

Progetto di sostenibilità economica impianto natatorio

Comune di Robassomero (To)

PAOLO MAGGIA ARCHITETTO

via Pietro Micca, 12 13900 Biella ▶ Tel/fax 01522668 ▶ e-mail info@studiomaggia.it
c.f. MGGPLA67H22A859T ▶ p.I.V.A. 01790370025 ▶ Ordine Architetti BI n°161

ARCHITETTURA

URBANISTICA

AMBIENTE

MOBILITA'



ORDINE DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI
DELLA PROVINCIA DI BIELLA

sezione

Architetto

n° 161

A/a

PAOLO MAGGIA

Comune di Robassomero

Descrizione generale dell'area comunale

Il complesso sportivo 'piscina comunale' sito in Robassomero (TO) consta di diversi locali:

1. Bar e locali di riferimento
2. Locali spogliatoi e servizi
3. Sala riscaldamento muscolare
4. Infermeria e servizi annessi
5. Deposito
6. Piscina
7. Impianti tecnologici
8. Spazi esterni verdi

PAOLO MAGGIA ARCHITETTO

via Pietro Micca, 12 13900 Biella ▶ Tel/fax 01522668 ▶ e-mail info@studiomaggia.it
c.f. MGGPLA67H22A859T ▶ p.I.V.A. 01790370025 ▶ Ordine Architetti BI n°161

ARCHITETTURA

URBANISTICA

AMBIENTE

MOBILITA'

Inquadramento territoriale



PAOLO MAGGIA ARCHITETTO

via Pietro Micca, 12 13900 Biella ▶ Tel/fax 01522668 ▶ e-mail info@studiomaggia.it
c.f. MGGPLA67H22A859T ▶ p.I.V.A. 01790370025 ▶ Ordine Architetti BI n°161

ARCHITETTURA

URBANISTICA

AMBIENTE

MOBILITA'

Foto frontale edificio



PAOLO MAGGIA ARCHITETTO

via Pietro Micca, 12 13900 Biella ▶ Tel/fax 01522668 ▶ e-mail info@studiomaggia.it
c.f. MGGPLA67H22A859T ▶ p.I.V.A. 01790370025 ▶ Ordine Architetti BI n°161

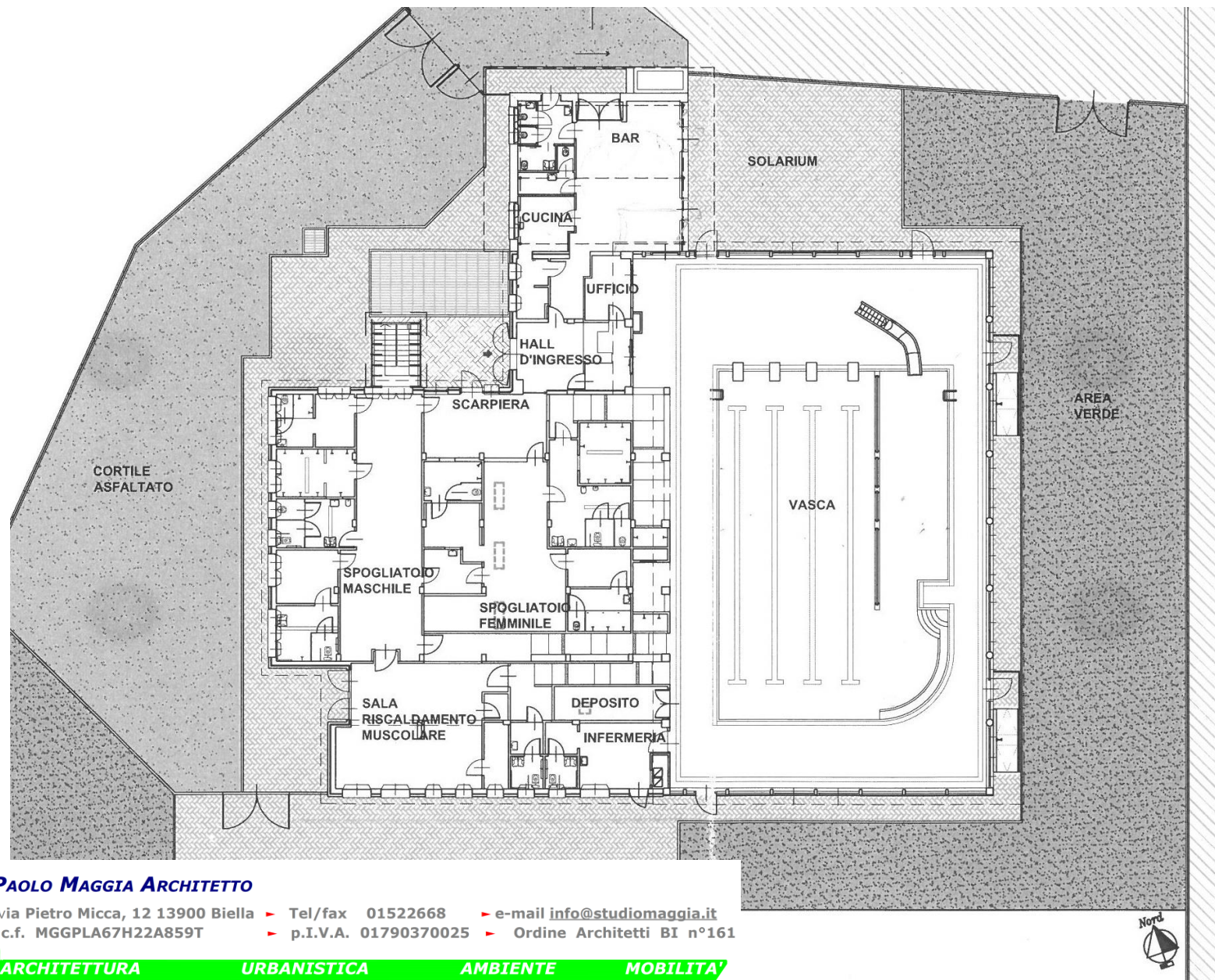
ARCHITETTURA

URBANISTICA

AMBIENTE

MOBILITA'

Planimetria edificio



PAOLO MAGGIA ARCHITETTO

via Pietro Micca, 12 13900 Biella ▶ Tel/fax 01522668 ▶ e-mail info@studiomaggia.it
c.f. MGGPLA67H22A859T ▶ p.I.V.A. 01790370025 ▶ Ordine Architetti BI n°161

ARCHITETTURA

URBANISTICA

AMBIENTE

MOBILITA'

Il bacino di utenza

Per meglio identificare il bacino di utenza potenziale abbiamo considerato, oltre al territorio di Robassomero, quello dei comuni limitrofi con una raggio di circa 10 km. Abbiamo applicato una redemption dello 0,5% ai comuni limitrofi e del 2% a quello di Robassomero

Bacino potenziale Utenti		818		
			Redemption	
Abitanti Robassomero Istat 2017		3093	2%	62
Comune	Distanza in Km	Residenti		
1 Nole (TO)	4,6	6.861		
2 Ciriè (TO)	5,1	18.813		
3 Villanova Canavese (TO)	5,1	1.199		
4 Fiano (TO)	5,5	2.698		
5 La Cassa (TO)	6,2	1.801		
6 Grosso (TO)	6,3	1.026		
7 San Carlo Canavese (TO)	6,4	4.011		
8 Mathi (TO)	6,8	3.895		
9 San Maurizio Canavese (TO)	7,1	10.313		
10 Druento (TO)	7,2	8.695		
11 San Gillio (TO)	7,3	3.181		
12 Cafasse (TO)	7,7	3.425		
13 Vallo Torinese (TO)	8,5	757		
14 Caselle Torinese (TO)	8,6	19.180		
15 Givoletto (TO)	9,1	3.948		
16 Varisella (TO)	9,5	816		
17 Balangero (TO)	9,6	3.177		
18 San Francesco al Campo (TO)	10	4.963		
19 Vauda Canavese (TO)	10,5	1.461		
20 Venaria Reale (TO)	11,2	34.034		
21 Borgaro Torinese (TO)	11,3	13.538		
22 Rocca Canavese (TO)	12,1	1.753		
23 Barbania (TO)	12,2	1.603		
Tot. Bacino abitanti		151.148	0,50%	756

PAOLO MAGGIA ARCHITETTO

via Pietro Micca, 12 13900 Biella ▶ Tel/fax 01522668 ▶ e-mail info@studiomaggia.it
c.f. MGGPLA67H22A859T ▶ p.I.V.A. 01790370025 ▶ Ordine Architetti BI n°161

ARCHITETTURA

URBANISTICA

AMBIENTE

MOBILITA'

Linee di business

La composizione dei ricavi è stata strutturata in 3 asset principali :

- 1) La Ristorazione
- 2) I Corsi
- 3) Servizio piscina

PAOLO MAGGIA ARCHITETTO

via Pietro Micca, 12 13900 Biella ▶ Tel/fax 01522668 ▶ e-mail info@studiomaggia.it
c.f. MGGPLA67H22A859T ▶ p.I.V.A. 01790370025 ▶ Ordine Architetti BI n°161

ARCHITETTURA

URBANISTICA

AMBIENTE

MOBILITA'

La Ristorazione

- L'area adibita a ristorazione è costituita da un bar di circa 80 mq (cucina, servizi ig. compresi), da cui poter offrire principalmente un servizio di light catering ai fruitori dell'area, sarà poi cura del gestore aumentare le potenzialità di offerta del servizio.
- Nello scenario principale abbiamo effettuato le seguenti valutazioni economiche

Margine di Contribuzione food	65%
Costo Azienda personale Bar part Time 30 ore	17000

Consumo medio Bar	Prezzo	Consumo medio	Media Incasso GG
Acqua	1	20	20
Caffè	1	30	30
panino	4	20	80
snack	2	10	20
			150

PAOLO MAGGIA ARCHITETTO

via Pietro Micca, 12 13900 Biella ▶ Tel/fax 01522668 ▶ e-mail info@studiomaggia.it
c.f. MGGPLA67H22A859T ▶ p.I.V.A. 01790370025 ▶ Ordine Architetti BI n°161

ARCHITETTURA URBANISTICA AMBIENTE MOBILITA'

I Corsi

I corsi di Acquagym o simili rappresentano l'asset ricavi principale per cui abbiamo ipotizzato, sulla base delle quote di abbonamento medio della Provincia di Torino, una vendita a pacchetto di 10 settimane per categorie di frequentatori così suddivise:

- 1) Frequenza 1 volta a settimana il 45% dei potenziali
- 2) Frequenza 2 volta a settimana il 33% dei potenziali
- 3) Frequenza 3 volta a settimana il 16% dei potenziali
- 4) Frequenza 4 volta a settimana il 6% dei potenziali

					N° rinnovi abb			
					100%		2	
Quote Acquagym Torino	95	1 volta settimana	Costo Abb 10 sett	Lezione d 50 min	38836	45%	17476,2	34952,4
	125	2 volte settimana	Costo Abb 10 sett		51100	33%	16863	33726
	150	3 volte settimana	Costo Abb 10 sett		61320	16%	9811,2	9811,2
	170	4 volte settimana	Costo Abb 10 sett		69496	6%	4169,76	4169,76
					82659,36			

PAOLO MAGGIA ARCHITETTO

via Pietro Micca, 12 13900 Biella ▶ Tel/fax 01522668 ▶ e-mail info@studiomaggia.it
c.f. MGGPLA67H22A859T ▶ p.I.V.A. 01790370025 ▶ Ordine Architetti BI n°161

ARCHITETTURA

URBANISTICA

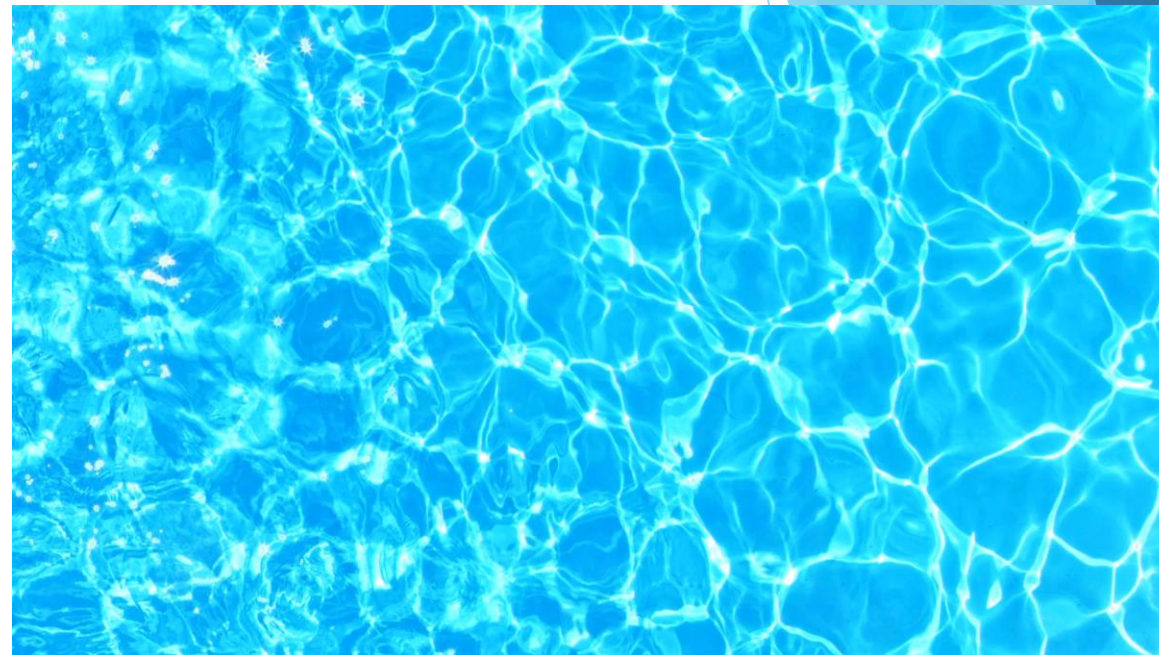
AMBIENTE

MOBILITA'

La piscina

Anche le lezioni di nuoto tradizionale rappresentano una potenziale fonte di ricavi per la quale abbiamo ipotizzato 2 corsi giornalieri di circa 15 persone.

Abbiamo inoltre ipotizzato sia la frequenza di nuotatori abituali con ingresso pieno e ridotto con redemption estremamente ridotte, sia la possibile collaborazione con i centri estivi in alcune settimane di giugno, luglio e agosto



Costo lezione medio nuoto, et..	9,5
Persone per lezione	15
Lezioni al giorno	2
	285
Incasso medio gg	

	Persone	prezzo	Tot	N* Centri estivi a settimana	
Centri estivi	20	5	100	3	300

		Persone al gg che nuotano	N° volte a settimana	Totale Settimana	GG Lav
		1%	2		
Ingresso Piscina	7	10	20	137	5
Ingresso piscina ridotto	5	3	7	33	
				170	34

PAOLO MAGGIA ARCHITETTO

via Pietro Micca, 12 13900 Biella ▶ Tel/fax 01522668 ▶ e-mail info@studiomaggia.it
c.f. MGGPLA67H22A859T ▶ p.I.V.A. 01790370025 ▶ Ordine Architetti BI n°161

ARCHITETTURA

URBANISTICA

AMBIENTE

MOBILITA'

CE Annuale			BAR		Corsi		Piscina	
MARGINE COMMERCIALE PER CANALE DISTRIBUTIVO								
	Bdg Annuo	%	Consuntivo Annuo	rif.	Consuntivo Annuo	rif.	Consuntivo Annuo	rif.
Rimanenze Iniziali								
Rimanenza Finali								
Differenza Rimanenze								
Fattur. netto (fatt reali+fatt.nomin. interc.)	228.857,72		49.772,73		87.213,11		91.871,88	
	0,00							
acquisto materie prime	12.000,00	5,24%	12.000,00	24,11%		0,00%		0,00%
Acqua + prodotti	15.000,00	6,55%		0,00%	10.000,00	11,47%	5.000,00	5,44%
A	0,00	0,00%		0,00%		0,00%		0,00%
A	0,00	0,00%		0,00%		0,00%		0,00%
A	0,00	0,00%		0,00%		0,00%		0,00%
A	0,00	0,00%		0,00%		0,00%		0,00%
A	0,00	0,00%		0,00%		0,00%		0,00%
Totali costi diretti di prod. del venduto	27.000,00	11,80%	12.000,00	24,11%	10.000,00	11,47%	5.000,00	5,44%
Margine di Contribuzione	201.857,72	88,20%	37.772,73	75,89%	77.213,11	88,53%	86.871,88	94,56%
dipendenti che partecipano alla produzione	51.000,00	22,28%	17.000,00	34,16%	17.000,00	19,49%	17.000,00	18,50%
Trasporti	500,00	0,22%	500,00	1,00%		0,00%		0,00%
Manutenzione alla produzione: Impianti - Macchinari	8.000,00	3,50%	1.000,00	2,01%	4.000,00	4,59%	3.000,00	3,27%
B	0,00	0,00%		0,00%		0,00%		0,00%
B	0,00	0,00%		0,00%		0,00%		0,00%
Gas	54.000,00	23,60%	4.000,00	8,04%	25.000,00	28,67%	25.000,00	27,21%
Energia elettrica	45.000,00	19,66%	5.000,00	10,05%	20.000,00	22,93%	20.000,00	21,77%
Totali costi indiretti di produzione	158.500,00	69,26%	27.500,00	55,25%	66.000,00	75,68%	65.000,00	70,75%
Margine Industriale* (=MdC)	43.357,72	18,95%	10.272,73	20,64%	11.213,11	12,86%	21.871,88	23,81%
Pers. Logistica Comm.le di sede (indiretto) tutto il magazzino	0,00	0,00%		0,00%		0,00%		0,00%
Costo spedizioni (vendite,negozi,rifiuti)	2.000,00	0,87%	2.000,00	4,02%		0,00%		0,00%
Totale costi vendita	2.000,00	0,87%	2.000,00	4,02%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Pubblicità e materiale pubblicitario	4.000,00	1,75%		0,00%	2.000,00	2,29%	2.000,00	2,18%
Sito web	1.000,00	0,44%		0,00%	500,00	0,57%	500,00	0,54%
Commissioni Pay pall, pos negozi	1.000,00	0,44%	200,00	0,40%	600,00	0,69%	200,00	0,22%
C	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Pulizie e igienizzazione	6.000,00	2,62%	1.000,00	2,01%	3.000,00	3,44%	2.000,00	2,18%
Totale costi mktg	12.000,00	5,24%	1.200,00	2,41%	6.100,00	6,99%	4.700,00	5,12%
Margine Commerciale/Area	187.857,72	82,08%	34.572,73	69,46%	71.113,11	81,54%	82.171,88	89,44%
MARGINE LORDO (12c -20C-28C)	29.357,72	12,83%	7.072,73	14,21%	5.113,11	5,86%	17.171,88	18,69%
Costi generali (gas, segreteria, ...)	5.000,00	2,18%						
Cancelleria, materiali per pulizie, manutenzioni	2.000,00	0,87%						
Costi amministrativi personale	6.000,00	2,62%						
Consulenza e spese per sicurezza sul lavoro	500,00	0,22%						
Costo di Locazione	1.000,00	0,44%						
Consulenza Fiscale / Lavoro	3.000,00	1,31%						
Assicurazione RC + Attività	2.000,00	0,87%						
Costo Hardware e software, manutenzioni, telef.	2.000,00	0,87%						
Giardinieri	3.000,00	1,31%						
Gestione autovetture	500,00	0,22%						
Alberghi, ristoranti,viaggi e trasferte, pedaggi	1.000,00	0,44%						
Compeso amministratore		0,00%						
Totale costi di struttura	26.000,00	11,36%						
Margine Operativo Lordo (EbitDa)	3.357,72	1,47%						



PAOLO MAGGIA ARCHITETTURA
via Pietro Micca, 12 13012
c.f. MGGPLA67H22A8

PAOLO MAGGIA ARCHITETTO

via Pietro Micca, 12 13900 Biella ▶ Tel/fax 01522668 ▶ e-mail info@studiomaggia.it
 c.f. MGGPLA67H22A859T ▶ p.I.V.A. 01790370025 ▶ Ordine Architetti BI n°161

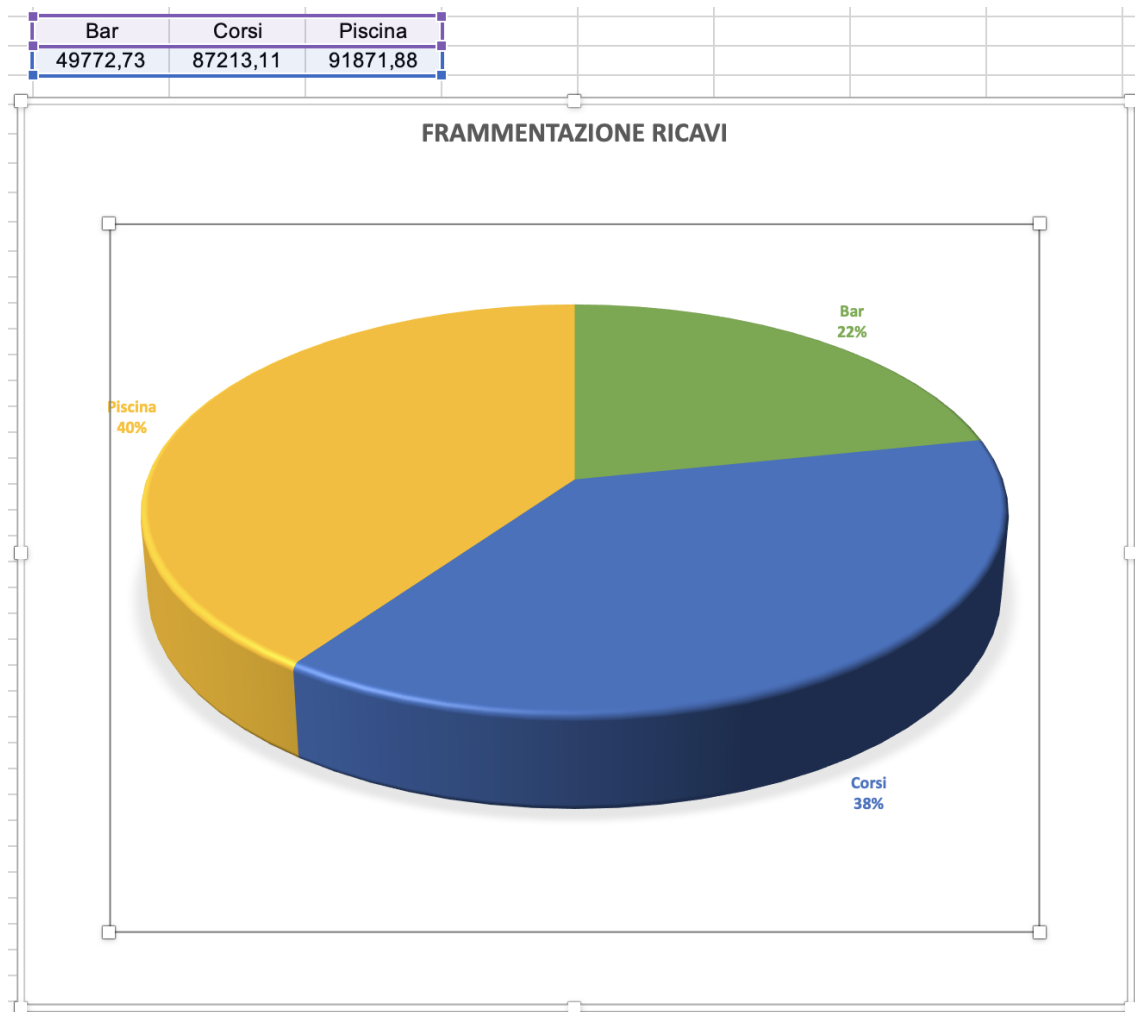
ARCHITETTURA

URBANISTICA

AMBIENTE

MOBILITA'

Frammettazione ricavi per asset



► La frammentazione rappresenta in modo chiaro come la linea ricavi da corsi sia l'asset su cui concentrare maggiormente l'attività ed eventualmente potenziarne l'offerta

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI
DELLA PROVINCIA DI BIELLA
sezione Architetto n° 161
A/a PAOLO MAGGIA

Paolo Maggia

PAOLO MAGGIA ARCHITETTO

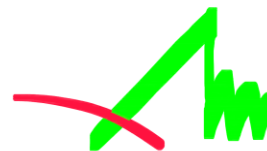
via Pietro Micca, 12 13900 Biella
c.f. MGGPLA67H22A859T

Tel/fax 01522668

e-mail info@studiomaggia.it

p.I.V.A. 01790370025

Ordine Architetti BI n°161



ARCHITETTURA

URBANISTICA

AMBIENTE

MOBILITA'