



BeeCampus

UNIVERSITY HOUSING · ARNESANO (LE)

Residenza universitaria

nelle immediate vicinanze del campus Ecotekne

Via Giovanni Boccaccio 13, 73010 Arnesano (LE)

117 posti letto · 71 camere · apertura 1 ottobre 2026

La residenza è nelle immediate vicinanze del polo scientifico di UniSalento, dove studiano 10.267 iscritti in cinque dipartimenti.

POSTI LETTO

117

CAMERE

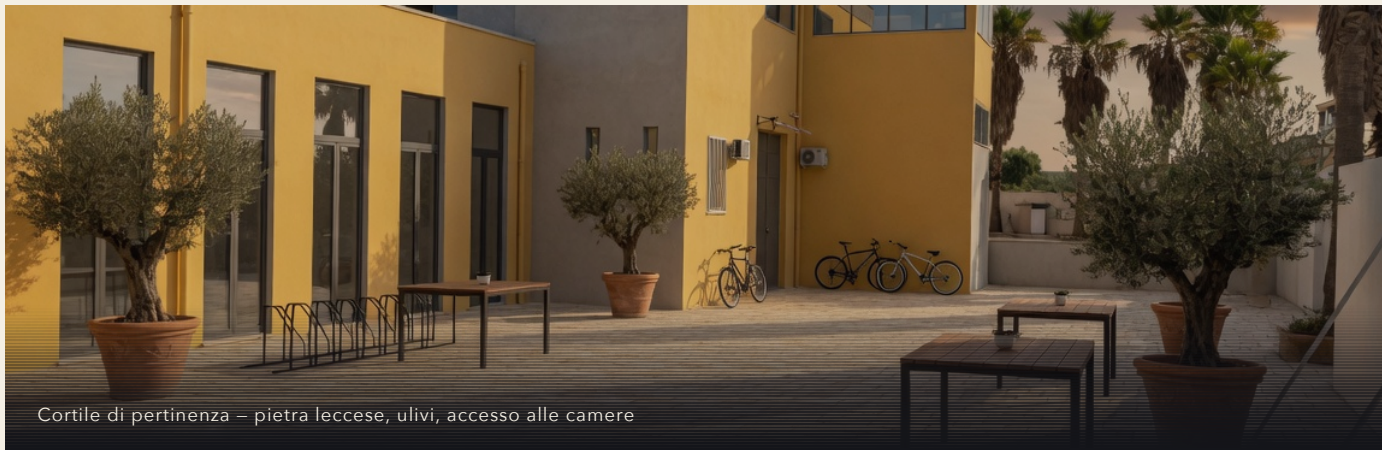
71

APERTURA

1 ott 2026

PNRR DELIBERATO

€ 2.336.099



Un contributo già deliberato, *su un cantiere chiuso.*

Il decreto di variazione riconosce € 2.336.099 a valere sulla misura MUR/PNRR di housing universitario (CUP H74D24002440006). È un contributo concesso, aggiornato a 117 posti letto: non una domanda in istruttoria.

Sull'immobile di via Boccaccio 13 l'investimento contabilizzato è di € 749.910. Il pubblico moltiplica l'apporto privato di 3,1 volte. Presidio finanziario: mutuo di € 600.000.

CONTRIBUTO MUR/PNRR

€ 2.336.099

già deliberato · CUP H74D24002440006

INVESTIMENTO CONTABILIZZATO

€ 749.910

apporto privato sulla struttura

MOLTIPLICATORE PUBBLICO

3,1×

dote PNRR sull'investimento

MUTUO A PRESIDIO

€ 600.000

debito a copertura del cantiere

01

4 lug 2026

CUL opere

Certificato di ultimazione lavori. Cantiere chiuso.

02

fino all'apertura

Allestimenti

Arredi e messa in servizio, fino al primo studente.

03

1 ott 2026

Apertura

117 posti, 71 camere. Inizio dell'esercizio.

Non solo letti: *una residenza con i servizi.*

Il simulatore MUR assegna alla struttura un livello complessivo dei servizi (LCS) di 96,67 su 100 e una superficie per studente (SUS) di 19,83 mq. Le immagini sono visualizzazioni di progetto costruite sulle fotografie del rilievo di stato di fatto.



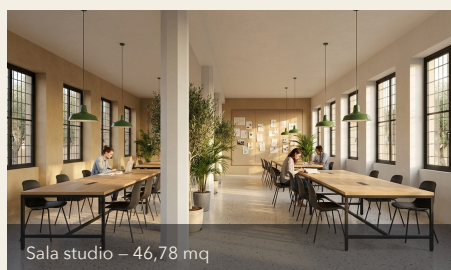
Reception e ingresso



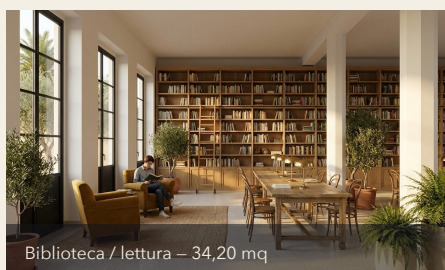
Camera singola – min. 9,30 mq per posto



Camera doppia – min. 13,60 mq



Sala studio – 46,78 mq



Biblioteca / lettura – 34,20 mq



Mensa e bar – cucina 38,48 mq



Dehors – 55,80 mq sul cortile



Palestra – 152 mq attrezzati



Aree esterne – 3.000 mq di pertinenza

PROGRAMMA DEGLI SPAZI COMUNI • MQ

Palestra	152,00	Tettoia su via Boccaccio	124,92	Dehors ristoro	55,80
Sala riunioni / studio	46,78	Cucina	38,48	Biblioteca / lettura	34,20
Lavanderia	12,91	Bar / ristoro	12,34	Deposito / dispensa	9,70
Deposito biancheria	9,62	Infermeria	9,26	Deposito bagagli	7,50



Zona functional – rig, anelli, sled



Lavanderia – 12,91 mq



Servizio igienico – min. 2,60 mq



I due corpi a H e il parco urbano

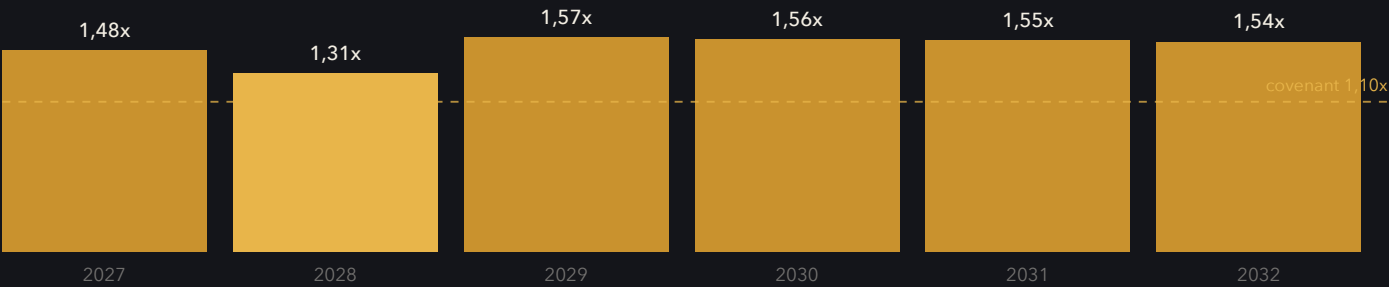
SERVIZI DICHIARATI AL SIMULATORE • LCS 96,67 / 100

- Wi-Fi in camere e spazi comuni
- Aria condizionata ovunque
- Pulizia camera settimanale
- Mensa e bar a consumazione
- Biblioteca e spazi studio
- Reception e portineria 16h, 7/7
- Cambio biancheria settimanale
- Lavanderia a gettone
- Palestra e area benessere
- Custodia e sorveglianza 16h, 7/7
- Pulizia spazi comuni 3 volte/sett.
- Aree verdi attrezzate di pertinenza

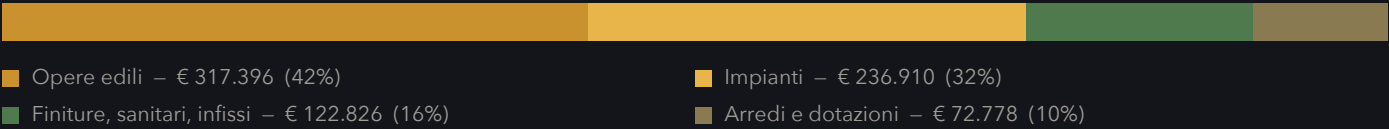
Il piano completo,
senza voci nascoste.

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Ricavi operativi	83.300	504.848	504.848	547.706	547.706	547.706	547.706
EBITDA operativo	-28.700	224.848	204.848	237.706	237.706	237.706	237.706
Utile netto	-60.200	252.380	240.016	265.816	268.071	270.445	272.943
Debito residuo	600.000	546.144	489.460	429.800	367.008	300.920	231.362

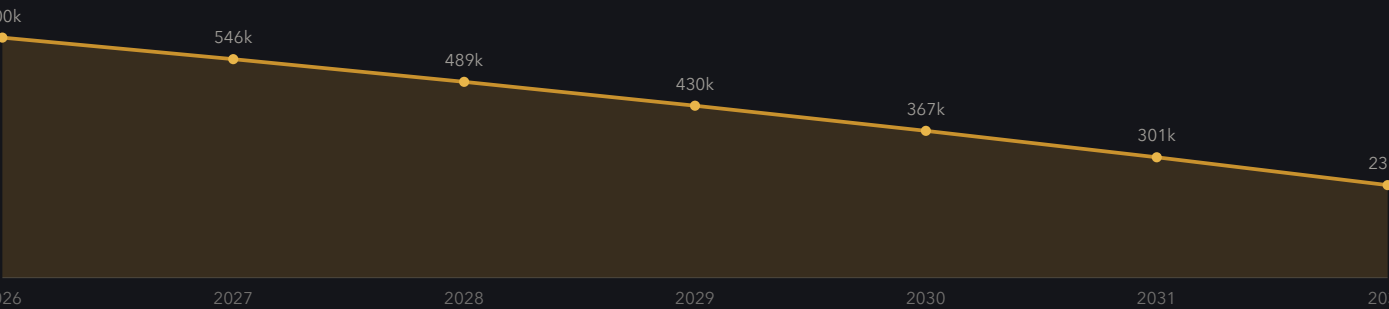
DSCR · COPERTURA DEL SERVIZIO DEL DEBITO



PROGRAMMA DI INVESTIMENTO · € 749.910



DEBITO RESIDUO · INTERAMENTE COPERTO DALLA QUOTA VINCOLATA

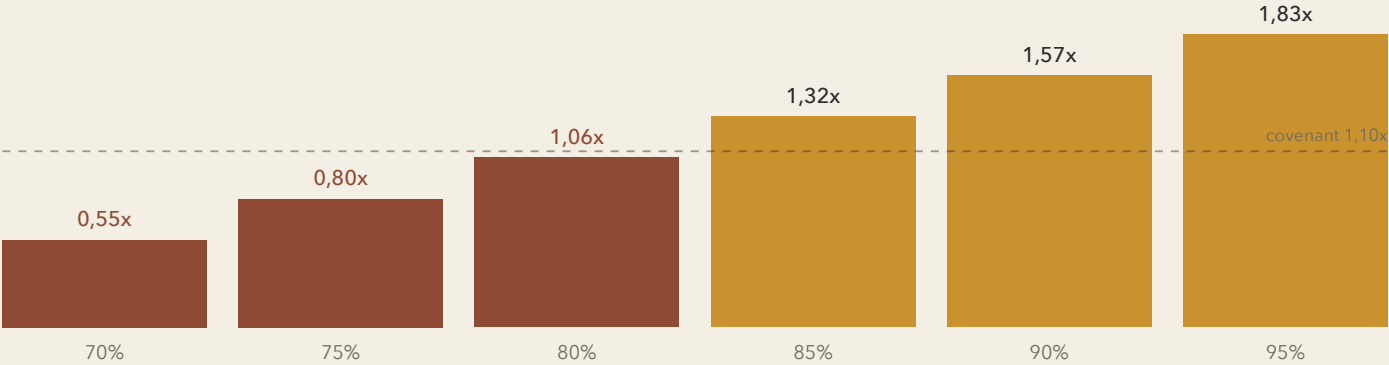


FONTI E IMPIEGHI

Programma di investimento	€ 749.910	opere, impianti, finiture, arredi
Mutuo chirografario	€ 600.000	quota bancaria, 1+9 anni al 5,25%
Mezzi propri / apporto soci	€ 150.000	quota integrativa dei soci
Fabbisogno di avvio 2026	€ 140.110	dilazioni fornitori e soci, riassorbito nel 2027
Contributo MUR/PNRR	€ 2.336.099	incasso 2027, vincolato fino al debito residuo

A quale occupancy salta il piano?

Il business plan assume il 90% di riempimento. Sotto, la stessa aritmetica applicata a tassi di occupazione più bassi: i costi operativi restano fissi a € 310.000 e solo i ricavi si muovono. Il servizio del debito resta coperto fino al 79% di occupancy.



OCCUPANCY	70%	75%	80%	85%	90%	95%
Ricavi operativi	425.994	456.422	486.850	517.278	547.706	578.134
EBITDA	115.994	146.422	176.850	207.278	237.706	268.134
Utile netto	178.183	200.091	222.000	243.908	265.816	287.724
CFADS	46.700	68.608	90.517	112.425	134.333	156.241

90%

occupancy assunta dal piano

€ 237.706 di EBITDA, DSCR 1,57x

81%

DSCR scende al covenant 1,10x

€ 181.536 di EBITDA

79%

pareggio: la rata è coperta esatta

€ 169.669 di EBITDA, DSCR 1,00x

ECONOMIA PER POSTO LETTO · 117 POSTI

€ 6.409

investito per posto

€ 19.967

contributo per posto

€ 4.681

ricavo annuo per posto

€ 2.032

EBITDA annuo per posto

COSA PRESIDIA IL DOWNSIDE

Cassa vincolata	La quota di contributo bloccata in banca eguaglia il debito residuo in ogni esercizio.
Costi in outsourcing	Reception, pulizie, mensa e manutenzioni a contratto: la base costi si comprime con i volumi.
Nessun canone immobiliare	Comodato gratuito dodicennale: l'immobile non pesa sul conto economico.
Preammortamento	Il primo anno paga soli interessi, assorbendo il ramp-up dell'occupancy.

€ 194.675 l'anno

non sono un incasso.

Il contributo MUR/PNRR è uno solo: € 2.336.099, in cassa una volta sola nel 2027. Un contributo in conto capitale non si iscrive tutto a ricavo nell'anno in cui arriva: entra a bilancio come risconto passivo e ne esce in 12 quote annuali da € 194.675, che passano a conto economico fra gli altri ricavi. È una scrittura, non un bonifico.

Dall'utile alla cassa

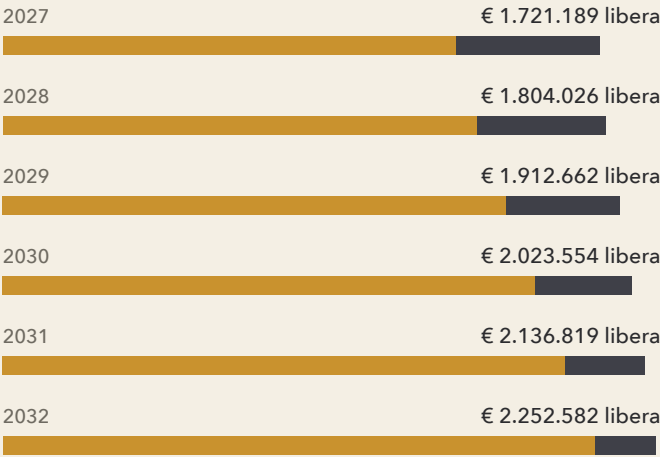
Utile netto di bilancio 2029	+265.816
Quota contributo a CE, non monetaria	-194.675
Ammortamento, non monetario	+37.495
Rimborso quota capitale del mutuo	-59.660

Cassa generata nell'anno € 48.977

Utile di bilancio € 265.816, cassa € 48.977. La differenza è quasi tutta la quota di contributo che rientra a conto economico senza muovere un euro. A regime la gestione genera in media € 47.615 l'anno di cassa, dopo imposte e dopo il rimborso della quota capitale del mutuo.

Dove sta il valore vero

I € 2.336.099 sono in cassa dal 2027. La quota vincolata in banca scende insieme al debito residuo: ogni anno si libera patrimonio.



■ cassa libera ■ vincolata a garanzia del mutuo

Da € 1.721.189 nel 2027 a € 2.252.582 nel 2032, mentre il debito residuo scende da € 546.144 a € 231.362. Non è un rendimento annuo: è capitale che si smarca.

RILASCIO DEL RISCONTO · 12 QUOTE DA € 194.675

2027 risconto residuo	2.141.424	2028 risconto residuo	1.946.749	2029 risconto residuo	1.752.074	2030 risconto residuo	1.557.399	2031 risconto residuo	1.362.724	2032 risconto residuo	1.168.049
2033 risconto residuo	973.374	2034 risconto residuo	778.699	2035 risconto residuo	584.024	2036 risconto residuo	389.349	2037 risconto residuo	194.674	2038 risconto residuo	0

Il risconto si azzerà nel 2038, alla fine delle dodici quote. Da quel momento il conto economico perde € 194.675 di altri ricavi, senza alcun effetto sulla cassa: la gestione ordinaria resta quella dei ricavi da posti letto.

Ricavi ricorrenti, *ultimo miglio di capitale.*

A REGIME · DAL BUSINESS PLAN / CRONOPROGRAMMA

RICAVI A REGIME

€ 547.706

EBITDA A REGIME

€ 237.706

PERCHÉ ADESSO

 Cantiere chiuso

CUL opere il 4 luglio 2026.
Poi gli allestimenti, fino
all'apertura del 1 ottobre.

 Dote pubblica

Contributo MUR/PNRR già
deliberato a 117 posti.
Non una domanda in attesa.

 Il campus

Nelle immediate vicinanze
del polo UniSalento.
117 posti letto, 71 camere.
Modello organizzativo ad albergo.

L'OFFERTA

€ 500–600 mila

aumento di capitale · trasformazione in S.r.l.

Ingresso dei nuovi soci nella compagine.
La percentuale di equity è consultabile in data room.

Chi investe oggi non finanzia un progetto su carta:
entra in una struttura realizzata, dentro un programma pubblico già deliberato.

**Contatti**

beecampusarnesano@gmail.com · +39 340 849 7870

Via Giovanni Boccaccio 13, 73010 Arnesano (LE)