



**ALLEGATO N. 1:**

**ELEMENTI PER LA REDAZIONE DELLA PROPOSTA GESTIONALE (“TERM SHEET”)**

**PROCEDURA PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE E CONDUZIONE DELLA EX-STAZIONE FERROVIARIA IN PIAZZA GRANELLI – SITUATA A SAN PELLEGRINO TERME”.**

**A) Proposta gestionale – parte descrittiva**

*(preferibilmente contenuto in max. 25 pagine esclusi eventuali allegati per dati analitici/statistiche /documentazione)*

1. Analisi di mercato e collocamento delle attività proposte nel contesto della Valle Brembana e del Comune di San Pellegrino Terme, con proiezione dei vantaggi (nei termini dell’offerta turistica) derivanti dall’attività proposta rispetto all’attuale situazione con descrizione delle attività principali e quelli di completamento;
2. Proposta gestionale - descrizione tipologia del servizio e/o dei servizi che si ritiene di condurre, tenendo presente che l’obiettivo dell’Amministrazione comunale è quello di incentivare il flusso turistico e di garantire adeguati servizi;
3. Proposta progettuale di recupero dell’edificio nonché il piano di manutenzione, avendo come base il progetto messo a disposizione da parte della Stazione appaltante. Si possono prevedere le modifiche o le implementazioni del progetto in conformità alla proposta gestionale oppure l’accettazione della proposta progettuale messa a gara;
4. Struttura organizzativa aziendale, esperienze e principali qualifiche professionali delle figure coinvolte.

**B) Proposta gestionale – parte economica**

5. Business Plan con investimenti proposti – ammortizzabili entro il termine della concessione – distinguendo:
  - A) investimenti direttamente connessi alla valorizzazione dell’impianto per migliorare/accretere l’attività della ex-stazione ferroviaria;
  - B) investimenti afferenti interventi per la manutenzione e l’efficienza energetica della struttura o comunque a beneficio dell’ottimizzazione dei costi di gestione.
6. Quadro complessivo delle principali risorse economico-finanziarie che consentono la messa in correlazione delle stesse e la conseguente verifica di coerenza con il *term sheet*, avendo cura di evidenziare:
  - la misura della compensazione annua/che può prevedere solamente una riduzione del canone annuo da versare al Comune per un periodo necessario al recupero dell’investimento;



**Comune di San Pellegrino Terme**  
*Servizio Gestione del Territorio*

---

- la proposta del canone annuo,

**C) Proposta gestionale – schema di convenzione**

7. Proposta di schema di convenzione redatta tenendo conto dello specifico servizio oggetto della presente procedura nonché delle linee guida *“Schema di convenzione standard sul Partenariato Pubblico – Privato”* (MEF) e del *“Monitoraggio delle Amministrazioni aggiudicatrici sull’attività dell’operatore economico nei contratti di Partenariato pubblico – Privato”* (ANAC).

San Pellegrino Terme, 27 luglio 2018

**Il Responsabile del Servizio  
Gestione del Territorio**  
Arch. Bogumil Filipczuk  
*(documento firmato digitalmente)*