Arena ONE

La piattaforma delle imprese per riqualificare, efficientare e gestire gli impianti sportivi pubblici

Rete di imprese · PPP · Energia · Gestione · Dati

Fase 1 Nord Italia, poi Centro e Sud sullo stesso modello

Un unico interlocutore per i Comuni, più lavoro per le imprese della rete

Documento di presentazione per imprese candidate · novembre 2026

Il mercato: un patrimonio grande, pubblico e invecchiato

Gli impianti sportivi italiani hanno bisogno di essere riqualificati, e i Comuni da soli non ce la fanno.

78.000+

impianti sportivi censiti in Italia

Rapporto Sport 2025

~70%

di proprietà pubblica

Censimento e analisi regionali

40%+

costruiti negli anni ’70 e ’80

Rapporto Sport 2025

1,3 mld

chiesti al Conto Termico 3.0 in un solo mese

Federesco, nota del 20/10/2026

Cosa significa per noi

- Domanda di riqualificazione elevata e stabile per i prossimi 10–20 anni
- Mercato frammentato: poche realtà sanno fare progetto, lavori, finanza e gestione insieme
- I fondi ci sono, ma vanno a chi ha il progetto pronto quando si apre la finestra

Primo perimetro

- Lombardia, Veneto, Emilia-Romagna, Piemonte
- Piscine coperte, palazzetti e palestre: gli impianti più energivori
- Comuni fino a 15.000 abitanti: incentivi fino al 100% del primo intervento

Il problema dei Comuni

Gli enti devono riqualificare, ma non hanno una "macchina" per farlo in modo semplice e finanziabile.

Vincoli economici

- Investimenti non disponibili a bilancio
- Costi di energia e manutenzione in aumento
- Bandi che si chiudono in poche settimane

Complessità tecnica

- Diagnosi e progetto integrato
- Interferenze e fermi degli impianti
- Sicurezza, normativa e conformità

Complessità procedurale

- Gare e partenariati impegnativi
- Bancabilità e allocazione dei rischi
- Controllo dei risultati nel tempo

Oggi la risposta del mercato è "a pezzi": progettista, impiantista, impresa edile, ESCo, gestore e banca non coordinati. Ogni passaggio allunga i tempi e fa perdere i finanziamenti.

Arena ONE colma questo vuoto con un modello integrato, replicabile e finanziabile.

La risposta: un unico interlocutore, dal progetto alla gestione

Struttura semplice per il Comune, squadra completa per vincere ed eseguire.

Comune / Ente

Concede l'impianto e paga un canone legato ai risultati

Società di progetto

Finanzia, realizza e gestisce: capitale dei partner, debito, contributi pubblici

Imprese Arena ONE

Progettazione, lavori, energia e gestione, ciascuna nella sua competenza

Progettare · Realizzare · Finanziare · Gestire · Manutenere (DBFOM)

Cosa include

- Diagnosi energetica e studio di fattibilità
- Progettazione, permessi e realizzazione
- Strutturazione finanziaria e incentivi
- Gestione con indicatori misurati e report alla PA

Perché funziona

- Il Comune ha un solo contratto e risultati garantiti
- Gli incentivi riducono l'investimento netto
- La gestione pluriennale rende il progetto bancabile
- Le imprese lavorano su commesse più grandi

Come è organizzata Arena ONE: tre livelli, conti separati

La rete non toglie lavoro alle imprese: lo moltiplica, lo organizza e lo rende finanziabile.

1 · Rete di imprese

- Contratto di rete tra imprese complementari
- Ogni impresa esegue e fattura i propri lavori e mantiene i propri margini
- Una posizione per competenza, regole trasparenti di assegnazione

2 · Società di servizi della rete

- Trova le opportunità e struttura le operazioni
- Coordina gare, progetti e cantieri (PMO)
- Gestisce marchio, sportello incentivi e piattaforma dati
- Non esegue lavori e non compete con le imprese

3 · Società di progetto

- Una per ogni concessione PPP
- Capitale di partner finanziari, ESCo e imprese
- Debito bancario e contributi pubblici
- Affida lavori e gestione alle imprese della rete

Il valore resta alle imprese: la società di servizi è remunerata solo per ciò che coordina e sviluppa.

Cinque prodotti, una sola piattaforma

Ogni prodotto si può comprare da solo. Insieme formano il percorso completo, dal primo intervento alla concessione.



Arena Project

Dall'opportunità al progetto finanziabile: fattibilità, piano economico-finanziario, proposta e gara

Eseguono: progettisti e imprese della rete



Arena Energy

Diagnosi, interventi di efficienza e contratti a risparmio garantito, con gli incentivi GSE

Eseguono: ESCo partner e impiantisti



Arena Care

Gestione tecnica: manutenzione, monitoraggio, indicatori di servizio e report per la PA

Eseguono: retisti gestori e manutentori



Arena Community

Comunità energetiche con il fotovoltaico sui tetti degli impianti e il Comune come membro

Eseguono: ESCo partner e installatori



Arena Intelligence

Banca dati degli impianti e AI per trovare e qualificare le opportunità

Strumento della rete, poi servizio per Comuni e gestori

Arena Energy è la porta d'ingresso: un intervento piccolo oggi può diventare una concessione Arena Project domani.

Il percorso con un Comune: dalla diagnosi alla concessione

Ogni prodotto genera lavoro per le imprese e prepara il successivo.



Energy Check

Arena Energy

Pre-analisi dei consumi e dello stato dell'impianto

Diagnosi

Arena Energy

Diagnosi energetica e studio di fattibilità

Intervento

Arena Energy

Efficienza e fotovoltaico con incentivi GSE

Gestione

Arena Care

Monitoraggio, manutenzione e report

Concessione

Arena Project

Riqualificazione completa in partenariato

Per il Comune

- Parte con un investimento piccolo e risultati misurabili
- Trova pronto il progetto quando si apre il bando

Per le imprese

- Commesse continue invece di gare singole
- Relazione pluriennale con l'ente e con il gestore

Arena Project: la fabbrica delle operazioni

Arena Project

Trasformare un impianto problematico in un progetto tecnicamente solido, finanziabile e realizzabile.

1 · Origination

Impianti, concessioni in scadenza, Comuni interessati

2 · Pre-fattibilità

Stato tecnico, domanda sportiva, stima dei lavori

3 · Struttura finanziaria

Incentivi, mutui, capitale e debito della società di progetto

4 · Proposta e gara

Proposta di partenariato e procedura pubblica

5 · Esecuzione

Coordinamento dei lavori e avvio della gestione

Il rischio di sviluppo è sostenibile

- Per legge le spese della proposta, entro il 2,5% dell'investimento, entrano nel piano economico se si vince e sono rimborsate dall'aggiudicatario se si perde (D.Lgs. 36/2023, art. 193)
- Le proposte partono solo dopo una pre-analisi e il via libera del Comune

Il correttivo del Conto Termico va nella nostra direzione

- ESCo espressamente ammesse nelle operazioni di partenariato
- Comuni fino a 15.000 abitanti: incentivo fino al 100% del primo intervento
- Le risorse si esauriscono presto: vince chi ha il progetto pronto

Arena Energy: dall’impianto energivoro all’impianto efficiente

Arena ONE

Arena Energy

Un’offerta modulare: il Comune può partire da una diagnosi senza avviare subito una riqualificazione completa.

Energy Check

Pre-analisi dei consumi e piano preliminare degli interventi

Diagnosi energetica

Sopralluoghi, diagnosi e fattibilità, necessarie anche per gli incentivi

Intervento

Pompe di calore, UTA, LED, fotovoltaico, BMS e trattamento acqua

Risparmio garantito

Contratto di prestazione energetica: il risultato è garantito per contratto

Monitoraggio

Sensori, cruscotto, allarmi e report sui risparmi ottenuti

Come funziona

- L’ESCo partner, certificata UNI CEI 11352, firma il contratto e segue gli incentivi GSE
- Gli impiantisti della rete eseguono gli interventi
- Consumi ridotti tipicamente del 20–50%

Perché è la porta d’ingresso

- Ciclo commerciale breve, senza rischio di gestione
- Crea la relazione con il Comune e con il gestore
- Prepara la diagnosi che serve per una futura concessione

Arena Care: l’impianto non finisce con il collaudo

Arena ONE

Arena Care

Gestione tecnica pluriennale con indicatori di servizio misurati: il prodotto dei ricavi ricorrenti.

Care Monitor

- Dati di consumo e funzionamento
- Cruscotto e report periodici
- Allarmi e segnalazioni

Care Technical

- Tutto Monitor, più:
- Manutenzione programmata
- Coordinamento dei fornitori
- Verifica della performance energetica

Care Full Facility

- Tutto Technical, più:
- Manutenzione estesa e pronto intervento
- Indicatori di servizio (SLA) contrattuali
- Report per la PA e i concessionari

E la gestione sportiva?

Corsi, abbonamenti, personale e rapporti con le associazioni restano a gestori sportivi specializzati della rete: Arena Care si occupa dell’impianto, non della palestra.

Arena Community: l’energia degli impianti per il territorio

Arena Community

Palazzetti e piscine hanno grandi coperture e consumi diurni: sono il cuore ideale di una comunità energetica.

Come funziona

- Fotovoltaico sulle coperture degli impianti
- Il Comune è il membro naturale della comunità, con famiglie e imprese del territorio
- L’energia condivisa riceve incentivi GSE per 20 anni

Cosa ottiene il Comune

- Minori costi energetici per l’impianto
- Benefici economici per la comunità locale
- Un progetto visibile di transizione energetica

Cosa ottiene la rete

- Lavori per installatori ed elettricisti
- Contratti di gestione ventennali
- Un motivo in più per scegliere Arena ONE

Si combina con Arena Energy: prima si riducono i consumi, poi si produce e si condivide l’energia.

Arena Intelligence: sapere prima degli altri dove intervenire

Arena Intelligence

Una banca dati degli impianti con l'intelligenza artificiale al servizio della ricerca commerciale.

Anagrafica
impianto, località, tipo

Proprietà
ente, concessione, scadenze

Energia
tecnologie, consumi, costi

Economia
investimenti, gare, contributi

Relazioni
referenti e attività commerciali

AI
punteggio, segnalazioni, simulazioni

Cosa fa per la rete

- AI Scout: legge bandi, delibere e gare e segnala le opportunità
- Opportunity Score: classifica gli impianti per potenziale energetico, stato, scadenza della concessione e finanziabilità
- Ogni dato con fonte e data: nessuna stima presentata come dato certo

Prima uno strumento interno, poi un servizio

Nella prima fase serve a trovare commesse per le imprese della rete. Quando i dati saranno validati potrà diventare un servizio per Comuni e gestori: inventario del patrimonio, scadenze, monitoraggio energetico.

Finanziare l’intervento: le leve che la rete combina

Il problema non è la mancanza di fondi: è combinarli in tempo, con il progetto già pronto.

1 · Conto Termico 3.0

Incentivo GSE fino al 65%, fino al 100% per i piccoli Comuni. Lo segue lo sportello ESCo della rete.

2 · Credito Sportivo

Mutui agevolati e a tasso zero per riqualificazione ed efficientamento.

3 · Fondo perduto

Bandi nazionali e regionali (Sport e Periferie, FESR e FSC).

4 · Fondo efficienza energetica

Rifinanziato con 572 milioni per il 2027–2031: finanziamenti agevolati e garanzie.

5 · PPP e capitale privato

Per la quota residua: concessione con gestione pluriennale e partner finanziari della rete.

Partner finanziari in dialogo con la rete per il capitale delle società di progetto: le imprese esecutrici non devono finanziare da sole l’investimento.

La squadra della Fase 1: una posizione per competenza

Sette imprese complementari al Nord, affiancate da funzioni centrali che rendono i progetti bancabili.

1	2	3	4	5	6	7
Progettazione integrata	**Impiantistica meccanica**	**Elettrico e building automation**	**Edile e involucro**	**Fotovoltaico e accumulo**	**Piscine e centri natatori**	**Gestione e facility**

Funzioni centrali al servizio di tutti i progetti

Sportello incentivi ed ESCo · Strutturazione PPP e partner finanziari · Advisory legale su gare e concessioni · Coordinamento dei progetti (PMO) · Marchio e comunicazione · Piattaforma dati

Fase 2 – Centro e Sud: nuovi partner per territorio sugli stessi standard, quando la Fase 1 avrà le prime referenze.

Perché entrare: più lavoro, più scala, più visibilità

Arena ONE non è un consorzio passivo: è una macchina commerciale e operativa che genera commesse.

Benefici commerciali

- Pipeline di opportunità generata dalla rete
- Accesso a gare e PPP che da soli non si presidiano
- Marchio comune e referenze aggregate
- Cross-selling tra le imprese della rete

Benefici operativi

- Capitolati, schemi contrattuali e standard condivisi
- Coordinamento centrale di gare e cantieri
- Sportello incentivi e partner finanziari
- Gestione pluriennale dopo i lavori

~10 M€

di lavori e servizi all'anno per le imprese della rete entro il 2031

Obiettivo dello scenario base del piano: PPP, interventi energetici e canoni di gestione. Stima previsionale, non un impegno.

Entrare ora significa essere partner fondatori: priorità sui progetti pilota e visibilità nel marchio.

Le regole del gioco

Trasparenza prima di tutto: chi fa cosa, come si assegnano i progetti, come si remunera la rete.

Lavoro e margini

- Ogni impresa fattura i propri lavori e mantiene i propri margini
- Una posizione per competenza; per tipologia di impianto se serve
- Per ogni progetto un accordo con un capofila responsabile verso il cliente

Governance

- Assemblea dei retisti per le decisioni strategiche
- Comitato di gestione e manager di rete
- Ingresso di nuove imprese con regole condivise
- Durata iniziale di 5 anni, rinnovabile

Economia della rete

- Quote di adesione contenute
- La società di servizi è remunerata per sviluppo, coordinamento e incentivi ottenuti, non sui margini delle imprese
- Importi definiti insieme ai fondatori nel regolamento economico

Le voci economiche non sono calate dall'alto: le definiamo con le prime imprese aderenti.

Roadmap della Fase 1

Dalla costituzione della rete alle prime concessioni in 24 mesi.

0–90 giorni

- Lettere di intenti e contratto di rete
- Governance e regolamento economico
- Partner finanziari ed ESCo
- Prima lista di Comuni e impianti

3–6 mesi

- Arena Intelligence: primi 100 impianti qualificati
- Prime diagnosi Arena Energy
- Toolkit per gare e PPP

6–12 mesi

- Primi interventi Arena Energy
- Prime proposte Arena Project
- Prime comunità Arena Community

12–24 mesi

- Prime concessioni aggiudicate
- Avvio dei cantieri e di Arena Care
- Referenze per la Fase 2

Progetti pronti a cassetto: fattibilità e diagnosi già fatte quando si apre la finestra del bando.

Come entrare in Arena ONE

Quattro passi semplici, senza impegni economici fino alla firma del contratto di rete.

1

Lettera di intenti

Manifestazione di interesse non vincolante: ruolo, competenza, referente

2

Incontro

Approfondimento con i promotori e con le imprese già aderenti

3

Contratto di rete

Firma con governance, regole e allegati definiti insieme

4

Primi progetti

Impianti pilota, diagnosi e proposte di partenariato

Costruiamo insieme il riferimento italiano per gli impianti sportivi pubblici.

Contatti: Mirco Benacchio e Andrea Benacchio, promotori della rete Arena ONE