



Piano Economico Finanziario relativo al centro sportivo del Comune di Seriate (BG)

Rev. Interna Maggio 2018
su documento elaborato da La Mercurio di San Fermo della Battagliaa novembre 2017

Indice

1. Premesse
2. Genesi dell'investimento
3. Modello concessorio
 - 3.1 *Interventi manutentivi e annullamento rischi di deterioramento beni.*
4. Il programma della gestione
 - 4.1 Ricavi di gestione
 - 4.1.1 *Ricavi da ristorazione*
 - 4.1.2 *Ricavi da bar*
 - 4.1.3 *Ricavi campi di calcio sintetico a 5*
 - 4.1.4 *Ricavi campi da tennis*
 - 4.1.5 *Ricavi campi da bocce*
 - 4.1.6 *Ricavi affitti spazi centro polivalente*
 - 4.1.7 *Ricavi affitti palazzetto*
 - 4.1.8 *Ricavi sala fitness*
 - 4.1.9 *Ricavi da palestra polivalente*
 - 4.2 Costi di gestione
 - 4.2.1 *Costi da acquisto materie prime*
 - 4.2.2 *Costi da utenze*
 - 4.2.3 *Costi del personale*
 - 4.2.4 *Costi assicurativi*
 - 4.2.5 *Costi per attività di manutenzione ordinaria*
 - 4.2.6 *Costi per attività di manutenzione straordinaria*
 - 4.2.7 *Altri costi*
 - 4.2.8 *Canone concessorio*
 - 4.2.9 *Costi per arredi e attrezzature sportive*
 - 4.2.10 *Imposte IRAP e IRES*
5. Economics del progetto
6. La pratica sportiva in Italia
7. Bacino di utenza
8. Note sulla modalità di redazione del PEF da parte dei concorrenti

1) PREMESSE

Il presente documento limita il suo raggio d'analisi al periodo della gestione e prende in esame il Conto Economico relativo al suddetto periodo.

La motivazione di tale scelta è da riscontrarsi nella possibilità lasciata dall'ente ai concorrenti di prevedere soluzioni diversificate in ambito gestionale.

Rimane dunque inteso che i dati relativi ad aspetti finanziari saranno lasciati alla definizione dei concorrenti e calibrati sul loro progetto gestionale.

Spetterà all'amministrazione comunale, in sede di gara, stabilire i requisiti minimi previsti che l'offerta gestionale dovrà rispettare.

Il P.E.F., Piano Economico Finanziario, così come riportato nelle pagine seguenti, riporta una situazione di sostenibilità finanziaria che dovrà essere necessariamente migliorata nelle scelte gestionali.

Si ritiene dunque che tale strumento debba servire come linea guida di indirizzo sportivo senza essere vincolante.

Si precisa che i lavori di riqualificazione del centro sportivo sono stati oggetto di apposita procedura di gara.

2) GENESI DELL'INVESTIMENTO

Il progetto preliminare commissionato dal Comune di Seriate prende origine dalla volontà dell'Amministrazione Comunale di riqualificare il centro sportivo comunale di Via Decò e Canetta che, costruito negli anni sessanta e ristrutturato e ampliato in modo importante alla fine degli anni novanta, necessita da una lato di una serie di interventi di carattere manutentivo e dall'altro di interventi importanti dal punto di vista strutturale e distributivo.

L'impianto, che comprende una serie di strutture, deve essere riqualificato necessariamente in una logica di sostenibilità gestionale prevedendo interventi tecnici atti a rendere le strutture più efficienti e proponendo modifiche alle funzioni e agli aspetti distributivi tali da essere in grado offrire spazi, strutture e opportunità gestionali economicamente remunerative.

La struttura una volta riqualificata dovrà essere in grado da un lato di offrire ai cittadini di Seriate una serie di servizi di carattere sportivo sociale e aggregativo e dall'altro all'operatore privato che avrà in carico la gestione del centro di ottenere un equilibrio economico finanziario in grado di assicurare quindi una gestione ottimale e servizi all'altezza delle aspettative e delle necessità degli utenti.

3) IL MODELLO CONCESSORIO

Il modello concessorio trae origine dal fatto che i flussi monetari futuri e quindi solo previsti al momento di partenza dell'operazione, siano in grado di assolvere al debito assunto per l'implementazione dell'operazione stessa, di pagare i fattori di produzione e di creare una redditività per gli investitori.

Si comprende allora come ogni operazione di concessione, con il completo trasferimento del "rischio operativo" sul soggetto privato, si basi su di una valutazione di costi benefici nell'intraprendere quell'attività e sui rischi che quello che è stato preventivato non accada o accadano situazioni differenti.

Gli imprenditori devono saper allocare su di essi solo i rischi che sanno gestire, sia dal punto di vista gestionale sia dal punto di vista economico-finanziari, pena il fallimento dell'iniziativa, la perdita di lucro e l'esborso di denaro proprio.

La mancata individuazione dei rischi relativi al progetto (e quindi la consapevolezza della loro esistenza) unitamente ad una non corretta allocazione sui diversi soggetti coinvolti, può comportare l'insuccesso dell'iniziativa, poiché il soggetto cui il rischio è stato allocato potrebbe non essere in grado di gestirlo al meglio.

In particolare le fasi dell'analisi da percorrere riguardano:

- l'identificazione di tutte le possibili categorie di rischio;
- la quantificazione dell'impatto economico-finanziario degli stessi;
- la scelta di un'equilibrata allocazione dei rischi fra il settore pubblico e quello privato;
- la valutazione del rischio trasferibile e di quello non trasferibile.

Il processo di valutazione dei rischi richiede un'identificazione sistematica di tutti i rischi dell'operazione e quindi, in un successivo momento, la ricerca delle modalità per porli in situazione di controllo, distribuirli tra le parti interessate e ridurne gli effetti.

L'elaborazione di una specifica matrice dei rischi tende a identificare le parti contrattuali che si trovano nella migliore condizione possibile per poterli gestire.

I principali rischi connessi ad un'operazione di concessione, sono articolati in:

- rischi di "pre-completamento", relativi della prima fase, quella dell'impostazione e della realizzazione dell'operazione, con tutte le implicazioni amministrative (permessi, concessioni), tecniche (lavori) e, soprattutto, economiche, in quanto il progetto non produce ancora utili.

- rischi "di post-completamento", relativi alle fasi di avviamento e di mantenimento della gestione su livelli tali da consentire utili sufficienti alla remunerazione degli investimenti, alla restituzione dei finanziamenti ed all'autosufficienza finanziaria.
- rischi generali, presenti in ogni singola fase, cioè: rischi tecnologici, politici, commerciali, finanziari relativi ai tassi di cambio e di interesse.

I rischi sono legati alla situazione del sistema socio-territoriale ove viene programmata l'iniziativa e sono individuati per indirizzare nel modo migliore gli approcci progettuali;

Tipologie di rischi:

- I rischi imprenditoriali sono dovuti alle modifiche del bacino d'utenza, che può non consentire di attivare il livello di tariffe in grado di generare il flusso di cassa positivo. Per evitare ciò, oltre ad una attenta analisi, si può includere una clausola del tipo "take or pay" con la pubblica amministrazione concedente, vincolandola ad una precisa acquisizione di servizi, al di sotto della quale deve far fronte con propri mezzi alla società di progetto. Un esempio tipico è quello della costruzione di un parcheggio in cui l'amministrazione non ponga dei vincoli per la sosta ordinaria nelle vicinanze facendo scendere il numero degli utilizzatori.
- I rischi tecnologici sono connessi con errori di scelta del processo così da renderlo insufficiente ad erogare il servizio nei tempi, nei modi e nella qualità richiesta dagli utenti. Sempre per l'esempio del parcheggio la scelta di un sistema meccanizzato troppo lento nel restituire le autovetture o con periodi troppo lunghi di malfunzionamento possono far fallire l'operazione.
- I rischi ambientali costituiscono una categoria da tenere fortemente in considerazione, vista la rinnovata ed attenta legislazione in materia.
- I rischi economici sono legati agli errori di identificazione del costo di realizzazione del progetto e, più frequentemente, a quelli di valutazione dei costi manutentivi. Le errate valutazioni derivano in parte da sottostime ottimistiche, generate dalla comune volontà delle parti di far decollare un'operazione di investimento, dall'altra da errori progettuali di cui se ne risente l'effetto durante la costruzione o l'esercizio, con costosi lavori di rifacimento o di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- I rischi finanziari derivano da un'errata valutazione delle tariffe del servizio, dall'inflazione non considerata nella concessione per una durata forse eccessiva. I rischi finanziari di approvvigionamento del capitale vanno frazionati tra più Istituti

finanziatori, e tra diverse forme di debiti proprio per evitare un "effetto domino" sull'investimento

- I rischi di gestione sono dovuti al bacino d'utenza, alla quota di mercato, alla manutenzione non adeguatamente programmata e studiata, ed alla possibile obsolescenza tecnologica che renderebbero superato il servizio all'utenza in tempi non compatibili con il periodo di servizio al debito del progetto.
- I rischi politici sono legati alla possibilità di cambio di politica tariffaria specie per le infrastrutture sociali nonché alle normative d'interesse per il progetto. La mancata individuazione dei rischi relativi al progetto (e quindi la consapevolezza della loro esistenza) unitamente ad una non corretta allocazione sui diversi soggetti coinvolti, può comportare l'insuccesso dell'iniziativa, poiché il soggetto cui il rischio è stato allocato potrebbe non essere in grado di gestirlo al meglio.

La **direttiva europea 2014/23/UE sull'aggiudicazione delle concessioni** definisce La "concessione di lavori" 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'esecuzione di lavori, ove il corrispettivo consiste unicamente nel diritto di gestire i lavori oggetto del contratto o in tale diritto accompagnato da un prezzo.

Invece, per "concessione di servizi" si intende 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.

La prima necessità del legislatore europeo è stata quella di superare le incertezze interpretative del concetto di concessione rispetto al concetto di appalto, che avevano generato incertezza giuridica tra i soggetti operanti nel mercato dei contratti pubblici e notevole contenzioso presso la Corte di giustizia Europea

La mancanza di una puntuale definizione di concessione e di una chiara linea di demarcazione tra il contratto di appalto ed il contratto di concessione, ha prodotto anche in Italia numerosi ricorsi giurisdizionali. Anche l'Autorità, a seguito di diversi esposti sulle procedure di gara, è stata chiamata a pronunciarsi in ordine alla preliminare questione della corretta configurazione giuridica del rapporto negoziale, al di là del nomen iuris dato dalla stazione appaltante.

La questione è stata di particolare rilievo riguardo alle gare bandite per esternalizzare l'erogazione dei servizi piuttosto che la realizzazione di lavori, atteso che il Codice prevede per la concessione di servizi una scarsa disciplina normativa, invero, la concessione di lavori è soggetta alla prescrizioni del D.Lgs. n. 163/2006.

Il Nuovo CODICE - decreto legislativo 18 aprile 2016 n. 50 "Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50. Codice dei contratti pubblici" riporta le seguenti definizioni:

Art 3) comma 1 lettera vv)

"concessione di servizi», un contratto a titolo oneroso stipulato per iscritto in virtù del quale una o più stazioni appaltanti affidano a uno o più operatori economici la fornitura e la gestione di servizi diversi dall'esecuzione di lavori di cui alla lettera ll) riconoscendo a titolo di corrispettivo unicamente il diritto di gestire i servizi oggetto del contratto o tale diritto accompagnato da un prezzo, con assunzione in capo al concessionario del rischio operativo legato alla gestione dei servizi"

Art 3) comma 1 lettera aaa) *"«rischio di costruzione», il rischio legato al ritardo nei tempi di consegna, al non rispetto degli standard di progetto, all'aumento dei costi, a inconvenienti di tipo tecnico nell'opera e al mancato completamento dell'opera";*

Art 3) comma 1 lettera bbb) *"«rischio di disponibilità», il rischio legato alla capacità da parte del concessionario di erogare le prestazioni contrattuali pattuite, sia per volume che per standard di qualità previsti";*

Art 3) comma 1 lettera ccc) *"«rischio di domanda», il rischio legato ai diversi volumi di domanda del servizio che il concessionario deve soddisfare, ovvero il rischio legato alla mancanza di utenza e quindi di flussi di cassa";*

Il nuovo Codice introduce una nuova tipologia di rischio, definito "operativo" che definisce il discrimine tra "appalto" e "concessione".

Il «rischio operativo» è il rischio legato alla gestione dei lavori o dei servizi sul lato della domanda o sul lato dell'offerta o di entrambi, trasferito al concessionario.

Si considera che il concessionario assuma il rischio operativo nel caso in cui, in condizioni operative normali, non sia garantito il recupero degli investimenti effettuati o dei costi sostenuti per la gestione dei lavori o dei servizi oggetto della concessione.

La parte del rischio trasferita al concessionario deve comportare una reale esposizione alle fluttuazioni del mercato tale per cui ogni potenziale perdita stimata subita dal concessionario non sia puramente nominale o trascurabile.

Tale rischio ha natura economica e comporta la possibilità di non riuscire a recuperare gli investimenti effettuati e i costi sostenuti per realizzare i lavori nella gestione dei lavori o dei servizi in condizioni operative normali, anche se una parte del rischio resta a carico dell'amministrazione aggiudicatrice o dell'ente aggiudicatore.

Il fatto che il rischio sia limitato sin dall'inizio non dovrebbe escludere che il contratto si configuri come concessione.

Può essere questo il caso, per esempio, di settori con tariffe regolamentate in cui l'ente locale, a compensazione di tale restrizione, per motivi di natura sociale, possa garantire una copertura minima sottoforma di canone operativo.

Un esempio concreto è il caso dei centri sportivi dove vi sono ulteriori fattori da prendere in considerazione.

Essendo il centro sportivo un investimento di natura "sociale", questo non esclude che la P.A. possa corrispondere un contributo in corso d'opera al fine di aiutare il soggetto gestore nella sua attività.

Va inoltre sottolineato che i centri sportivi, proprio per la loro natura di carattere sociale, svolgono una funzione di "centro di aggregazione" per soggetti appartenenti a diverse fasce d'età.

3.1) *Interventi manutentivi e annullamento rischi di deterioramento beni.*

Il modello concessorio, grazie al trasferimento del "rischio di disponibilità" (che riguarda il mantenimento in efficienza dell'immobile) attraverso le attività manutentive svolte dal soggetto privato in maniera programmata, si potrà scongiurare il deterioramento ed il conseguenziale deprezzamento del bene.

L'attività di programmazione è fondamentale per una buona gestione del servizio e, di conseguenza, per la stessa conservazione degli immobili a cui l'appalto è finalizzato. In merito è stato evidenziato come la necessità di considerare l'intero ciclo dell'appalto si impone soprattutto con riferimento ai servizi di gestione dei patrimoni pubblici, riguardo ai quali la progettazione, spesso, risente di un approccio tradizionalmente focalizzato sulla realizzazione di interventi e di una frammentaria visione del processo di gestione dei servizi (cfr. determinazione Avcp del 6 novembre 2013, n. 5).

Le stazioni appaltanti, ciò nonostante, anche per ragioni legate alle difficoltà di assumere impegni economici pluriennali, preferiscono, talvolta, realizzare singoli affidamenti per

interventi c.d. "a rottura" o "a guasto", che mirano, principalmente, a riparare i beni oggetto di guasto o malfunzionamento.

La frammentarietà degli interventi, tuttavia, può costituire un costo aggiuntivo per l'amministrazione (conseguente, ad esempio, all'aggravarsi dei deterioramenti e alla perdita di funzionalità dei beni, all'eccessiva ripetizione delle procedure di affidamento) e comportare inefficienze sul piano amministrativo-gestionale.

In linea con le indicazioni fornite nella determinazione Avcp n. 5/2013, si ritiene, quindi, che la c.d. "manutenzione programmata" sia, in generale, la strategia più rispondente agli obiettivi di mantenimento di una struttura edilizia in piena efficienza e di conservazione del suo valore economico nel tempo

4) IL PROGRAMMA DELLA GESTIONE

È intendimento del Comune di Seriate che il Concessionario sostenga i costi derivanti dall'espletamento delle attività, introitandone i corrispondenti ricavi.

Il programma della gestione qui presentato è da considerarsi ipotetico, tuttavia rappresenta una base gestionale di partenza su cui i concorrenti dovranno presentare la propria offerta.

Dal piano finanziario si evince un EBITDA positivo a partire dal terzo anno che andrà a crescere nel corso dei 20 anni di concessione. A partire **dal terzo anno il progetto presenta un Flusso di Cassa prodotto dalla gestione operativa (Free Cash Flow from Operations o Operating Free Cash Flow – FCFO) positivo.**

L'Ebitda, in inglese "Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization", equivalente all'italiano MOL (margine operativo lordo), è un indicatore di redditività basato solo sulla sua gestione operativa.

La struttura di Business Plan non contempla la definizione del Flusso di Cassa a favore degli azionisti (Free Cash Flow to Equity – FCFE) in quanto viene lasciata libertà di definire il proprio progetto di investimento (anche se vengono comunque stimati € 130.000,00 di arredi).

Tale valore è di corretto utilizzo nel caso di specie in quanto la componente strutturale dei lavori è oggetto di apposita procedura di appalto.

Nel capitolo 5 – ECONOMICS DEL PROGETTO - vengono riportati i dati sintetici della gestione finanziaria del centro sportivo **con l'utilizzo di un tasso di inflazione ipotizzato nel 2%.**

4.1 Ricavi di gestione

4.1.1 - Ricavi da ristorazione

L'area ristorazione prevede ampliamenti di superfici rispetto al precedente edificio e dunque viene previsto un aumento esponenziale degli utenti.

Vengono previsti mediamente circa 60 utenti al giorno l'anno 1, 75 l'anno 2, 90 l'anno 3 e in continuo aumento graduale fino all'anno 15. E' stato previsto in questa sede un entrata media al prezzo di € 10,00 cadauna per il pranzo e € 15,00 per la cena. Previsto incremento del 2% dal 4° anno dei prezzi pranzo e cena.

L'attività di ristorazione per il servizio pranzo è stata prevista per 6 giorni la settimana mentre il servizio cena è stato previsto per giorni 5.

Prezzo medio pranzo	giorni settimana apertura	numero settimane	Utenti anno 1	Utenti anno 2	Utenti anno 3
€ 10,00	6	50	50	70	100
		Ricavi anno	€ 150.000,00	€ 210.000,00	€ 300.000,00

Prezzo medio cena	giorni settimana apertura	numero settimane	Utenti anno 1	Utenti anno 2	Utenti anno 3
€ 15,00	5	50	20	30	50
		Ricavi anno	€ 75.000,00	€ 112.500,00	€ 187.500,00

			Totale Ricavi anno 1	Ricavi anno 2	Ricavi anno 3
			70	100	150
			€ 225.000,00	€ 322.500,00	€ 487.500,00

4.1.2 - Ricavi bar

Per l'area bar si prevede un'entrata crescente negli anni. Per il primo anno si ipotizzano 50 utenti giornalieri per 7 giorni a settimana per un importo medio di consumazioni di € 3,00 a utente. Previsto incremento del 2% dal 4° anno dei ricavi medi per utente.

L'area bar gode inoltre della clientela dovuta alla presenza del campo da bocce, un'attività che si sviluppa su più ore giornaliere.

Ricavo medio Utente	giorni settimana apertura	numero settimane apertura	Utenti /ricavo anno 1	Utenti /ricavo anno 2	Utenti /ricavo anno 3
€ 3,00	7	50	50	70	90
			€ 52.500,00	€ 73.500,00	€ 94.500,00

4.1.3 - Ricavi campi di calcio sintetico a 5 (con incremento del 2% dal 4° anno della tariffa oraria)

Le attività legate al campo sportivo sono state divise in due tipologie.

- 1) affitto a società sportive, per il quale è stato previsto un utilizzo medio di 4 ore a settimana a campo sportivo, per 24 settimane all'anno alla tariffa oraria di € 25,00
- 2) affitto libero durante i mesi estivi; per ogni giorno della settimana per circa 24 settimane, alla tariffa oraria di € 50,00.

Previsto incremento del 2% dal 4° anno delle tariffe orarie.

Tipologia fruitori	Tariffa oraria fruizione	Numero campi	Ore fruizione Settimana a campo	Settimane anno	Ricavo Anno 1-2-3
Società sportiva	€ 25,00	2	4	24	€ 4.800,00
Singoli gruppi	€ 50,00	2	10	24	€ 24.000,00

4.1.4 - Ricavi campi da tennis

L'attività sportiva legata alle al tennis rappresenta una novità per Seriate.

Si è ipotizzato un utilizzo 350 giorni l'anno per ciascun campo per una media giornaliera di 5 ore di affitto, che diventano 8 ore dal 3 anno, per una tariffa oraria di € 14,00.

Previsto incremento del 2% dal 4° anno della tariffa oraria.

Tariffa oraria fruizione	Numero campi	ore medie giornaliere utilizzo anno 1 e 2	ore medie giornaliere utilizzo dal 3 anno	giorni anno	Ricavo Anno 1-2	Ricavo anno 3
€ 14,00	2	5	8	350	€ 49.000,00	€ 78.400,00

4.1.5 - Ricavi campi da bocce

L'attività sportiva legata alle bocce deve essere considerata anche come bacino potenzialmente certo per le attività di ristorazione e bar, essendo uno sport praticato su più ore giornaliere e di importante rilevanza sociale.

Si è ipotizzato un utilizzo 350 giorni l'anno per ciascun campo per una media giornaliera di 4 ore di utilizzo per ciascun campo ad una tariffa oraria di € 4,00. Previsto incremento del 2% dal 4° anno della tariffa oraria.

Tariffa oraria campo	Numero campi bocce	ore medie giornaliere utilizzo	giorni	TOTALE
€ 4,00	3	4	350	€ 16.800,00

4.1.6 - Ricavi affitti spazi centro polivalente

E' inoltre prevista la possibilità di affittare spazi nel centro polivalente. Si è ipotizzato un affitto a società/associazioni sportive per 5 giorni la settimana per 200 giorni l'anno (35 settimane) per una media di 3 ore giornaliere di affitto (generalmente fra le 16 e le 22), che diventano 5 ore dal 3 anno, per una tariffa oraria di € 15,00.

Previsto incremento del 2% dal 4° anno della tariffa oraria.

Tariffa oraria affitto palestrine	Numero spazi	Numero giorni	numero ore giorno/ricavi anno 1	numero ore giorno/ricavi anno 2	numero ore giorno/ricavi anno 3
€ 15,00	2	200	3 € 18.000,00	4 € 24.000,00	5 € 30.000,00

4.1.7 Ricavi affitti palazzetto

E' inoltre prevista la possibilità di affittare la palestra polivalente. Si è ipotizzato un affitto a società/associazioni sportive per 7 giorni la settimana per 200 giorni l'anno (35 settimane) per una media di 2 ore giornaliere di affitto (generalmente fra le 19 e le 22), che diventano 4 ore dal 3 anno, ad una tariffa oraria di € 40,00. Previsto incremento del 2% dal 4° anno della tariffa oraria.

Tariffa oraria affitto palestre	Numero spazi	Numero giorni	numero ore giorno/ricavi anno 1	numero ore giorno/ricavi anno 2	numero ore giorno/ricavi anno 3
€ 40,00	1	200	2 € 16.000,00	3 € 24.000,00	4 € 32.000,00

4.1.8 - Ricavi sala fitness

Si è previsto per la sala fitness una gestione in maniera diretta.

Ai fini del calcolo dei ricavi di tale attività si è tenuto conto di due tipologie differenti:

- Ricavi da abbonamenti al prezzo di € 450/cad;
- Ricavi da ingressi di utenti occasionali al prezzo di € 8/cad.

Previsto incremento del 2% dal 4° anno dei prezzi di fruizione fitness.

E' stata prevista un'entrata a pieno regime a partire dal quarto anno.

Tariffa ingresso utenti occasionali	Ingressi annui	numero utenti/ricavi anno 1	numero utenti /ricavi anno 2	numero utenti /ricavi anno 3
8,00	12	200 € 19.200,00	240 € 23.040,00	280 € 26.880,00

Tessera annuale	Ingressi annui	numero utenti/ricavi anno 1	numero utenti /ricavi anno 2	numero utenti /ricavi anno 3
€ 450	1	150 € 67.500,00	200 € 90.000,00	230 € 103.500,00

4.1.9 - Contributo Amministrazione per acquisto arredi/attrezzature

E' previsto un contributo iniziale in conto capitale dell'amministrazione per acquisto di arredi e/o attrezzature di € 70.000,00 nel 2018.

4.2. Costi di gestione

4.2.1 - Costi da acquisto materie prime

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

Si precisa che l'importo utilizzato è sintomo di buona gestione. Tali valori possono variare da un minimo del 40% ad un massimo del 50%.

4.2.2 - Costi da utenze (incremento del 1% dal 4° anno)

Tali costi sono stimati, sulla base di interventi simili, in **€ 70.000,00 (1° anno), € 75.000,00 (2° anno), € 80.000,00 (3° anno)**. Previsto incremento del 1% dal 4° anno.

4.2.3 - Costi del personale

Il piano gestionale ipotizzato prevede a regime assunzioni per n. 17 addetti così suddivisi:

- N. 3 addetti per la gestione delle cucine;
- N. 7 addetti per la gestione delle attività di ristorazione e bar;
- N.3 addetto per la funzione di segreteria e organizzazione generale delle attività;
- N. 1 addetto al servizio di custodia.
- N. 3 addetti per la gestione della sala fitness.

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

Sono state ipotizzate retribuzioni lorde in linea con il CCNL per i nuovi assunti dal 1 gennaio 2016.

Si ipotizzano:

- 3 addetti con retribuzione lorda di € 28.602,70 – I livello
- 3 addetti con retribuzione lorda di € 26.029,87 – II livello
- 11 addetti con retribuzione lorda di € 21.512,90 – IV livello

COSTI ANNUI	I LIVELLO	II LIVELLO	III LIVELLO	IV LIVELLO	V LIVELLO
Dati retributivi MESE					
Retribuzione lorda mese	1635,12	1488,04	1341,3	1229,82	1158,95
Contributi INPS mese a carico lavoratore	150,27	136,75	123,27	113,02	106,51
Imposta Irpef mese (escluso bonus DL 66/2)	262,85 €	222,38 €	181,92 €	151,31 €	131,85

Retribuzione netta mese	1.222,01 €	1.128,90 €	1.036,11 €	965,49 €	920,6
Dati retributivi ANNO					
Retribuzione lorda anno	21.256,56 €	19.344,52 €	17.436,90 €	15.987,66 €	15.066,35
Contributi INPS anno	1.953,48 €	1.777,76 €	1.602,45 €	1.469,27 €	1.384,60
Imponibile Irpef	19.303,08 €	17.566,76 €	15.834,45 €	14.518,39 €	13.681,75
Imposta irpef (escluso bonus DL 66/2014)	3.417,00 €	2.891,00 €	2.365,00 €	1.967,00 €	1.714,00
Retribuzione netta anno	15.886,08 €	14.675,76 €	13.469,45 €	12.551,39 €	11.967,75
Dati costo ANNO					
Retribuzione lorda annua	21.256,56 €	19.344,52 €	17.436,90 €	15.987,66 €	15.066,35
T.F.R.	1.574,56 €	1.432,93 €	1.291,62 €	1.184,27 €	1.116,03
Quota decontrib. mensile Job Act 2016	249,65 €	227,19 €	204,79 €	187,77 €	176,95
Contributi INPS/INAIL	4.868,18 €	4.430,28 €	3.993,40 €	3.661,49 €	3.450,50
Incidenza IRAP	903,4 €	822,14 €	741,07 €	679,48 €	640,32
costo presunto annuo	28.602,70 €	26.029,87 €	23.462,99 €	21.512,90 €	20.273,19
ore presunte lavorabili	1704	1704	1704	1704	1704
costo presunto orario	16,79 €	15,28 €	13,77 €	12,62 €	11,9

Il costo complessivo per i 17 addetti è di € 405.273,61 annui. Il personale è stato ipotizzato a regime dal 3° anno. Per il 1° anno è stato considerato al 50% mentre per il secondo anno è stato considerato al 70%. Previsto incremento dei costi del personale del 2% dal 4° anno

E' importante puntualizzare che il modello gestionale ideale, per essere veramente competitivo, dovrà prevedere la massima polivalenza del personale impiegato, evitando così la rigidità del ruolo. Il personale di pulizia e custodia dovrà occuparsi della pulizia e sanificazione degli ambienti, dell'apertura/chiusura dell'impianto e della sua guardiania. Si ipotizza che le operazioni di pulizia saranno effettuate nei seguenti modi e tempi:

a) operazioni a frequenza giornaliera: svuotamento cestini e sostituzione sacchetti plastica spolveratura ad umido di arredi e mobili lavaggio e disinfezione dei servizi igienici e spogliatoi lavaggio e disinfezione dei pavimenti raccolta differenziata dei rifiuti e trasporto negli appositi contenitori;

b) operazioni a frequenza settimanale: pulizia pareti/soffitti di tutti i locali con asporto di ragnatele o altre formazioni di sporco aspirazione polvere e sporco da zerbini e tappeti ingressi .

Si considerano affidati al personale di custodia la piccola manutenzione.

4.2.4 - Costi assicurativi

Vengono previsti, sulla base di analisi di mercato per interventi analoghi, € 4.000,00 per Costi assicurativi. Previsto incremento del 2% dal 2° anno.

In tali previsioni rientrano i costi legati alla fidejussione bancaria che il soggetto gestore dovrà rilasciare nei confronti del Comune a garanzia delle penali relative al mancato o inesatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali relativi alla messa a disposizione dell'opera (calcolato solo per il primo anno e pari a € 13.000,00).

Inoltre viene prevista una polizza per la responsabilità civile dell'assicurato, degli associati o degli allievi per danni procurati a terzi. La *polizza di assicurazioni rc* ipotizzata comprende anche i rischi derivanti dalla proprietà o esercizio delle attrezzature sportive, degli impianti e del materiale necessario per lo svolgimento della disciplina sportiva.

Tale polizza tiene indenne l'assicurato di quanto questi sia tenuto a pagare, quale civilmente responsabile ai sensi di legge, a titolo di danni involontariamente cagionati a terzi, per morte, per lesioni personali e per danneggiamenti a cose, in conseguenza di un sinistro verificatosi in relazione all'attività descritta, compresi i servizi complementari e sussidiari. L'assicurazione rc vale anche per la responsabilità civile che possa derivare all'assicurato da fatto doloso di persone delle quali debba rispondere.

4.2.5 - Costi per attività di manutenzione programmata

La manutenzione ordinaria programmata è stata calcolata in € 100.000,00 annui con incremento del 2% dal 2° anno.

Il costo è stato determinato nel "fascicolo manutenzione" (allegato 1 - stima dei costi per la manutenzione ordinaria) in € 96.695,20. La cifra è stata arrotondata a € 100.000,00 per includere i costi di manutenzione attrezzature sportive.

4.2.6 - Costi per attività di manutenzione straordinaria

Sono stati quantificati a partire dall'undicesimo anno. Sulla base del capitolato, che prevede una compartecipazione pari al 10% delle spese sostenute dall'Amministrazione, sono stati quantificati in €10.000,00 l'11° anno (€ 1.000,00 a carico del concessionario pari al 10% del costo complessivo). Previsto incremento annuo del 10%.

4.2.7 - Altri costi (incremento del 2% dal 2° anno)

Sono previste inoltre spese di cancelleria, spese telefoniche, spese di vigilanza, spese di pulizia-giardinaggio (solo materiale e interventi di tipo straordinario in quanto il costo del personale è inserito nei costi personale), spese di pubblicità che sono state stimate su interventi simili.

4.2.8 - Canone concessorio

E' stato inserito l'importo previsto in capitolato pari a € 12.000,00 a partire dal 2 anno. L'importo è offerto in sede di gara al rialzo. Previsto incremento annuo del 1% dal terzo anno.

4.2.9 - Costi per arredi e attrezzature sportive

Nel contratto concessorio viene prevista la fornitura degli arredi a totale carico del soggetto gestore. Tali importi sono qui di seguito stimati.

DESCRIZIONE VOCE DI ARREDO	Costo annuo
ARREDO/ATTREZZATURE CUCINA	€ 80.000,00
ARREDO RISTORANTE E BAR	€ 100.000,00
ARREDI SPOGLIATOI/BAGNI/UFFICIO/RECEPTION/ALTRO	€ 60.000,00
ATTREZZATURA SPORTIVA	€ 30.000,00
TOTALE ==>	270.000,00

La struttura di Business Plan non contempla la definizione del Flusso di Cassa a favore degli azionisti (Free Cash Flow to Equity – FCFE) in quanto viene lasciata libertà di definire il proprio progetto di investimento. Nel PEF dunque non viene riportata una simulazione di rimborso del debito ma solo l'ipotesi di incidenza all'anno 0. E' prevista invece nel P.E.F. una quota annuale di ammortamento costante, pari ad € 13.500,00. (€ 270.000,00/20)

Per la sala fitness, **ipotizzando un costo di € 135.000,00**, gli strumenti sono gestiti tramite canoni di leasing (utilizzo beni di terzi) di circa € 10.000,00, calcolato ad un tasso di mercato del 4% per un periodo di anni 20.

4.2.10 - Imposte IRAP e IRES

L'IRAP (Imposta Regionale Attività Produttive) è un'imposta istituita con il D. Lgs. 446/1997 dall'allora Governo Prodi e successivamente divenuta, con la Legge Finanziaria del 2008, una tassa a tutti gli effetti, con il 90% del gettito ottenuto attribuito alle Regioni. L'aliquota utilizzata è il 3,90%.

L'IRES, istituita col decreto legislativo n. 344/2003, ha sostituito l'imposta sul reddito delle persone giuridiche (IRPEG) ed è entrata effettivamente in vigore il primo gennaio 2004. L'aliquota IRES è stabilita nel 24%

6) LA PRATICA SPORTIVA IN ITALIA

A questo punto si rende necessario prendere in considerazione due tipologie di dati statistici:

- 1) La pratica sportiva in Italia
- 2) Il Bacino di utenza potenziale e gravitante per il Comune di Seriate.

Il C.O.N.I., nelle sue relazioni annuali (i dati utilizzati sono relativi alla relazione 2013), offre dati statistici a livello nazionale da cui si evince come la pratica sportiva sia espletata da diverse fasce di età.

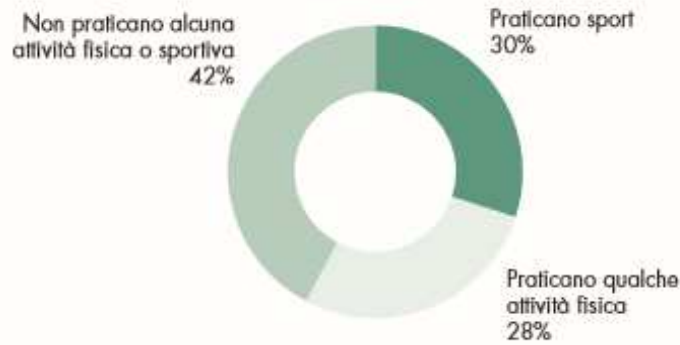
PERSONE CHE PRATICANO SPORT O ATTIVITÀ FISICA PER TIPO DI PRATICA E REGIONE

Ripartizioni Geografiche	Praticano sport	di cui in modo		Praticano solo qualche attività fisica	Non praticano sport né attività fisica	Non indicato	Totale
		continuativo	saltuario				
Piemonte	29,1	19,3	9,7	35,1	35,7	0,2	100,0
Valle d'Aosta/Vallée d'Aoste	40,5	28,1	12,4	28,4	31,0	0,1	100,0
Liguria	27,4	20,8	6,5	29,2	43,2	0,2	100,0
Lombardia	35,7	25,8	9,9	29,9	33,8	0,6	100,0
Trentino-Alto Adige/Südtirol	47,8	30,0	17,8	36,8	15,0	0,4	100,0
Bolzano/Bozen	52,3	34,4	17,9	32,6	14,2	0,9	100,0
Trento	43,4	25,8	17,6	40,7	15,9	-	100,0
Veneto	37,7	26,7	11,0	37,4	24,8	0,1	100,0
Friuli-Venezia Giulia	38,3	26,5	11,9	32,5	28,7	0,4	100,0
Emilia-Romagna	35,8	26,0	9,8	32,6	31,4	0,2	100,0
Toscana	32,7	24,2	8,5	29,3	37,6	0,3	100,0
Umbria	30,9	21,2	9,7	28,0	41,1	-	100,0
Marche	32,9	23,7	9,2	31,0	35,8	0,3	100,0
Lazio	31,7	23,7	8,0	23,3	44,5	0,4	100,0
Abruzzo	26,9	19,8	7,1	27,9	44,7	0,5	100,0
Molise	23,5	17,7	5,9	25,2	50,9	0,4	100,0
Campania	17,6	12,6	4,9	21,1	60,9	0,4	100,0
Puglia	25,0	17,2	7,8	19,6	54,8	0,6	100,0
Basilicata	24,3	17,4	6,9	20,8	54,7	0,2	100,0
Calabria	20,2	14,2	6,0	19,3	60,1	0,3	100,0
Sicilia	20,9	13,1	7,8	19,1	59,6	0,3	100,0
Sardegna	30,2	21,9	8,3	30,5	39,1	0,2	100,0
Nord-ovest	33,1	23,5	9,5	31,2	35,2	0,4	100,0
Nord-est	37,9	26,7	11,2	35,0	26,9	0,2	100,0
Nord	35,1	24,9	10,2	32,8	31,7	0,3	100,0
Centro	32,1	23,7	8,4	26,6	41,0	0,3	100,0
Mezzogiorno	22,0	15,2	6,8	21,4	56,2	0,4	100,0
Italia	30,0	21,3	8,7	27,7	42,0	0,4	100,0

Anno 2013, percentuali su 100 persone di 3 anni e più con le stesse caratteristiche

Nel 2013 17 milioni e 715 mila sono le persone di 3 anni e più che dichiaravano di praticare uno o più sport nel tempo libero; 16 milioni e 326 mila sono coloro che pur non praticando uno sport svolgevano qualche attività fisica; 24 milioni e 766 mila sono le

persone che si dichiaravano completamente sedentarie; 35% vs 22% è la quota delle persone del Nord che praticano qualche sport contro quella del Mezzogiorno.

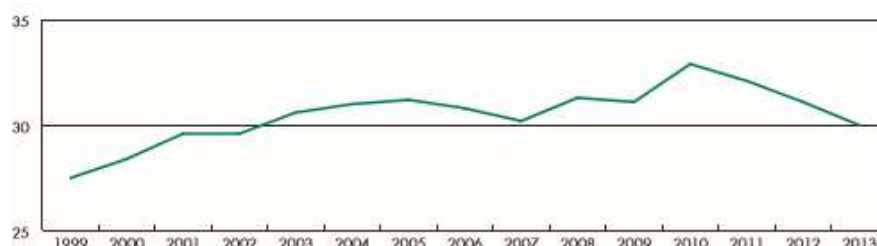


Anno 2013, percentuali su 100 persone di 3 anni e più

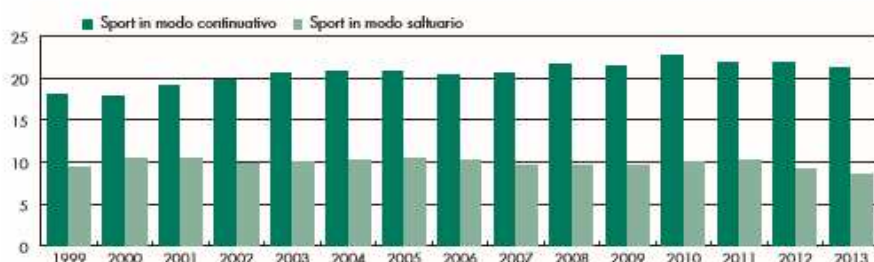
PERSONE CHE PRATICANO SPORT O ATTIVITÀ FISICA PER TIPO DI PRATICA

Anni	Praticano sport	Di cui in modo:		Praticano solo qualche attività fisica	Non praticano sport né attività fisica	Non indicato	Totale
		continuativo	saltuario				
1999	27,5	18,1	9,4	---	---	---	100,0
2000	28,4	18,0	10,4	---	---	---	100,0
2001	29,6	19,1	10,5	---	---	---	100,0
2002	29,6	19,7	9,9	---	---	---	100,0
2003	30,6	20,6	10,0	27,5	41,2	0,6	100,0
2004	31,0	20,8	10,2	27,9	40,5	0,7	100,0
2005	31,2	20,9	10,3	28,2	39,8	0,8	100,0
2006	30,8	20,5	10,3	27,3	41,1	0,8	100,0
2007	30,2	20,6	9,6	29,6	39,5	0,7	100,0
2008	31,3	21,6	9,7	27,7	40,2	0,8	100,0
2009	31,1	21,5	9,6	27,7	40,6	0,6	100,0
2010	32,9	22,8	10,1	28,2	38,3	0,6	100,0
2011	32,1	21,9	10,2	27,7	39,8	0,5	100,0
2012	31,1	21,9	9,2	29,2	39,2	0,5	100,0
2013	30,0	21,3	8,7	27,7	42,0	0,4	100,0

QUOTA PERCENTUALE DI PERSONE CHE PRATICANO SPORT



QUOTA PERCENTUALE DI PERSONE CHE PRATICANO SPORT IN MODO CONTINUATIVO E IN MODO SALTUARIO



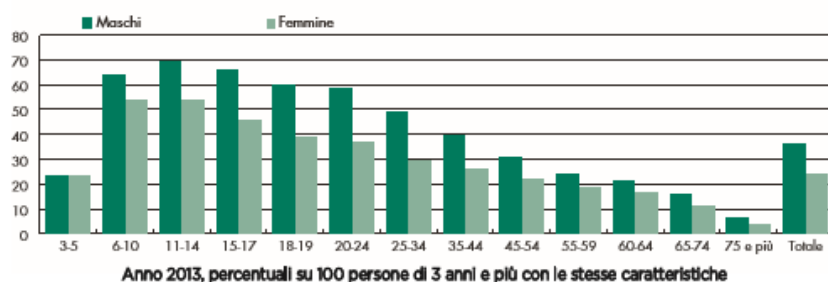
Anni 1999-2013, percentuali su 100 persone di 3 anni e più

PERSONE CHE PRATICANO SPORT PER REGIONE

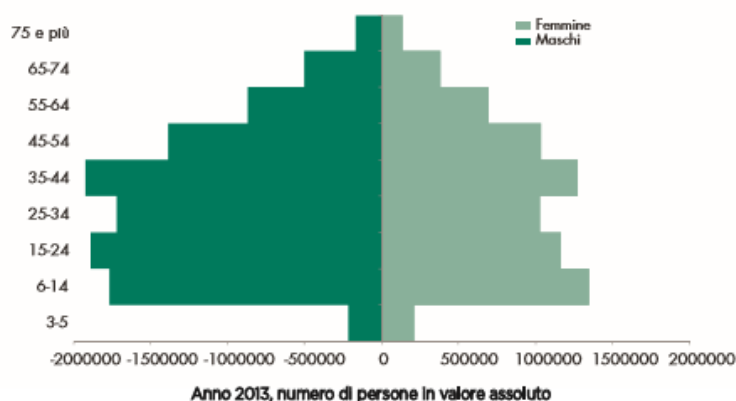
REGIONI	1999	2000	2001	2002	2003	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Piemonte	31,3	32,2	30,9	32,4	34,3	34,1	32,9	35,9	37,1	34,1	37,3	36,9	36,6	29,1
Valle d'Aosta	39,0	40,7	40,7	40,8	36,4	33,8	44,1	42,2	41,5	46,3	45,8	45,0	41,3	40,5
Liguria	26,4	28,2	25,2	29,8	27,7	26,7	28,8	29,5	29,3	27,7	30,1	30,1	32,0	27,4
Lombardia	33,1	34,1	35,0	34,2	37,5	37,7	37,2	35,2	37,9	36,5	38,6	39,6	37,1	35,7
Trentino A. A.	45,7	47,8	47,9	47,4	46,8	53,1	53,5	51,9	52,3	48,2	55,9	51,5	50,3	47,8
Boziano	51,6	54,7	55,8	54,6	55,5	61,2	61,3	60,7	62,0	55,7	63,2	56,8	55,4	52,3
Trento	40,0	41,1	40,3	40,4	38,3	45,4	46,1	43,4	42,9	41,5	48,9	46,3	45,5	43,4
Veneto	33,4	34,2	35,6	38,2	37,4	39,3	37,3	37,9	38,2	39,6	42,5	41,3	40,0	37,7
Friuli V. G.	31,1	29,7	31,1	32,9	34,4	36,6	35,9	32,6	35,3	37,5	35,0	36,1	35,3	38,3
Emilia R.	32,4	32,9	35,7	33,2	35,6	32,4	34,5	33,8	35,6	36,8	36,5	37,9	35,3	35,8
Toscana	27,7	29,2	30,3	32,3	32,0	30,4	33,1	30,0	30,8	33,0	35,5	31,9	33,6	32,7
Umbria	28,0	28,7	27,8	27,1	30,5	31,3	31,1	30,6	31,1	32,3	32,1	34,6	30,1	30,9
Marche	29,1	28,2	30,3	30,2	31,6	31,4	29,4	29,4	32,1	32,2	32,4	34,2	31,9	32,9
Lazio	28,3	28,8	32,3	30,7	30,0	33,7	31,5	29,1	31,8	29,4	34,4	31,9	30,5	31,7
Abruzzo	27,2	21,9	29,2	26,1	28,9	28,9	28,7	29,1	26,1	31,0	31,0	30,3	27,8	26,9
Molise	21,5	22,0	21,5	23,4	22,3	23,2	23,1	24,8	26,5	22,1	26,0	28,0	25,6	23,5
Campania	17,4	20,6	21,8	18,9	22,6	22,3	21,8	21,0	21,0	21,1	21,2	19,4	19,3	17,6
Puglia	21,9	24,1	24,4	25,3	24,7	25,8	24,1	22,7	25,1	23,8	25,0	20,7	21,8	25,0
Basilicata	18,1	19,1	20,7	23,0	23,7	24,4	24,0	28,1	24,2	27,1	26,9	22,1	22,7	24,3
Calabria	21,3	20,7	22,0	22,3	24,2	24,5	22,6	23,5	23,6	24,9	26,5	22,0	23,7	20,2
Sicilia	20,9	20,5	21,1	21,2	20,8	21,5	22,0	22,1	21,3	22,5	22,9	22,9	22,1	20,9
Sardegna	25,1	26,1	28,7	30,0	26,6	31,0	28,1	31,0	28,4	28,2	31,1	32,2	29,4	30,2
Nord-ovest	31,9	33,0	32,9	33,3	35,6	35,5	35,2	34,9	36,8	35,0	37,4	38,0	36,5	33,1
Nord-est	33,8	34,4	36,2	36,5	37,2	37,6	37,5	37,0	38,2	39,1	40,6	40,4	38,6	37,9
Centro	28,2	28,8	31,1	30,9	30,9	32,2	31,7	29,6	31,5	31,1	34,3	32,4	31,6	32,1
Centro-Nord	31,4	32,1	33,3	33,5	34,6	35,1	34,8	33,9	35,6	35,0	37,4	37,0	35,7	34,2
Mezzogiorno	20,8	21,8	23,1	22,6	23,5	24,2	23,4	23,4	23,2	23,7	24,5	22,7	22,4	22,0
Italia	27,5	28,4	29,6	29,6	30,6	31,3	30,8	30,2	31,3	31,1	32,9	32,1	31,1	30,0

Anni 1999-2013, percentuali su 100 persone di 3 anni e più

PERSONE DI 3 ANNI E PIÙ CHE PRATICANO SPORT PER SESSO E CLASSE DI ETÀ

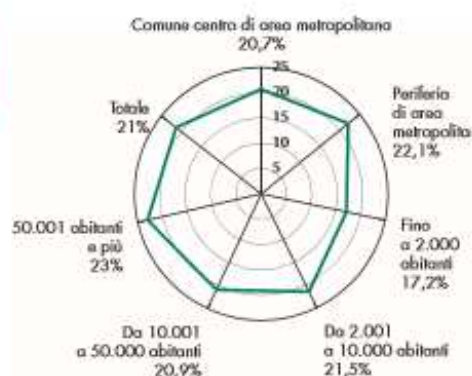


PERSONE CHE PRATICANO SPORT PER SESSO E CLASSE DI ETÀ



PERSONE CHE PRATICANO SPORT PER TIPO DI COMUNE DI APPARTENENZA

Tipo di comune	Praticano sport	di cui in modo:	
		continuativo	saltuario
Comune centro di area metropolitana	29,1	20,7	8,4
Periferia di area metropolitana	31,0	22,1	8,9
Fino a 2.000 abitanti	23,6	17,2	6,4
Da 2.001 a 10.000 abitanti	30,7	21,5	9,2
Da 10.001 a 50.000 abitanti	29,7	20,9	8,8
50.001 abitanti e più	31,6	23,0	8,6
Totale	30,0	21,3	8,7



Anno 2013, su 100 persone di 3 anni e più con le stesse caratteristiche

**PRATICA SPORTIVA DEI GIOVANI TRA 18 E 24 ANNI
PER PRATICA SPORTIVA DEI GENITORI**



Anno 2013, percentuali su 100 giovani tra i 18 e i 24 anni

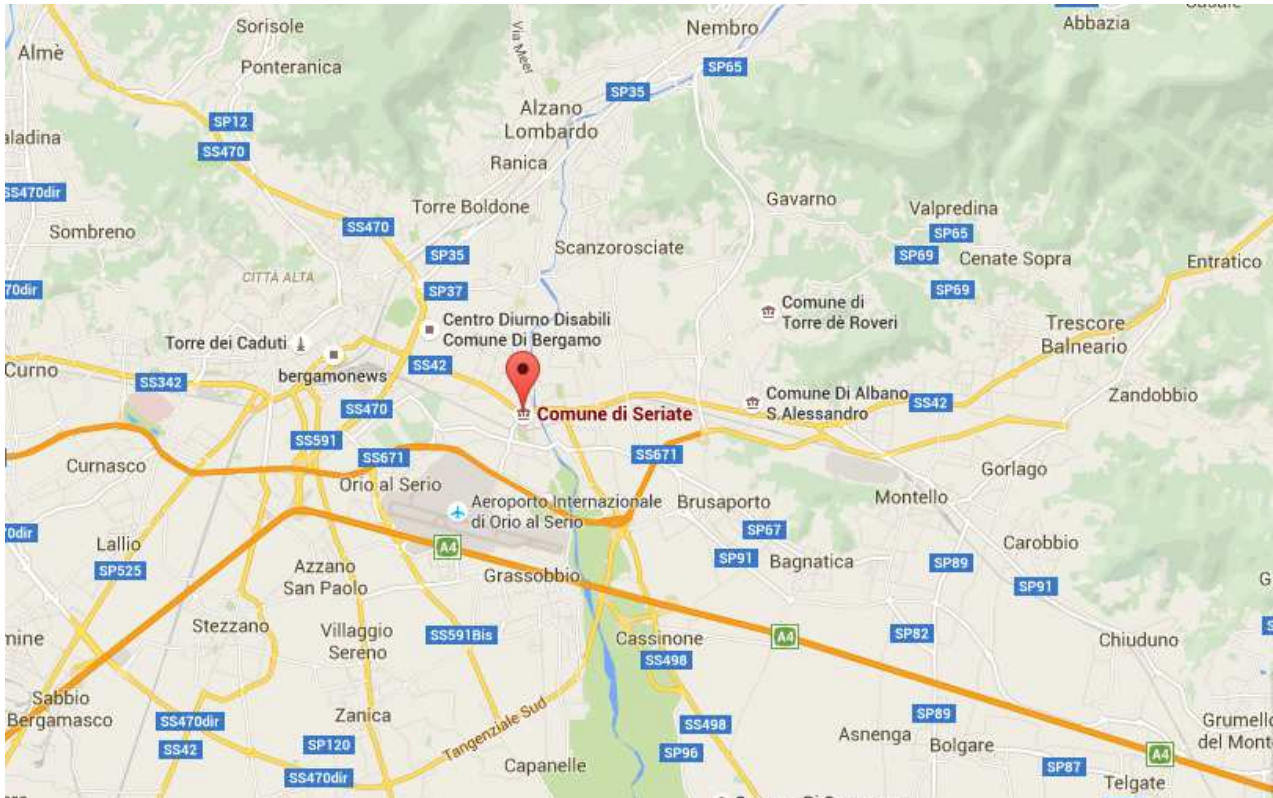
Dai dati sopra riportati si evince che la Regione Lombardia risulta tra le prime d'Italia per pratica dell'attività sportiva e risulta in linea con il trend nazionale per sport praticati e fase di età.

In merito alla pratica dell'attività sportiva si può affermare che 36 persone su 100 praticano uno sport e tale dato è da considerarsi positivo per l'investimento previsto anche in virtù del fatto che il centro sportivo di Seriate prevede attività per ogni tipologia di età, dai corsi per i bambini (previsti per gli spazi da affittare) fino alla pratica delle bocce.

Bisogna ora ipotizzare un possibile bacino di utenza che possa gravitare sul centro sportivo di Seriate, premettendo che, sulla base dei dati ormai condivisi da diversi operatori di mercato, si può considerare redditizio un bacino di utenza potenziale di almeno 50.000 persone.

7) **BACINO DI UTENZA**

Di seguito vengono elencati i Comuni confinanti o di seconda corona che possono essere



considerati come possibile bacino di utenza, per distanza chilometrica e per numero di popolazione.

Tabella 1

Seriate (BG)	0 km	25.276
<i>Comuni confinanti</i>	Distanza	Popolazione
Pedrengo	1,7 km	6.078
Gorle	2,0 km	6.570
Orio al Serio	2,5 km	1.791
Grassobbio	3,0 km	6.437
Brusaporto	3,3 km	5.562
Albano Sant'Alessandro	3,7 km	8.258
BERGAMO	4,5 km	119.002
Bagnatica	5,2 km	4.300
Cavernago	7,3 km	2.627
Calcinante	9,2 km	5.932
<i>Comuni di seconda corona</i>	Distanza	
Scanzorosciate	3,2 km	10.114
Torre de' Roveri	3,5 km	2.416
Torre Boldone	3,6 km	8.703
Ranica	4,5 km	6.020
Azzano San Paolo	4,8 km	7.641
Zanica	5,5 km	8.590
Costa di Mezzate	6,0 km	3.368
San Paolo d'Argon	6,2 km	5.546
Montello	6,6 km	3.233
Stezzano	6,8 km	13.019
Lallio	7,5 km	4.209
Ponteranica	7,8 km	6.857
Sorisole	7,9 km	9.170
Treviolo	8,7 km	10.614
Bolgare	8,8 km	6.081
Curno	9,0 km	7.751
Mozzo	9,0 km	7.566
Urgnano	9,5 km	9.750
Valbrembo	9,7 km	4.188
Ghisalba	10,3 km	6.155
Paladina	10,5 km	4.067
Mornico al Serio	12,2 km	2.958
Palosco	13,7 km	5.851
	TOTALE	345.700

tabella 2

		% ATTRATTIVITA' BACINO GRAVITANTE		
Seriata (BG)	0 km	25.276	75%	18957
<i>Comuni confinanti</i>	<i>Distanza</i>	<i>popolazione</i>		
Pedrengo	1,7 km	6.078	35%	2127,3
Gorle	2,0 km	6.570	35%	2299,5
Orio al Serio	2,5 km	1.791	35%	626,85
Grassobbio	3,0 km	6.437	35%	2252,95
Brusaporto	3,3 km	5.562	35%	1946,7
Albano Sant'Alessandro	3,7 km	8.258	35%	2890,3
BERGAMO	4,5 km	119.002	5%	5950,1
Bagnatica	5,2 km	4.300	20%	860
Cavernago	7,3 km	2.627	10%	262,7
Calcinate	9,2 km	5.932	10%	593,2
<i>Comuni di seconda corona</i>	<i>Distanza</i>			
Scanzorosciate	3,2 km	10.114	35%	3539,9
Torre de' Roveri	3,5 km	2.416	35%	845,6
Torre Boldone	3,6 km	8.703	35%	3046,05
Ranica	4,5 km	6.020	30%	1806
Azzano San Paolo	4,8 km	7.641	30%	2292,3
Zanica	5,5 km	8.590	20%	1718
Costa di Mezzate	6,0 km	3.368	20%	673,6
San Paolo d'Argon	6,2 km	5.546	20%	1109,2
Montello	6,6 km	3.233	20%	646,6
Stezzano	6,8 km	13.019	20%	2603,8
Lallio	7,5 km	4.209	10%	420,9
Ponteranica	7,8 km	6.857	10%	685,7
Sorisole	7,9 km	9.170	10%	917
Treviolo	8,7 km	10.614	10%	1061,4
Bolgare	8,8 km	6.081	10%	608,1
Curno	9,0 km	7.751	10%	775,1
Mozzo	9,0 km	7.566	10%	756,6
Urgnano	9,5 km	9.750	10%	975
Valbrembo	9,7 km	4.188	10%	418,8
Ghisalba	10,3 km	6.155	5%	307,75
Paladina	10,5 km	4.067	5%	203,35
Mornico al Serio	12,2 km	2.958	5%	147,9
Palosco	13,7 km	5.851	5%	292,55
			TOTALE	64617,8

Il potenziale bacino di utenza viene considerato attendibile sull'analisi di mercato condotta incrociando due dati qui di seguito riportati:

- percorrenza di massimo 20 minuti di macchina
- distanza inferiore a 20 km

tali valori vengono successivamente moltiplicati per un coefficiente di attrattività relativo ad una potenziale utenza.

Per essere considerato potenzialmente redditizio, il bacino di utenza potenziale considerato all'interno dei parametri suindicati deve essere > di 50.000,00 persone.

nel caso di specie si può considerare un bacino potenziale di 345.700 (il quale risulta comunque condizionato dalla presenza del Comune di BERGAMO) ed un bacino di utenza gravitante di 64.617 utenti.

8) NOTE SULLE MODALITÀ DI REDAZIONE DEL PEF DA PARTE DEI CONCORRENTI

Il Piano economico finanziario presentato dal Soggetto gestore dovrà fornire la specificazione delle caratteristiche economiche del servizio offerto dall'opera oggetto di intervento e della relativa gestione e dovrà necessariamente tener conto dei seguenti profili:

- i presupposti e le condizioni di base che determinano l'equilibrio economico finanziario degli investimenti e della connessa gestione dei singoli servizi (con l'indicazione della tariffa applicabile a ciascuno di essi);
- le assunzioni di base del modello (ipotesi di carattere tecnico, variabili economiche e finanziarie, aliquote fiscali, tasso di inflazione, ecc.);
- l'ammontare complessivo dell'investimento (arredi e attrezzature);
- il piano di ammortamento;
- lo schema di ripartizione temporale dell'investimento e dell'utilizzo delle fonti di copertura;

Seriate maggio 2018