



COMUNE DI PERTICA ALTA

PROVINCIA DI BRESCIA

PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO

Concessione per la gestione dell'Albergo Diffuso e Centro Benessere Comunale

Progetto PNRR – Attrattività dei Borghi Storici



COMUNE DI PERTICA ALTA

PROVINCIA DI BRESCIA

1. INQUADRAMENTO DELLA CONCESSIONE

Il presente Piano Economico-Finanziario (PEF) è redatto a supporto della procedura di affidamento in concessione della gestione dell'Albergo Diffuso e del Centro Benessere comunale, nell'ambito degli interventi di rigenerazione territoriale finanziati dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza.

La concessione riguarda la gestione funzionale e operativa di immobili e attrezzature di proprietà pubblica, destinati allo svolgimento di attività turistico-ricettiva e di servizio alla collettività locale.

La concessione presenta le seguenti caratteristiche:

- proprietà pubblica degli immobili e degli arredi
- durata: 9 anni
- rischio operativo integralmente in capo al concessionario
- assenza di garanzie di risultato economico
- finalità primaria di rigenerazione territoriale e attivazione turistica del borgo

L'iniziativa non è configurabile come operazione immobiliare o commerciale ordinaria, ma come infrastruttura territoriale abilitante, volta alla creazione di flussi turistici in un contesto a domanda inizialmente debole.

2. FUNZIONE PUBBLICA DELL'INTERVENTO

L'albergo diffuso e il centro benessere costituiscono un presidio territoriale destinato a sostenere lo sviluppo socio-economico locale.

L'intervento genera benefici collettivi:

- incremento delle presenze turistiche
- sostegno alle attività economiche del borgo
- riduzione dello spopolamento
- utilizzo pubblico del centro benessere anche da parte dei residenti

La redditività della gestione rappresenta pertanto una condizione di continuità del servizio e non il fine dell'iniziativa.

3. MODELLO ECONOMICO DELLA GESTIONE

La gestione segue un modello di crescita progressiva tipico delle destinazioni turistiche emergenti.

Fase Struttura operativa

Anni 1-3 Avviamento e costruzione domanda

Anni 4-5 Stabilizzazione economica

Anni 6-7 Recupero perdite iniziali

Anni 8-9 Regime gestionale

Il concessionario non intercetta una domanda preesistente ma contribuisce alla sua formazione attraverso attività promozionale e presenza stabile sul territorio.

4. BASE DATI DEL PIANO



COMUNE DI PERTICA ALTA

PROVINCIA DI BRESCIA

Capacità ricettiva

- 6 camere per il primo anno (15 posti letto)
- Bar/reception
- 11 camere complessive dal 2° anno (30 posti letto)

Periodo apertura: 150 giorni/anno

Tariffa media camera: €60

Centro benessere

- capienza contemporanea: 20 persone
- apertura dal secondo anno
- utilizzo medio: 50% giorni effettivi
- funzionamento prevalentemente concentrato nei fine settimana e nei periodi turistici

4.1 Stima del canone di concessione

La stima del canone di concessione è determinata in funzione del rendimento figurativo ottenibile nell'ipotesi di investimento alternativo. Il canone è pertanto individuato come media tra la remunerazione del capitale pubblico (investimento free risk) e la sostenibilità economica della gestione in capo al concessionario.

Per consentire un adeguato periodo di start-up dell'attività turistico-ricettiva, il canone è mantenuto costante nei primi anni di esercizio, in considerazione della progressiva costruzione della domanda turistica.

Il rendimento figurativo nell'ipotesi di investimento alternativo è stato quantificato sulla base dei rendimenti medi dei titoli di Stato di durata analoga alla concessione, assumendo quale parametro di riferimento un tasso free risk pari a circa il 4,3%.

Il rendimento figurativo nell'ipotesi di gestione economica dell'attività è stato stimato mediante valutazione del costo medio del capitale (WACC) tipico delle piccole strutture turistico-ricettive, considerando il rischio operativo legato a stagionalità e sviluppo della destinazione, quantificato in circa il 4,8%.

Il valore del canone è stato inoltre verificato rispetto:

- alla sostenibilità economico-finanziaria della gestione del concessionario
- alla funzione pubblica dell'infrastruttura territoriale
- all'assenza di sovracompensazione economica
- alla coerenza con la durata della concessione e con la fase di avviamento dell'attività

Il valore individuato garantisce equilibrio tra interesse pubblico e sostenibilità imprenditoriale dell'attività.

Per finalità di controllo di congruità economico-finanziaria, il canone è stato inoltre confrontato con:

- la sostenibilità finanziaria dell'investimento pubblico, valutata in relazione al recupero delle risorse impiegate dall'Amministrazione;
- il piano di ammortamento economico dell'intervento, al fine di verificare la coerenza tra utilizzo del bene e sua vita utile;



COMUNE DI PERTICA ALTA

PROVINCIA DI BRESCIA

- la funzione di servizio pubblico della struttura, evitando fenomeni di sovra-remunerazione del capitale pubblico.

Tali verifiche confermano che il canone individuato risulta proporzionato al valore dell'infrastruttura e compatibile con l'equilibrio della concessione.

4.2 Stima delle componenti di costo

Le principali componenti di costo sono state stimate come segue:

- **Costo del personale:** stimato sulla base di un impegno figurativo equivalente a personale multifunzione (accoglienza, pulizie, assistenza ospiti e supporto SPA) con incremento progressivo nelle prime annualità di esercizio. Nella quantificazione sono inclusi contributi previdenziali e assistenziali previsti dalla normativa vigente.
- **Costi per utenze idriche, elettriche e riscaldamento:** stimati in relazione alla dimensione degli immobili, alla stagionalità di apertura e all'utilizzo del centro benessere.
- **Costi per manutenzioni, attrezzature e cura degli impianti:** stimati forfettariamente considerando la natura diffusa delle unità immobiliari e la necessità di conservazione del patrimonio pubblico.
- **Costi amministrativi, bancari, assicurativi e gestionali:** comprendono software gestionali, piattaforme di prenotazione online (OTA), commissioni di intermediazione e spese correnti di gestione.
- **Oneri finanziari:** stimati in via prudenziale in relazione alle esigenze di liquidità iniziale del concessionario nella fase di avvio dell'attività.
- **Imposte:** stimate, non quantificabili nel presente piano in ragione della non conoscenza preventiva della forma giuridica del concessionario.
- **Ammortamenti economici:** valutati sulla base della vita utile degli arredi, delle attrezzature e delle dotazioni funzionali alla gestione, senza incidere sul valore patrimoniale pubblico degli immobili.

4.3 Assunzioni della domanda e dei ricavi (base dati)

Considerate le premesse, la predisposizione del presente Piano Economico-Finanziario di massima è stata effettuata sulla base delle seguenti ipotesi:

- Analisi del potenziale bacino di domanda turistica in relazione alla popolazione dei comuni limitrofi, ai flussi escursionistici e alla presenza di attrattori territoriali.
- Valutazione dell'offerta ricettiva concorrente nei comuni limitrofi e/o morfologicamente simili, con confronto delle tariffe medie applicate da strutture analoghe di piccola dimensione.
- Le componenti di ricavo sono state stimate come segue:
 - pernottamenti: determinati sulla base della tariffa media di mercato e della progressiva saturazione delle camere;



COMUNE DI PERTICA ALTA

PROVINCIA DI BRESCIA

- servizi accessori (bar, piccola ristorazione, servizi agli ospiti): correlati alla presenza degli ospiti e alla fruizione da parte dell'utenza territoriale;
- centro benessere: tariffe stimate sulla base dei prezzi medi applicati in strutture analoghe, con accesso consentito anche a utenti esterni.
- Al fine di prevedere un congruo periodo di start-up, la saturazione ricettiva è stata stimata in crescita nel primo triennio, con progressiva stabilizzazione nelle annualità successive.
- Nelle annualità a regime la crescita dei ricavi è stimata in linea con il tasso di inflazione obiettivo BCE (2%).

Ricavi accessori

Gli introiti accessori derivano sia dalla clientela ospite sia dall'utenza territoriale esterna.

Formula adottata: Extra = 33% ricavi camere + 10 € per notte venduta (utenza territoriale)

Negli extra sono ricompresi il servizio Bar/Piatti freddi/noleggio e-bike/escursioni

5. RICAVI PREVISIONALI

5.1 Albergo diffuso

Anno	Camere €	Extra €	Totale hotel €
1	13.500	6.705	20.205
2	34.680	17.224	51.904
3	44.580	22.141	66.721
4	51.480	25.568	77.048
5	57.420	28.519	85.939
6	59.400	29.502	88.902
7	61.380	30.485	91.865
8	63.360	31.469	94.829
9	65.340	32.452	97.792

5.2 Centro benessere

Anno Ricavi SPA €

1	0
2	18.000
3	27.000



COMUNE DI PERTICA ALTA

PROVINCIA DI BRESCIA

Anno Ricavi SPA €

4	33.750
5	40.500
6	45.000
7	49.500
8	54.000
9	58.500

5.3 Ricavi complessivi gestione

Anno Ricavi gestione €

1	20.205
2	69.904
3	93.721
4	110.798
5	126.439
6	133.902
7	141.365
8	148.829
9	156.292

5.4 Dettaglio delle principali voci di ricavo (anno a regime)

Voce ricavo	Composizione indicativa
Pernottamenti	Tariffa media × occupazione camere
Colazioni e somministrazioni interne	Spesa media ospiti
Bar e utenza esterna	Accessi territoriali
Servizi benessere ospiti	Accessi clienti interni
Servizi benessere esterni	Accessi clientela locale



COMUNE DI PERTICA ALTA

PROVINCIA DI BRESCIA

6. COSTI OPERATIVI

I costi sono strutturati in modo progressivo, coerente con l'attivazione graduale dei servizi.

6.1 Costi hotel+Extra

Anno Costi €

1	44.500
2	60.400
3	62.100
4	63.900
5	65.700
6	67.500
7	69.400
8	71.300
9	73.300

6.2 Costi SPA

Anno Costi €

1	0
2	21.500
3	25.500
4	29.500
5	32.500
6	35.500
7	37.500
8	39.500
9	41.500

6.3 Canone concessorio

Il canone costituisce componente distinta dai costi operativi e non incide sulla struttura industriale della gestione, ma rappresenta corrispettivo per l'utilizzo del bene pubblico.

Anno Canone hotel € Canone SPA €

1	7.000	0
2	7.000	500
3	7.000	500
4	8.000	1.000



COMUNE DI PERTICA ALTA

PROVINCIA DI BRESCIA

5	9.000	1.000
6	9.000	1.000
7	9.000	1.000
8	9.000	1.000
9	9.000	1.000

6.4 Costi totali

Anno Costi totali €

1	51.500
2	89.400
3	95.100
4	102.400
5	107.200
6	112.000
7	115.900
8	119.800
9	123.800

6.5 Dettaglio delle principali voci di costo (anno a regime)

Voce costo	Incidenza indicativa sui costi hotel
Personale	~55%
Utenze	~15%
Manutenzioni	~10%
Pulizie e lavanderia	~5%
Amministrativi/OTA/assicurazioni	~10%
Marketing e promozione	~5%



COMUNE DI PERTICA ALTA

PROVINCIA DI BRESCIA

7. CONTO ECONOMICO

Sulla base delle stime condotte nei paragrafi precedenti si presenta di seguito il Conto Economico previsionale di massima della concessione, finalizzato alla verifica dell'equilibrio economico-finanziario complessivo dell'iniziativa.

Anno	Ricavi Camere	Ricavi extra	Ricavi SPA	Contributo	Totale ricavi	Costi hotel&Extra	Costi SPA	Canone hotel	Canone SPA	Risultato annuo	Utile cumulato
1	13.500	6.705	0	40.000	60.205	44.500	0	7.000	0	8.705	8.705
2	34.680	17.224	18.000	0	69.904	60.400	21.500	7.000	500	-19.496	-10.791
3	44.580	22.141	27.000	0	93.721	62.100	25.500	7.000	500	-1.379	-12.170
4	51.480	25.568	33.750	0	110.798	63.900	29.500	8.000	1.000	8.398	-3.772
5	57.420	28.519	40.500	0	126.439	65.700	32.500	9.000	1.000	18.239	14.467
6	59.400	29.502	45.000	0	133.902	67.500	35.500	9.000	1.000	20.902	35.369
7	61.380	30.485	49.500	0	141.365	69.400	37.500	9.000	1.000	24.465	59.834
8	63.360	31.469	54.000	0	148.829	71.300	39.500	9.000	1.000	28.029	87.863
9	65.340	32.452	58.500	0	156.292	73.300	41.500	9.000	1.000	31.492	119.355
Totale 9 anni	451.140	224.065	326.250	40.000	1.041.455	578.100	263.000	74.000	7.000	119.355	119.355

8. REDDITIVITÀ COMPLESSIVA

Sulla base del conto economico previsionale, l'utile complessivo della concessione risulta pari a € **119.335,00** a fronte di ricavi complessivi pari a € **1.041.455,00**. La redditività complessiva dell'iniziativa risulta pertanto pari a circa **l'11,5%**, valore inferiore alla soglia del 12% normalmente assunta come limite di sovracompensazione nelle concessioni pubbliche.

Ne consegue che l'equilibrio economico-finanziario dell'operazione è garantito senza generare rendite eccedenti e in coerenza con i principi di proporzionalità e corretta remunerazione del rischio operativo.

Ricavi complessivi: 1.041.455,00 €

Utile complessivo: 119.355,00 €

Redditività: ≈ 11,5%

8.1 EQUILIBRIO ECONOMICO

L'equilibrio gestionale si realizza nel medio periodo. La redditività complessiva risulta moderata e proporzionata al rischio operativo assunto dal concessionario.

8.2 MATRICE DEI RISCHI

Rischio	Soggetto
Domanda turistica	Concessionario



COMUNE DI PERTICA ALTA

PROVINCIA DI BRESCIA

Rischio	Soggetto
Stagionalità	Concessionario
Costi operativi	Concessionario
Manutenzione ordinaria	Concessionario
Eventi straordinari immobile Comune	
Forza maggiore	Condiviso

Il rischio operativo risulta integralmente trasferito al concessionario.

9. AIUTO DE MINIMIS

Contributo avvio attività: €40.000 (Regime de minimis)

Massimale UE: €300.000 in 3 anni

Per il primo e solo anno di attività, l'ente affidatario provvederà a garantire al soggetto aggiudicatario un contributo in conto gestione pari ad euro 40.000,00 (euro quarantamila/00). Tale importo sarà corrisposto in 2 quote di uguale importo a partire dall'avvio del servizio, a fronte di apposita relazione particolareggiata sull'andamento dell'attività.

Il contributo pubblico è concesso ai sensi del Regolamento (UE) 2023/2831. L'importo è finalizzato alla copertura della fase di avviamento e non determina sovracompensazione.

10. CLAUSOLA DI RIEQUILIBRIO

Al termine della concessione verrà verificata la redditività complessiva. Qualora l'utile netto cumulato superi il 12% dei ricavi complessivi, la quota eccedente sarà riversata al Comune entro 60 giorni dalla richiesta.

11. DURATA DELLA CONCESSIONE

La durata di 9 anni consente:

- recupero perdite iniziali
- stabilizzazione domanda
- continuità del servizio pubblico

Durate inferiori comprometterebbero l'equilibrio economico-finanziario.

12. CLAUSOLE DI SALVAGUARDIA GIURIDICA

Prevalenza dell'equilibrio concessorio

Il presente Piano Economico-Finanziario costituisce strumento di verifica dell'equilibrio economico della concessione e non garantisce al concessionario livelli minimi di ricavo o margini operativi.

Assunzione del rischio operativo

Il concessionario assume integralmente il rischio di domanda e di gestione, non essendo previsti meccanismi automatici di compensazione delle perdite derivanti dall'andamento dell'attività.



COMUNE DI PERTICA ALTA

PROVINCIA DI BRESCIA

Non vincolatività delle stime

Le previsioni economiche contenute nel PEF hanno natura simulativa e non costituiscono garanzia di risultato né obbligazione economica a carico dell'Amministrazione.

Revisione straordinaria dell'equilibrio

Il riequilibrio economico-finanziario potrà essere richiesto esclusivamente in presenza di eventi imprevedibili, straordinari e non imputabili al concessionario, tali da alterare in modo sostanziale la sostenibilità complessiva della concessione.

Clausola di interpretazione

Il PEF deve essere interpretato come documento di supporto alla gara e non come parte sinallagmatica delle prestazioni contrattuali, le quali restano disciplinate dal capitolato e dal contratto di concessione.

Valore sociale generato dall'infrastruttura

L'intervento produce benefici indiretti per la collettività locale non integralmente monetizzabili nel piano economico, quali l'incremento dell'attrattività territoriale, l'attivazione della filiera economica locale (ristorazione, commercio, servizi), la valorizzazione del patrimonio immobiliare esistente e la permanenza della popolazione residente. Tali effetti positivi giustificano la presenza del contributo pubblico iniziale e la struttura del canone concessorio, configurando l'operazione come infrastruttura di sviluppo territoriale e non come iniziativa meramente commerciale.

CONCLUSIONI

Il piano dimostra la sostenibilità economica dell'iniziativa, la proporzionalità del contributo pubblico e la conformità alla disciplina europea sugli aiuti di Stato.