

WEBINAR

Efficienza energetica e sostenibilità degli impianti sportivi

Progetto e gestione di un centro natatorio: Criticità e Opportunità

Fabrizio Rampazzo

Roberto Martino



UN APPUNTAMENTO
PROMOSSO E ORGANIZZATO DA

SPORT & IMPIANTI
TSport

IN COLLABORAZIONE
CON

ApenGroup®

CELENIT
ISOLANTI NATURALI

uponor
a +GF+ brand

Shareholder di Blue Factory

BLUE FACTORY è una benefit company fondata da aziende leader nei rispettivi settori, uno "sviluppatore" di progetti immobiliari legati a infrastrutture sportive multifunzionali.

💡 Il nostro punto di vista? Gli impianti sportivi e acquatici non dovrebbero essere solo degli spazi: dovrebbero essere spazi abitativi che coinvolgono, ispirano e generano valore a lungo termine.

FLUIDRA

GEWISS

makno



SeSa



sportium



ZUCCHETTI

Riepilogo generale

💡 LA SOCIETÀ

Costituita: Novembre 2022

📌 VALUTAZIONE PROGETTI

30 Interventi e/o progetti valutati nel corso del 2023

📌 PROGETTI SELEZIONATI

5 Progetti selezionati nel 2024, di cui 4 in PPP e 1 PRIVATO

5 Comuni coinvolti: Piacenza – Pistoia – Torino – San Donato Milanese – Calenzano

4 progetti in PPP (Partenariato Pubblico – Privato) e 1 progetto privato PER SPLASH IREN

📌 BEST CASE: La riqualificazione del Parco Mattei a San Donato Milanese in collaborazione con ENI, la più importante società energetica italiana

📌 IMPORTO DEGLI INTERVENTI

Importo complessivo stimato delle opere: € 71.500.000,00

Importo complessivo stimato dei project finance: € 109.500.000

Ripensare le infrastrutture sportive: Un nuovo modello di investimento urbano

- 💡 Un vero esempio di modello di rigenerazione urbana che unisce i principali attori del settore per un impatto sociale a lungo termine.
- 📌 Le infrastrutture sportive e i centri acquatici non sono più una risorsa di nicchia:
sono un catalizzatore per la crescita economica, il rinnovamento urbano e la coesione sociale.
- 📌 In un mondo in cui le città sono sottoposte a crescenti pressioni per diventare più sostenibili, inclusive ed economicamente resilienti, gli impianti sportivi offrono una soluzione spesso trascurata ma ad alto potenziale.

Numeri

Il mondo degli impianti sportivi e dei centri acquatici in Italia

📍 **131** impianti ogni 100.000 abitanti, rispetto a una media UE di 250, ovvero 2,4 volte in meno rispetto alla Francia e 4,6 volte in meno rispetto alla Finlandia, il Paese più attivo d'Europa.

💡 Dei 77.000 impianti sportivi e dei 2.500 centri acquatici attivi in Italia, il 60% è stato costruito più di 40 anni fa.

Cosa facciamo

We create performance

- Blue Factory intende dimostrare come lo sviluppo di infrastrutture sportive multifunzionali possa rappresentare una leva strategica per la crescita economica e sociale, contribuendo alla riqualificazione urbana e alla creazione di un ecosistema sostenibile per lo sport, la cultura e l'intrattenimento.
- Il modello di business si basa principalmente sull'innovativo modello di Partenariato Pubblico-Privato (PPP), in cui gli investimenti sono ripartiti equamente tra il settore pubblico e quello privato e le strategie di generazione di ricavi derivano da marketing e diritti di denominazione, affitti commerciali ed eventi.
- Il Piano Economico-Finanziario (PEF) e le modalità di finanziamento vengono analizzati nel dettaglio, con particolare attenzione agli investimenti previsti, alle fonti di copertura finanziaria e ai principali indicatori di sostenibilità economica.
- I due esempi sono il "Progetto Franzanti" del Comune di Piacenza e il "Progetto Parco Mattei" del Comune di San Donato Milanese, che con il loro approccio innovativo alla gestione degli spazi e alla sostenibilità finanziaria, si presentano come modello di riferimento per future iniziative nel settore dell'impiantistica sportiva.

Impianti Sportivi

Centri di costo o motori di impatto ?

- Da passivo a interattivo: gli impianti sportivi tradizionali sono spesso sottoutilizzati al di fuori degli eventi. L'integrazione di percorsi sportivi gamificati, sfide di allenamento basate sulla realtà aumentata ed esperienze phygital può trasformare i complessi sportivi in destinazioni quotidiane che coinvolgono atleti, clienti e soci, incoraggiando visite ripetute.
- Da costi a ricavi: partnership intelligenti, aree di vendita interattive, abbonamenti sportivi aziendali e aree di allenamento sponsorizzate che generano valore continuo. Immaginate specchi per il fitness basati sull'intelligenza artificiale che offrono coaching on-demand o vetrine phygital che vendono attrezzature sportive e biglietti per eventi all'istante.
- Da isolato a interconnesso: gli impianti sportivi non dovrebbero essere strutture indipendenti, ma dovrebbero essere integrati nell'ecosistema urbano e progettati come destinazioni che attraggono e coinvolgono un pubblico eterogeneo. L'aggiunta di centri benessere, spazi formativi e aree di co-working agli impianti sportivi può aumentarne l'utilizzo, creare nuove opportunità di investimento e rafforzarne la redditività economica.

Win-Win opportunity



Per gli Enti Locali

Rivitalizzare i terreni sottoutilizzati

Generare valore sociale e fiducia degli elettori

Attivare fonti di finanziamento green e attrarre partner privati



Per gli investitori

Classe di asset ad alto impatto e allineata agli standard ESG

Flussi di entrate scalabili: abbonamenti, vendita al dettaglio, eventi, attivazione di brand

Forte domanda a lungo termine di spazi sani e inclusivi



Per gli sviluppatori

Massimizzare il valore per metro quadro

Combinare livelli commerciali, culturali e sportivi

Costruire asset storici con un reale coinvolgimento della comunità

Business Model



- Valutazione preliminare e impatto socio-economico dell'iniziativa
- Progettazione di impianti sportivi multiservizi
- Ricerca finanziaria
- Esecuzione del progetto e consegna al cliente
- Outsourcing e Facility Management
- Governance e Responsabilità d'Impresa

Progetto e gestione di un centro natatorio: Criticità e Opportunità

Business Model The stages

**1. SELEZIONE
DELLE OPPORTUNITA'**



**3. PROGETTO
PRELIMINARE**



**5. FINANCE &
PARTNERSHIP**



**7. MONITORAGGIO
& COORDINAMENTO**



**2. VALUTATIONE DI
FATTIBILITA'**



**4. PRESENTAZIONE
PROGETTO**



6. EXECUTION



**8. CLOSURE &
CONSEGNA**



Progetto e gestione di un centro natatorio: Criticità e Opportunità

Perche' le infrastrutture sportive sono importanti

La visione tradizionale degli impianti sportivi come beni monofunzionali e costosi sta subendo un'inversione di rotta. Un argomento convincente a favore di un nuovo modello:

💡 infrastrutture sportive come hub urbani multifunzionali e di impatto.

📌 In Italia, il nuovo Codice degli Appalti Pubblici (D. Lgs. 36/2023) e la Legge Stadi (D. Lgs. 38/2021) consentono ora Partenariati Pubblico-Privati (PPP) più flessibili, trasparenti e conformi ai criteri ESG, un modello che integra campi sportivi, co-working, commercio al dettaglio e servizi alla comunità.

📌 Il nuovo codice offre strumenti intelligenti per passare da un onere pubblico a un'opportunità condivisa.

Ora disponiamo della base giuridica per co-creare con il settore privato.

📌 Regolamentazione + Innovazione Legale
il Piano Finanziario ed Economico (PEF) come fattore determinante per il successo del PPP.

PROGETTI

Polisportivo Franzanti - Piacenza

Parco Mattei - San Donato Milanese

CITTA' DI PIACENZA | RIQUALIFICAZIONE «POLISPORTIVO E. FRANZANTI»



Opere
Investimento Totale
Inizio Lavori (stima)

EUR 17.000.000
EUR 28.000.000
1° Quarto 2026



Progetto e gestione di un centro natatorio: Criticità e Opportunità

Masterplan





IL NUOVO CENTRO NATATORIO PARCO MATTEI

Flussi

STATO DI PROGETTO

DETTAGLIO

- Segreteria/reception unica e centrale per un maggior controllo degli ingressi.
- Unico accesso per diverse tipologie di utenza.
- Gestione piedi scalzi - calzati.

- UTENTI D. Area fitness/wellness
- UTENTI B.2 Vasche coperte invernali
- UTENTI A. Area food
- UTENTI B.3 - B.4 Vasca olimpionica estiva e Vasca ludica estiva

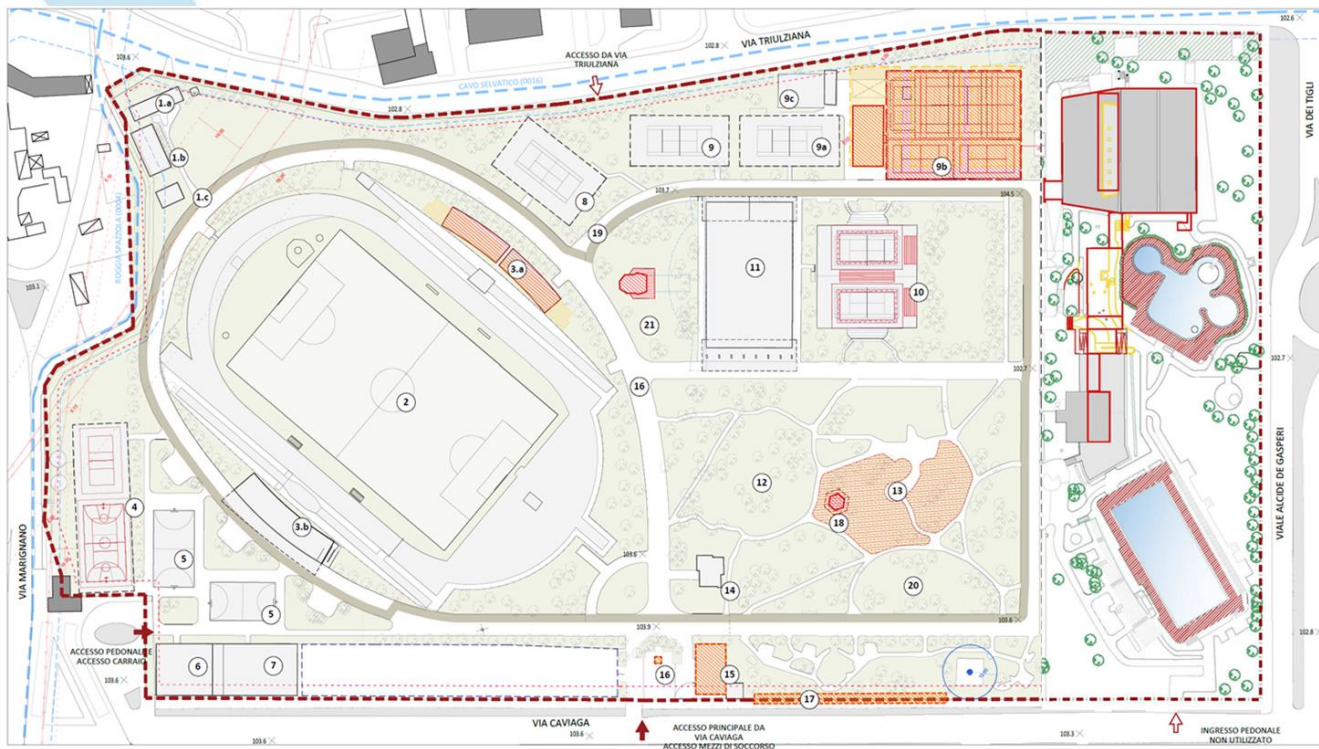
- A. AREA FOOD
- B.1 SPOGLIATOI
- B.2 VASCHE COPERTE INVERNALI
- B.3 VASCA OLIMPICA
- B.4 VASCA LUDICA ESTIVA
- D. PALESTRE FITNESS & CENTRO WELLNESS
- E. NUOVO EDIFICIO DI COLLEGAMENTO RECEPTION & SPOGLIATOI FITNESS
- F. SPOGLIATOI ESTIVI (PIANO -1)

Opere
Investimento Totale
Inizio Lavori (stima)

EUR 23.000.000
EUR 29.000.000
1° Quarto 2027



Progetto e gestione di un centro natatorio: Criticità e Opportunità



LEGENDA INTERVENTI	LEGENDA ATTIVITA'
Demolizioni	1.a - Deposito
Superficie demolita	1.b - Officina
Costruzioni	1.c - Deposito
Superficie costruita	2 - Campo da calcio, atletica ed entertainment
Ingombro nuovi campi sportivi	3.a - Tribuna est
	3.b - Tribuna ovest
	4 - Campi basket e pallavolo coperti
	5 - Campi da basket all'aperto
	6 - Palazzetto palestra muscolare
	7 - Palazzetto pilates - yoga
	8 - Campo tennis coperto
	9 - Campo tennis coperto
	9.a - Campo tennis coperto
	9.b - Campo padel - pickleball coperti
	9.c - Campo tennis centro-muro all'aperto
	10 - Campi tennis all'aperto - Temporary padel
	11 - Palazzetto multidisciplinare
	12 - Area giochi bambini
	13 - Area verde attrezzata
	14 - Punto info - Polizia Locale - Ufficio Gestori
	15 - Poliambulatorio - Medicina dello Sport
	16 - Aree esterne - Posto di guardia vigilanza
	17 - Recinzione
	18 - Punto ristoro
	19 - Anello running (circa 1 km)
	20 - Area attrezzature outdoor
	21 - Parete arrampicata all'aperto

Conclusioni

Il polo urbano per il futuro

Al centro di questa conversazione c'è una nuova mentalità:
gli impianti sportivi come "Terzi Spazi" – luoghi che fondono movimento, formazione, cultura e convivenza.

- 📌 Abbiamo bisogno di più ecosistemi incentrati sullo sport – luoghi in cui la salute incontra il business, dove i giovani incontrano modelli di riferimento, dove le città incontrano il loro futuro.

- 📌 È ora di smettere di trattare gli impianti sportivi come un programma collaterale: devono essere un motore di identità, impatto e innovazione urbana.

- 💡 Possiamo trasformare interi quartieri:
a partire da una piscina commerciale!

WEBINAR

Efficienza energetica e sostenibilità degli impianti sportivi

Grazie per l'attenzione



WE CREATE PERFORMANCE

BLUE FACTORY SRL SOCIETA' BENEFIT
VIA VITTOR PISANI 20 – 20124 MILANO
VAT IT12659890961

fabrizio.rampazzo@bluefactory.blue
roberto.martino@gewiss.com

UN APPUNTAMENTO
PROMOSSO E ORGANIZZATO DA

SPORT & IMPIANTI
TSport

IN COLLABORAZIONE
CON

ApenGroup

CELENIT
ISOLANTI NATURALI

uponor
a +GF+ brand