



**COMUNE DI BONATE SOTTO**  
*Provincia di Bergamo*

## **PIANO ECONOMICO FINANZIARIO**

**AFFIDAMENTO DELLA CONCESSIONE  
PER LA GESTIONE DEL CENTRO SPORTIVO COMUNALE DI VIA GARIBALDI 15,  
CON ANNESSO ESERCIZIO DI SOMMINISTRAZIONE,  
DELLE PALESTRE DELLA SCUOLA PRIMARIA E SECONDARIA DI I° DELL'I.C. "C. LEVI" DI BONATE SOTTO  
E DELLA PALESTRA PRESSO IL CENTRO SOCIO CULTURALE DI VIA SANTA GIULIA N. 3  
PER ANNI 5 CON POSSIBILITA' DI RINNOVO PER ANNI 5**



## **COMUNE DI BONATE SOTTO** ***Provincia di Bergamo***

Il presente Piano Economico Finanziario (di seguito denominato PEF) analizza i costi/benefici della gestione del Centro Sportivo comunale di Bonate Sotto, stimati durante l'intero periodo della concessione (cinque anni dalla data di avvio del servizio).

Il modello economico finanziario sviluppato ha l'obiettivo sia di valutare le potenzialità dell'operazione in termini di convenienza economica e di sostenibilità finanziaria, sia di esplicitare le condizioni per attrarre l'interesse di capitali privati nell'operazione.

Il presente PEF costituisce un documento di gara propedeutico e funzionale all'analisi dell'investimento, fornendo una base di partenza minima e non vincolante per l'elaborazione del Piano Economico Finanziario da parte di ogni concorrente, da redigere in funzione delle relative scelte di opportunità imprenditoriale esplicitate nel progetto gestionale presentato in sede di gara (i cui requisiti minimi sono stabiliti dal Comune).

Il presente PEF è stato elaborato in funzione dei costi medi relativi alle precedenti gestioni e delle tariffe per l'utilizzo degli impianti sportivi relative alla stagione 2022/2023, approvate con D.G.C. n. 129 del 19/12/2022 (parzialmente modificate con D.G.C. n. 10 del 02/02/2023), e dei fatturati, in riferimento ai proventi dell'area ristoro, previsti in altri bandi analoghi emessi da altri comuni bergamaschi ubicati in contesti territoriali e aventi bacini d'utenza simili a quello del territorio bonatese.

Il presente Piano Economico Finanziario è basato sulle attuali aspettative e proiezioni relativamente ad eventi futuri e, per loro natura, sono soggette ad una componente intrinseca di rischio e incertezza. Sono dichiarazioni che si riferiscono ad eventi e dipendono da circostanze che possono, o non possono, accadere o verificarsi in futuro e, come tali, non si deve fare un indebito affidamento su di esse. I risultati effettivi potrebbero differire significativamente a causa di una molteplicità di fattori, incluse la volatilità e il deterioramento dei mercati del capitale e finanziari, variazioni nei prezzi di materie prime, cambi nelle condizioni macroeconomiche e nella crescita economica ed altre variazioni delle condizioni di business, mutamenti della normativa e del contesto istituzionale e molti altri fattori.

In relazione a quanto sopra, si ribadisce che il Piano Economico Finanziario posto a base di gara è di mero riferimento e vuole solo essere un'indicazione agli operatori economici per la definizione del proprio Piano Economico Finanziario.

### **MODELLO CONCESSIONARIO**

Il modello concessorio trae origine dal fatto che i flussi monetari futuri (e quindi quelli previsti al momento di avvio della concessione) siano in grado di assolvere al debito assunto per l'espletamento del servizio e di creare una redditività per l'aggiudicatario, motivo per il quale ogni concessione, con il completo trasferimento del "rischio operativo" in capo al Concessionario, si basa su una valutazione di costi-benefici derivanti dalle prestazioni svolte e considerando il rischio che le previsioni



## **COMUNE DI BONATE SOTTO** ***Provincia di Bergamo***

effettuate non si realizzino oppure si creino situazioni diverse.

Il presente PEF evidenzia i rischi connessi al servizio di gestione del Centro Sportivo in un'ottica di sostenibilità economica e finanziaria, ponendosi come base sulla quale ogni operatore economico dovrà sviluppare un proprio Piano Economico Finanziario secondo le specifiche modalità gestionali.

La direttiva europea 2014/23/UE sull'aggiudicazione delle concessioni definisce la "concessione di servizi" come un contratto a titolo oneroso stipulato per iscritto, mediante il quale una o più amministrazioni aggiudicatrici o enti aggiudicatori affidano a uno o più operatori economici l'erogazione e la gestione di servizi, diversi dall'esecuzione dei lavori, ove il corrispettivo consiste unicamente nel diritto di gestire i servizi oggetto del contratto o, in tale diritto, accompagnato da un prezzo.

A partire dal primo anno di gestione e per l'intera durata della concessione, è prevista la corresponsione, da parte del Concessionario e a favore del Comune di Bonate Sotto, di un canone annuo pari, per il primo anno concessorio ad € 500,00, mentre, a partire dal secondo anno concessorio, il canone è pari all'importo minimo posto a base di gara di € 2.000,00 al netto di IVA (che verrà applicata se applicabile) soggetto al rialzo proposto in fase di presentazione dell'offerta.

### **Le ipotesi del Piano Economico Finanziario**

Il presente Piano Economico Finanziario è finalizzato ad individuare la dinamica finanziaria dei flussi monetari futuri, quindi solo prevedibili al momento di partenza della concessione, in grado di assolvere il debito assunto per la concessione stessa, di pagare i fattori di produzione e di creare una redditività per i gestori.

Tutte le ipotesi sono state formulate anche secondo criteri di prudenza ed attendibilità che trovano un limite nell'impossibilità di predeterminare, con sufficiente precisione, la propensione al rischio e la capacità di gestione per un "aggiudicatario generico".

### **VALORE DELLA CONCESSIONE**

E' stata prevista una durata della Concessione di 5 anni con possibilità di rinnovo di ulteriori 5 anni.

Ai sensi dell'art. 179 del D.Lgs 36 del 31 marzo 2023 il valore della concessione, costituito dal fatturato totale del concessionario generato per tutta la durata del contratto, è stimato in € 2.687.475,00 al netto dell'IVA, di cui 1.250.750,00 al netto dell'IVA per i primi 5 anni, € 60.000,00 di cui all'opzione prevista dall'art. 189, comma 1 lett. a) del D.lgs 36/2023, € 125.975,00 per l'eventuale proroga contrattuale (art. 120 comma 10 D.lgs 36/2023) ed ulteriori € 1.250.750,00 al netto dell'IVA per gli eventuali ulteriori 5 anni di rinnovo.



**COMUNE DI BONATE SOTTO**  
***Provincia di Bergamo***

**ANALISI DEI COSTI**

Si precisa che i costi:

- dell'energia elettrica, del riscaldamento, dell'acqua e del telefono
- delle imposte e tasse
- delle manutenzioni ordinarie
- degli oneri finanziari
- delle spese amministrative
- delle spese generali per attività proprie

sono stati calcolati con riferimento alla gestione degli anni precedenti.

**Costo del personale**

Prudenzialmente il piano simula un impiego di forza lavoro a tempo pieno con versamento di contributi da contratti di lavoro a tempo indeterminato, sulla base del CCNL impianti sportivi. In realtà, in gestione, sarà possibile l'impiego di forza lavoro con modalità contrattuali più flessibili e meno impattanti sul conto economico della società.

Si ipotizzano:

3 addetti con retribuzione lorda di € 20.000,00

2 addetti con retribuzione lorda di € 18.000,00



**COMUNE DI BONATE SOTTO**  
***Provincia di Bergamo***

**Costi da acquisto materie prime BAR**

Tali costi sono stimati nel 40% dei ricavi del bar.

L'importo utilizzato è sintomo di buona gestione: tali valori possono variare da un minimo del 40% ad un massimo del 50%.

**Canone concessorio**

Il canone concessorio, come da capitolato, sarà da considerare quale voce di spesa quantificato in € 500,00 per la prima annualità ed € 2.000,00 all'anno, o superiore come risultante dall'offerta economica, dal secondo anno concessorio (dando atto che il canone è fuori campo IVA).

**Costo procedura**

Si stima un costo di € 3.500,00 per l'anno 2024 a copertura degli oneri diversi (contributo ANAC, bolli, imposta di registro, ...)



**COMUNE DI BONATE SOTTO**  
***Provincia di Bergamo***

**ANALISI DEI RICAVI**

**Canoni affitto locali**

E' prevista la possibilità di affittare spazi nella struttura. Dal primo anno si ipotizza l'affitto annuale determinato in € 1.200,00 oltre all'affitto di locali per la realizzazione di n. 5 eventi per una tariffa di € 50,00 cad..

**Ricavi bar**

Si prevede un'entrata stabile per i cinque anni stimando in n. 70 utenti medi giornalieri per 350 giorni all'anno per un importo medio di consumazioni di € 5,00 ad utente.

**Attività istituzionali**

Le entrate relative alle attività sportive sono state determinate, per il primo anno, facendo riferimento alle entrate gestione 2022. Si ipotizza, per il secondo e il terzo anno, un incremento percentuale di circa il 2,5% sulle entrate dell'anno precedente per ciascun anno per poi stabilizzarsi dal quarto anno.

**Altri ricavi (pubblicità ed eventi)**

E' prevista la possibilità di affittare spazi pubblicitari nel centro sportivo oltre alla realizzazione di eventi sportivi e/o ricreativi. Si è ipotizzato un ricavo annuo di € 7.000,00.



**COMUNE DI BONATE SOTTO**  
*Provincia di Bergamo*

<b>TOTALE COSTI</b>	<b>€ 243.800,00</b>	<b>€ 241.800,00</b>	<b>€ 241.800,00</b>	<b>€ 241.800,00</b>	<b>€ 241.800,00</b>
utenza energia elettrica	€ 25.600,00	€ 25.600,00	€ 25.600,00	€ 25.600,00	€ 25.600,00
utenza riscaldamento	€ 36.500,00	€ 36.500,00	€ 36.500,00	€ 36.500,00	€ 36.500,00
utenza acqua	€ 5.900,00	€ 5.900,00	€ 5.900,00	€ 5.900,00	€ 5.900,00
utenze telefoniche	€ 1.200,00	€ 1.200,00	€ 1.200,00	€ 1.200,00	€ 1.200,00
Imposte e tasse	€ 3.600,00	€ 3.600,00	€ 3.600,00	€ 3.600,00	€ 3.600,00
manutenzione ordinaria	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00
Oneri finanziari	€ 1.200,00	€ 1.200,00	€ 1.200,00	€ 1.200,00	€ 1.200,00
Costo del personale e collaborazioni varie	€ 96.000,00	€ 96.000,00	€ 96.000,00	€ 96.000,00	€ 96.000,00
Spese amministrative	€ 8.000,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00
Spese generali per attività proprie	€ 7.800,00	€ 7.800,00	€ 7.800,00	€ 7.800,00	€ 7.800,00
Costi da acquisto materie prime BAR	€ 49.000,00	€ 49.000,00	€ 49.000,00	€ 49.000,00	€ 49.000,00
Canone concessorio	<b>€ 500,00</b>	<b>€ 2.000,00</b>	<b>€ 2.000,00</b>	<b>€ 2.000,00</b>	<b>€ 2.000,00</b>
Costo procedura	<b>€ 3.500,00</b>				
<b>TOTALE RICAVI</b>	<b>€ 245.950,00</b>	<b>€ 248.950,00</b>	<b>€ 251.950,00</b>	<b>€ 251.950,00</b>	<b>€ 251.950,00</b>
Canoni affitto locali	€ 1.450,00	€ 1.450,00	€ 1.450,00	€ 1.450,00	€ 1.450,00
Attività istituzionali	€ 115.000,00	€ 118.000,00	€ 121.000,00	€ 121.000,00	€ 121.000,00
Entrate stimate BAR	€ 122.500,00	€ 122.500,00	€ 122.500,00	€ 122.500,00	€ 122.500,00
Altri ricavi (pubblicità ed eventi)	€ 7.000,00	€ 7.000,00	€ 7.000,00	€ 7.000,00	€ 7.000,00
<b>UTILE STIMATO D'IMPRESA</b>	<b>2.150,00 €</b>	<b>7.150,00 €</b>	<b>10.150,00 €</b>	<b>10.150,00 €</b>	<b>10.150,00 €</b>