**ASD DINAMICA - PENSARE SPORT**

**PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO (PEF)**

Gestione Palazzetto Comunale di Passirano (Palaverde) e palestra di Camignone

**Periodo di piano: 2026-2040**

Data: 16/02/2026

# 1. Executive summary

Il presente Piano Economico-Finanziario (PEF) sintetizza la sostenibilita' economica e finanziaria della proposta di affidamento in gestione del Palazzetto Comunale di Passirano (Palaverde) e della palestra di Camignone da parte di ASD Dinamica - Pensare Sport. Il piano e' costruito sui bilanci previsionali 2026-2040 e sulle assunzioni esplicitate, con criteri prudenziali.

* Elementi qualificanti per l'Ente concedente:
* Impegno a realizzare il rifacimento degli spogliatoi nell'anno 2029 (costo lavori: € 43.984,77).
* Copertura totale a carico dell'ASD delle utenze di acqua e TARI.
* Concorso spese per utenze di energia e riscaldamento secondo il profilo riportato nella pagina 'Assunzioni' (costo reale nei prospetti).
* Equilibrio di gestione e avanzi contenuti, destinati a riserva/manutenzioni e al miglioramento del servizio.

# 2. Perimetro e assunzioni principali

* Orizzonte temporale: 2026-2040 (15 esercizi).
* Tasso di attualizzazione utilizzato per gli indicatori

Il tasso di attualizzazione è determinato dall'applicazione della seguente formula:

WACC= D/(D+E)\*Kd + E/(D+E)\*Ke

Di cui

Ke = Rf + (Rm-Rf) \* b

Kd= Rf+(Rd-Rf)\*(1-t)

dove

**Rf** = Rendimento corrente degli investimenti a lunga scadenza (titoli di stato);

**Rm** = Rendimento medio del mercato azionario;

**b**= coefficiente di rischio specifico del settore di riferimento.

**Kd=**onerosità media del debito esistente

**t=** aliquota fiscale marginale effettiva sugli interessi

1. **Determinazione di Ke**

Esso è dunque influenzato da due componenti: il rendimento di investimenti privi di rischio e l'apprezzamento del rischio.

Per determinare il tasso di remunerazione di investimenti privi di rischio si fa generalmente riferimento al rendimento dei titoli di Stato.

Il *Risk Free Rate* è stato valorizzato in misura pari all'2,75% corrispondente al rendimento lordo dei BTP - Buoni del Tesoro Pluriennali - a 5 anni, come rilevato dalla recente consultazione[[1]](#footnote-0).

Il premio per il rischio invece rappresenta il tasso di remunerazione per il rischio di impresa, è la maggiorazione di rendimento richiesta da chi investe in azioni rispetto a titoli che non presentano caratteristiche di volatilità nei rendimenti (e.cl. titoli *free risk).*

Dai dati del mercato azionario, e considerato il lungo periodo, emerge un rendimento medio per le attività rischiose pari al 7-12%.

Prendendo in considerazione il valore medio del 9,50%, conseguentemente il premio per il rischio (Rm - Rf) è quantificabile nel 6,80%.

Il rischio di settore può essere misurato utilizzando un indicatore come il **beta**, che rappresenta la volatilità di un settore rispetto al mercato generale. In media, non avendo dati comparabili, per prudenza si è assunto un valore di beta pari a 1.

Ke = Rf + (Rm-Rf) \* b= 10%

1. **Determinazione di Kd**

Non essendoci indebitamento bancario, il Kd risulta essere pari a zero.

Pertanto il tasso di attualizzazione WACC risulta essere pari al Ke ovvero pari al 10%

* Criteri di riclassificazione PEF:
* I lavori spogliatoi sono trattati come investimento (CAPEX) ai fini del cash flow.
* Apporti soci e utilizzo del fondo spogliatoi sono trattati come fonti di copertura nel patrimonio netto.
* I bilanci annuali di dettaglio restano parte integrante dell'istruttoria (allegato economico).

# 3. Utenze e impegni verso l'Ente

Il progetto prevede un impegno diretto dell'ASD sulla gestione delle utenze, distinguendo:

* Acqua e TARI: copertura integrale a carico dell'ASD (costo annuo nei bilanci).
* Energia e riscaldamento: concorso spese annuo a carico dell'ASD secondo il profilo in 'Assunzioni'.

Sintesi impegni utenze (estratto dai bilanci):

| Anno | Acqua+TARI | Concorso energia/riscaldamento | Totale impegno utenze |
| --- | --- | --- | --- |
| 2026 | € 4.000,00 | € 0,00 | € 4.000,00 |
| 2027 | € 4.000,00 | € 8.000,00 | € 12.000,00 |
| 2028 | € 4.120,00 | € 8.000,00 | € 12.120,00 |
| 2029 | € 4.200,00 | € 8.000,00 | € 12.200,00 |
| 2030 | € 4.326,00 | € 8.000,00 | € 12.326,00 |
| 2031 | € 4.456,00 | € 8.000,00 | € 12.456,00 |
| 2032 | € 4.589,00 | € 9.000,00 | € 13.589,00 |
| 2033 | € 4.727,00 | € 9.000,00 | € 13.727,00 |
| 2034 | € 4.869,00 | € 9.000,00 | € 13.869,00 |
| 2035 | € 5.015,00 | € 9.000,00 | € 14.015,00 |
| 2036 | € 5.165,00 | € 9.000,00 | € 14.165,00 |
| 2037 | € 5.165,00 | € 10.000,00 | € 15.165,00 |
| 2038 | € 5.165,00 | € 10.000,00 | € 15.165,00 |
| 2039 | € 5.320,00 | € 10.000,00 | € 15.320,00 |
| 2040 | € 5.480,00 | € 10.000,00 | € 15.480,00 |

Profilo del concorso spese utenze (da 'Assunzioni'):

| Anno | Concorso utenze (EUR) |
| --- | --- |
| 2027 | € 8.000,00 |
| 2028 | € 8.000,00 |
| 2029 | € 8.000,00 |
| 2030 | € 8.000,00 |
| 2031 | € 8.000,00 |
| 2032 | € 9.000,00 |
| 2033 | € 9.000,00 |
| 2034 | € 9.000,00 |
| 2035 | € 9.000,00 |
| 2036 | € 9.000,00 |
| 2037 | € 10.000,00 |
| 2038 | € 10.000,00 |
| 2039 | € 10.000,00 |
| 2040 | € 10.000,00 |

Parimenti è doveroso segnalare che all’interno del conto economico previsionale dell’ASD DInamica vi sono costi promiscui, difficilmente misurabili e scomputabili, di cui l’Associazione si fa carico a beneficio dell’Amministrazione e delle altre realtà che utilizzano la struttura.

In via espemplificativa troviamo:

* + Costi di pulizia
  + Costi di apertura e chiusura del palazzetto (una persona che apre e chiude due palestre sei giorni su sette)
  + Acqua e TARI in toto e non in quota parte
  + Tutte le manutenzioni ordinarie tra cui il controllo degli ascensori, degli estintori e della messa a terra

La somma di queste spese sommerse e promiscue, riscontrabili nel conto economico dell’associazione, ammonta a circa 20.000 euro.

# 4. Intervento di rifacimento spogliatoi (anno 2029)

L'ASD Dinamica si impegna a realizzare l'intervento di rifacimento spogliatoi nell'anno 2029. La copertura e' garantita mediante fondo vincolato, apporto dei soci e autofinanziamento operativo, mantenendo l'equilibrio del bilancio.

| Voce | Importo |
| --- | --- |
| Costo intervento (IVA compresa) | € 43.984,77 |
| Copertura: fondo vincolato spogliatoi | € 16.000,00 |
| Copertura: apporto soci | € 12.859,77 |
| Copertura: autofinanziamento operativo | € 15.125,00 |

# 5. Prospetti economico-finanziari (sintesi)

I seguenti prospetti riclassificati sono riportati per la valutazione di sostenibilita'.

* **Formazione dei ricavi:**

| **VOCE** | **2026** | **2027** | **2028** | **2029** | **2030** | **2031** | **2032** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **RICAVI** |  |  |  |  |  |  |  |
| Sponsorizzazioni e pubblicità | € 3.000,00 | € 3.000,00 | € 3.060,00 | € 3.060,00 | € 3.060,00 | € 3.274,00 | € 3.274,00 |
| affitti e società sportive | € 3.800,00 | € 3.800,00 | € 3.876,00 | € 4.264,00 | € 4.264,00 | € 4.562,00 | € 4.562,00 |
| calcetto e attività amatoriali | € 3.000,00 | € 3.000,00 | € 3.060,00 | € 3.366,00 | € 3.366,00 | € 3.602,00 | € 3.602,00 |
| corrispettivi bar | € 3.500,00 | € 3.500,00 | € 3.570,00 | € 3.570,00 | € 3.570,00 | € 3.820,00 | € 3.820,00 |
| quote associative | € 120.000,00 | € 131.950,00 | € 131.950,00 | € 142.506,00 | € 142.506,00 | € 142.506,00 | € 142.506,00 |
| **TOTALI RICAVI** | **€ 133.300,00** | **€ 145.250,00** | **€ 145.516,00** | **€ 156.766,00** | **€ 156.766,00** | **€ 157.764,00** | **€ 157.764,00** |

| **VOCE** | **2033** | **2034** | **2035** | **2036** | **2037** | **2038** | **2039** | **2040** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **RICAVI** |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Sponsorizzazioni e pubblicità | € 3.503,00 | € 3.503,00 | € 3.749,00 | € 3.936,00 | € 3.936,00 | € 3.936,00 | € 4.015,00 | € 4.095,00 |
| affitti e società sportive | € 4.882,00 | € 4.882,00 | € 5.224,00 | € 5.485,00 | € 5.485,00 | € 5.485,00 | € 5.595,00 | € 5.707,00 |
| calcetto e attività amatoriali | € 3.854,00 | € 3.854,00 | € 4.123,00 | € 4.329,00 | € 4.329,00 | € 4.329,00 | € 4.416,00 | € 4.504,00 |
| corrispettivi bar | € 4.087,00 | € 4.087,00 | € 4.373,00 | € 4.592,00 | € 4.592,00 | € 4.592,00 | € 4.684,00 | € 4.778,00 |
| quote associative | € 148.206,00 | € 148.206,00 | € 148.206,00 | € 155.616,00 | € 155.616,00 | € 155.616,00 | € 166.509,00 | € 166.509,00 |
| **TOTALI RICAVI** | **€ 164.532,00** | **€ 164.532,00** | **€ 165.675,00** | **€ 173.958,00** | **€ 173.958,00** | **€ 173.958,00** | **€ 185.219,00** | **€ 185.593,00** |

Per il calcolo dei ricavi, si è stimato un risultato in continuità con l’attuale gestione, prevendendo una media di 500 tesserati annui per 9 mesi per 32 euro di versamento mensile. Per l’anno iniziale i ricavi sono stati ragguagliati ai 10 mesi, ipotizzando l’avvio per il mese di marzo.

Gli altri ricavi sono dovuti agli affitti degli spazi, dati difficilmente prevedibile, dal momento che può variare sia in base al numero di ore che al numero di associazioni. Si è fatto anche in questo caso una media rispetto allo storico degli attuali gestori.

* **Formazione costi**

|  | **2026** | **2027** | **2028** | **2029** | **2030** | **2031** | **2032** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **COSTI** |  |  |  |  |  |  |  |
| Acquisti e forniture bar | € 3.000,00 | € 3.000,00 | € 1.286,00 | € 1.286,00 | € 1.285,00 | € 1.375,00 | € 1.375,00 |
| Assicurazioni | € 2.500,00 | € 2.500,00 | € 2.550,00 | € 2.550,00 | € 2.601,00 | € 2.653,00 | € 2.706,00 |
| Attrezzature apparecchiature arredi | € 2.500,00 | € 2.500,00 | € 1.000,00 | € 1.500,00 | € 2.500,00 | € 2.000,00 | € 2.000,00 |
| Cancelleria e tipografia | € 3.000,00 | € 3.000,00 | € 3.060,00 | € 3.060,00 | € 3.121,00 | € 3.184,00 | € 3.247,00 |
| Concorso spese utenze | € 0,00 | € 8.000,00 | € 8.000,00 | € 8.000,00 | € 8.000,00 | € 8.000,00 | € 9.000,00 |
| Consulenze legali e professionali | € 3.000,00 | € 3.000,00 | € 3.060,00 | € 3.060,00 | € 3.121,00 | € 3.184,00 | € 3.247,00 |
| Consulenze tecniche | € 1.000,00 | € 1.000,00 | € 1.020,00 | € 1.020,00 | € 1.051,00 | € 1.082,00 | € 1.115,00 |
| Manutenzioni ordinarie | € 2.000,00 | € 2.000,00 | € 2.060,00 | € 2.060,00 | € 2.060,00 | € 2.060,00 | € 2.060,00 |
| Oneri bancari | € 1.500,00 | € 1.500,00 | € 1.500,00 | € 1.500,00 | € 1.500,00 | € 1.500,00 | € 1.500,00 |
| Promozione sportiva | € 3.000,00 | € 3.000,00 | € 3.090,00 | € 3.090,00 | € 3.183,00 | € 3.278,00 | € 3.377,00 |
| Ammortamento spogliatoi |  |  |  | € 3.665,40 | € 3.665,40 | € 3.665,40 | € 3.665,40 |
| Ammortamento avvio concessione | € 557,00 | € 557,00 | € 557,00 | € 557,00 | € 557,00 | € 557,00 | € 557,00 |
| Pulizie ordinarie e straordinarie | € 9.500,00 | € 9.500,00 | € 9.785,00 | € 12.000,00 | € 12.360,00 | € 12.731,00 | € 12.731,00 |
| Telefonia e comunicazioni | € 750,00 | € 750,00 | € 765,00 | € 765,00 | € 780,00 | € 796,00 | € 812,00 |
| Tesseramenti federali | € 3.000,00 | € 3.000,00 | € 3.060,00 | € 3.060,00 | € 3.121,00 | € 3.184,00 | € 3.247,00 |
| Istruttori allenatori collaboratori | € 82.000,00 | € 82.000,00 | € 84.460,00 | € 84.460,00 | € 86.994,00 | € 89.604,00 | € 89.604,00 |
| tasse, imposte, f24, siae, spese postali | € 8.500,00 | € 8.500,00 | € 8.670,00 | € 10.000,00 | € 10.200,00 | € 10.404,00 | € 10.612,00 |
| utenze a carico, acqua e TARI | € 4.000,00 | € 4.000,00 | € 4.120,00 | € 4.200,00 | € 4.326,00 | € 4.456,00 | € 4.589,00 |
| **TOTALI COSTI** | **€ 129.807,00** | **€ 137.807,00** | **€ 138.043,00** | **€ 145.833,40** | **€ 150.425,40** | **€ 153.713,40** | **€ 155.444,40** |
| **RISULTATO DI ESERCIZIO** | **€ 3.493,00** | **€ 7.443,00** | **€ 7.473,00** | **€ 10.932,60** | **€ 6.340,60** | **€ 4.050,60** | **€ 2.319,60** |

|  | **2033** | **2034** | **2035** | **2036** | **2037** | **2038** | **2039** | **2040** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **COSTI** |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Acquisti e forniture bar | € 1.471,00 | € 1.471,00 | € 1.574,00 | € 1.653,00 | € 1.653,00 | € 1.653,00 | € 1.686,00 | € 1.720,00 |
| Assicurazioni | € 2.760,00 | € 2.760,00 | € 2.872,00 | € 2.958,00 | € 2.958,00 | € 2.958,00 | € 3.047,00 | € 3.138,00 |
| Attrezzature apparecchiature arredi | € 2.000,00 | € 2.000,00 | € 2.000,00 | € 2.000,00 | € 2.000,00 | € 2.000,00 | € 2.000,00 | € 2.000,00 |
| Cancelleria e tipografia | € 3.312,00 | € 3.312,00 | € 3.446,00 | € 3.549,00 | € 3.549,00 | € 3.549,00 | € 3.655,00 | € 3.765,00 |
| Concorso spese utenze | € 9.000,00 | € 9.000,00 | € 9.000,00 | € 9.000,00 | € 10.000,00 | € 10.000,00 | € 10.000,00 | € 10.000,00 |
| Consulenze legali e professionali | € 3.247,00 | € 3.247,00 | € 3.446,00 | € 3.549,00 | € 3.549,00 | € 3.549,00 | € 3.655,00 | € 3.765,00 |
| Consulenze tecniche | € 1.148,00 | € 1.182,00 | € 1.218,00 | € 1.255,00 | € 1.255,00 | € 1.255,00 | € 1.293,00 | € 1.332,00 |
| Manutenzioni ordinarie | € 2.060,00 | € 2.060,00 | € 2.060,00 | € 2.060,00 | € 2.060,00 | € 2.060,00 | € 2.060,00 | € 2.060,00 |
| Oneri bancari | € 1.500,00 | € 1.500,00 | € 1.500,00 | € 1.500,00 | € 1.500,00 | € 1.500,00 | € 1.500,00 | € 1.500,00 |
| Promozione sportiva | € 3.478,00 | € 3.582,00 | € 3.582,00 | € 3.801,00 | € 3.801,00 | € 3.801,00 | € 3.915,00 | € 4.032,00 |
| Ammortamento spogliatoi | € 3.665,40 | € 3.665,40 | € 3.665,40 | € 3.665,40 | € 3.665,40 | € 3.665,40 | € 3.665,40 | € 3.665,40 |
| Ammortamento avvio concessione | € 557,00 | € 557,00 | € 557,00 | € 557,00 | € 557,00 | € 557,00 | € 557,00 | € 557,00 |
| Pulizie ordinarie e straordinarie | € 12.731,00 | € 12.731,00 | € 12.731,00 | € 12.731,00 | € 12.731,00 | € 12.731,00 | € 12.731,00 | € 12.731,00 |
| Telefonia e comunicazioni | € 828,00 | € 845,00 | € 845,00 | € 888,00 | € 888,00 | € 888,00 | € 915,00 | € 942,00 |
| Tesseramenti federali | € 3.312,00 | € 3.378,00 | € 3.446,00 | € 3.549,00 | € 3.549,00 | € 3.549,00 | € 3.655,00 | € 3.765,00 |
| Istruttori allenatori collaboratori | € 95.060,00 | € 95.060,00 | € 95.060,00 | € 100.850,00 | € 100.850,00 | € 100.850,00 | € 103.876,00 | € 110.202,00 |
| tasse, imposte, f24, Siae, spese postali | € 10.824,00 | € 11.041,00 | € 11.262,00 | € 11.600,00 | € 11.600,00 | € 11.600,00 | € 11.948,00 | € 12.306,00 |
| utenze a carico, acqua e TARI | € 4.727,00 | € 4.869,00 | € 5.015,00 | € 5.165,00 | € 5.165,00 | € 5.165,00 | € 5.320,00 | € 5.480,00 |
| **TOTALI COSTI** | **€ 161.680,40** | **€ 162.260,40** | **€ 163.279,40** | **€ 170.330,40** | **€ 171.330,40** | **€ 171.330,40** | **€ 175.478,40** | **€ 182.960,40** |
| **RISULTATO DI ESERCIZIO** | **€ 2.851,60** | **€ 2.271,60** | **€ 2.395,60** | **€ 3.627,60** | **€ 2.627,60** | **€ 2.627,60** | **€ 9.740,60** | **€ 2.632,60** |

Si precisa che è stata prevista:

* Capitalizzazione dall’anno 2026 dei costi di avvio della concessione e ammortamento lungo la durata della concessione stessa
* Capitalizzazione interventi spogliatoio nell’anno e ammortamento sul tempo residuo della concessione
* Quota prevista a carico delle utenze così come specificato nel paragrafo precedente
* L’andamento dei costi (così come anche dei ricavi) rispecchia nei 15 anni un leggero incremento dettato dall’aumento prevedibile del costo della vita
* **Formazione Stato Patrimoniale**

| **Voce** | **2026** | **2027** | **2028** | **2029** | **2030** | **2031** | **2032** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **ATTIVO** |  |  |  |  |  |  |  |
| Cassa e disponibilità liquide | € 8.695,00 | € 16.695,00 | € 24.725,00 | € 395,23 | € 10.958,23 | € 19.231,23 | € 25.773,23 |
| Immobilizzazioni nette (spogliatoi) | € 0,00 | € 0,00 | € 0,00 | € 40.319,37 | € 36.653,98 | € 32.988,58 | € 29.323,18 |
| Immobilizzazioni nette (spogliatoi) | € 7.798,00 | € 7.241,00 | € 6.684,00 | € 6.127,00 | € 5.570,00 | € 5.013,00 | € 4.456,00 |
| **Totale attivo** | **€ 16.493,00** | **€ 23.936,00** | **€ 31.409,00** | **€ 46.841,60** | **€ 53.182,21** | **€ 57.232,81** | **€ 59.552,41** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | **2026** | **2027** | **2028** | **2029** | **2030** | **2031** | **2032** |
| **PASSIVO** |  |  |  |  |  |  |  |
| Avanzi di gestione | € 3.493,00 | € 10.936,00 | € 18.409,00 | € 29.341,60 | € 35.682,21 | € 39.732,81 | € 42.052,41 |
| Apporto soci | € 13.000,00 | € 13.000,00 | € 13.000,00 | € 17.500,00 | € 17.500,00 | € 17.500,00 | € 17.500,00 |
| Debiti finanziari | € 0,00 | € 0,00 | € 0,00 | € 0,00 | € 0,00 | € 0,00 | € 0,00 |
| **Totale passivo** | **€ 16.493,00** | **€ 23.936,00** | **€ 31.409,00** | **€ 46.841,60** | **€ 53.182,21** | **€ 57.232,81** | **€ 59.552,41** |

| **Voce** | **2033** | **2034** | **2035** | **2036** | **2037** | **2038** | **2039** | **2040** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **ATTIVO** |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Cassa e disponibilità liquide | € 32.847,23 | € 39.341,23 | € 45.959,23 | € 53.809,23 | € 60.659,23 | € 67.509,23 | € 81.472,23 | € 88.327,23 |
| Immobilizzazioni nette (spogliatoi) | € 25.657,78 | € 21.992,39 | € 18.326,99 | € 14.661,59 | € 10.996,19 | € 7.330,80 | € 3.665,40 | € 0,00 |
| Immobilizzazioni nette (spogliatoi) | € 3.899,00 | € 3.342,00 | € 2.785,00 | € 2.228,00 | € 1.671,00 | € 1.114,00 | € 557,00 | € 0,00 |
| **Totale attivo** | **€ 62.404,01** | **€ 64.675,62** | **€ 67.071,22** | **€ 70.698,82** | **€ 73.326,42** | **€ 75.954,03** | **€ 85.694,63** | **€ 88.327,23** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | **2033** | **2034** | **2035** | **2036** | **2037** | **2038** | **2039** | **2040** |
| **PASSIVO** |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Avanzi di gestione | € 44.904,01 | € 47.175,62 | € 49.571,22 | € 53.198,82 | € 55.826,42 | € 58.454,03 | € 68.194,63 | € 70.827,23 |
| Apporto soci | € 17.500,00 | € 17.500,00 | € 17.500,00 | € 17.500,00 | € 17.500,00 | € 17.500,00 | € 17.500,00 | € 17.500,00 |
| Debiti finanziari | € 0,00 | € 0,00 | € 0,00 | € 0,00 | € 0,00 | € 0,00 | € 0,00 | € 0,00 |
| **Totale passivo** | **€ 62.404,01** | **€ 64.675,62** | **€ 67.071,22** | **€ 70.698,82** | **€ 73.326,42** | **€ 75.954,03** | **€ 85.694,63** | **€ 88.327,23** |

Si segnala che:

* È stato previsto un apporto dei soci sia in fase di avvio nell’anno 2026 di euro 13.000 e un ulteriore apporto nell’anno 2029 dell’investimento spogliatoi pari a euro 4.500, per permettere all’associazione di avviare l’attività e di sostenere l’investimento attraverso l’autofinanziamento.
* Tutti gli avanzi di gestione verranno reinvestiti nell’Associazione stessa
* **Cash Flow**

| **Voce** | **2026** | **2027** | **2028** | **2029** | **2030** | **2031** | **2032** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Operating Cash Flow (proxy EBITDA) | € 4.050,00 | € 8.000,00 | € 8.030,00 | € 15.155,00 | € 10.563,00 | € 8.273,00 | € 6.542,00 |
| Investing Cash Flow (CAPEX spogliatoi) | € 0,00 | € 0,00 | € 0,00 | -€ 43.984,77 | € 0,00 | € 0,00 | € 0,00 |
| Investing Cash Flow (CAPEX avvio concessione) | -€ 8.355,00 | € 0,00 | € 0,00 | € 0,00 | € 0,00 | € 0,00 | € 0,00 |
| Financing Cash Flow (fondo+apporto soci) | € 13.000,00 | € 0,00 | € 0,00 | € 4.500,00 | € 0,00 | € 0,00 | € 0,00 |
| **Variazione netta cassa** | **€ 8.695,00** | **€ 8.000,00** | **€ 8.030,00** | **-€ 24.329,77** | **€ 10.563,00** | **€ 8.273,00** | **€ 6.542,00** |
| Cassa iniziale | € 0,00 | € 8.695,00 | € 16.695,00 | € 24.725,00 | € 395,23 | € 10.958,23 | € 19.231,23 |
| **Cassa finale** | **€ 8.695,00** | **€ 16.695,00** | **€ 24.725,00** | **€ 395,23** | **€ 10.958,23** | **€ 19.231,23** | **€ 25.773,23** |

| **Voce** | **2033** | **2034** | **2035** | **2036** | **2037** | **2038** | **2039** | **2040** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Operating Cash Flow (proxy EBITDA) | € 7.074,00 | € 6.494,00 | € 6.618,00 | € 7.850,00 | € 6.850,00 | € 6.850,00 | € 13.963,00 | € 6.855,00 |
| Investing Cash Flow (CAPEX spogliatoi) | € 0,00 | € 0,00 | € 0,00 | € 0,00 | € 0,00 | € 0,00 | € 0,00 | € 0,00 |
| Investing Cash Flow (CAPEX avvio concessione) | € 0,00 | € 0,00 | € 0,00 | € 0,00 | € 0,00 | € 0,00 | € 0,00 | € 0,00 |
| Financing Cash Flow (fondo+apporto soci) | € 0,00 | € 0,00 | € 0,00 | € 0,00 | € 0,00 | € 0,00 | € 0,00 | € 0,00 |
| **Variazione netta cassa** | **€ 7.074,00** | **€ 6.494,00** | **€ 6.618,00** | **€ 7.850,00** | **€ 6.850,00** | **€ 6.850,00** | **€ 13.963,00** | **€ 6.855,00** |
| Cassa iniziale | € 25.773,23 | € 32.847,23 | € 39.341,23 | € 45.959,23 | € 53.809,23 | € 60.659,23 | € 67.509,23 | € 81.472,23 |
| **Cassa finale** | **€ 32.847,23** | **€ 39.341,23** | **€ 45.959,23** | **€ 53.809,23** | **€ 60.659,23** | **€ 67.509,23** | **€ 81.472,23** | **€ 88.327,23** |

Il cash flow è stato calcolando partendo dall’EBITDA (si è utilizzato come proxy il risultato finale aumentato degli ammortamenti) a cui si è tolto il CAPEX nelle annualità n. 1 e n. 4 e si è aggiunto l’apporto soci sempre nell’annualità n. 1 e n. 4.

* **Indicatori**

**Per calcolare il VAN e TIR post investimento si sono attualizzati i flussi di cassa al tasso WACC.**

|  | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Voce** | **2026** | **2027** | **2028** | **2029** | **2030** | **2031** |
| **Variazione netta cassa** | **€ 8.695,00** | **€ 8.000,00** | **€ 8.030,00** | **-€ 28.829,77** | **€ 10.563,00** | **€ 8.273,00** |
| WACC 10% | 10% |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| Cash flow attualizzati | **€ 7.904,55** | **€ 6.611,57** | **€ 6.033,06** | **-€ 19.691,12** | **€ 6.558,79** | **€ 4.669,89** |

|  | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Voce** | **2032** | **2033** | **2034** | **2035** | **2036** | **2037** | **2038** | **2039** | **2040** |
| **Variazione netta cassa** | **€ 3.854,00** | **€ 7.074,00** | **€ 6.494,00** | **€ 6.618,00** | **€ 7.850,00** | **€ 3.824,00** | **€ 3.824,00** | **€ 10.847,00** | **€ 6.855,00** |
| WACC 10% |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Cash flow attualizzati | **€ 1.977,71** | **€ 3.300,07** | **€ 2.754,09** | **€ 2.551,53** | **€ 2.751,38** | **€ 1.218,44** | **€ 1.107,68** | **€ 2.856,35** | **€ 1.641,03** |

Il VAN, ovvero il valore attuale netto dei flussi di cassa attesi attualizzati risulta essere positivo pari a euro 32.245,02.

Il TIR post investimento risulta essere pari al 23%

# 6. Principali rischi e misure di mitigazione

* Incremento costi energetici: Profilo concorso utenze definito e monitoraggio consumi; azioni di efficientamento ove applicabili.
* Variazione base associativa: Politiche tariffarie progressive e valorizzazione del servizio (spogliatoi rinnovati) per aumentare fidelizzazione.
* Rischio manutentivo: Avanzi contenuti destinati a manutenzioni e rinnovo attrezzature; pianificazione interventi.

# 7. Allegati

* File Excel PEF (parametri, prospetti riclassificati, indicatori e dati origine).

# 8. Sottoscrizione

Passirano (BS),30/01/2026

Il Legale Rappresentante ASD Dinamica - Pensare Sport  
  
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

# 5-bis. Conto Economico, Stato Patrimoniale e Cash Flow

Oltre alla sintesi riportata nel presente documento, il PEF e' corredato da un file Excel che contiene i prospetti completi e tracciabili, costruiti a partire dai bilanci previsionali 2026-2040:

* Conto Economico previsionale (dettaglio per voci, anno per anno).
* Stato Patrimoniale previsionale (schema semplificato coerente con le informazioni disponibili: cassa e immobilizzazioni).
* Cash Flow previsionale (schema semplificato: OCF/ICF/FCF e cassa finale).
* Scheda Parametri/Assunzioni (incl. profilo concorso spese utenze energia/riscaldamento).
* Scheda Indicatori (VAN/NPV e TIR/IRR dove statisticamente definibile; DSCR indicato come N/A in assenza di debito bancario).

1. [Quotazione BTP 5 anni: rendimento obbligazioni - Investing.com](https://it.investing.com/rates-bonds/italy-5-year-bond-yield) [↑](#footnote-ref-0)