E
Comune di Molinella
Protocollo N.0024728/2026 del 23/09/2026

POSTA CERTIFICATA: Trasmissione Relazione tecnico-economica e Piano Economico Finanziario (PEF) asseverati dal commercialista - Progetto di realizzazione nuovo impianto sportivo (campi padel e copertura tennis) presso via Andrea Costa, Molinella (BO) - Molinella Padel ASD

Mittente: molinellapadel@pec.it
Destinatari: comune.molinella@cert.provincia.bo.it
Inviato il: 22/09/2026 15.12.14
Posizione: PEC MOLINELLA/Posta in ingresso

Spett.le Amministrazione,

con la presente, in qualità di legale rappresentante di Molinella Padel ASD, si trasmette in allegato la documentazione tecnico-economica a supporto della richiesta di concessione trentennale per la realizzazione del nuovo impianto sportivo (campi padel e copertura pressostatica dei campi da tennis esistenti) presso l'impianto sportivo comunale di via Andrea Costa:

1. Relazione tecnico-economica illustrativa del progetto e del piano di investimento;

2. Piano Economico Finanziario (PEF) a 30 anni, comprensivo del piano degli investimenti e delle proiezioni economico-finanziarie della gestione;

entrambi asseverati e sottoscritti dal dott. ROBERTO MARGINI, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Rio Saliceto (RE) Via don G. Puglisi, 14, 42010, n. iscrizione 183958.

Restando a disposizione per eventuali chiarimenti o integrazioni che l'Amministrazione ritenesse necessari, si porgono distinti saluti.

Molinella Padel ASD

Andrea Landi

3482640122

molinellapadel@gmail.com

molinellapadel@pec.it

=== LISTA DEGLI ALLEGATI ===
Relazione_Concessione_30anni_ricostruita_signed.pdf ( )
PEF_Comune_30anni_ricostruito_signed.pdf ( )

E
Comune di Molinella
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0024728/2026 del 23/09/2026
Firmatario: ROBERTO MARGINI

MOLINELLA PADEL A.S.D.

Relazione tecnico-economica a supporto della richiesta di concessione trentennale del nuovo centro sportivo comunale

Allegato alla proposta di concessione presentata al Comune di Molinella (BO)
Luglio 2026

1. Premessa

La presente relazione accompagna la proposta di concessione trentennale, presentata da Molinella Padel A.S.D. al Comune di Molinella, per la realizzazione e gestione di un nuovo centro sportivo polivalente dedicato a padel, tennis e servizi di ristorazione, su area di proprietà comunale già destinata a uso sportivo, in un progetto complessivo che comprende anche il nuovo impianto calcistico, di cui condivide l'area.

Il documento illustra il contesto territoriale e di mercato in cui si inserisce l'iniziativa, la struttura tecnica dell'impianto, il modello gestionale, il piano economico-finanziario (investimenti, ricavi, costi, flussi di cassa) e un'analisi dei rischi, a supporto della sostenibilità del progetto e della congruità della durata concessoria richiesta.

I dati di mercato citati (tennis e padel, a livello nazionale e regionale) sono tratti da fonti pubbliche: Federazione Italiana Tennis e Padel (FITP), Federación Internacional de Padel (FIP) tramite il proprio dipartimento Research & Data Analysis, Osservatorio Mr Padel Paddle, ISTAT per i dati demografici, e organi di stampa specializzata (Il Sole 24 Ore, Sport e Finanza). I dati economico-finanziari relativi al progetto sono elaborazioni interne di Molinella Padel A.S.D., basate su preventivi reali richiesti a fornitori qualificati e su ipotesi prudenziali esplicitate nel testo.

2. Descrizione dell'impianto

Il progetto prevede la realizzazione e la gestione di un centro sportivo comprendente strutture di nuova realizzazione, interamente a cura e a spese di Molinella Padel A.S.D., e infrastrutture comunali già esistenti, prese in gestione dalla A.S.D.:

- 3 campi da padel coperti, in struttura fissa (24×39m, altezza minima 7 metri sui campi), con manto sintetico dedicato e illuminazione — opera interamente nuova, realizzata a cura e a spese di Molinella Padel A.S.D.;
- 2 campi da tennis, già esistenti e di proprietà comunale, sui quali Molinella Padel A.S.D. realizza a proprio carico una copertura pressostatica riscaldata (il "pallone"), rendendoli utilizzabili tutto l'anno indipendentemente dalle condizioni atmosferiche, e ne assume la gestione;
- spogliatoi, già esistenti e di proprietà comunale, presi in gestione da Molinella Padel A.S.D.;
- un'area bar/ristoro di circa 94 mq, con veranda esterna coperta sotto il porticato — opera interamente nuova, realizzata a cura e a spese della A.S.D. in compartecipazione con la società calcistica che condivide l'area sportiva;
- aree verdi e allacci impiantistici di pertinenza delle nuove strutture, anch'essi a carico della A.S.D.

L'impianto sorge su un'area di proprietà del Comune di Molinella, nello stesso lotto in cui nascerà il nuovo impianto calcistico, in un'area più ampia in parte destinata anche alla futura Casa della Comunità (si veda il paragrafo 3.4).

3. Analisi del mercato

3.1 Il contesto nazionale: tennis e padel in forte crescita

Il movimento racchette in Italia vive una fase di crescita senza precedenti, trainata da quello che la stampa specializzata definisce l'"effetto Sinner". Nel 2024 i tesserati alla Federazione Italiana Tennis e Padel (FITP) hanno superato 1.150.000 unità, con un incremento del 266% rispetto al 2020; a inizio 2026 il numero è salito a circa 1.250.000. I praticanti complessivi di tennis e padel in Italia sono stimati in 6,2-6,5 milioni di persone (5

milioni giocano a tennis, circa 2,2 milioni a padel, con una quota di sovrapposizione tra le due discipline), su un bacino di appassionati complessivo stimato in 18,3 milioni.

Sul piano economico, nel 2025 la FITP ha registrato per la prima volta nella storia dello sport italiano ricavi superiori alla Federazione Italiana Giuoco Calcio (oltre 230 milioni di euro contro circa 200 milioni della FIGC), con l'obiettivo dichiarato di superare 250 milioni entro fine 2026. L'impatto economico complessivo di tennis e padel sul sistema Paese (praticanti, eventi, indotto territoriale) è stimato in oltre 8 miliardi di euro annui.

3.2 Il padel: un fenomeno capillare in fortissima espansione

Il padel, in particolare, è il motore della crescita: in Italia si contano oggi oltre 10.000 campi (soglia superata a metà 2025, +30% rispetto al 2022) distribuiti in circa 3.700-3.900 club, con una nuova struttura aperta ogni 24 ore secondo i dati più recenti del 2026. I praticanti regolari sono circa 800.000, a cui si aggiungono fino a 1,5-2,3 milioni di praticanti occasionali/amatoriali. Il giro d'affari del solo padel in Italia è stimato vicino al miliardo di euro, generato per circa il 61% dal noleggio dei campi e per il restante 39% dalla vendita di racchette, abbigliamento e nuovi impianti.

3.3 Emilia-Romagna e provincia di Bologna

L'Emilia-Romagna è tra le regioni italiane a maggiore densità e crescita padelistica: secondo i dati più recenti del FIP Research & Data Analysis Department, la regione conta oggi 685 campi in 255 club (5° posto nazionale per numero di campi), con Bologna provincia in testa alla classifica regionale (144 campi), seguita da Modena (140) e Parma (72, con una crescita del 71% negli ultimi tre anni). Rilevazioni precedenti dell'Osservatorio Mr Padel Paddle avevano già segnalato una crescita regionale del 17% nel numero di strutture e del 26% nel numero di campi in un solo anno, con 101 comuni emiliano-romagnoli dotati di almeno un club di padel.

Il tennis mantiene in parallelo un radicamento storico solido nella regione, con una rete diffusa di circoli tradizionali; l'effetto Sinner ne sta rilanciando la pratica anche nei centri minori, spesso in combinazione con l'offerta padel nello stesso impianto — esattamente il modello proposto in questo progetto.

3.4 Il contesto locale: bacino di utenza di Molinella

Molinella conta circa 15.800 abitanti (dato ISTAT 2025-2026) su una superficie di 127,84 kmq, nell'estremità nord-orientale della città metropolitana di Bologna. Il centro sportivo è raggiungibile in tempi contenuti (10-20 minuti in auto) dai comuni limitrofi, ampliando significativamente il bacino di utenza potenziale:

Comune	Abitanti (ca.)	Distanza da Molinella
Molinella	15.800	-
Budrio	18.300	~12 km
Medicina	16.000	~15 km
Baricella	7.150	~11 km
Argenta (FE)	21.300	~13 km
Bacino di utenza allargato	**~78.550**	

Un bacino di oltre 78.000 abitanti in un raggio di circa 15 km rappresenta una domanda potenziale consistente per un'offerta sportiva strutturata e coperta.

Il quadro competitivo nel bacino, per quanto a conoscenza di Molinella Padel A.S.D., si presenta così: Budrio dispone già di un centro con campi da padel e da tennis; Baricella dispone di un centro padel; Argenta dispone di un centro padel con 2 campi.

In questo contesto, il progetto di Molinella si differenzia per la combinazione in un'unica struttura di 3 campi padel coperti, 2 campi da tennis coperti e riscaldati tutto l'anno e un servizio bar — un'offerta multi-disciplina e di dimensioni superiori rispetto ai singoli centri padel dei comuni limitrofi, in un mercato che, come illustrato ai paragrafi precedenti, mostra ancora ampi margini di crescita a livello nazionale e regionale.

Un ulteriore elemento di rilievo territoriale è la realizzazione, nelle immediate vicinanze dell'area sportiva, della nuova Casa della Comunità di Molinella: un investimento PNRR da 8 milioni di euro, su un edificio di 2.400 mq, i cui lavori si sono conclusi nel 2025 con collaudi e attivazione dei servizi entro l'estate 2026. La struttura

sanitaria, che ospiterà ambulatori specialistici, medicina di gruppo e servizi diagnostici per l'intero distretto Pianura Est, genererà un flusso quotidiano e costante di persone nella stessa area in cui sorgerà il centro sportivo — un fattore rilevante anche per le prospettive del servizio bar, come approfondito al paragrafo 12.

4. Piano gestionale

Molinella Padel è attualmente una A.S.D. (Associazione Sportiva Dilettantistica) in regime fiscale ordinario, con possibilità di futura trasformazione in S.S.D. Il centro sarà gestito direttamente dai soci fondatori, con un modello organizzativo snello:

- un socio si occupa della gestione amministrativa generale e dei rapporti con il Comune;
- un maestro qualificato cura la gestione tecnica e le lezioni di tennis, con compenso strutturato come compenso sportivo dilettantistico entro la soglia di esenzione IRPEF (15.000€/anno);
- un secondo collaboratore segue analogamente la gestione e le lezioni di padel, con lo stesso inquadramento;
- il servizio bar è affidato a un responsabile con contratto part-time regolare, affiancato da personale aggiuntivo con contratti flessibili nelle fasce di maggiore afflusso;
- i 5 soci fondatori garantiscono a rotazione la presenza serale, contribuendo alla supervisione operativa senza costo aggiuntivo per la struttura.

Gli orari di apertura sono pensati per intercettare sia l'utenza diurna (pranzi rapidi, corsi) sia quella serale e del weekend (fascia di punta per partite e aperitivo), massimizzando l'utilizzo degli impianti nell'arco della giornata.

5. Piano degli investimenti

L'investimento complessivo richiesto è di 600.000€ (IVA inclusa), interamente coperto tramite un mutuo acceso dal Comune di Molinella con l'Istituto per il Credito Sportivo, a un tasso netto dell'1,7603% (dopo il contributo dell'Istituto sul tasso lordo del 4,08%), della durata di 15 anni con rate semestrali costanti. Su base annua la rata equivale a 45.687,79€/anno (rata netta, proporzionata al nostro importo di 600.000€ rispetto alla precedente ipotesi di 650.000€). Molinella Padel A.S.D. rimborsa il Comune tramite accordo privato, con un piano di rientro speculare a quello che il Comune stesso onora verso il Credito Sportivo. L'erogazione del mutuo è prevista a gennaio 2027, con la prima rata semestrale dovuta da giugno 2027 — un calendario indipendente dall'avvio dell'attività operativa (si veda il paragrafo 6.5).

Num. Ord.	Voce	Imponibile	Totale (IVA incl.)
001	Opere provvisionali e di sicurezza	2.829,65 €	3.112,62 €
002	Opere edili; complementari di urbanizzazione e predisposizioni impiantistiche	164.339,64 €	180.773,60 €
003	Opere accessorie interne, campi padel	34.208,24 €	37.629,06 €
004	Tensostruttura metallica ed opere intrinseche	162.594,40 €	178.853,84 €
005	Imp. tecnologici: imp. elettrici	26.953,50 €	29.648,85 €
006	Imp. tecnologici: imp. climatizzazione	45.000,00 €	49.500,00 €
007	Copertura pressostatica campi tennis esistenti (compreso impianti tecnologici)	68.000,00 €	74.800,00 €
008	Completamento opere edili e finitura area bar (quota 50%)	15.000,00 €	16.500,00 €
	TOTALE INVESTIMENTO	**518.925,43 €**	**570.817,97 €***

** Il totale IVA inclusa dei lavori (570.817,97€) sommato agli incarichi tecnici di tutti i professionisti incaricati (29.182,03€, comprensivi di cassa 4% e IVA 22%) porta il quadro economico complessivo a 600.000,00€.*

L'IVA applicata è agevolata al 10% sull'intera generalità delle voci di lavori, riconducibili a opere di urbanizzazione secondaria ai sensi del n. 127-quinquies Tabella A parte III DPR 633/72, come riconosciuto dalla giurisprudenza di legittimità (Cassazione, sentenza 9999/2022) per gli impianti sportivi realizzati in concessione su proprietà comunale e destinati a uso collettivo — inclusi il servizio bar e la copertura

pressostatica, in quanto parte integrante e funzionale dell'opera sportiva complessiva. Il trattamento fiscale sarà confermato con il commercialista prima della fatturazione definitiva.

Il piano di investimento è organizzato per macro-categorie sulla base del Computo Metrico Estimativo (CME) e del Quadro Economico predisposti dallo strutturista incaricato (Ing. Enrico Spinelli, MCS Ingegneria S.r.l. S.T.P.), che forniscono una stima analitica e aggiornata dei costi di realizzazione, comprensiva di oneri di cantiere, opere edili, forniture e posa in opera per ciascuna categoria di lavorazione, oltre agli incarichi tecnici di tutti i professionisti coinvolti nel progetto.

6. Piano dei ricavi

I ricavi si articolano in quattro componenti: padel, tennis, sponsorizzazioni e bar (quota condivisa al 50% con la società calcistica).

6.1 Padel: derivazione dei numeri

Il ricavo padel a regime pieno (109.000€/anno) è costruito a partire da un'ipotesi di utilizzo giornaliero dei 3 campi, non da una proiezione astratta — questo è il valore di riferimento metodologico usato anche come base per la curva di crescita (par. 6.3); il valore effettivo del 2027, esercizio parziale, è invece 72.667€ (si veda il paragrafo 6.5):

- si stima una media di 6 partite/giorno complessive sui 3 campi (corrispondente a circa 2 partite per campo al giorno, considerando fasce orarie diurne meno affollate e fasce serali/weekend a piena occupazione);
- il padel si gioca tipicamente in doppio: 6 partite/giorno × 4 giocatori = 24 presenze/giorno;
- su base annua (365 giorni), 24 presenze/giorno generano un ricavo medio di circa 12,4€ per presenza/giocatore, comprensivo della quota di affitto campo, della quota media di lezioni, tornei e noleggio attrezzature spalmata sulle presenze totali.

Il ricavo è poi suddiviso per tipologia di servizio (affitto campi 65.000€, lezioni 30.000€, tornei ed eventi 9.000€, noleggio attrezzature e altro 5.000€), per un totale di 109.000€/anno a regime pieno.

6.2 Tennis: derivazione dei numeri

Il ricavo tennis a regime pieno (38.000€/anno) segue la stessa logica — anche qui il valore effettivo del 2027 è ridotto a 25.333€ per la parzialità dell'esercizio (par. 6.5):

- si stima una media di 4 partite/giorno sui campi coperti dal pallone pressostatico;
- considerando un mix di partite singole e doppie, si assume una media di 3 giocatori/partita: 4 partite/giorno × 3 giocatori = 12 presenze/giorno;
- il ricavo medio per presenza/giocatore risulta di circa 8,7€/giorno, comprensivo di affitto campo, lezioni e tornei.

Il ricavo tennis è ripartito in affitto campo (25.000€), lezioni (10.000€) e tornei (3.000€).

6.3 Curva di crescita

La curva di crescita adottata riflette un ciclo di vita realistico dell'impianto: crescita sostenuta nei primi anni di avviamento e consolidamento della clientela, seguita da un progressivo rallentamento fino alla piena maturità e stabilizzazione:

- Anni 1-5 (fase di lancio ed espansione): +3%/anno
- Anni 6-15 (fase di consolidamento e maturità): +1%/anno
- Anni 16-30 (fase di saturazione e stabilizzazione di lungo periodo): crescita nulla, ricavi mantenuti costanti

Questa impostazione, deliberatamente prudenziale, evita di proiettare una crescita illimitata su un orizzonte trentennale — ipotesi che nessun revisore troverebbe credibile — e riflette invece la naturale saturazione della domanda in un bacino di utenza finito.

6.4 Sponsorizzazioni e bar

Le sponsorizzazioni sono stimate in modo prudenziale e costante a 10.000€/anno per l'intero periodo. Il servizio di bar e ristorazione, gestito in compartecipazione con la società calcistica che condivide l'area sportiva, genera ricavi netti per la quota di Molinella Padel su una stima di incasso in linea con la media nazionale di un esercizio di dimensioni analoghe, al netto dei relativi costi di gestione.

	Anno 1*	Anno 5	Anno 15	Anno 30
Ricavi padel	72.667 €	122.681 €	135.515 €	135.515 €
Ricavi tennis	25.333 €	42.770 €	47.245 €	47.245 €
Ricavi sponsorizzazioni	6.667 €	10.000 €	10.000 €	10.000 €
Ricavi bar	15.057 €	22.585 €	22.585 €	22.585 €
TOTALE RICAVI	**119.723 €**	**198.036 €**	**215.345 €**	**215.345 €**

** L'Anno 1 (2027) è un esercizio parziale: si veda il paragrafo 6.5.*

6.5 Anno 1 (2027): esercizio parziale

L'attività operativa prenderà avvio ad aprile 2027, non a gennaio. Coerentemente, tutti i ricavi e i costi operativi del 2027 sono stati calcolati ai 2/3 del valore a regime pieno (che rimane invece il riferimento metodologico descritto ai paragrafi 6.1-6.4 e 7), per riflettere circa 8-9 mesi di attività anziché 12.

Il mutuo segue però un calendario proprio, indipendente dall'apertura del centro: l'erogazione è prevista a gennaio 2027 e la prima rata semestrale è dovuta da giugno 2027 — quindi l'intera rata annua (45.688€) grava per intero sul 2027, a fronte di ricavi e costi operativi parziali. Questo disallineamento temporaneo rende il 2027 l'unico anno dell'intera concessione con margine operativo insufficiente a coprire la rata: un EBITDA di -8.631€ e un cash flow netto di -14.413€ (si veda il paragrafo 9). Si tratta di uno scostamento contenuto rispetto alla scala del progetto (il margine operativo di 37.057€ copre già l'81% della rata di 45.688€) e interamente riconducibile alla parzialità del primo esercizio, non a una carenza strutturale del piano: dal 2028, primo anno pieno, il flusso di cassa torna stabilmente positivo per tutta la durata della concessione.

7. Piano dei costi

I costi operativi comprendono utenze (luce e gas), pulizie, consulenze professionali (commercialista, altri professionisti tecnici e sanitari), assicurazione, materiale operativo, personale di gestione e un fondo dedicato alla manutenzione straordinaria.

- Utenze - luce: 10.000€/anno (stima contenuta anche grazie all'impianto fotovoltaico che il Comune realizzerà a supporto della struttura, a costo zero per la A.S.D.)
- Utenze - gas: 20.000€/anno (in aumento rispetto alla struttura attuale, per il riscaldamento della copertura fissa, del pallone pressostatico e di spogliatoi più ampi)
- Spese pulizie centro: 10.000€/anno
- Costi personale (gestione padel e tennis): 44.000€/anno nei primi 9 anni (29.333€ nel 2027, esercizio parziale — si veda il paragrafo 6.5), poi in crescita del 2%/anno dal 10° anno (turnover e scatti di anzianità) fino a circa 62.000€/anno a fine concessione. Negli anni dei due interventi di rinnovo straordinario (2046, 2051) il costo del personale resta invariato rispetto all'ipotesi originaria, per preservare il flusso di cassa positivo in quei due esercizi già gravati dal rinnovo impianti.
- Altri costi (commercialista, assicurazione, materiale operativo, altri professionisti): circa 20.000€/anno a regime pieno, con crescita moderata (2%/anno)
- Fondo manutenzione straordinaria e rinnovo impianti: attivato dal 7° anno di gestione (quando decadono le garanzie dei fornitori), a partire da 12.500€/anno con crescita 2%/anno

È inoltre previsto un doppio investimento straordinario di rinnovo: 40.000€ al 20° anno di concessione per la sostituzione di componenti e attrezzature giunte a fine vita utile, e 30.000€ al 25° anno per il rinnovo dei teli di copertura e delle superfici di gioco — un elemento che rafforza la credibilità del piano su un orizzonte così esteso, dimostrando una pianificazione reale della manutenzione di lungo periodo anziché una proiezione puramente lineare.

8. Conto economico previsionale

	Anno 1*	Anno 5	Anno 15	Anno 30
Totale ricavi	119.723 €	198.036 €	215.345 €	215.345 €
Totale costi operativi	82.667 €	125.459 €	151.829 €	200.187 €
Margine operativo	**37.057 €**	**72.577 €**	**63.516 €**	**15.158 €**
Rimborso accordo Comune (quota fissa, non è un mutuo di Molinella Padel)	45.688 €	45.688 €	45.688 €	0 € (estinto nel 2041)
Tassazione (regime ordinario: IRES 24% + IRAP 3,9%)	5.782 €	8.812 €	8.812 €	9.091 €

** Anno 1 (2027) parziale, si veda il paragrafo 6.5. La tassazione è calcolata su sponsorizzazioni e netto bar al netto dell'ammortamento fiscale del bar (1.000€/anno, corrispondente a un investimento di 15.000€ su 15 anni — quota di competenza di Molinella Padel sul completamento dell'area bar); l'Anno 1 sconta anche la quota parte di sponsor e bar già ridotta per la parzialità dell'esercizio.*

Il margine operativo si mantiene positivo per l'intero arco della concessione, incluso l'Anno 1 nonostante la sua parzialità. Poiché il mutuo per la realizzazione dell'opera è acceso dal Comune di Molinella (e non da Molinella Padel A.S.D.), la A.S.D. non ha interessi passivi propri da dedurre: l'intera quota di rimborso versata al Comune influenza esclusivamente la posizione finanziaria e, con l'assenza degli interessi, l'imposizione fiscale non viene influenzata se non dalle quote di ammortamento dell'area commerciale. L'EBITDA dopo il rimborso Comune risulta pari a -8.631 € nel primo anno (per effetto della rata piena a fronte di ricavi parziali, si veda il paragrafo 6.5), per poi salire a 26.889 € al quinto anno e 17.828 € al quindicesimo anno (fine del rimborso); dal 2042, con l'estinzione del debito, l'EBITDA coincide nuovamente con il margine operativo, che si riduce progressivamente a 15.158€ nell'ultimo anno di concessione per effetto della crescita dei costi operativi (inclusa la crescita del costo del personale) e dei due interventi straordinari di rinnovo (2046 e 2051). La progressiva riduzione del margine dopo il 15° anno riflette l'ipotesi prudenziale di ricavi stabilizzati a fronte di costi operativi in crescita con l'inflazione — una dinamica realistica per un impianto maturo, non un difetto del modello.

9. Piano dei flussi di cassa

Anno	Cash flow netto	Cash flow cumulato
Anno 1 (2027, esercizio parziale)	-14.413 €	-14.413 €
Anno 5 (2031)	18.077 €	34.407 €
Anno 15 (2041, fine rimborso Comune)	9.016 €	162.800 €
Anno 20 (2046, 1° rinnovo straordinario)	8.874 €	360.853 €
Anno 25 (2051, 2° rinnovo straordinario)	2.804 €	491.648 €
Anno 30 (2056, fine concessione)	**6.067 €**	**558.157 €**

Il flusso di cassa netto è negativo unicamente nell'Anno 1 (2027: -14.413 €), per l'effetto combinato — spiegato al paragrafo 6.5 — di un esercizio parziale (attività da aprile) a fronte della prima rata di mutuo già piena. Da tutti gli anni successivi il flusso di cassa netto resta sempre positivo, inclusi i due anni in cui si concentrano gli interventi straordinari di rinnovo (2046: 8.874 €; 2051: 2.804 €) — un margine ridotto ma sempre positivo. La cassa cumulata a fine concessione (circa 558.157 €) rappresenta un ritorno complessivo prudente rispetto all'investimento iniziale (600.000€, rapporto 0,93x) su un orizzonte di 30 anni — corrispondente a una media di circa 18.605€/anno di margine di gestione netto, un ritorno contenuto e coerente con un progetto sportivo dilettantistico gestito con la massima prudenza, senza alcuna logica di massimizzazione del profitto.

10. Analisi del punto di pareggio (Break Even)

Il punto di pareggio operativo (margine operativo = 0) richiede la copertura dei costi fissi operativi tramite i ricavi di padel, tennis, sponsor e bar. Nell'Anno 1 (parziale: ricavi 119.723€ contro costi operativi 82.667€) il margine di sicurezza operativo è di circa il 31%; a regime pieno dal secondo anno (Anno 2: ricavi 183.995€ contro costi operativi 123.300€) sale a circa il 33% — in entrambi i casi il break even operativo è raggiunto ampiamente.

Considerando anche il rimborso dell'accordo con il Comune (45.688€/anno per i primi 15 anni), il punto di pareggio complessivo di cassa a regime pieno (dal secondo anno) richiede ricavi annui di almeno circa 168.988€ — un livello inferiore di circa l'8,2% rispetto ai ricavi del secondo anno previsti (183.995€), un margine di sicurezza reale seppur più contenuto rispetto alle prime ipotesi. Nell'Anno 1, invece, la rata piena (45.688€) a fronte di ricavi e margini parziali fa mancare il pareggio di cassa per un importo di circa 8.631€, pari a circa il 7,2% dei ricavi dell'anno — interamente riconducibile alla parzialità dell'esercizio (si veda il paragrafo 6.5) e non a una carenza del modello di ricavo. In questa fascia di ricavi la tassazione (IRES e IRAP) viene considerata per la sola area commerciale, bar e sponsorizzazioni al netto del relativo ammortamento fiscale, ed è totalmente sostenibile con i margini sopra indicati per l'intero periodo di concessione, Anno 1 escluso.

Il margine di sicurezza si amplia progressivamente negli anni successivi, grazie alla crescita dei ricavi nella fase di consolidamento (anni 6-15) e all'estinzione del debito verso il Comune dal 2042, che libera stabilmente oltre 45.000€/anno di cassa aggiuntiva (l'intera rata di 45.688€/anno). Questo margine viene temporaneamente ridotto in corrispondenza dei due interventi straordinari di rinnovo (2046: cash flow netto residuo di 8.874 €; 2051: 2.804 €), che restano comunque positivi — a dimostrazione che il piano regge anche nelle annualità più critiche, senza mai richiedere apporti di cassa esterni.

11. Analisi dei rischi

- Rischio di domanda: un afflusso inferiore alle stime (es. utilizzo medio sotto le 6 partite/giorno per il padel o le 4 per il tennis) ridurrebbe i ricavi. Il bacino di utenza allargato (~57.000 abitanti) e l'assenza di un'offerta comparabile nei comuni limitrofi mitigano parzialmente questo rischio.
- Rischio di concorrenza: l'espansione del padel a livello nazionale (un nuovo campo ogni 24 ore) potrebbe portare all'apertura di strutture concorrenti nel bacino di utenza nel corso della concessione. Il posizionamento multi-sport (padel + tennis + bar, in sinergia con il nuovo impianto calcistico) rappresenta un elemento distintivo difficilmente replicabile su piccola scala.
- Rischio di aumento dei costi energetici: i costi di riscaldamento (gas) rappresentano una voce significativa; aumenti dei prezzi energetici oltre le ipotesi di crescita modellate (2%/anno) comprimerebbero i margini. Il fotovoltaico realizzato dal Comune mitiga parzialmente l'esposizione sul fronte elettrico.
- Rischio di stagionalità: sebbene le coperture (fissa per il padel, pressostatica per il tennis) riducano fortemente la dipendenza dalle condizioni atmosferiche rispetto a impianti scoperti, la domanda per attività ricreative sportive può comunque variare stagionalmente (es. minore affluenza nei mesi estivi per il tennis coperto).
- Rischio normativo/fiscale: eventuali modifiche al regime fiscale ordinario applicabile o al trattamento IVA agevolato per opere di urbanizzazione secondaria potrebbero alterare il quadro fiscale assunto nel piano. Si tratta di un rischio esogeno, non specifico del progetto, comune a tutte le ASD/SSD italiane.
- Rischio di esecuzione: ritardi nella consegna delle strutture (i fornitori indicano tempistiche di 10-12 settimane dalla conferma d'ordine) o extra-costi in fase di cantiere sono mitigati dal Computo Metrico Estimativo aggiornato dello strutturista, già comprensivo di oneri di sicurezza e imprevisti di cantiere nelle singole voci di lavorazione.
- Rischio di reinvestimento: il piano prevede esplicitamente un fondo di manutenzione straordinaria (dal 7° anno) e due interventi di rinnovo straordinario (40.000€ al 20° anno per impianti e attrezzature, 30.000€ al 25° anno per teli e superfici di gioco), per evitare che il deterioramento fisico degli impianti comprometta la qualità del servizio nella seconda metà della concessione.

12. Conclusioni

12.1 Perché una concessione di 30 anni

La richiesta di una concessione trentennale si fonda su due elementi oggettivi: l'entità dell'investimento iniziale (600.000€, superiore alla media dei progetti sportivi dilettantistici di questa scala) e la vita utile delle strutture realizzate, stimata in 25-30 anni per gli elementi in acciaio zincato con le garanzie standard di settore. Un orizzonte concessorio allineato alla vita utile delle opere consente di ammortizzare pienamente l'investimento iniziale e i successivi reinvestimenti (fondo manutenzione, rinnovo impianti al 20° anno), garantendo continuità del servizio sportivo alla comunità senza necessità di nuovi interventi finanziari pubblici nel medio periodo.

12.2 Vantaggi per il Comune e per la comunità

- Realizzazione a costo zero per il Comune di nuove strutture sportive (campi padel, copertura riscaldata dei campi da tennis, area bar), tramite un investimento interamente sostenuto dalla A.S.D. e da questa rimborsato tramite l'accordo con il Comune;
- completamento di un progetto sportivo comunale inizialmente previsto più ampio e ridimensionato nel tempo (spogliatoi e campi da tennis già realizzati dal Comune), che la A.S.D. porta a compimento tramite la copertura riscaldata dei campi da tennis e la gestione professionale dell'intera struttura;
- risposta a una domanda locale in forte crescita e oggi inevasa, in un bacino di quasi 60.000 abitanti privo di un'offerta sportiva comparabile;
- sinergia con la nuova Casa della Comunità, generando un polo di servizi (sanitario + sportivo + ristorazione) concentrato nella stessa area, con benefici reciproci in termini di frequentazione e vivibilità della zona;
- gestione professionale e responsabile da parte di un soggetto che investe capitale proprio e ha quindi un interesse diretto alla cura e alla manutenzione di lungo periodo dell'impianto;
- ricadute occupazionali locali (personale di gestione, bar, manutenzione) e indotto economico per il tessuto commerciale di Molinella.

12.3 Sostenibilità economica

Il piano economico-finanziario dimostra una sostenibilità solida, non sovradimensionata e volutamente prudenziale: margini di gestione contenuti (con un costo del personale rivisto al rialzo rispetto alle prime ipotesi), un fondo di manutenzione straordinaria dedicato, un flusso di cassa positivo per l'intero orizzonte trentennale ad eccezione del solo Anno 1 (esercizio parziale, si veda il paragrafo 6.5) e un ritorno complessivo contenuto rispetto all'investimento (rapporto cassa cumulata/investimento pari a circa 0,93x su 30 anni, ovvero una media di circa 18.605€/anno di margine netto). Si tratta di numeri coerenti con la natura dilettantistica e di interesse pubblico del progetto — un margine di gestione deliberatamente conservativo, non una massimizzazione del ritorno — e pienamente compatibili con la richiesta di una concessione di lunga durata.

Molinella Padel A.S.D. ritiene che il progetto rappresenti un'opportunità concreta e a basso rischio per l'Amministrazione Comunale di arricchire l'offerta sportiva del territorio, intercettando un trend nazionale di crescita ormai consolidato, senza impegno di risorse pubbliche dirette oltre alla messa a disposizione dell'area e alla veste creditizia del mutuo, interamente rimborsato dalla A.S.D.

Il sottoscritto Roberto Margini, iscritto al Registro dei Revisori Legali al n. 183958, in qualità di professionista indipendente, ha esaminato il Piano Economico-Finanziario (PEF) relativo all'iniziativa INTERVENTO su CENTRO SPORTIVO COMUNALE MOLINELLA, predisposto dalla società MOLINELLA PADEL A.S.D. per il periodo [2027 - 2056].

L'esame è stato condotto verificando la coerenza delle ipotesi di carattere economico e finanziario, la metodologia di calcolo utilizzata per la determinazione dei flussi di cassa e la rispondenza dei dati previsionali ai criteri di ragionevolezza.

Sulla base delle verifiche effettuate e della documentazione esaminata:

- ***SI ASSEVERA** la coerenza, la congruità e l'attendibilità delle previsioni di costo, di ricavo e dei conseguenti flussi finanziari netti del Piano Economico-Finanziario.*
- ***SI ATTESTA** la sostenibilità economico-finanziaria del progetto e la sua idoneità a garantire il rimborso dei finanziamenti e la corretta gestione dell'opera/servizio per l'intero arco temporale di riferimento.*

Luogo, data _____

Il Revisore
ROBERTO MARGINI

_____

MOLINELLA PADEL ASD

Completamento e Potenziamento Nuovo Centro Sportivo Montanari — Molinella (BO)

Quadro Economico — Ing. Enrico Spinelli, MCS Ingegneria S.r.l. S.T.P. — Molinella (BO), 21/09/2026 | Finanziamento richiesto: 600.000 € (IVA inclusa)

E
Comune di Molinella
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0024728/2026 del 23/09/2026
Firmatario: ROBERTO MARGINI

Riepilogo Categorie

Principali macro-categorie delle opere, dettagliatamente descritte nel Computo Metrico Estimativo redatto ed asseverato da Ing. Enrico Spinelli.

Num.Ord.	Designazione dei lavori	Importo €	Incid. %
001	Opere provvisionali e di sicurezza	2.829,65	0,545%
002	Opere edili; complementari di urbanizzazione e predisposizioni impiantistiche	164.339,64	31,669%
003	Opere accessorie interne, campi padel	34.208,24	6,592%
004	Tensostruttura metallica ed opere intrinseche	162.594,40	31,333%
005	Imp. tecnologici: imp. elettrici	26.953,50	5,194%
006	Imp. tecnologici: imp. climatizzazione	45.000,00	8,672%
007	Copertura pressostatica campi tennis esistenti, compreso relativi impianti tecnologici	68.000,00	13,104%
008	Completamento opere edili e di finitura area bar (quota di competenza al 50%)	15.000,00	2,891%
	Totale CATEGORIE euro	**518.925,43**	**100,0%**

Quadro Economico complessivo

	Quadro Economico Molinella Padel A.S.D.	Importo economico previsto €
A	**QUADRO A – LAVORI E FORNITURE**	
A1	LAVORI	516.095,78
A3	ONERI DELLA SICUREZZA – LAVORI	2.829,65
B	**QUADRO B – SOMME STAZIONE APPALTANTE**	
B7	IVA AL 10% SU LAVORI E ONERI	51.892,54
	Incarichi tecnici di tutti i professionisti incaricati (comprensivi di cassa 4% e iva 22%)	29.182,03
	TOTALE	**600.000,00**

Molinella (BO), lì 21/09/2026

Il tecnico incaricato: Ing. Enrico Spinelli — Ordine degli Ingegneri di Modena n. 3830

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO 2027-2056 (30 anni) — Anni 2027-2036 (pagina 1 di 3)

Mutuo 600.000€ acceso dal COMUNE con il Credito Sportivo (15 anni, tasso netto 1,7603% — lordo 4,08%) | Rata annua 45.687,79€ (2027-2041) | 2027: esercizio parziale (attività da aprile, ricavi/costi operativi al 2/3), prima rata mutuo piena da giugno 2027 | Molinella Padel rimborsa il Comune con quota fissa annua — non è debitrice del mutuo | Regime L.398/1991

Voce	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
RICAVI PADEL										
Affitto campi	43.333	66.950	68.958	71.027	73.158	73.890	74.629	75.375	76.129	76.890
Lezioni	20.000	30.900	31.827	32.782	33.765	34.103	34.444	34.788	35.136	35.488
Tornei/eventi	6.000	9.270	9.548	9.835	10.130	10.231	10.333	10.437	10.541	10.646
Noleggio attrezzature/altro	3.333	5.150	5.304	5.464	5.628	5.684	5.741	5.798	5.856	5.915
TOTALE RICAVI PADEL	**72.667**	**112.270**	**115.637**	**119.108**	**122.681**	**123.908**	**125.147**	**126.398**	**127.662**	**128.939**
RICAVI TENNIS										
Affitto campo	16.667	25.750	26.522	27.318	28.138	28.419	28.703	28.990	29.280	29.573
Lezioni	6.667	10.300	10.609	10.927	11.255	11.368	11.481	11.596	11.712	11.829
Tornei	2.000	3.090	3.183	3.278	3.377	3.410	3.444	3.479	3.514	3.549
TOTALE RICAVI TENNIS	**25.333**	**39.140**	**40.314**	**41.523**	**42.770**	**43.197**	**43.628**	**44.065**	**44.506**	**44.951**
SPONSOR										
Sponsorizzazioni	6.667	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
BAR - gestione 50/50 con società calcio										
Ricavi bar (300€/giorno medio)	73.000	109.500	109.500	109.500	109.500	109.500	109.500	109.500	109.500	109.500
Costi bar (food cost + personale)	42.887	64.330	64.330	64.330	64.330	64.330	64.330	64.330	64.330	64.330
NETTO BAR (quota 50%)	**15.057**	**22.585**	**22.585**	**22.585**	**22.585**	**22.585**	**22.585**	**22.585**	**22.585**	**22.585**
TOTALE RICAVI	**119.723**	**183.995**	**188.536**	**193.216**	**198.036**	**199.690**	**201.360**	**203.048**	**204.753**	**206.475**
COSTI OPERATIVI										
Utenze - Luce	6.667	10.200	10.404	10.612	10.824	11.041	11.262	11.487	11.717	11.951
Utenze - Gas	13.333	20.400	20.808	21.224	21.649	22.082	22.523	22.974	23.433	23.902
Spese pulizie centro	6.667	10.200	10.404	10.612	10.824	11.041	11.262	11.487	11.717	11.951
Commercialista	2.667	4.080	4.162	4.245	4.330	4.416	4.505	4.595	4.687	4.780
Assicurazione	4.000	6.120	6.242	6.367	6.495	6.624	6.757	6.892	7.030	7.171
Materiale operativo	2.667	4.080	4.162	4.245	4.330	4.416	4.505	4.595	4.687	4.780
Spese extra/manutenzione ordinaria	3.333	5.100	5.202	5.306	5.412	5.520	5.631	5.743	5.858	5.975
Altri professionisti	4.000	6.120	6.242	6.367	6.495	6.624	6.757	6.892	7.030	7.171
Costi personale	29.333	44.000	44.000	44.000	44.000	44.000	44.000	44.000	44.000	44.700
Marketing e promozione avviamento	5.333	6.000	5.000	4.000	3.500	3.000	1.500	1.500	1.500	1.500
Formazione del personale	2.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	1.500	1.500	1.500	1.500
Attrezzature sportive compl.	2.667	4.000	4.200	4.400	4.600	4.800	0	0	0	0
Fondo manut. straord. (dal 7°a.)	0	0	0	0	0	0	12.500	12.750	13.005	13.265
TOTALE COSTI OPERATIVI	**82.667**	**123.300**	**123.826**	**124.378**	**125.459**	**126.564**	**132.702**	**134.415**	**136.164**	**138.646**
MARGINE OPERATIVO (ante rimborso Comune)	**37.057**	**60.695**	**64.710**	**68.838**	**72.577**	**73.126**	**68.658**	**68.633**	**68.589**	**67.829**
RIMBORSO ACCORDO COL COMUNE (quota fissa)										
Rata (45.687,79€/anno, 2027-2041)	45.688	45.688	45.688	45.688	45.688	45.688	45.688	45.688	45.688	45.688
EBITDA (dopo rimborso Comune)	**-8.631**	**15.007**	**19.022**	**23.150**	**26.889**	**27.438**	**22.970**	**22.945**	**22.901**	**22.141**
TASSAZIONE (regime ordinario su										

Sponsor+Bar)										
Ammortamento fiscale bar (15.000€/15anni)	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
IRES 24%	4.974	7.580	7.580	7.580	7.580	7.580	7.580	7.580	7.580	7.580
IRAP 3,9%	808	1.232	1.232	1.232	1.232	1.232	1.232	1.232	1.232	1.232
TOTALE TASSAZIONE	**5.782**	**8.812**	**8.812**	**8.812**	**8.812**	**8.812**	**8.812**	**8.812**	**8.812**	**8.812**
INVESTIM. STRAORDINARIO RINNOVO										
Investimento rinnovo impianti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CASH FLOW NETTO	**-14.413**	**6.195**	**10.210**	**14.338**	**18.077**	**18.626**	**14.158**	**14.133**	**14.089**	**13.329**
Cash flow cumulato	**-14.413**	**-8.218**	**1.992**	**16.330**	**34.407**	**53.033**	**67.191**	**81.324**	**95.413**	**108.742**

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO 2027-2056 (30 anni) — Anni 2037-2046 (pagina 2 di 3)

Voce	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
RICAVI PADEL										
Affitto campi	77.659	78.435	79.220	80.012	80.812	80.812	80.812	80.812	80.812	80.812
Lezioni	35.843	36.201	36.563	36.929	37.298	37.298	37.298	37.298	37.298	37.298
Tornei/eventi	10.753	10.860	10.969	11.079	11.189	11.189	11.189	11.189	11.189	11.189
Noleggio attrezzature/altro	5.974	6.033	6.094	6.155	6.216	6.216	6.216	6.216	6.216	6.216
TOTALE RICAVI PADEL	**130.229**	**131.529**	**132.846**	**134.175**	**135.515**	**135.515**	**135.515**	**135.515**	**135.515**	**135.515**
RICAVI TENNIS										
Affitto campo	29.869	30.167	30.469	30.774	31.082	31.082	31.082	31.082	31.082	31.082
Lezioni	11.948	12.067	12.188	12.310	12.433	12.433	12.433	12.433	12.433	12.433
Tornei	3.584	3.620	3.656	3.693	3.730	3.730	3.730	3.730	3.730	3.730
TOTALE RICAVI TENNIS	**45.401**	**45.854**	**46.313**	**46.777**	**47.245**	**47.245**	**47.245**	**47.245**	**47.245**	**47.245**
SPONSOR										
Sponsorizzazioni	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
BAR - gestione 50/50 con società calcio										
Ricavi bar (300€/giorno medio)	109.500	109.500	109.500	109.500	109.500	109.500	109.500	109.500	109.500	109.500
Costi bar (food cost + personale)	64.330	64.330	64.330	64.330	64.330	64.330	64.330	64.330	64.330	64.330
NETTO BAR (quota 50%)	**22.585**	**22.585**	**22.585**	**22.585**	**22.585**	**22.585**	**22.585**	**22.585**	**22.585**	**22.585**
TOTALE RICAVI	**208.215**	**209.968**	**211.744**	**213.537**	**215.345**	**215.345**	**215.345**	**215.345**	**215.345**	**215.345**
COSTI OPERATIVI										
Utenze - Luce	12.190	12.434	12.682	12.936	13.195	13.459	13.728	14.002	14.282	14.568
Utenze - Gas	24.380	24.867	25.365	25.872	26.390	26.917	27.456	28.005	28.565	29.136
Spese pulizie centro	12.190	12.434	12.682	12.936	13.195	13.459	13.728	14.002	14.282	14.568
Commercialista	4.876	4.973	5.073	5.174	5.278	5.383	5.491	5.601	5.713	5.827
Assicurazione	7.314	7.460	7.609	7.762	7.917	8.075	8.237	8.401	8.569	8.741
Materiale operativo	4.876	4.973	5.073	5.174	5.278	5.383	5.491	5.601	5.713	5.827
Spese extra/manutenzione ordinaria	6.095	6.217	6.341	6.468	6.597	6.729	6.864	7.001	7.141	7.284
Altri professionisti	7.314	7.460	7.609	7.762	7.917	8.075	8.237	8.401	8.569	8.741
Costi personale	45.414	46.142	46.885	47.643	48.416	49.204	50.008	50.828	51.665	43.518
Marketing e promozione avviamento	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500
Formazione del personale	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500
Attrezzature sportive compl.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fondo manut. straord. (dal 7°a.)	13.530	13.801	14.077	14.359	14.646	14.939	15.237	15.542	15.853	16.170
TOTALE COSTI OPERATIVI	**141.179**	**143.761**	**146.396**	**149.086**	**151.829**	**154.623**	**157.477**	**160.384**	**163.352**	**157.380**
MARGINE OPERATIVO (ante rimborso Comune)	**67.036**	**66.207**	**65.348**	**64.451**	**63.516**	**60.722**	**57.868**	**54.961**	**51.993**	**57.965**
RIMBORSO ACCORDO COL COMUNE (quota fissa)										
Rata (45.687,79€/anno, 2027-2041)	45.688	45.688	45.688	45.688	45.688	0	0	0	0	0
EBITDA (dopo rimborso Comune)	**21.348**	**20.519**	**19.660**	**18.763**	**17.828**	**60.722**	**57.868**	**54.961**	**51.993**	**57.965**
TASSAZIONE (regime ordinario su Sponsor+Bar)										
Ammortamento fiscale bar (15.000€/15anni)	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	0	0	0	0	0

IRES 24%	7.580	7.580	7.580	7.580	7.580	7.820	7.820	7.820	7.820	7.820
IRAP 3,9%	1.232	1.232	1.232	1.232	1.232	1.271	1.271	1.271	1.271	1.271
TOTALE TASSAZIONE	**8.812**	**8.812**	**8.812**	**8.812**	**8.812**	**9.091**	**9.091**	**9.091**	**9.091**	**9.091**
INVESTIM. STRAORDINARIO RINNOVO										
Investimento rinnovo impianti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	40.000
CASH FLOW NETTO	**12.536**	**11.707**	**10.848**	**9.951**	**9.016**	**51.631**	**48.777**	**45.870**	**42.902**	**8.874**
Cash flow cumulato	**121.278**	**132.985**	**143.833**	**153.784**	**162.800**	**214.431**	**263.207**	**309.077**	**351.979**	**360.853**

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO 2027-2056 (30 anni) — Anni 2047-2056 (pagina 3 di 3)

Voce	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
RICAVI PADEL										
Affitto campi	80.812	80.812	80.812	80.812	80.812	80.812	80.812	80.812	80.812	80.812
Lezioni	37.298	37.298	37.298	37.298	37.298	37.298	37.298	37.298	37.298	37.298
Tornei/eventi	11.189	11.189	11.189	11.189	11.189	11.189	11.189	11.189	11.189	11.189
Noleggio attrezzature/altro	6.216	6.216	6.216	6.216	6.216	6.216	6.216	6.216	6.216	6.216
TOTALE RICAVI PADEL	**135.515**	**135.515**	**135.515**	**135.515**	**135.515**	**135.515**	**135.515**	**135.515**	**135.515**	**135.515**
RICAVI TENNIS										
Affitto campo	31.082	31.082	31.082	31.082	31.082	31.082	31.082	31.082	31.082	31.082
Lezioni	12.433	12.433	12.433	12.433	12.433	12.433	12.433	12.433	12.433	12.433
Tornei	3.730	3.730	3.730	3.730	3.730	3.730	3.730	3.730	3.730	3.730
TOTALE RICAVI TENNIS	**47.245**	**47.245**	**47.245**	**47.245**	**47.245**	**47.245**	**47.245**	**47.245**	**47.245**	**47.245**
SPONSOR										
Sponsorizzazioni	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
BAR - gestione 50/50 con società calcio										
Ricavi bar (300€/giorno medio)	109.500	109.500	109.500	109.500	109.500	109.500	109.500	109.500	109.500	109.500
Costi bar (food cost + personale)	64.330	64.330	64.330	64.330	64.330	64.330	64.330	64.330	64.330	64.330
NETTO BAR (quota 50%)	**22.585**	**22.585**	**22.585**	**22.585**	**22.585**	**22.585**	**22.585**	**22.585**	**22.585**	**22.585**
TOTALE RICAVI	**215.345**	**215.345**	**215.345**	**215.345**	**215.345**	**215.345**	**215.345**	**215.345**	**215.345**	**215.345**
COSTI OPERATIVI										
Utenze - Luce	14.859	15.157	15.460	15.769	16.084	16.406	16.734	17.069	17.410	17.758
Utenze - Gas	29.719	30.313	30.920	31.538	32.169	32.812	33.468	34.138	34.820	35.517
Spese pulizie centro	14.859	15.157	15.460	15.769	16.084	16.406	16.734	17.069	17.410	17.758
Commercialista	5.944	6.063	6.184	6.308	6.434	6.562	6.694	6.828	6.964	7.103
Assicurazione	8.916	9.094	9.276	9.461	9.651	9.844	10.041	10.241	10.446	10.655
Materiale operativo	5.944	6.063	6.184	6.308	6.434	6.562	6.694	6.828	6.964	7.103
Spese extra/manutenzione ordinaria	7.430	7.578	7.730	7.884	8.042	8.203	8.367	8.534	8.705	8.879
Altri professionisti	8.916	9.094	9.276	9.461	9.651	9.844	10.041	10.241	10.446	10.655
Costi personale	53.388	54.276	55.182	56.105	48.048	58.008	58.989	59.988	61.008	62.048
Marketing e promozione avviamento	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500
Formazione del personale	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500
Attrezzature sportive compl.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fondo manut. straord. (dal 7°a.)	16.493	16.823	17.160	17.503	17.853	18.210	18.574	18.946	19.325	19.711
TOTALE COSTI OPERATIVI	**169.468**	**172.618**	**175.832**	**179.106**	**173.450**	**185.857**	**189.336**	**192.882**	**196.498**	**200.187**
MARGINE OPERATIVO (ante rimborso Comune)	**45.877**	**42.727**	**39.513**	**36.239**	**41.895**	**29.488**	**26.009**	**22.463**	**18.847**	**15.158**
RIMBORSO ACCORDO COL COMUNE (quota fissa)										
Rata (45.687,79€/anno, 2027-2041)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBITDA (dopo rimborso Comune)	**45.877**	**42.727**	**39.513**	**36.239**	**41.895**	**29.488**	**26.009**	**22.463**	**18.847**	**15.158**
TASSAZIONE (regime ordinario su Sponsor+Bar)										
Ammortamento fiscale bar (15.000€/15anni)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

IRES 24%	7.820	7.820	7.820	7.820	7.820	7.820	7.820	7.820	7.820	7.820
IRAP 3,9%	1.271	1.271	1.271	1.271	1.271	1.271	1.271	1.271	1.271	1.271
TOTALE TASSAZIONE	**9.091**	**9.091**	**9.091**	**9.091**	**9.091**	**9.091**	**9.091**	**9.091**	**9.091**	**9.091**
INVESTIM. STRAORDINARIO RINNOVO										
Investimento rinnovo impianti	0	0	0	0	30.000	0	0	0	0	0
CASH FLOW NETTO	**36.786**	**33.636**	**30.422**	**27.148**	**2.804**	**20.397**	**16.918**	**13.372**	**9.756**	**6.067**
Cash flow cumulato	**397.639**	**431.274**	**461.696**	**488.844**	**491.648**	**512.045**	**528.962**	**542.334**	**552.090**	**558.157**

Il sottoscritto Roberto Margini, iscritto al Registro dei Revisori Legali al n. 183958, in qualità di professionista indipendente, ha esaminato il Piano Economico-Finanziario (PEF) relativo all'iniziativa INTERVENTO su CENTRO SPORTIVO COMUNALE MOLINELLA, predisposto dalla società MOLINELLA PADEL A.S.D. per il periodo [2027 - 2056].

L'esame è stato condotto verificando la coerenza delle ipotesi di carattere economico e finanziario, la metodologia di calcolo utilizzata per la determinazione dei flussi di cassa e la rispondenza dei dati previsionali ai criteri di ragionevolezza.

Sulla base delle verifiche effettuate e della documentazione esaminata:

- ***SI ASSEVERA** la coerenza, la congruità e l'attendibilità delle previsioni di costo, di ricavo e dei conseguenti flussi finanziari netti del Piano Economico-Finanziario.*
- ***SI ATTESTA** la sostenibilità economico-finanziaria del progetto e la sua idoneità a garantire il rimborso dei finanziamenti e la corretta gestione dell'opera/servizio per l'intero arco temporale di riferimento.*

Luogo, data _____

Il Revisore
ROBERTO MARGINI

_____