



# PROJECT FINANCING CENTRO ITALCEMENTI

---

Riqualificazione, Gestione e Locazione Finanziaria Ventennale

COMUNE DI BERGAMO | 2026

# GOVERNANCE DI PROGETTO

Ruolo	Operatore Economico	Responsabilità Chiave
Capogruppo	MYRTHA POOLS	Coordinamento RTI
Impresa	TIPIESSE S.p.A.	Realizzazione Lavori
Finanziatore	BCC LEASING S.p.A.	Locazione Finanziaria (Leasing)
Gestore	AQUAMORE	Gestione Operativa e Manutentiva
Mandanti	A&T Europe / Pederzani	Componenti Tecniche e Impiantistiche

# PERIMETRO DELL'AFFIDAMENTO



## DESIGN & BUILD

Progettazione esecutiva e lavori di riqualificazione integrale del comparto piscine e palestra.



## MANUTENZIONE

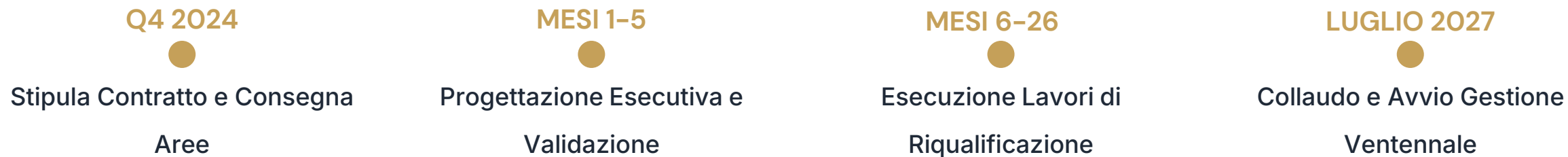
Piano ventennale di manutenzione ordinaria e straordinaria per la perfetta conservazione.



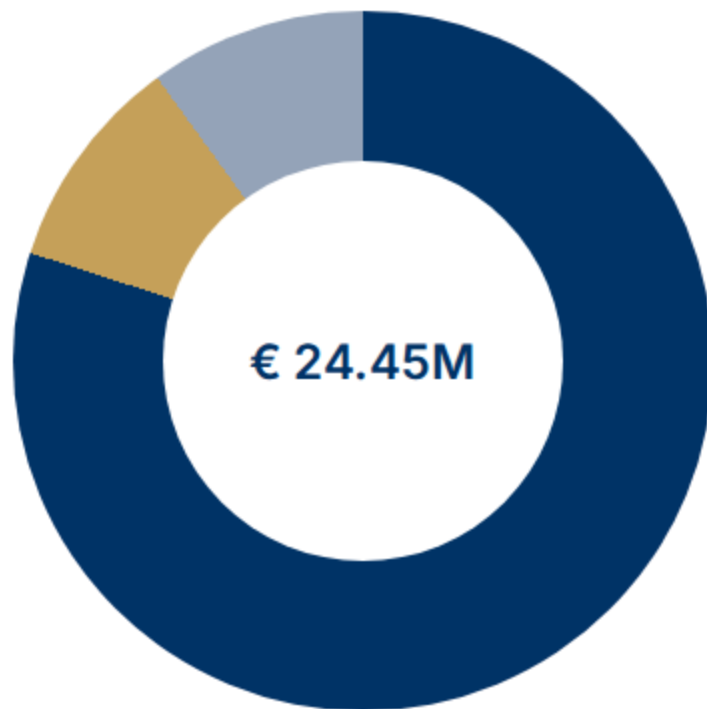
## GESTIONE

Conduzione funzionale dei servizi sportivi, gestione utenze e personale dedicato.

# CRONOPROGRAMMA ATTUATIVO



## STRUTTURA DELL'INVESTIMENTO



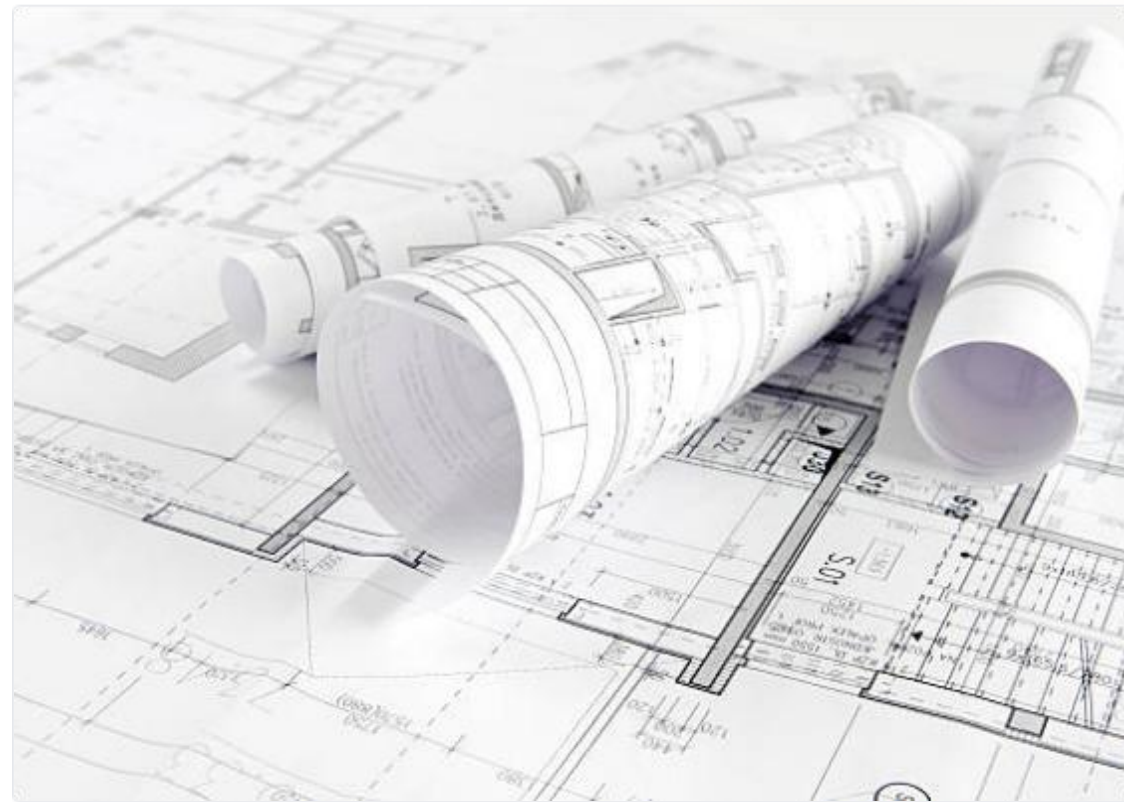
- Realizzazione Lavori (80%)
- Spese Tecniche (10%)
- Oneri Finanziari (10%)

*Valore totale dell'investimento finanziato in leasing.*





# INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE

## FOCUS CANTIERIZZAZIONE

- ✓ Rinnovo vasche interne ed esterne con tecnologia Myrtha.
- ✓ Efficientamento energetico impianti termofluidici.
- ✓ Restyling architettonico spogliatoi e aree comuni.
- ✓ Adeguamento normativo e sicurezza sismica.



# MODELLO DI REMUNERAZIONE

-  **Maxicanone Iniziale:** Versamento di € 3.300.000 (IVA incl.) alla decorrenza.
-  **Canoni Annuali:** 20 rate annuali anticipate per la quota capitale e interessi. ( 1.740.817).
-  **Indicizzazione:** Canoni variabili legati alla media mensile Euribor 6 mesi.
-  **Canone Extra-Profitto:** Partecipazione dell'Ente al 50% dell'extra-margine operativo.

# OPZIONE DI RISCATTO FINALE

15%

Percentuale di  
Riscatto

## VALORIZZAZIONE ASSET

Al termine dei 20 anni di locazione finanziaria, il Comune di Bergamo ha la facoltà di acquisire la piena proprietà del compendio.

€ 2.445.433

Corrispettivo d'opzione finale stimato.



# ALLOCAZIONE DEI RISCHI

## RISCHIO COSTRUZIONE

Interamente in capo al RTI. Include ritardi, aumento costi materiali e difformità progettuali.

## RISCHIO DISPONIBILITÀ

In capo al Gestore. Penali applicate se i livelli di servizio (KPI) non sono garantiti.

## RISCHIO DOMANDA

Trasferito al privato. La sostenibilità dipende dai flussi di cassa generati dall'utenza.

# **Riequilibrio e Risoluzione (Artt. 23, 35)**

**Riequilibrio Economico (Art. 35):** Attivabile per eventi straordinari e imprevedibili (es. forza maggiore, variazione costi materiali > 20%)

## **Risoluzione (Art. 23):**

Prevista per grave e reiterato inadempimento, liquidazione giudiziale o interdittiva antimafia

## **Cessione dei Crediti (Art. 25)**

Il Finanziatore può cedere i crediti derivanti dai canoni, previa notifica all'Ente



# IMPATTO SOCIALE E TERRITORIALE

Restituiamo alla città un'infrastruttura moderna, inclusiva e sostenibile. Un investimento sul benessere dei cittadini e sul futuro dello sport a Bergamo.