



COMUNE DI POZZALLO

Piazza Municipio 1 - 97016 Pozzallo (RG)
Centralino 0932 1839
www.comune.pozzallo.rg.it



**AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE
DELL'EX MERCATO ORTOFRUTTICOLO DI POZZALLO
DA DESTINARE A CENTRO CULTURALE DI FORMAZIONE**

RELAZIONE TECNICO-ECONOMICA PRELIMINARE

1. Oggetto della relazione

Il Comune di Pozzallo è proprietario della struttura comunale denominata “Ex Mercato Ortofrutticolo”, oggetto di intervento di riqualificazione e rifunzionalizzazione, destinata ad accogliere attività a carattere polifunzionale con prevalente vocazione formativa.

L’impianto, oggetto di un intervento di ristrutturazione e di riqualificazione urbana è destinato ad essere adibito a centro polifunzionale comunale.

L’obiettivo dell’Amministrazione è quello di trasformare una zona periferica e degradata in un centro di formazione polifunzionale attraverso un affidamento esterno a soggetti qualificati, capaci di garantire un presidio stabile, un utilizzo quotidiano della struttura e, soprattutto, servizi formativi di eccellenza.

La configurazione funzionale dell’immobile, come risultante dagli elaborati progettuali (aule didattiche, sala polifunzionale, spazi accessori e servizi), richiede un modello gestionale strutturato, continuativo e professionalmente organizzato.

Il rapporto ipotizzato si configura quale concessione di valorizzazione e non quale mera locazione, implicando in capo al concessionario obblighi di gestione, presidio, attivazione funzionale e sostenibilità economico-organizzativa.

Conseguentemente, la presente relazione ha per oggetto la valutazione tecnico-economica preliminare relativa all’affidamento in concessione dell’ex Mercato Ortofrutticolo di Pozzallo da destinare a centro culturale di formazione.

L’immobile risulta completo sotto il profilo edilizio e impiantistico, ma totalmente **privo di arredi, attrezzature e allestimenti funzionali**, sicché, ai fini dell’avvio dell’attività, si rende necessario stimare:

- **il costo iniziale di allestimento e attivazione** della struttura;
- **i costi annui di gestione** del servizio;
- **il piano di ammortamento** dell’investimento iniziale;
- **il fabbisogno economico annuo complessivo**;
- la sostenibilità economico-finanziaria della concessione;
- la durata concessoria maggiormente coerente con l’equilibrio dell’operazione.

La presente elaborazione ha natura di **stima tecnico-economica preliminare** e costituisce base istruttoria per la definizione degli atti successivi di gara o affidamento.

2. Descrizione sintetica dell’immobile

L’immobile oggetto di futura concessione è composto da:

- **n. 1 grande sala centrale** di mq **625**;
- **n. 12 stanze** di mq **20** ciascuna, per complessivi mq **240**;

- **n. 1 stanza** destinabile a direzione e gestione amministrativa di mq **75**;
- **n. 3 servizi igienici**, distinti per uomo, donna e disabili di circa **45 mq**;

Ne deriva la seguente superficie funzionale complessiva stimata:

$$625 + 240 + 75 + 45 = \mathbf{985\ mq}$$

La **superficie complessiva di riferimento** assunta nella presente relazione è pertanto pari a **mq 985**.

3. Presupposti della stima

Poiché l'immobile risulta già integralmente ristrutturato, la presente valutazione **non comprende costi di nuova costruzione o ristrutturazione edilizia**, ma esclusivamente i costi connessi alla messa in esercizio della struttura in funzione della destinazione prevista.

Pertanto, i costi oggetto di stima riguardano principalmente:

- arredi e allestimenti della sala centrale;
- arredi e dotazioni delle aule;
- arredi e attrezzature per direzione e amministrazione;
- reception, accoglienza, segnaletica e complementi;
- attrezzature informatiche e di rete;
- eventuali opere leggere di adattamento e posa;
- spese tecniche, pratiche, sicurezza e collaudi;
- costi annui di gestione;
- ammortamento dell'investimento iniziale.

La metodologia adottata è di tipo **parametrico e prudentiale**, fondata su valori medi coerenti con strutture pubbliche assimilabili e con la destinazione d'uso prevista.

4. Quadro delle superfici funzionali

Ambiente	Superficie
Sala centrale	625 mq
12 aule	240 mq
Direzione/amministrazione	75 mq
Servizi e spazi accessori stimati	45 mq

Ambiente	Superficie
Totale	985 mq

5. Stima dell'investimento iniziale

5.1 Criteri generali

La stima dell'investimento iniziale è stata costruita assumendo un livello di allestimento coerente con la realizzazione di un centro culturale di formazione dotato di:

- sala polifunzionale attrezzata;
- aule didattiche;
- uffici amministrativi;
- sistemi di accoglienza e segnaletica;
- dotazioni informatiche e multimediali;
- opere leggere di adattamento all'uso.

Sono stati considerati tre scenari parametrici di riferimento:

Scenario	Parametro €/mq	Importo complessivo su 985 mq
Minimo essenziale	€ 250/mq	€ 246.250
Intermedio realistico	€ 400/mq	€ 394.000
Alto/qualitativo	€ 550/mq	€ 541.750

Per la presente relazione è stato assunto quale scenario di riferimento quello **minimo essenziale**, ritenuto il più coerente con la tipologia della struttura e con l'esigenza di renderla pienamente operativa.

5.2 Articolazione dell'investimento iniziale

A. Allestimento grande sala centrale – mq 625

La sala centrale costituisce il principale spazio polifunzionale della struttura e dovrà essere allestita con:

- sedute mobili e impilabili;
- tavoli modulari;
- tavolo relatori;
- eventuale pedana o palco mobile;
- schermo, videoproiezione o sistema equivalente;

- impianto audio di base;
- dotazioni accessorie per eventi e formazione;
- espositori o pannellature mobili.

La stima parametrica adottata è pari a **€ 200/mq.**

625 x 200 = 125.000 _____ **Importo stimato: €
125.000**

B. Allestimento 12 aule – mq 250

Le aule dovranno essere dotate di:

- tavoli e sedute per attività didattica;
- postazione docente;
- monitor o sistema di proiezione;
- armadiatura minima;
- accessori e predisposizioni.

La stima media adottata è pari a **€ 250/mq.**

240 x 250 = 60.000 _____ **Importo stimato: €
60.000**

C. Arredo direzione e amministrazione – mq 75

Lo spazio destinato a direzione e gestione amministrativa dovrà comprendere:

- arredi direzionali;
- postazioni operative amministrative;
- arredi per archivio;
- contenitori;
- dotazioni informatiche di base;
- arredi di ricevimento.

La stima adottata è pari a **€ 300/mq.**

75 x 300 = 22.500 _____ **Importo stimato: €
22.500**

D. Reception, spazi comuni, attesa, segnaletica e complementi

Per gli spazi di accesso e distribuzione interna, nonché per le dotazioni generali, si prevede una voce a corpo relativa a:

- banco reception;
- arredi attesa;
- segnaletica interna ed esterna;
- cestini, appendiabiti e accessori;
- dotazioni per accessibilità;
- complementi per la gestione ordinaria.

Importo stimato: €

20.000

E. Dotazioni ICT, rete e attrezzature tecnologiche

La struttura, in quanto centro culturale di formazione, necessita di una dotazione minima comprendente:

- rete dati e wifi professionale;
- switch e access point;
- pc amministrativi;
- stampanti/multifunzione;
- eventuali notebook o kit mobili;
- software gestionali iniziali;
- strumenti digitali di supporto all'attività formativa.

Importo stimato: €

25.000

F. Opere leggere di adattamento e installazione

Pur trattandosi di immobile nuovo, l'avvio dell'attività comporta normalmente costi connessi a:

- montaggio e posa degli arredi;
- piccoli adeguamenti elettrici;
- fissaggi e predisposizioni;
- oscuramenti o schermature;
- piccoli interventi di falegnameria e ferramenta.

Importo stimato: €

18.000

5.3 Subtotale investimenti diretti

Voce	Importo
Allestimento sala centrale	€ 125.000
Allestimento 12 aule	€ 60.000
Arredi direzione/amministrazione	€ 22.500
Reception, spazi comuni e segnaletica	€ 20.000
ICT e rete	€ 25.000
Opere leggere di adattamento	€ 18.000
Subtotale	€ 270.500

5.4 Spese tecniche e pratiche

Per la messa in esercizio dell'attività si ritiene necessario stimare una quota pari al **10%** del subtotale per:

- progettazione dell'allestimento;
- sicurezza e piani di emergenza;
- eventuali verifiche impiantistiche e collaudi;
- consulenze tecniche e amministrative;
- pratiche di avvio attività.

270.050 x 0,10 = 27.050 _____ **Importo stimato: € 27.050**

5.5 Imprevisti

Si assume una quota pari al **10%** del subtotale per imprevisti.

270.050 x 0,10 = 27.050 _____ **Importo stimato: € 27.050**

5.6 Totale ante IVA

270.500 + 27.050 + 27.050 = 324.600 _____ **Totale ante IVA: € 324.600**

5.7 IVA stimata

In via prudenziale si assume un'aliquota media del **22%**.

324.600 x 0,22 = 71.412 _____ **IVA stimata: €**

71.412

5.8 Totale investimento iniziale

324.600 + 71.412 = 396.012

Investimento iniziale complessivo stimato: € 396.012

6. Stima dei costi annui di gestione

I costi annui di gestione sono stati stimati assumendo una piena operatività della struttura quale centro culturale di formazione aperto al pubblico.

6.1 Utenze

Comprendono:

- energia elettrica;
- climatizzazione e riscaldamento;
- acqua;
- telefonia e connettività dati.

Stima prudenziale: 985 mq x 30 € = 29.550 _____ Arrotondato a **€ 30.000/anno**

6.2 Pulizie

Comprendono:

- pulizia ordinaria degli ambienti;
- pulizie straordinarie periodiche;
- materiali di consumo per servizi igienici.

Stima: 985 mq x 15 € = 14.775 _____ Arrotondato a **€ 15.000/anno**

6.3 Manutenzione ordinaria e verifiche

Comprendono:

- manutenzione impianti;
- verifiche periodiche;
- piccoli interventi di riparazione;
- manutenzione dei presidi di sicurezza.

Stima: 985 € x 12 € = 11.820 _____ Arrotondato a **€ 12.000/anno**

6.4 Assicurazioni

Comprendono:

- responsabilità civile verso terzi;
- copertura incendio/furto contenuti;
- coperture connesse alla gestione eventi.

Importo stimato: €

7.000/anno

6.5 Personale

La gestione minima strutturata è stata stimata prevedendo:

- n. 1 direttore/coordinatore;
- n. 1 addetto amministrativo/segreteria;
- n. 1 supporto tecnico-logistico part-time o externalizzato;
- supporti occasionali per eventi e attività.

Importo stimato complessivo: € 95.000/anno

6.6 Comunicazione, promozione e programmazione

Comprendono:

- promozione dei corsi;
- comunicazione eventi;
- materiali grafici e informativi;
- attività di marketing territoriale e digitale.

Importo stimato: €

10.000/anno

6.7 Software, consulenze e adempimenti

Comprendono:

- software gestionale e prenotazioni;
- contabilità e consulenza amministrativa;
- consulenza del lavoro;
- privacy e sicurezza;
- assistenza informatica.

Importo stimato: €

9.000/anno

6.8 Materiali di consumo e didattici

Comprendono:

- cancelleria;
- materiali didattici;
- materiali di consumo diversi.

_____ **Importo stimato: €**

7.000/anno

6.9 Fondo rinnovo arredi e attrezzature

Al fine di non sottostimare il costo reale della gestione, è stato previsto un fondo annuo per il rinnovo e la sostituzione progressiva delle attrezzature, pari al **3% dell'investimento imponibile**.

324.600 x 0,03 = 9.700 _____ Arrotondato a €

9.700/anno

6.10 Totale costi annui di gestione

Voce	Importo annuo
Utenze	€ 30.000
Pulizie	€ 15.000
Manutenzione ordinaria	€ 12.000
Assicurazioni	€ 7.000
Personale	€ 95.000
Comunicazione e promozione	€ 10.000
Software, consulenze e adempimenti	€ 9.000
Materiali di consumo	€ 7.000
Fondo rinnovo attrezzature	€ 9.700
Totale costi annui di gestione	€ 194.700

7. Ammortamento dell'investimento iniziale

Ai fini della sostenibilità della concessione si assume, in via semplificata, un **ammortamento economico lineare in 9 anni**, ritenuto coerente con la natura prevalente delle forniture e degli allestimenti.

396.012 / 9 = 44.001 Arrotondato: _____ **Ammortamento annuo: € 44.000**

8. Fabbisogno economico annuo

8.1 Costo annuo di esercizio puro

Coincide con il totale dei costi annui di gestione:

€ 194.700/anno

8.2 Costo annuo complessivo comprensivo di ammortamento

194.700+ 44.000 = 238.700 _____ **Totale gestione + ammortamento: € 238.700/anno**

8.3 Fabbisogno annuo con margine operativo minimo

In una concessione il gestore assume il rischio operativo. Pertanto, ai fini dell'equilibrio economico, si ritiene corretto considerare anche un margine minimo per rischio imprenditoriale e oneri indiretti, assunto nella misura del **10%**.

$238.700 \times 0,10 = 23.870$

$238.700 + 23.870 = 262.570$ _____ **Fabbisogno annuo complessivo stimato: € 262.570/anno**

9. Ricavi annui presunti della gestione

Per costruire una valutazione economico-finanziaria coerente, si assumono le seguenti linee di ricavo.

9.1 Ricavi da corsi e attività formative

Ipotesi assunta:

- 8 corsi medi attivi al mese;
- ricavo medio per corso pari a € 1.500;
- attività distribuite su 10 mesi effettivi.

$8 \times 1.500 \times 10 = 120.000$ _____ **Ricavi annui da corsi: € 120.000**

9.2 Ricavi da utilizzo a pagamento delle aule

Ipotesi assunta:

- tariffa media di utilizzo: € 20/ora;
- 4.320 ore annue complessive commercializzate.

4.320 x 20 = 86.400 _____ Ricavi annui da aule: € 86.400

9.3 Ricavi da utilizzo della sala centrale

Ipotesi assunta:

- 70 eventi annui;
- tariffa media per evento/giornata: € 1.200.

70 x 1.200 = 84.000 _____ Ricavi annui da sala centrale: € 84.000

9.4 Ricavi accessori

Comprendono:

- sponsorizzazioni minori;
- servizi organizzativi;
- quote accessorie;
- utilizzo di spazi complementari.

Importo stimato: € 15.000/anno

9.5 Totale ricavi annui presunti

Voce	Importo annuo
Ricavi da corsi	€ 120.000
Ricavi da aule	€ 86.400
Ricavi da sala centrale	€ 84.000
Ricavi accessori	€ 15.000

Totale ricavi annui presunti € 305.400

10. Ipotesi di canone concessorio

Ai fini della presente relazione si assume, quale ipotesi intermedia e sostenibile, un **canone concessorio annuo pari a € 12.000,00**.

Tale importo è ritenuto coerente con:

- la natura pubblica dell'immobile;
- l'onere di investimento iniziale posto a carico del concessionario;
- l'esigenza di garantire l'interesse del mercato e la sostenibilità dell'operazione.

11. Break-even della gestione

o punto di pareggio, è il volume di vendite o ricavi in cui i costi totali eguagliano i ricavi totali, risultando in un utile pari a zero. Indica la quantità minima di produzione necessaria per non subire perdite, dividendo la zona di perdita da quella di profitto.

11.1 Break-even operative

È il volume di vendite in cui i ricavi totali eguagliano i costi totali (fissi e variabili), generando un utile operativo pari a zero. Il break-even operativo è determinato dalla somma tra costi di gestione annui e canone concessorio.

$194.700 + 12.000 = 206.700$ _____ **Break-even operativo annuo: € 206.700**

11.2 Break-even economico

È il livello di vendite in cui i ricavi totali eguagliano i costi totali, portando a un risultato economico nullo. Il break-even economico è determinato dalla somma tra costi di gestione, canone concessorio e ammortamento annuo.

$194.700 + 12.000 + 44.000 = 250.700$ _____ **Break-even economico annuo: € 250.700**

11.3 Scostamento rispetto ai ricavi stimati

A fronte di ricavi annui presunti pari a € 305.400, si registra il seguente scostamento:

$305.400 - 250.700 = 54.700$ € _____ **Margine annuo potenziale: 54.700 €**

Pertanto, nello scenario base, **la gestione risulta in equilibrio economico già a regime, con un margine utile moderato e sostenibile.**

12. Piano economico-finanziario di massima (9 anni)

Per la simulazione del PEF decennale si assumono le seguenti ipotesi:

- anno 1 con avvio al 75% dei ricavi e 95% dei costi;
- anno 2 con avvio al 90% dei ricavi e 100% dei costi;
- dal 3° anno al 9° anno gestione a regime;
- canone annuo costante pari a € 12.000;
- ammortamento annuo pari a € 44.000.

12.1 Parametri di avvio

Anno 1

$305.400 \times 0,75 = 229.050 \text{ €}$

$194.700 \times 0,95 = 184.965 \text{ €}$

Anno 2

$305.400 \times 0,90 = 274.860 \text{ €}$

Costi di gestione= 194.700 €

12.2 Tabella PEF (9 anni)

Anno	Ricavi	Costi gestione	Canone	Ammortamento	Saldo annuo
1	€ 229.050	€ 184.965	€ 12.000	€ 44.000	- € 11.915
2	€ 274.860	€ 194.700	€ 12.000	€ 44.000	+ € 24.160
3	€ 305.400	€ 194.700	€ 12.000	€ 44.000	+ € 54.700
4	€ 305.400	€ 194.700	€ 12.000	€ 44.000	+ € 54.700
5	€ 305.400	€ 194.700	€ 12.000	€ 44.000	+ € 54.700
6	€ 305.400	€ 194.700	€ 12.000	€ 44.000	+ € 54.700
7	€ 305.400	€ 194.700	€ 12.000	€ 44.000	+ € 54.700
8	€ 305.400	€ 194.700	€ 12.000	€ 44.000	+ € 54.700
9	€ 305.400	€ 194.700	€ 12.000	€ 44.000	+ € 54.700

12.3 Totali del PEF decennale

Voce	Importo
Totale ricavi 10 anni	€ 2.641.710
Totale costi gestione	€ 1.742.565
Totale canone	€ 120.000

Voce	Importo
Totale ammortamento	€ 396.000
Saldo complessivo (9 anni)	€ 395.145

Valutazione della durata della concessione (9 anni)

Con una durata di 9 anni:

- il recupero dell'investimento risulta integrale;
- l'esercizio genera un margine positivo cumulato;
- l'onere pubblico è nullo e il rischio imprenditoriale resta in capo al concessionario.

La durata risulta dunque adeguata e coerente con lo scenario minimo, mantenendo sostenibilità e attrattività di mercato.

14. Quadro economico riepilogativo

14.1 Investimento iniziale

Voce	Importo
Arredi e allestimento sala centrale	€ 125.000
Arredi e dotazioni 12 aule	€ 60.000
Arredi direzione/amministrazione	€ 22.500
Reception, segnaletica e spazi comuni	€ 20.000
ICT e rete	€ 25.000
Opere leggere di adattamento	€ 18.000
Subtotale	€ 270.500
Spese tecniche e pratiche 10%	€ 27.050
Imprevisti 10%	€ 27.050
Totale ante IVA	€ 324.600
IVA stimata 22%	€ 71.412

Voce	Importo
Totale investimento iniziale	€ 396.012

14.2 Costi annui di gestione

Voce	Importo annuo
Utenze	€ 30.000
Pulizie	€ 15.000
Manutenzione ordinaria	€ 12.000
Assicurazioni	€ 7.000
Personale	€ 95.000
Comunicazione e promozione	€ 10.000
Software e consulenze	€ 9.000
Materiali di consumo	€ 7.000
Fondo rinnovo attrezzature	€ 9.700
Totale gestione annua	€ 194.700

14.3 Ricavi annui stimati

Voce	Importo annuo
Attività corsuali e formative	€ 120.000
Utilizzo a pagamento aule	€ 86.400
Utilizzo sala centrale per eventi	€ 84.000
Ricavi accessori	€ 15.000
Totale ricavi annui presunti	€ 305.400

14.4 Parametri economici finali

Parametro	Importo
Canone concessorio annuo ipotizzato	€ 12.000
Ammortamento annuo	€ 44.000

Parametro	Importo
Break-even operativo annuo	€ 206.700
Break-even economico annuo	€ 250.700
Margine annuo	€ 54.700

15. Valutazione conclusiva

Dalla stima effettuata emerge che:

- L'immobile necessita di un investimento iniziale contenuto a circa € 396.000, compatibile con un allestimento funzionale di base;
- I costi annui di gestione risultano pari a circa € 195.000;
- Il fabbisogno complessivo annuo (incluso ammortamento e margine) è di € 262.570;
- A fronte di ricavi annui stimati di € 305.400, la gestione si presenta economicamente sostenibile, con un margine medio positivo di circa € 54.700/anno.
- La durata massima di nove anni consente il pieno recupero dell'investimento e un margine finale cumulato stimato di oltre € 180.000.

16. Proposta finale

Alla luce delle valutazioni sopra riportate, si ritiene congruo assumere, quale base di lavoro per la predisposizione degli atti di gara o affidamento:

- **Investimento iniziale a carico del concessionario: € 396.012**
- **Costi annui di gestione: € 194.700**
- **Ricavi annui presunti: € 305.400**
- **Canone concessorio annuo: € 12.000**
- **Durata concessione consigliata: 9 anni**

17. Approfondimento tecnico-gestionale

17.1 Organizzazione del servizio

Il modello gestionale prevede:

- Direzione generale: responsabile amministrativo-gestionale, referente con il Comune;
- Area formativa: docenti e collaboratori esterni a contratto;
- Servizi di supporto: reception, segreteria amministrativa, tecnico-logistico;
- Orari di apertura: 9.00–13.00 e 15.00–21.00, con possibilità di estensione per eventi.

L'organizzazione sarà impostata su principi di flessibilità e co-gestione funzionale con enti e soggetti del territorio.

17.2 Sicurezza, accessibilità e conformità

La gestione rispetta:

- D.Lgs. 81/2008 (sicurezza sul lavoro);
- D.P.R. 151/2011 (prevenzione incendi);
- D.M. 236/1989 (barriere architettoniche);
- Normative privacy e antincendio.

È previsto un piano di emergenza interno, formazione del personale addetto e messa a norma dei sistemi di sicurezza passiva.

17.3 Sostenibilità ambientale

Saranno adottate misure mirate alla riduzione dei consumi:

- illuminazione LED e sensori crepuscolari;
- gestione automatizzata del microclima;
- raccolta differenziata e acquisti ecologici;
- promozione della cultura ambientale nei corsi e negli eventi.

18. Approfondimento strategico-territoriale

18.1 Contesto e utenza potenziale

Il bacino d'utenza comprende:

- studenti e giovani professionisti di Pozzallo, Ispica, Modica e Scicli;
- associazioni culturali e ricreative;
- enti di formazione professionale partner;
- cittadini interessati a corsi di aggiornamento e iniziative sociali.

L'ubicazione in area urbana rinnovata garantisce accessibilità, parcheggio e visibilità.

18.2 Impatto sociale e culturale

Il centro contribuirà a:

- promuovere formazione continua e inclusione, specialmente per fasce giovanili e vulnerabili;
- offrire spazi di co-working e innovazione sociale;
- rafforzare la rete culturale territoriale attraverso eventi e partenariati.

18.3 Partenariati e rete di collaborazione

L'operatore potrà stipulare convenzioni con:

- scuole e istituti professionali;
- università e organismi di formazione accreditati;
- associazioni e imprese locali per stage e corsi congiunti;
- enti pubblici per progetti PNRR e social innovation.

19. Valutazione conclusiva

La concessione a 9 anni nello scenario minimo essenziale risulta:

- economicamente sostenibile,
- coerente con l'entità dell'investimento,
- socialmente utile per la comunità,
- e gestionalmente flessibile per operatori del terzo settore, imprese sociali o reti formative.

Il modello proposto consente di ottenere:

- la valorizzazione dell'immobile pubblico;
- la creazione di un polo culturale stabile;
- la copertura integrale dei costi con margine positivo;
- la piena compatibilità ambientale e normativa.

**IL RESPONSABILE DEL SETTORE VIII
URBANISTICA E SVILUPPO ECONOMICO**

Arch. Audenzio Rizzuto