



**Progetto**  
**Centro Benessere Termale**  
**Impianto Geotermico Pilota Castelnuovo**



# PROGETTO



Il documento ha lo scopo di sviluppare una prima versione di Business Plan relativo allo possibilità di sviluppare un Centro Benessere – Termale relizzabile nel progetto “Impianto Geotermico Pilota Castelnuovo”, sfruttando le risorse energetiche ed idriche generate dalla centrale geotermica progettata nel piano

Estratto da RELAZIONE ARCHITETTONICA DI INTERVENTO

studiosvetti  
emanuelesvettiarchitetto

“Gli invasi, rispettivamente della capacità di 3.000 mc e 12.000 mc, oltre ad essere degli accumuli tecnici, sono progettati con forme naturali e danno un contributo al miglioramento delle condizioni microclimatiche dell’ambiente circostante.

I due bacini, inoltre, uniti alla sistemazione globale dell’area, potrebbero rendere possibile l’utilizzo futuro dell’intera zona per percorsi tematici, o attività ludico-ricreative legate all’impianto stesso.

Un modo per far convivere attività che, pur nelle proprie diversità, possano rendere fruibile l’area a chiunque voglia usufruirne non solo in funzione dell’impianto installato.”



Il Progetto si inserisce nel mercato del benessere della persona (termale compreso):

## **Mercato Mondiale**

L'Europa genera 234 milioni di viaggi con queste caratteristiche e, secondo le previsioni, questa cifra aumenterà del 7,3% all'anno sino al 2017. In questo momento gli USA da soli muovono il 41% della spesa mondiale del turismo per la salute e il benessere, e il vecchio continente occupa il secondo posto con 149,5 miliardi di euro che rappresentano il 36% del totale. (Agenzia di consulenza internazionale SRI)

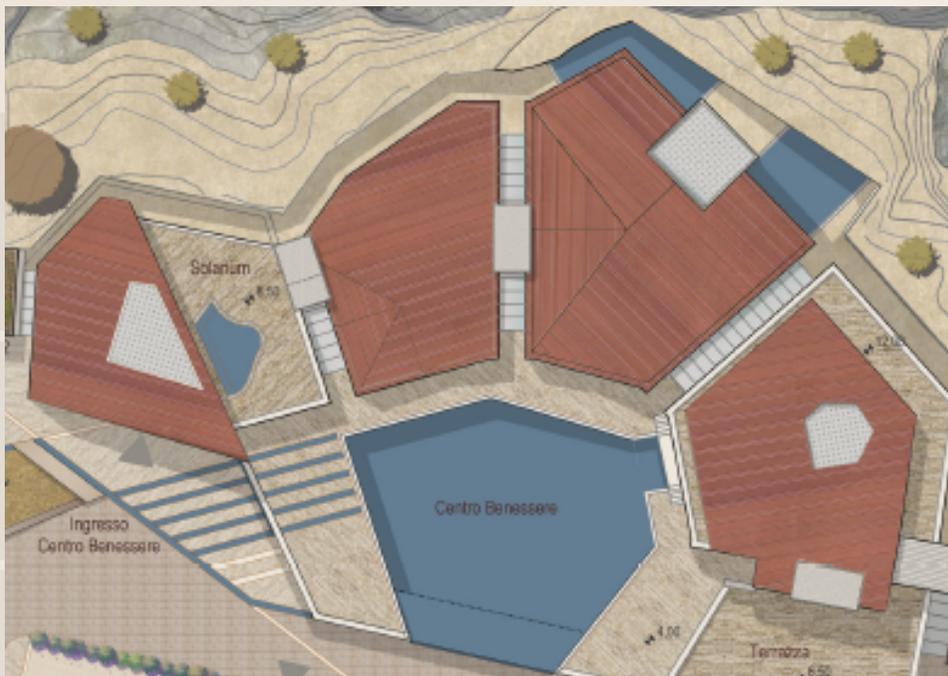
Fonte: [www.sportindustry.com/site/Home/Wellness/News/](http://www.sportindustry.com/site/Home/Wellness/News/)

## **Dati Cnel Mercato Italia 2014:**

- 35.000 Imprese
  - Di cui 2.500 Centri Idro-Termali
- 0,6 milioni euro Fatturato medio Impresa
- 70.000 Addetti
- 21 miliardi € di Valore mercato
- 15 milioni di Clienti
- 1.400 € di spesa media annua

# IDEA PROGETTO Centro Benessere





Il Centro Benessere è stato progettato su una superficie di 4.500m<sup>2</sup> circa, suddiviso nelle aree di attività specifiche. è in grado di ospitare fino ad un max. di **550.000 presenze annue** ed erogare **1.650.000 servizi**, e accogliere contemporaneamente un massimo di **190 persone** pari ad una capacità di **ospitalità complessiva di circa 200.000 presenze annue**.





## Gli Investimenti

Gli investimenti stimati per la realizzazione del centro sono stati stimati sudati acquisiti da computi tecnici sviluppati in varie progettazioni; sono comprensivi attrezzature operative necessarie.

Non sono stati calcolati costi inerenti l'area d'insediamento.

	€	€ Cap Inv
Infrastrutture Immobiliare	€	4.732.000,00
Impianti tecnologici	€	1.690.000,00
Finiture	€	2.028.000,00
Attrezzature	€	447.900,00
	€	-
<b>Totale</b>	€	<b>8.897.900,00</b>

Gli investimenti dovranno inoltre tener conto degli importi di copertura del Capitale Circolante Netto Iniziale e delle perdite iniziali di StarUp del progetto, stimabili oggi in Euro 1.000.000 (un milione) in due / tre esercizi.



## Conto Economico Riepilogativo

<b>Conto Economico</b>								
	<b>2017</b>		<b>2018</b>		<b>2019</b>		<b>2020</b>	
<i>Euro</i>								
<b>Fatturato</b>	<b>341.318</b>	<b>100,0%</b>	<b>861.828</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.740.893</b>	<b>100,0%</b>	<b>2.344.402</b>	<b>100,0%</b>
Costi Diretti	75.298	22,1%	190.128	22,1%	384.060	22,1%	517.200	22,1%
Costo Personale Diretto	216.000	63,3%	246.000	28,5%	246.000	14,1%	324.000	13,8%
<b>Margine di Contr. Lordo</b>	<b>50.020</b>	<b>14,7%</b>	<b>425.700</b>	<b>49,4%</b>	<b>1.110.833</b>	<b>63,8%</b>	<b>1.503.202</b>	<b>64,1%</b>
Costi Promozionali	60.000	17,6%	50.000	5,8%	87.045	5,0%	117.220	5,0%
Costo Personale Fisso	252.000	73,8%	252.000	29,2%	276.000	15,9%	276.000	11,8%
Costi Fissi di gestione	30.000	8,8%	30.000	3,5%	30.000	1,7%	30.000	1,3%
<b>EbitDa</b>	<b>- 291.980</b>	<b>-85,5%</b>	<b>93.700</b>	<b>10,9%</b>	<b>717.789</b>	<b>41,2%</b>	<b>1.079.982</b>	<b>46,1%</b>
Ammortamenti Finanziari	889.790	0,0%	845.000	0,0%	845.000	0,0%	845.000	0,0%
Oneri Start Up		260,7%		98,0%		48,5%		36,0%
<b>Risult. Ante Imposte</b>	<b>- 1.181.770</b>	<b>-346,2%</b>	<b>- 751.300</b>	<b>-87,2%</b>	<b>- 127.211</b>	<b>-7,3%</b>	<b>234.982</b>	<b>10,0%</b>
Imposte		0,0%		0,0%		0,0%		0,0%
<b>Risultato netto</b>	<b>- 1.181.770</b>	<b>-346,2%</b>	<b>- 751.300</b>	<b>-87,2%</b>	<b>- 127.211</b>	<b>-7,3%</b>	<b>234.982</b>	<b>10,0%</b>
<b>Totale Costi</b>	<b>1.523.088</b>	<b>446,2%</b>	<b>1.613.128</b>	<b>187,2%</b>	<b>1.868.104</b>	<b>107,3%</b>	<b>2.109.420</b>	<b>90,0%</b>



## Riepilogo Economico Finanziario

I dati finanziari dell'intervento si riepilogano nella tabella riportata in calce, la quale evidenzia l'effettiva sostenibilità finanziaria del progetto realizzato.

	2017	2018	2019	2020
<i>Euro</i>				
<b>TOTALE EBITA</b>	- 291.980	93.700	717.789	1.079.982
<b>Costo CB</b>	- 8.897.900			
<b>Costo Park</b>				
<b>TOTALE Investimento</b>	- 8.897.900			
<b>Erogazione Finanziamento Pool</b>	9.000.000		-	-
<b>Rimborso Finanziamento Quota Capitale</b>			- 500.000	- 500.000
<b>Saldo Cassa Esercizio</b>	- 189.880	93.700	217.789	579.982
<b>Cassa Progressiva</b>	- 189.880	- 96.181	121.608	701.590



KAMALEONTE

● ● ● ● ● progetti per il benessere