780.283,80	780.283,80	822.940,49	814.869,59	806.710,58	805.206,72	804.819,22	803.665,96	803.533,88	803.396,52	802.454,30	801.906,83	801.763,91	801.398,64	796.105,33
COSTI STAFF	277.712,25	277.712,25	287.828,00	287.828,00	287.828,00	287.828,00	287.828,00	287.828,00	287.828,00	287.828,00	287.828,00	287.828,00	287.828,00	287.828,00	287.828,00
Compensi collaboratori Sportivi	114.023,70	114.023,70	114.023,70	114.023,70	114.023,70	114.023,70	114.023,70	114.023,70	114.023,70	114.023,70	114.023,70	114.023,70	114.023,70	114.023,70	114.023,70
Salari e stipendi	113.073,56	113.073,56	120.726,06	120.726,06	120.726,06	120.726,06	120.726,06	120.726,06	120.726,06	120.726,06	120.726,06	120.726,06	120.726,06	120.726,06	120.726,06
Oneri sociali carico ditta	34.906,67	34.906,67	37.369,91	37.369,91	37.369,91	37.369,91	37.369,91	37.369,91	37.369,91	37.369,91	37.369,91	37.369,91	37.369,91	37.369,91	37.369,91
Oneri sociali Inail	2.860,03	2.860,03	2.860,03	2.860,03	2.860,03	2.860,03	2.860,03	2.860,03	2.860,03	2.860,03	2.860,03	2.860,03	2.860,03	2.860,03	2.860,03
Oneri sociali F.do Est	318,28	318,28	318,28	318,28	318,28	318,28	318,28	318,28	318,28	318,28	318,28	318,28	318,28	318,28	318,28
TFR	6.792,79	6.792,79	6.792,79	6.792,79	6.792,79	6.792,79	6.792,79	6.792,79	6.792,79	6.792,79	6.792,79	6.792,79	6.792,79	6.792,79	6.792,79
TFR a fondi pensione	2.031,70	2.031,70	2.031,70	2.031,70	2.031,70	2.031,70	2.031,70	2.031,70	2.031,70	2.031,70	2.031,70	2.031,70	2.031,70	2.031,70	2.031,70
Nomina medico del lavoro e visite preventive	670,00	670,00	670,00	670,00	670,00	670,00	670,00	670,00	670,00	670,00	670,00	670,00	670,00	670,00	670,00
Somministrazione lavoro															
Oneri sociali carico ditta c/gestione separata	3.015,53	3.015,53	3.015,53	3.015,53	3.015,53	3.015,53	3.015,53	3.015,53	3.015,53	3.015,53	3.015,53	3.015,53	3.015,53	3.015,53	3.015,53
Oneri sociali Fonte															
SPESE FEDERALI	8.581,50	8.581,50	9.200,70	9.200,70	9.200,70	9.200,70	9.200,70	9.200,70	9.200,70	9.200,70	9.200,70	9.200,70	9.200,70	9.200,70	9.200,70
Federazione - Tasse gara Reg.le/Provie															
Federazione - Tesseramenti	8.581,50	8.581,50	9.200,70	9.200,70	9.200,70	9.200,70	9.200,70	9.200,70	9.200,70	9.200,70	9.200,70	9.200,70	9.200,70	9.200,70	9.200,70
MARKETING E COMUNICAZIONE			10.000,00	5.000,00											
Tipografia e campagna pubblicitaria			10.000,00	5.000,00											
COSTI TECNICI	377.843,80	377.843,80	388.112,05	388.112,05	388.112,05	388.112,05	388.112,05	388.112,05	388.112,05	388.112,05	388.112,05	388.112,05	388.112,05	388.112,05	388.112,05
Fitti passivi	20.730,70	20.730,70	20.730,70	20.730,70	20.730,70	20.730,70	20.730,70	20.730,70	20.730,70	20.730,70	20.730,70	20.730,70	20.730,70	20.730,70	20.730,70
Energia elettrica piscina	101.836,87	101.836,87	101.836,87	101.836,87	101.836,87	101.836,87	101.836,87	101.836,87	101.836,87	101.836,87	101.836,87	101.836,87	101.836,87	101.836,87	101.836,87
Energia elettrica campi calcetto	12.004,20	12.004,20	12.004,20	12.004,20	12.004,20	12.004,20	12.004,20	12.004,20	12.004,20	12.004,20	12.004,20	12.004,20	12.004,20	12.004,20	12.004,20
Costi per migliore e manutenzione beni di terzi	3.000,00	3.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00
Noleggio Impianti e Macchinari	1.614,10	1.614,10	1.614,10	1.614,10	1.614,10	1.614,10	1.614,10	1.614,10	1.614,10	1.614,10	1.614,10	1.614,10	1.614,10	1.614,10	1.614,10
Spese telefoniche	328,47	328,47	328,47	328,47	328,47	328,47	328,47	328,47	328,47	328,47	328,47	328,47	328,47	328,47	328,47
Beni Strumentali < 516,46	1.232,05	1.232,05	1.232,05	1.232,05	1.232,05	1.232,05	1.232,05	1.232,05	1.232,05	1.232,05	1.232,05	1.232,05	1.232,05	1.232,05	1.232,05
Gas riscaldamento piscina	69.205,88	69.205,88	69.205,88	69.205,88	69.205,88	69.205,88	69.205,88	69.205,88	69.205,88	69.205,88	69.205,88	69.205,88	69.205,88	69.205,88	69.205,88
Gas riscaldamento campi calcetto	13.344,07	13.344,07	13.344,07	13.344,07	13.344,07	13.344,07	13.344,07	13.344,07	13.344,07	13.344,07	13.344,07	13.344,07	13.344,07	13.344,07	13.344,07
Servizio Idrico piscina	24.315,67	24.315,67	24.315,67	24.315,67	24.315,67	24.315,67	24.315,67	24.315,67	24.315,67	24.315,67	24.315,67	24.315,67	24.315,67	24.315,67	24.315,67
Spese per analisi, prove e laboratorio	3.375,69	3.375,69	3.375,69	3.375,69	3.375,69	3.375,69	3.375,69	3.375,69	3.375,69	3.375,69	3.375,69	3.375,69	3.375,69	3.375,69	3.375,69
Servizio di pulizia	37.518,46	37.518,46	37.518,46	37.518,46	37.518,46	37.518,46	37.518,46	37.518,46	37.518,46	37.518,46	37.518,46	37.518,46	37.518,46	37.518,46	37.518,46
Servizio di smaltimento rifiuti	6.916,81	6.916,81	6.916,81	6.916,81	6.916,81	6.916,81	6.916,81	6.916,81	6.916,81	6.916,81	6.916,81	6.916,81	6.916,81	6.916,81	6.916,81
Materiali di manutenzione cicacquisti	1.500,00	1.500,00	4.768,25	4.768,25	4.768,25	4.768,25	4.768,25	4.768,25	4.768,25	4.768,25	4.768,25	4.768,25	4.768,25	4.768,25	4.768,25
Canoni di manutenzione periodica	136,64	136,64	136,64	136,64	136,64	136,64	136,64	136,64	136,64	136,64	136,64	136,64	136,64	136,64	136,64
Merici cicacquisti	5.284,86	5.284,86	5.284,86	5.284,86	5.284,86	5.284,86	5.284,86	5.284,86	5.284,86	5.284,86	5.284,86	5.284,86	5.284,86	5.284,86	5.284,86
Materiali di pulizia	2.365,96	2.365,96	2.365,96	2.365,96	2.365,96	2.365,96	2.365,96	2.365,96	2.365,96	2.365,96	2.365,96	2.365,96	2.365,96	2.365,96	2.365,96
Materiali di consumo cicacquisti	15.417,93	15.417,93	15.417,93	15.417,93	15.417,93	15.417,93	15.417,93	15.417,93	15.417,93	15.417,93	15.417,93	15.417,93	15.417,93	15.417,93	15.417,93
Servizio Idrico calcetto	809,80	809,80	809,80	809,80	809,80	809,80	809,80	809,80	809,80	809,80	809,80	809,80	809,80	809,80	809,80
Merici cicacquisti-bar	56.137,17	56.137,17	56.137,17	56.137,17	56.137,17	56.137,17	56.137,17	56.137,17	56.137,17	56.137,17	56.137,17	56.137,17	56.137,17	56.137,17	56.137,17
Materiali di consumo cicacquisti-bar	768,48	768,48	768,48	768,48	768,48	768,48	768,48	768,48	768,48	768,48	768,48	768,48	768,48	768,48	768,48

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

COSTI GENERALI	96.745,02	103.745,02	103.745,02	103.745,02	103.745,02	103.745,02	103.745,02	103.745,02	103.745,02	103.745,02	103.745,02	103.745,02	103.745,02
Canoni software	3.721,57	3.721,57	3.721,57	3.721,57	3.721,57	3.721,57	3.721,57	3.721,57	3.721,57	3.721,57	3.721,57	3.721,57	3.721,57
Oneri bancari	3.636,26	3.636,26	3.636,26	3.636,26	3.636,26	3.636,26	3.636,26	3.636,26	3.636,26	3.636,26	3.636,26	3.636,26	3.636,26
Consulenze Amministrative e Legali	6.903,44	6.903,44	6.903,44	6.903,44	6.903,44	6.903,44	6.903,44	6.903,44	6.903,44	6.903,44	6.903,44	6.903,44	6.903,44
Manutenzione e rip. Impianti e macchinari	3.000,00	3.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00
Cancelleria	281,67	281,67	281,67	281,67	281,67	281,67	281,67	281,67	281,67	281,67	281,67	281,67	281,67
Costi Diversi di Gestione	800,51	800,51	800,51	800,51	800,51	800,51	800,51	800,51	800,51	800,51	800,51	800,51	800,51
Spese di spedizione e trasporto													
Premi assicurativi	9.163,06	9.163,06	9.163,06	9.163,06	9.163,06	9.163,06	9.163,06	9.163,06	9.163,06	9.163,06	9.163,06	9.163,06	9.163,06
Arrotondamenti Passivi													
Spese di Rappresentanza	2.015,10	2.015,10	2.015,10	2.015,10	2.015,10	2.015,10	2.015,10	2.015,10	2.015,10	2.015,10	2.015,10	2.015,10	2.015,10
Interessi Passivi Altri													
Consulenze e studi tecnici													
Compenso direttore	35.254,00	35.254,00	35.254,00	35.254,00	35.254,00	35.254,00	35.254,00	35.254,00	35.254,00	35.254,00	35.254,00	35.254,00	35.254,00
Spese aggiornamento e manutenzione software	1.962,53	1.962,53	1.962,53	1.962,53	1.962,53	1.962,53	1.962,53	1.962,53	1.962,53	1.962,53	1.962,53	1.962,53	1.962,53
Altri acquisti deducibili	1.682,61	1.682,61	1.682,61	1.682,61	1.682,61	1.682,61	1.682,61	1.682,61	1.682,61	1.682,61	1.682,61	1.682,61	1.682,61
Manutenzioni e riparazioni varie	1.227,90	1.227,90	1.227,90	1.227,90	1.227,90	1.227,90	1.227,90	1.227,90	1.227,90	1.227,90	1.227,90	1.227,90	1.227,90
Consulenza gestione del personale	15.096,37	15.096,37	15.096,37	15.096,37	15.096,37	15.096,37	15.096,37	15.096,37	15.096,37	15.096,37	15.096,37	15.096,37	15.096,37
Somministrazione lavoro - costo del servizio													
Sanzioni, multe e ammende indeducibili													
Costi gestione amministrativa	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00
AMMORTAMENTI	13.081,12	13.081,12	12.320,58	9.276,09	7.890,78	6.500,61	6.500,61	6.500,61	6.500,61	5.800,61	5.400,61	5.203,90	75,00
Ammortamento Spese di costituzione	1.448,95	1.448,95	1.448,95	724,48									
Ammortamento Software	3.198,84	3.198,84	3.198,84	1.599,42									
Ammortamento Computers	197,54	197,54	197,54	98,77									
Ammortamento Attrezzature	1.728,23	1.728,23	1.728,23	1.644,29	258,97								
Ammortamento Mobili e arredi	31,20	31,20	1.231,20	1.231,20	1.231,20	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	400,00			
Ammortamento Macchine ufficio	238,63	238,63	1.119,31	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00				
Ammortamento Lavori siraord. su beni di terzi	5.832,12	5.832,12	5.413,56	4.995,00	4.995,00	4.995,00	4.995,00	4.995,00	4.995,00	4.995,00	4.995,00	4.995,00	75,00
Ammortamento altri oneri pluriennali	405,61	405,61	405,61	405,61	405,61	405,61	405,61	405,61	405,61	405,61	405,61	208,90	
IMPOSTE E TASSE	6.320,10	6.320,10	8.663,25	8.548,82	8.307,15	8.179,58	8.047,30	7.910,14	7.767,82	7.520,45	7.467,53	7.308,97	7.144,56
IRAP dell'esercizio	3.450,21	3.450,21	5.517,50	5.403,07	5.161,40	5.033,83	4.901,55	4.764,39	4.622,17	4.474,70	4.321,78	4.163,23	3.998,82
IRES dell'esercizio	1.822,26	1.822,26	2.098,12	2.098,12	2.098,12	2.098,12	2.098,12	2.098,12	2.098,12	2.098,12	2.098,12	2.098,12	2.098,12
Diritti annuali di COIAA	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00
Interessi passivi VErano													
Bolli	64,66	64,66	64,66	64,66	64,66	64,66	64,66	64,66	64,66	64,66	64,66	64,66	64,66
Altre imposte e tasse deducibili	862,97	862,97	862,97	862,97	862,97	862,97	862,97	862,97	862,97	862,97	862,97	862,97	862,97
Utile/Perdita	-105.002,53	-105.002,53	-23.876,20	-15.717,29	-14.213,33	-13.826,13	-12.672,57	-12.403,13	-11.460,91	-10.913,44	-10.760,52	-10.405,25	-5.111,94

Utile/Perdita		- 105.002,53	- 105.002,53	- 31.947,10	- 23.876,20	- 15.717,29	- 14.213,33	- 13.826,13	- 12.672,57	- 12.540,29	- 12.403,13	- 11.460,91	- 10.913,44	- 10.760,52	- 10.405,25	- 5.111,84
RISPARMIO ENERGIA ELETTRICA																
PISCINA																
CAMPI CALCETTO																
	61.102.12															61.102.12
	7.202.52															7.202.52
RISPARMIO GAS RISCALDAMENTO																
PISCINA																
CAMPI CALCETTO																
	61.102.12															61.102.12
	7.202.52															7.202.52
ENERGIA ELETTRICA PER POMPE DI CALORE																
	61.102.12															61.102.12
	7.202.52															7.202.52
INTERESSI SU MUTUO																
MAGGIORI AMMORTAMENTI																
	61.102.12															61.102.12
	7.202.52															7.202.52
	61.102.12															61.102.12
	7.202.52															7.202.52
	61.102.12															61.102.12
	7.202.52															7.202.52
	61.102.12															61.102.12
	7.202.52															7.202.52
	61.102.12															61.102.12
	7.202.52															7.202.52
	61.102.12															61.102.12
	7.202.52															7.202.52
	61.102.12															61.102.12
	7.202.52															7.202.52
	61.102.12															61.102.12
	7.202.52															7.202.52
	61.102.12															61.102.12
	7.202.52															7.202.52
	61.102.12															61.102.12
	7.202.52															7.202.52
	61.102.12															61.102.12
	7.202.52															7.202.52
	61.102.12															61.102.12
	7.202.52															7.202.52
	61.102.12															61.102.12
	7.202.52															7.202.52
	61.102.12															61.102.12
	7.202.52															7.202.52
	61.102.12															61.102.12
	7.202.52															7.202.52
	61.102.12															61.102.12
	7.202.52															7.202.52
	61.102.12															61.102.12
	7.202.52															7.202.52
	61.102.12															61.102.12
	7.202.52															7.202.52
	61.102.12															61.102.12
	7.202.52															7.202.52
	61.102.12															61.102.12
	7.202.52															7.202.52
	61.102.12															61.102.12
	7.202.52															7.202.52
	61.102.12															61.102.12
	7.202.52															7.202.52
	61.102.12															61.102.12
	7.202.52															7.202.52
	61.102.12															61.102.12
	7.202.52															7.202.52
	61.102.12															61.102.12
	7.202.52															7.202.52
	61.102.12															61.102.12
	7.202.52															7.202.52
	61.102.12															61.102.12
	7.202.52															7.202.52
	61.102.12															61.102.12
	7.202.52															7.202.52
	61.102.12															61.102.12
	7.202.52															7.202.52
	61.102.12															61.102.12
	7.202.52															7.202.52
	61.102.12															61.102.12
	7.202.52															7.202.52
	61.102.12															61.102.12
	7.202.52															7.202.52
	61.102.12															61.102.12
	7.202.52															7.202.52
	61.102.12															61.102.12
	7.202.52															7.202.52
	61.102.12															61.102.12
	7.202.52															7.202.52
	61.102.12															61.102.12
	7.202.52															7.202.52
	61.102.12															61.102.12
	7.202.52															7.202.52
	61.102.12															61.102.12
	7.202.52															7.202.52
	61.102.12															61.102.12
	7.202.52															7.202.52
	61.102.12															61.102.12
	7.202.52															7.202.52
	61.102.12															61.102.12
	7.202.52															7.202.52
	61.102.12															61.102.12
	7.202.52															7.202.52
	61.102.12															61.102.12
	7.202.52															7.202.52
	61.102.12															61.102.12
	7.202.52															7.202.52
	61.102.12															61.102.12
	7.202.52															7.202.52
	61.102.12															61.102.12
	7.202.52															7.202.52
	61.102.12															61.102.12
	7.202.52															7.202.52
	61.102.12															61.102.12
	7.202.52															7.202.52
	61.102.12															61.102.12
	7.202.52															7.202.52
	61.102.12															61.102.12
	7.202.52															7.202.52
	61.102.12															61.102.12
	7.202.52															7.202.52
	61.102.12															61.102.12
	7.202.52															7.202.52
	61.102.12															61.102.12
	7.202.52															7.202.52
	61.102.12															61.102.12
	7.202.52															7.202.52
	61.102.12															61.102.12
	7.202.52															7.202.52
	61.102.12															61.102.12
	7.202.52															7.202.52
	61.102.12															61.102.12
	7.202.52															7.202.52
	61.102.12															

9. Verifica degli equilibri economici

La presente sezione è dedicata alla verifica degli equilibri economici della gestione pluriennale dell'impianto natatorio, con l'analisi dettagliata del conto economico previsionale e dei relativi prospetti di sintesi. Vengono riportati i principali indicatori di performance economico-finanziaria (EBITDA, EBIT, utile netto), utili a valutare la redditività dell'investimento e la capacità della società di garantire la copertura dei costi e il mantenimento di adeguati livelli di autofinanziamento nel tempo.

L'analisi comprende inoltre la verifica della sostenibilità dell'operazione e della sua capacità di generare risorse sufficienti a sostenere gli impegni finanziari assunti e favorire ulteriori sviluppi ed investimenti futuri.

Si riporta pertanto il conto economico riclassificato previsionale pluriennale a 15 anni, da cui emerge che:

- Ricavi costanti: dopo l'incremento dei ricavi previsto dal terzo anno del piano, primo anno post-ristrutturazione, i ricavi dalla gestione ordinaria si stabilizzano su quota 790k euro annui in quanto come descritto nelle assunzioni si è preferito mantenerli uguali alle entrate che si registravano precedentemente alla chiusura forzata dell'impianto.
- Ammortamenti: partono dal terzo anno del piano, primo anno di attività con la nuova piastra servizi. Pertanto, si evidenzia che al termine della concessione quindicinale la società Redipuglia Sport Center SSDRL dovrà sostenere ulteriori 200k di costi per ammortamenti per due anni (100k/anno).
- Oneri finanziari: determinano una contrazione del risultato operativo nei primi anni dopo l'investimento, ma comunque l'EBIT resta sempre positivo e in crescita.
- Equilibrio economico e autofinanziamento: La struttura dei costi e ricavi permette un equilibrio economico, con utili progressivi che possono essere destinati sia al rimborso del debito sia a ulteriori investimenti (ammodernamento impianto, nuovi servizi).
- Sostenibilità: Il piano evidenzia la capacità della società di gestire adeguatamente l'impianto nell'arco della concessione, generando risorse sufficienti a coprire i costi della gestione operativa e degli investimenti.

Come evidenziato nei punti sopra, sia gli ammortamenti della nuova piastra servizi, che il rimborso del finanziamento partono dal terzo anno del piano; pertanto, è fin d'ora auspicabile che al termine della concessione di 15 anni, venga rinnovata per almeno altri cinque.

CONTO ECONOMICO	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Ricavi di vendita	675.281,27	675.281,27	750.993,39	750.993,39	750.993,39	750.993,39	750.993,39	750.993,39	750.993,39	750.993,39	750.993,39	750.993,39	750.993,39	750.993,39	750.993,39
Contributo comunale	105.000,00	150.000,00	75.000,00	65.000,00	50.000,00	45.000,00	45.000,00	40.000,00	35.000,00	30.000,00	25.000,00	20.000,00	20.000,00	15.000,00	5.000,00
Valore della produzione	780.281,27	825.281,27	825.993,39	855.993,39	840.993,39	835.993,39	835.993,39	830.993,39	825.993,39	820.993,39	815.993,39	810.993,39	810.993,39	805.993,39	795.993,39
Dipendenti e collaboratori	277.712,25	277.712,25	287.828,00	287.828,00	287.828,00	287.828,00	287.828,00	287.828,00	287.828,00	287.828,00	287.828,00	287.828,00	287.828,00	287.828,00	287.828,00
Canoni e noleggi	22.344,80	22.344,80	22.344,80	22.344,80	22.344,80	22.344,80	22.344,80	22.344,80	22.344,80	22.344,80	22.344,80	22.344,80	22.344,80	22.344,80	22.344,80
Merci c/acquisti	77.608,44	77.608,44	77.608,44	77.608,44	77.608,44	77.608,44	77.608,44	77.608,44	77.608,44	77.608,44	77.608,44	77.608,44	77.608,44	77.608,44	77.608,44
Servizi	67.699,85	67.699,85	67.699,85	67.699,85	67.699,85	67.699,85	67.699,85	67.699,85	67.699,85	67.699,85	67.699,85	67.699,85	67.699,85	67.699,85	67.699,85
Consumi energetici	196.391,01	196.391,01	85.536,43	85.536,43	85.536,43	85.536,43	85.536,43	85.536,43	85.536,43	85.536,43	85.536,43	85.536,43	85.536,43	85.536,43	85.536,43
Costi generali amministrativi	102.146,25	102.146,25	102.765,45	102.765,45	102.765,45	102.765,45	102.765,45	102.765,45	102.765,45	102.765,45	102.765,45	102.765,45	102.765,45	102.765,45	102.765,45
Assicurazioni	9.163,06	9.163,06	9.163,06	9.163,06	9.163,06	9.163,06	9.163,06	9.163,06	9.163,06	9.163,06	9.163,06	9.163,06	9.163,06	9.163,06	9.163,06
Manutenzioni e riparazioni	8.864,54	8.864,54	26.132,79	26.132,79	26.132,79	26.132,79	26.132,79	26.132,79	26.132,79	26.132,79	26.132,79	26.132,79	26.132,79	26.132,79	26.132,79
Costi operativi	761.930,20	761.930,20	689.078,81	684.078,81	679.078,81	679.078,81	679.078,81	679.078,81	679.078,81	679.078,81	679.078,81	679.078,81	679.078,81	679.078,81	679.078,81
EBITDA	18.351,06	73.351,06	176.914,58	171.914,58	161.914,58	156.914,58	156.914,58	151.914,58	146.914,58	141.914,58	136.914,58	131.914,58	131.914,58	126.914,58	116.914,58
Ammortamenti e svalutazioni	13.081,12	13.081,12	115.281,12	112.320,58	109.276,09	107.890,78	107.626,61	106.600,61	106.600,61	106.600,61	105.800,61	105.400,61	105.400,61	105.203,90	100.073,00
EBIT	5.269,94	60.269,94	61.633,45	59.594,00	52.638,48	49.023,80	49.287,97	45.313,97	40.313,97	35.313,97	31.113,97	26.513,97	26.513,97	21.710,68	16.839,58
Proventi/oneri finanziari	-	53.170,91	50.341,38	47.407,41	44.365,15	41.210,60	37.939,61	34.547,89	31.030,98	27.384,27	23.602,95	19.682,06	15.616,46	11.400,79	7.029,52
EBT	5.269,94	7.099,03	11.292,07	12.186,58	8.273,33	7.813,20	11.348,35	10.766,07	9.282,98	7.929,70	7.511,02	6.831,90	10.897,51	10.309,89	9.810,06
Imposte	5.272,47	5.272,47	7.725,97	7.615,62	7.501,19	7.392,54	7.259,52	7.131,95	6.992,67	6.862,51	6.720,29	6.572,82	6.419,90	6.261,34	6.096,93
Utile (perdita) dell'esercizio	-	1.826,55	3.566,10	4.570,97	772,14	430,66	4.088,84	3.634,13	2.283,31	1.067,19	790,73	259,09	4.477,61	4.048,55	3.713,13

10. Effetti patrimoniali

La presente sezione è dedicata all'analisi degli effetti patrimoniali derivanti dall'investimento previsto e dalla gestione dell'impianto nel corso della concessione. Viene illustrata l'evoluzione delle principali voci di attivo e passivo, con particolare riferimento all'incremento delle immobilizzazioni materiali, alla dinamica dei debiti finanziari e al rafforzamento del patrimonio netto.

Viene presentato lo stato patrimoniale previsionale a fonti e impieghi, che consente di valutare l'equilibrio patrimoniale della società affidataria e la sostenibilità della struttura finanziaria in relazione agli investimenti programmati e alla durata della gestione.

Lo stato patrimoniale previsionale sottostante riflette, nel corso dei quindici anni di concessione, una progressiva evoluzione delle principali voci di attivo e passivo, direttamente correlata agli investimenti e alla gestione della società sportiva. In particolare, emerge:

- Incremento delle attività materiali: nei primi esercizi, a seguito dell'investimento per la realizzazione e il miglioramento della pista servizi, si registra un forte incremento delle immobilizzazioni materiali (impianti, attrezzature, arredo), che costituiscono il principale elemento dell'attivo.
- Debiti verso banche: per finanziare l'investimento, la società accede a un mutuo bancario che determina l'iscrizione tra le passività di debiti finanziari. Tali debiti diminuiscono progressivamente nell'arco della concessione grazie al rimborso annuale previsto dal piano di ammortamento.
- Capitale proprio rafforzato: la gestione positiva, come emerge dai risultati del conto economico, consente un graduale rafforzamento del patrimonio netto.

In sintesi, lo stato patrimoniale previsionale testimonia la capacità della società di sostenere l'investimento, gestire il rimborso del debito ed assicurare la tenuta nel tempo.

STATO PATRIMONIALE	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Immobilitazioni immateriali	83.798,50	72.912,98	62.027,45	53.884,38	48.483,77	43.083,16	37.682,56	32.281,34	26.881,33	21.480,72	16.080,11	10.679,50	5.278,89	75,00	-
Immobilitazioni materiali	128.360,36	1.506.164,76	1.416.769,16	1.312.691,65	1.208.716,17	1.105.226,00	1.004.000,00	902.800,00	801.600,00	700.400,00	600.000,00	500.000,00	400.000,00	300.000,00	200.000,00
Immobilitazioni finanziarie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capitale fisso netto	212.158,87	1.579.077,74	1.478.796,62	1.366.476,04	1.257.199,94	1.149.309,17	1.041.682,56	935.081,95	828.481,34	721.890,73	616.080,12	510.679,51	405.278,90	300.075,01	200.000,00
- Fondo TFR	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Altre attività/passività a M/L	37.891,81	44.684,59	51.477,38	58.270,17	65.062,95	71.855,74	78.648,53	85.441,31	92.234,10	99.026,89	105.819,67	112.612,46	119.405,25	126.198,03	132.990,82
Attività/Passività a medio lungo termine	37.891,81	44.684,59	51.477,38	58.270,17	65.062,95	71.855,74	78.648,53	85.441,31	92.234,10	99.026,89	105.819,67	112.612,46	119.405,25	126.198,03	132.990,82
Rimanenze	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Crediti commerciali	42.703,21	42.703,21	42.703,21	42.703,21	42.703,21	42.703,21	42.703,21	42.703,21	42.703,21	42.703,21	42.703,21	42.703,21	42.703,21	42.703,21	42.703,21
Debiti commerciali	199.521,10	199.521,10	199.521,10	199.521,10	199.521,10	199.521,10	199.521,10	199.521,10	199.521,10	199.521,10	199.521,10	199.521,10	199.521,10	199.521,10	199.521,10
Altri crediti/debiti	10.975,56	9.024,44	9.024,44	9.024,44	9.024,44	9.024,44	9.024,44	9.024,44	9.024,44	9.024,44	9.024,44	9.024,44	9.024,44	9.024,44	9.024,44
Capitale circolante operativo netto	167.793,45	147.793,45	147.793,45	147.793,45	147.793,45	147.793,45	147.793,45	147.793,45	147.793,45	147.793,45	147.793,45	147.793,45	147.793,45	147.793,45	147.793,45
Capitale investito netto	6.473,61	1.386.599,70	1.279.525,79	1.160.412,42	1.044.343,54	929.659,98	815.240,58	701.847,18	588.453,79	475.060,39	362.468,99	250.273,60	138.080,20	26.083,52	80.784,27
Capitale sociale	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00
Riserve	2.584,04	2.581,51	4.408,06	7.974,16	12.545,13	13.317,27	13.747,92	17.836,76	21.470,89	23.754,20	24.821,39	25.612,12	25.871,20	30.348,81	34.397,36
Utile/perdita di esercizio	2,53	1.826,55	3.566,10	4.570,97	772,14	430,66	4.088,64	3.634,13	2.283,31	1.067,19	790,73	259,09	4.477,61	4.048,55	3.713,13
Patrimonio netto	12.581,51	14.408,06	17.974,16	22.545,13	23.317,27	23.747,92	27.836,76	31.470,89	33.754,20	34.821,39	35.612,12	35.871,20	40.348,81	44.397,36	48.110,48
Debiti verso banca per nuovo finanziamento	-	1.423.339,87	1.343.850,21	1.261.426,57	1.175.960,69	1.087.340,24	995.448,80	900.165,65	801.365,59	698.918,81	592.690,71	482.541,73	368.327,14	249.895,88	127.095,35
Debiti verso soci per finanziamenti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cassa e attività finanziarie a breve termine	6.107,90	51.148,23	82.298,58	123.559,28	154.934,41	181.428,18	208.044,98	229.789,35	246.696,00	258.679,81	265.835,84	268.139,34	270.595,75	268.210,73	255.990,11
Posizione finanziaria netta	6.107,90	1.372.191,64	1.261.551,63	1.137.867,30	1.021.026,28	905.912,05	787.403,82	670.376,30	554.699,59	440.239,00	326.854,88	214.402,39	97.731,39	18.313,84	128.894,76
Totale fonti	6.473,61	1.386.599,70	1.279.525,79	1.160.412,42	1.044.343,54	929.659,98	815.240,58	701.847,18	588.453,79	475.060,39	362.468,99	250.273,60	138.080,20	26.083,51	80.784,27

11. Verifica degli equilibri finanziari

La seguente sezione approfondisce l'analisi dei flussi di cassa previsionali generati dalla gestione dell'impianto e il relativo rendiconto finanziario, con particolare attenzione alla capacità della società di sostenere l'indebitamento contratto per l'investimento. Attraverso il calcolo del flusso di cassa netto e dell'indice DSCR, viene valutata la solidità finanziaria del progetto e la possibilità di mantenere un flusso di cassa positivo nel medio-lungo termine, assicurando le risorse necessarie sia al rimborso dei debiti che alla copertura degli interventi di manutenzione e sviluppo futuri.

- **Sostenibilità della gestione:** l'analisi dei flussi di cassa previsionale mostra che, dopo la fase di avvio e assestamento, la gestione dell'impianto genera flussi di cassa positivi e regolari per quasi tutta la durata della concessione (anni 2028-2038). Questo evidenzia la capacità del progetto di autofinanziarsi e di affrontare le spese correnti.
- **Solvibilità e capacità di servire il debito:** il valore medio del DSCR, pari circa a 1,1, indica che i flussi netti generati dall'attività sono sufficienti a coprire sia gli interessi che il rimborso del debito bancario, riducendo il rischio finanziario e garantendo una corretta gestione dell'indebitamento.
- **Liquidità disponibile:** la liquidità finale risulta adeguata a far fronte non solo agli obblighi di gestione ordinaria, ma anche alle esigenze future legate alla manutenzione, agli interventi di miglioramento e all'introduzione di nuovi servizi. Questo favorisce la continuità e lo sviluppo dell'impianto nel tempo.
- **Capacità di reinvestimento:** il cash flow positivo e crescente negli anni successivi permette non solo il rimborso del prestito, ma anche la possibilità di allocare risorse per investimenti aggiuntivi, accrescendo l'attrattività e il valore sociale dell'impianto a servizio della comunità.

In sintesi, l'equilibrio finanziario confermato dal cash flow garantisce stabilità e sviluppo all'impianto, valorizzando l'investimento pubblico e assicurando la gestione efficace e sostenibile dell'infrastruttura sportiva.

RENDICONTO FINANZIARIO	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
EBITDA	18.351,06	73.351,06	176.914,58	171.914,58	161.914,58	156.914,58	156.914,58	151.914,58	146.914,58	141.914,58	136.914,58	131.914,58	131.914,58	126.914,58	116.914,58
Δ Crediti commerciali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Δ Debiti commerciali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Δ Rimanenze	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VARIAZIONE CAPITALE CIRCOLANTE OPERAT	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Δ Altre attività/passività	58.806,34	20.000,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FLUSSO DI CASSA CARATTERISTICO	77.157,40	53.351,06	176.914,58	171.914,58	161.914,58	156.914,58	156.914,58	151.914,58	146.914,58	141.914,58	136.914,58	131.914,58	131.914,58	126.914,58	116.914,58
Imposte	5.272,47	5.272,47	7.725,97	7.615,62	7.501,19	7.382,54	7.259,52	7.131,95	6.999,67	6.862,51	6.720,29	6.572,82	6.419,90	6.261,34	6.096,93
Δ Immobilizzazioni materiali e immateriali	93.724,76	1.366.918,88	100.280,12	112.320,58	109.276,09	107.890,78	107.626,61	106.600,61	106.600,61	106.600,61	105.800,61	105.400,61	105.400,61	105.203,89	100.075,00
Ammortamenti	13.081,12	13.081,12	115.281,12	112.320,58	109.276,09	107.890,78	107.626,61	106.600,61	106.600,61	106.600,61	105.800,61	105.400,61	105.400,61	105.203,90	100.075,00
Δ Immobilizzazioni finanziarie	6.792,79	6.792,79	6.792,79	6.792,79	6.792,79	6.792,79	6.792,79	6.792,79	6.792,79	6.792,79	6.792,79	6.792,79	6.792,79	6.792,79	6.792,79
Δ Fondi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Δ Patrimonio netto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FLUSSO DI CASSA A SERVIZIO DEL DEBITO	28.128,16	- 1.325.128,62	160.981,39	171.091,75	161.206,17	156.324,82	156.447,85	151.575,42	146.707,69	141.844,85	136.987,07	132.134,55	132.287,46	127.446,01	117.610,43
Proventi/oneri finanziari	-	53.170,91	50.341,38	47.407,41	44.365,15	41.210,60	37.938,61	34.547,89	31.030,98	27.384,27	23.602,95	19.682,06	15.616,46	11.400,79	7.029,52
Δ Debiti verso banche per finanziamenti	-	1.423.339,87	79.489,66	82.423,63	85.465,89	88.620,45	91.891,43	95.283,15	98.800,06	102.446,78	106.228,10	110.148,98	114.214,59	118.430,26	122.801,53
Δ Debiti verso soci per finanziamenti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FLUSSO DI CASSA NETTO	28.128,16	45.040,33	31.150,35	41.260,70	31.375,13	26.493,77	26.616,80	21.744,37	16.876,65	12.013,61	7.156,03	2.303,50	2.456,42	2.385,04	12.220,61
DSCR		0,97	1,24	1,32	1,24	1,20	1,21	1,17	1,13	1,09	1,06	1,02	1,02	0,98	0,91
SALDO DISPONIBILITA' LIQUIDE INIZIALE	34.236,06	6.107,90	51.148,23	82.298,58	123.559,28	154.934,41	181.428,18	208.044,98	229.789,35	246.666,00	268.679,81	285.835,84	288.139,34	270.595,75	268.210,73
SALDO DISPONIBILITA' LIQUIDE FINALE	6.107,90	51.148,23	82.298,58	123.559,28	154.934,41	181.428,18	208.044,98	229.789,35	246.666,00	268.679,81	285.835,84	288.139,34	270.595,75	268.210,73	255.990,11
VARIAZIONE SALDO DISPONIBILITA' LIQUIDE	28.128,16	45.040,33	31.150,35	41.260,70	31.375,13	26.493,77	26.616,80	21.744,37	16.876,65	12.013,61	7.156,03	2.303,50	2.456,42	2.385,03	12.220,62

12. Conclusioni

L'analisi congiunta dei profili economici, patrimoniali e finanziari evidenzia come il progetto di ristrutturazione ed efficientamento della piscina sia pienamente sostenibile sotto tutti i punti di vista. Il Piano dimostra non solo la sostenibilità economico-finanziaria dell'investimento, ma anche la solidità dell'equilibrio patrimoniale e la coerenza dei flussi di cassa con gli impegni assunti.

La società affidataria Azienda per l'Edilizia Economica e Popolare di Castelfranco Veneto che gestirà il servizio mediante la sua controllata Redipuglia Sport Center SSDRL si conferma in grado di amministrare efficacemente e con continuità l'impianto, garantendo la copertura dei costi operativi, il rimborso del debito contratto, e la possibilità di reinvestire le risorse generate in ulteriori miglioramenti strutturali e nell'ampliamento dell'offerta di servizi.

Inoltre, la proposta progettuale risponde pienamente agli obiettivi dell'Amministrazione e si conforma alle linee guida vigenti per i servizi pubblici locali sportivi, assicurando al contempo un significativo valore aggiunto per la comunità in termini di benessere sociale, inclusione e qualità dei servizi offerti, nonché una riduzione dei costi di gestione.

L'intervento rappresenta quindi un esempio virtuoso di investimento pubblico, capace di generare risultati positivi e duraturi sotto il profilo gestionale, finanziario e sociale.

Castelfranco Veneto, 19 novembre 2025


Dott.ssa Francesca Trevellin
Firma oscurata ai sensi delle linee guida del Garante della privacy

Allegati:

- Relazione tecnica di calcolo prestazione energetica impianto
- Relazione tecnica illustrativa

