

# IL CASTELLO DI GINOSA

Attività e scenari di gestione, costi e ricavi

marzo 2023



---

## IL CASTELLO DI GINOSA

Attività e scenari di gestione, costi e ricavi

Testi e tavole grafiche a cura di:

Arch. Luca Dal Pozzolo, Arch. Roberto Albano, Arch. Francesca Omodeo, Dott. Franco Milella, Arch. Giulia Lazzari

Progetto commissionato da:

In collaborazione con:



Soprintendenza  
archeologia belle arti  
e paesaggio  
per le province  
di Brindisi, Lecce  
e Taranto



Comune di Ginosa



Fondazione Fitzcarraldo è un centro indipendente che svolge attività di progettazione, ricerca, formazione e documentazione sul management, l'economia e le politiche della cultura, delle arti e dei media. Le predette attività vengono realizzate a beneficio di chi crea, pratica, partecipa, produce, promuove e sostiene le arti e le culture con particolare attenzione a gruppi sociali svantaggiati e in quanto tali esclusi o in condizioni di difficoltà di accesso alla pratica artistica e alla fruizione dei beni e delle attività culturali.

---

**Indice**

Struttura del piano e obiettivi

**PARTE A****1. Ipotesi progettuali****pag. 0**

1.1 Il Castello

1.2 Scenario e layout funzionale

1.3 Cronoprogramma dei lavori

**2. Analisi del contesto****pag. 13**

2.1 Inquadramento

2.2 Flussi turistici

**3. Esiti del questionario****pag. 25**

3.1 Indicazioni generali emerse

3.2 Attività indicate

**PARTE B****4. La gestione economica****pag. 36**

2.1 Descrizione del sistema di offerta

2.2 Stima dei flussi di pubblico

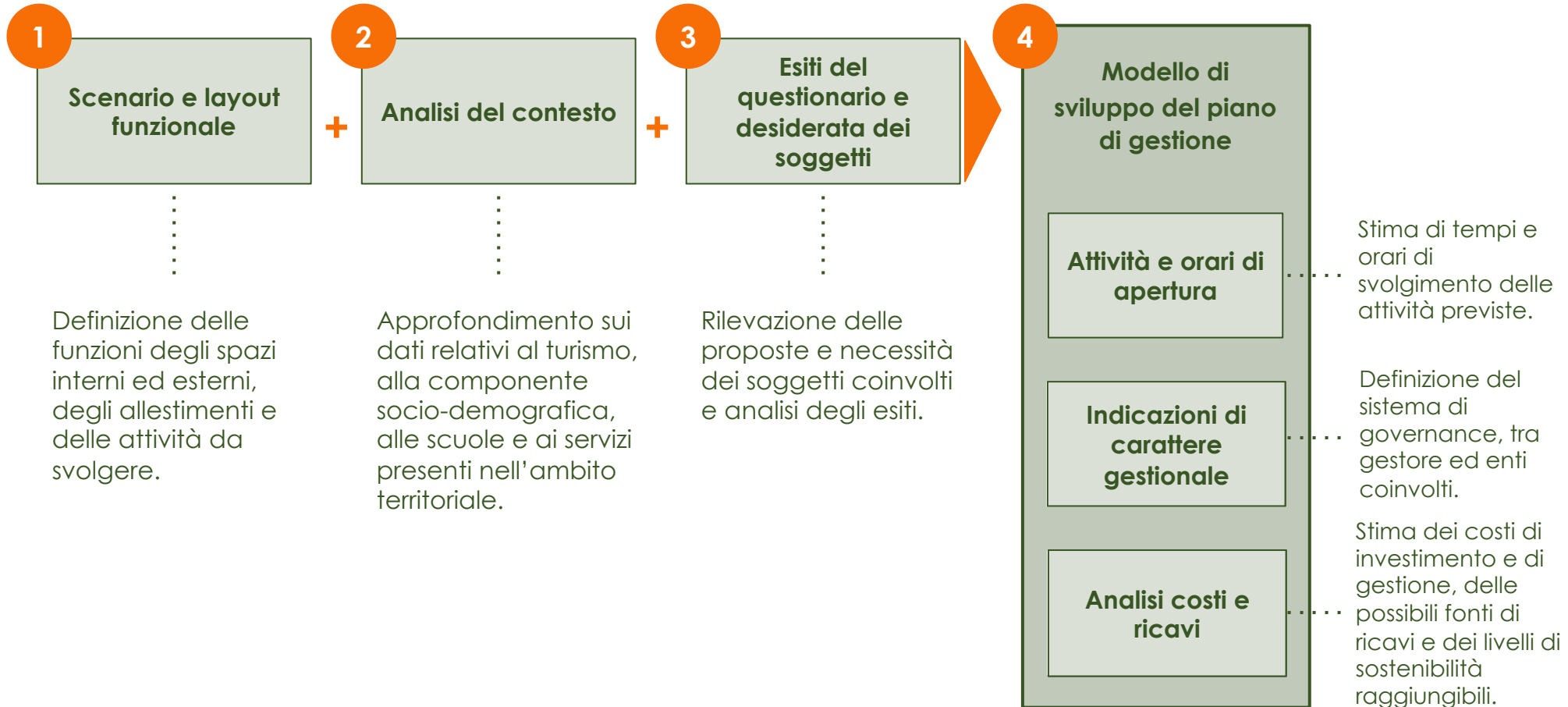
2.3 Scenari previsionali dei costi e dei ricavi

**5. Indicazioni di carattere gestionale****pag. 69**

# STRUTTURA DEL PIANO E OBIETTIVI

## PARTE A

## PARTE B



A detailed architectural line drawing of a multi-story building. The drawing shows a prominent balcony with a decorative railing on the upper floor. The building has several windows and a gabled roofline. In the foreground, there are stylized outlines of trees and a path leading towards the building. The overall style is clean and technical, typical of architectural presentations.

# 1. IPOTESI PROGETTUALI

1.1 Il Castello

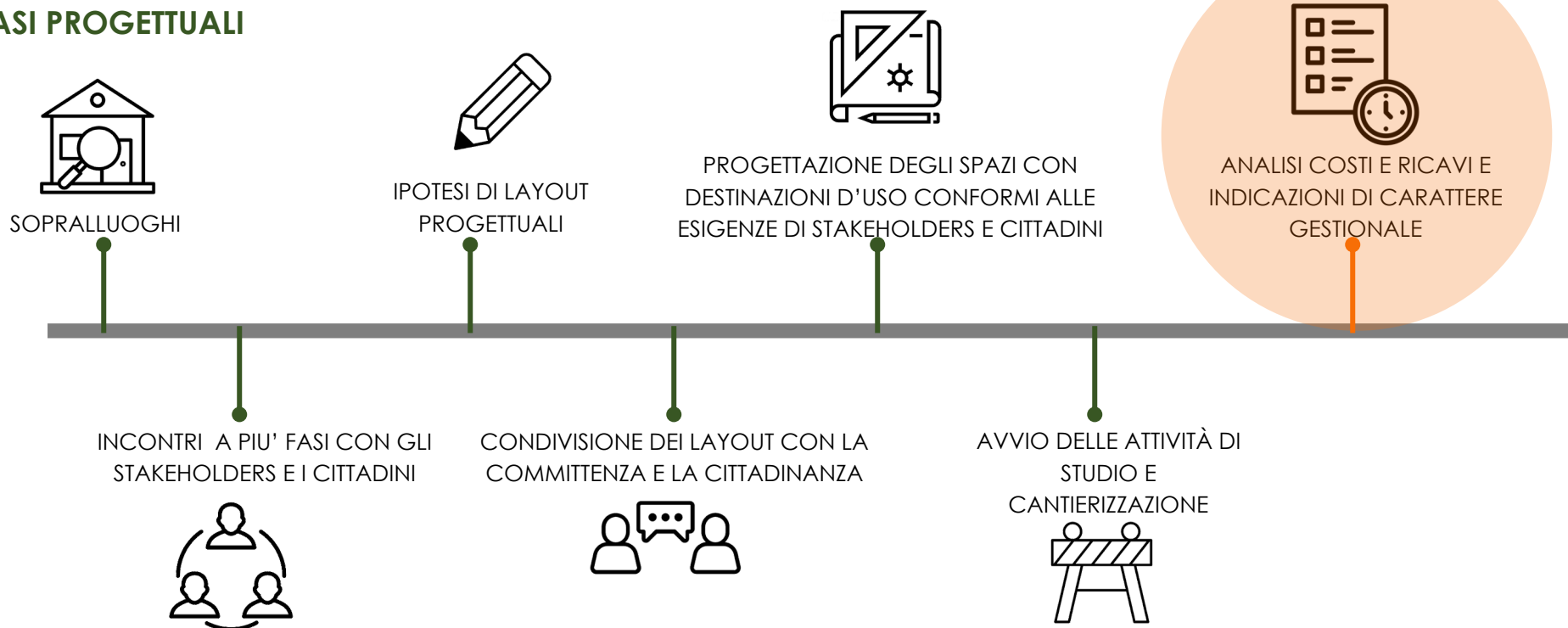
1.2 Scenari e layout funzionale

1.3 Cronoprogramma dei lavori

Ripercorrendo in sintesi il percorso che è stato svolto fin qui con l'obiettivo di riportare il Castello di Ginosa al centro della vita della comunità e al suo utilizzo come motore di valorizzazione del patrimonio del territorio, si mettono in evidenza gli obiettivi che hanno guidato le fasi precedenti di lavoro e il risultato finale del piano di gestione.

**OBBIETTIVO PRINCIPALE**  
RESTITUIRE ALLA  
COLLETTIVITÀ UNO SPAZIO  
DI RARA BELLEZZA

## FASI PROGETTUALI

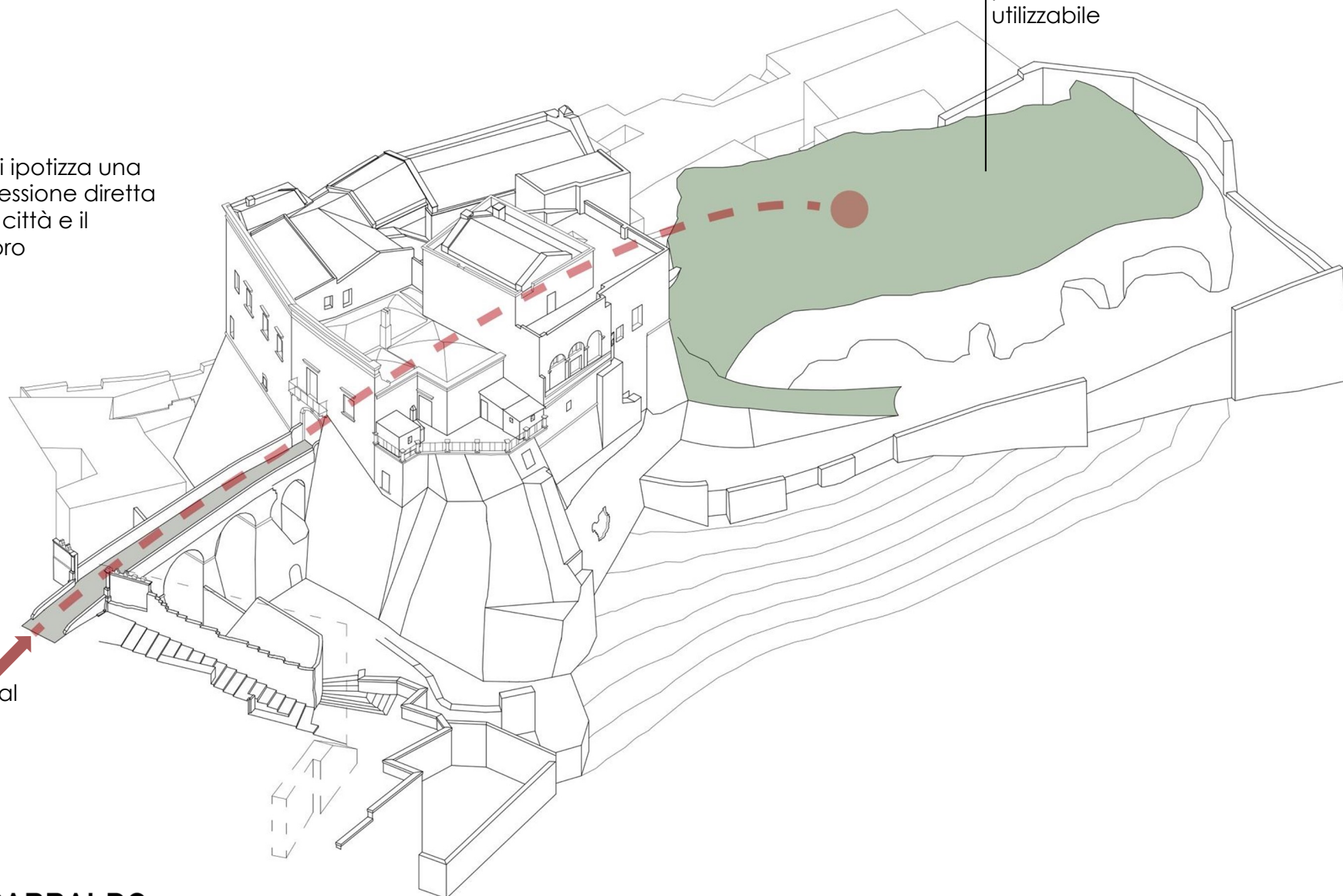


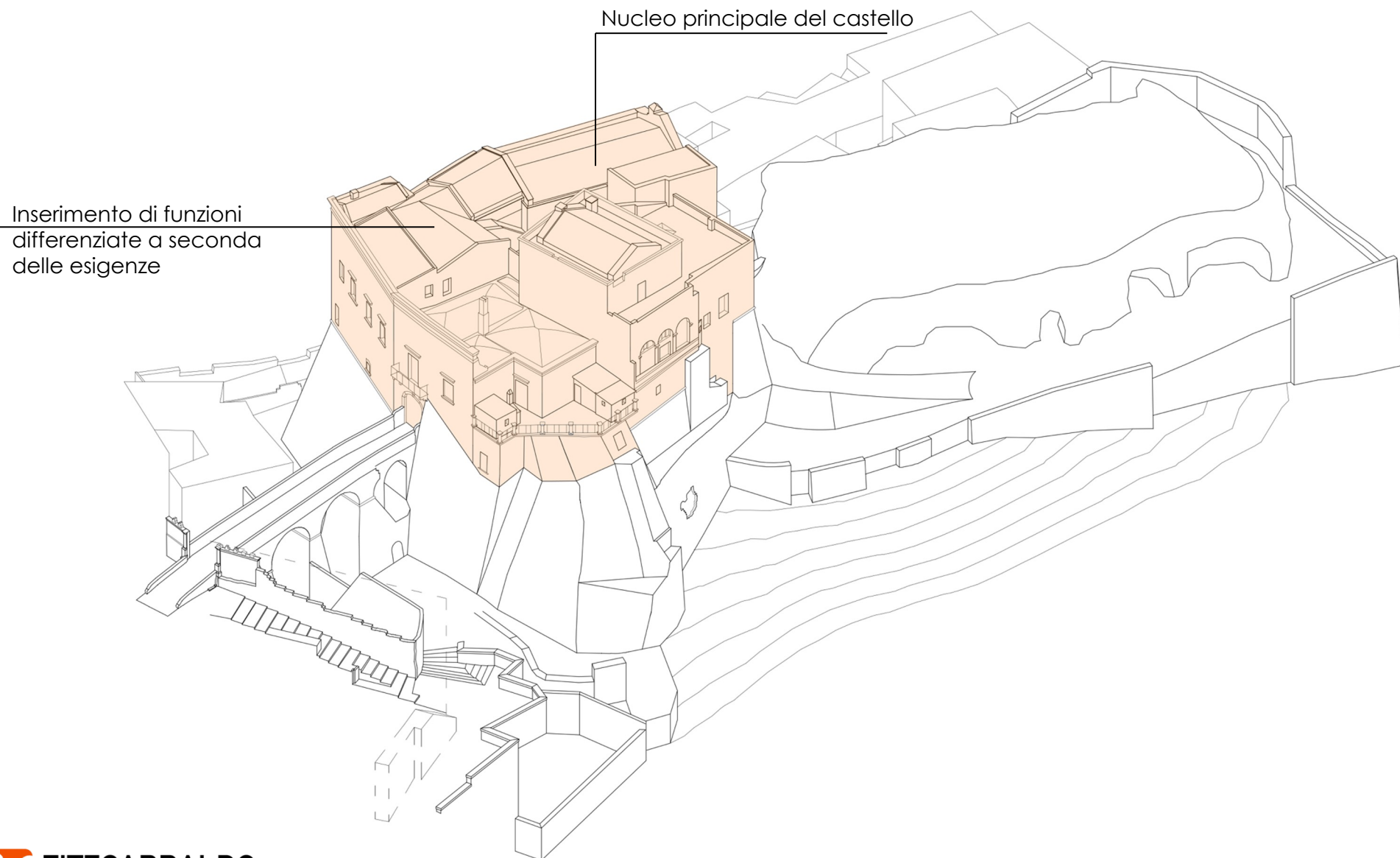
N.B. Si ipotizza una  
connessione diretta  
tra la città e il  
pianoro

Il pianoro:  
potenziale area  
utilizzabile

Accesso  
principale al  
Castello

Centro città





### PREMESSA SULLA SCELTA DELLO SCENARIO

Il progetto di rifunzionalizzazione del Castello di Ginosa ha come obiettivo principale il restituire alla comunità un bene attualmente inutilizzato che ha la potenzialità di poter diventare un punto di riferimento sia per gli abitanti e residenti di Ginosa sia per i pellegrini e i turisti di passaggio.

Nel corso di precedenti momenti di confronto organizzati con gli stakeholder locali, tra luglio e settembre 2022, sono emerse esigenze strategiche a partire dalle quali sono stati disegnati tre scenari.

Da quanto emerso durante gli incontri organizzati con gli enti del territorio, si è ipotizzato uno scenario in cui diverse destinazioni d'uso offrano agli utenti la possibilità di partecipare ad attività differenti e ai soggetti gestori di modulare gli spazi a seconda delle necessità.

Gli **obiettivi specifici** del progetto sono:

- Restaurare la fabbrica per un nuovo uso responsabile del bene;
- Rispondere alle esigenze della comunità locale;
- Garantire un mix di spazi a bassa definizione e ad alta attrezzabilità;
- Costruire e ricostruire con materiali leggeri e rimovibili nell'edificio originario;
- Mantenere l'integrità storica dell'edificio;
- Promuovere il paesaggio e i suoi prodotti;
- Incrementare l'accessibilità anche per le persone a mobilità ridotta attraverso l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Lo scenario individuato\* come maggiormente rispondente agli obiettivi di progetto è indicato come:

**LO SPAZIO DEL FARE**

\*si rimanda al documento sugli scenari precedentemente inviato.

### PIANO TERRA

Il livello inferiore del Castello interpreta la connessione tra la città e il pianoro, spazio aperto che si prevede di utilizzare per attività open air ed eventi.

Il primo spazio che il visitatore incontra è la **sala espositiva permanente**, in cui, attraverso immagini e tavoli touch-screen, si narrerà la storia del Castello e le sue fasi evolutive. In questa sala potranno essere visibili gli scavi archeologici.

A seguire, lo spazio accoglienza offrirà supporto ai visitatori e rappresenterà un punto che garantirà il presidio dello spazio. Parte del percorso espositivo prosegue poi nel penultimo spazio che si incontra prima dell'uscita in una sala in cui lo scavo archeologico sarà visibile.

Sulla destra un'ampia **area didattica per bambini**, con tavoli per attività che si sovrappone a un'area relax/lettura attrezzata permetterà, da un lato, di organizzare attività ad hoc per i bambini e, dall'altro, offrirà alle famiglie uno spazio fruibile e aperto.

Due gli spazi **laboratorio**, rispettivamente con capienza incrementabile a partire da 24 e 20 persone potranno essere utilizzati separatamente o per attività connesse allo spazio cucina per organizzare corsi e workshop legati al presidio del food.

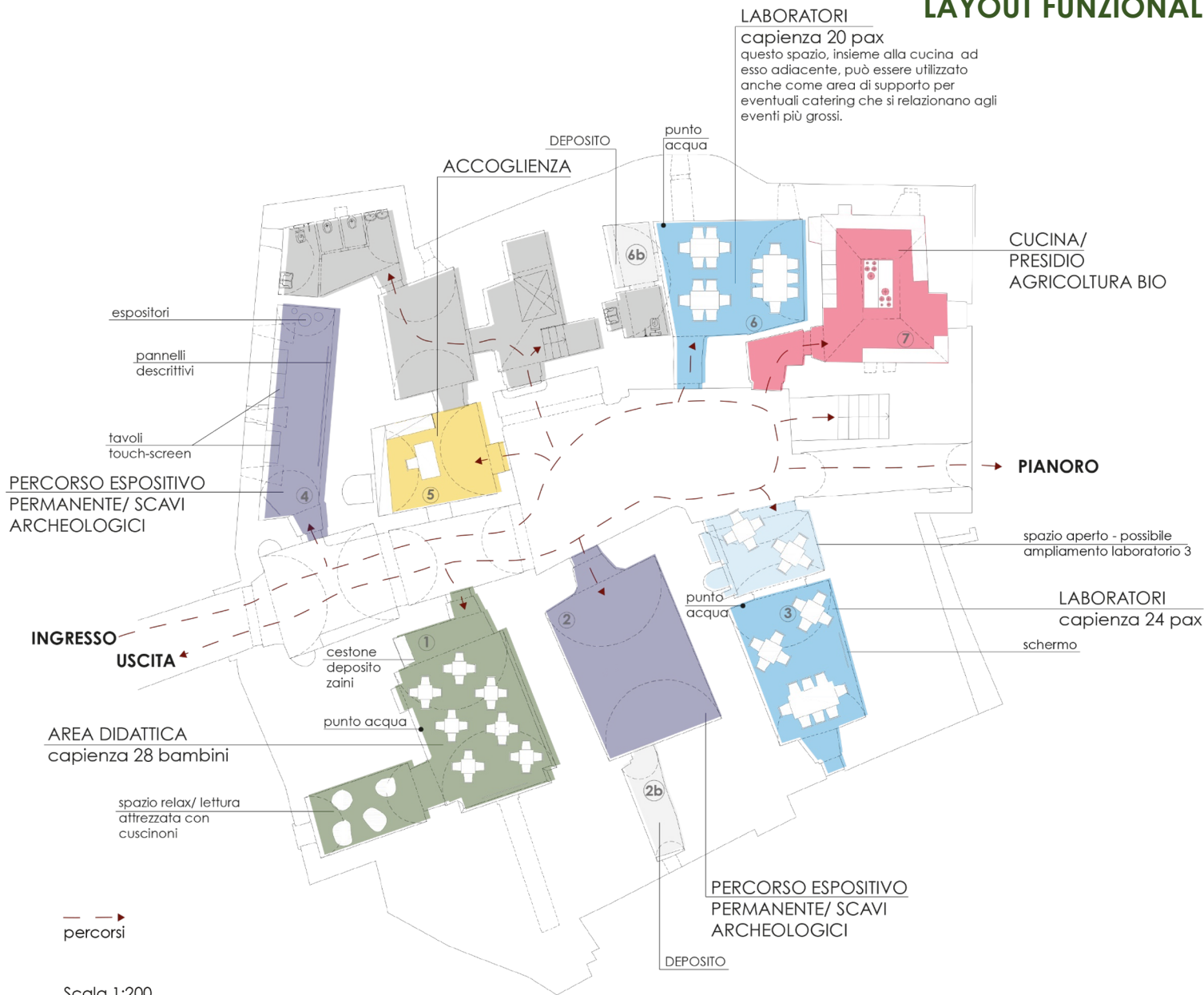
Il laboratorio adiacente alla cucina è dotato anche di un piccolo deposito dove stoccare eventualmente le sedute per modificare la disposizione dei tavoli.

Il piano è attrezzato con due bagni accessibili alle persone diversamente abili e due bagni.

Per salire ai piani superiori è possibile sfruttare lo scalone principale, con accesso al cortile, oppure quello interno o, infine, l'ascensore.

## PIANO TERRA

Destinazione d'uso	MQ
Area didattica/ bambini	52
Laboratori	71
Spazi espositivi	61
Guardiana	19
Cucina	36



Scala 1:200

### PIANO PRIMO

Al primo piano è possibile accedere direttamente dall'ascensore o dallo scalone principale alla **sala conferenze**, uno spazio attrezzato per diverse esigenze, servito da due bagni, che può ospitare a regime **63 persone**.

Sul lato opposto dell'edificio si propone di allestire tre stanze a **spazio coworking**, attrezzate con **24 postazioni** in totale.

L'ultimo vano è adibito a **sala studio**, con **14 postazioni** e l'accesso diretto al terrazzo esterno. A servire sia gli spazi coworking sia la sala studio alcuni armadietti dove poter riporre giacche e zaini. Sono presenti inoltre tre spazi, adiacenti al blocco scale, utilizzabili per diverse esigenze, anche espositive.

Una loggia aperta funziona come spazio relax o eventualmente come area da attrezzare in caso di attività particolari.

Gli spazi 9, 10 e 11 possono essere utilizzati in maniera differente a seconda delle necessità, eventualmente anche come **aree laboratoriali** di supporto al piano terreno. Allo stesso modo, all'occorrenza, anche gli spazi 13 e 14 possono essere utilizzati come laboratori a supporto di quelli disponibili al piano terra.

- **sala conferenze → 63 persone**
- **coworking → 24 postazioni**
- **co-studying → 12 postazioni**

### PIANO PRIMO

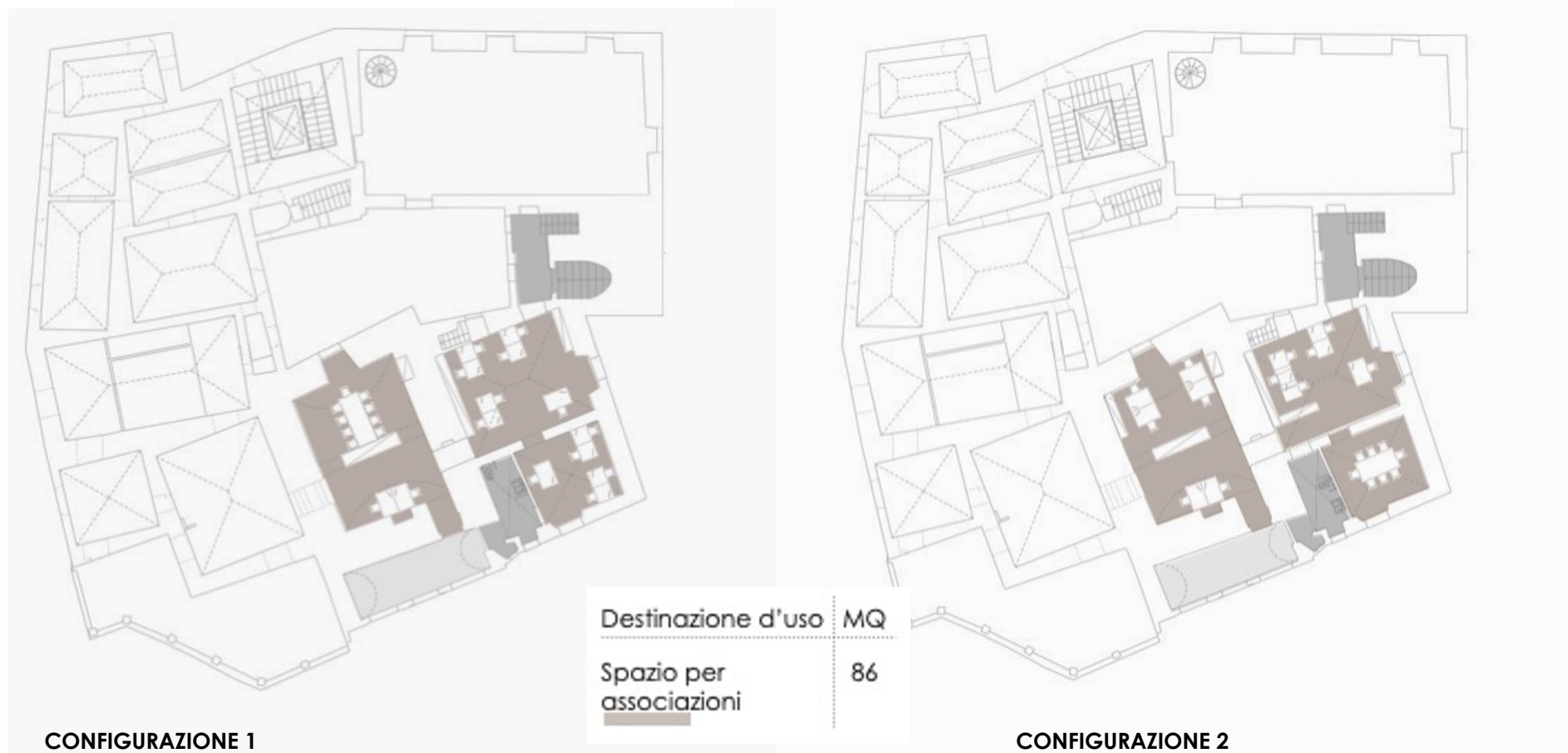
Destinazione d'uso	MQ
Sala conferenze/ polivalente	82
Coworking	83
Aula studio	32

Gli spazi indicati in pianta con i numeri 9, 10 e 11 possono essere utilizzati come **spazi incrementali** di supporto al Piano Terra per un totale di **38 mq.**



### PIANO SECONDO

Questo livello è dedicato interamente alle associazioni ed è possibile arrearlo a seconda delle necessità in modo diverso. L'accesso è garantito sia dallo scalone principale sia dalla scala che lo collega al primo piano dall'aula studio.



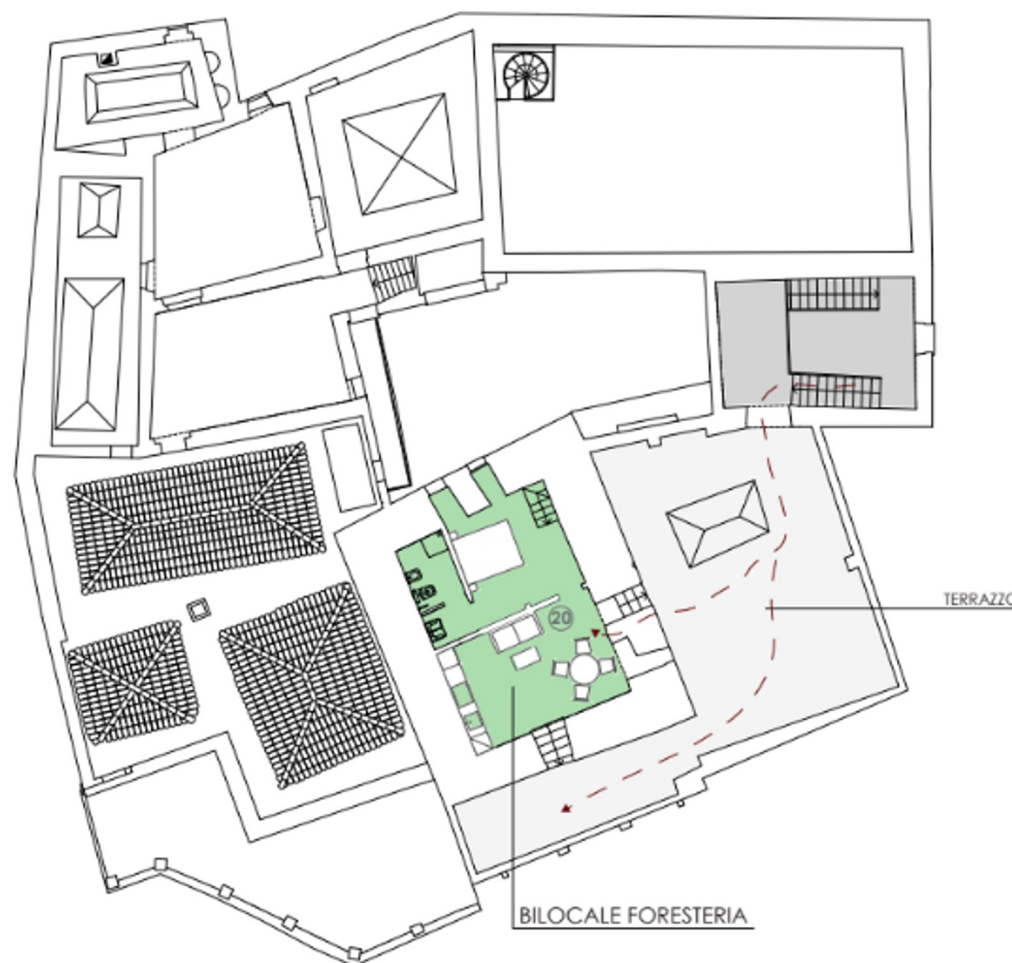
### PIANO TERZO

Al terzo piano si propone di realizzare un piccolo bilocale ad uso **foresteria**, con quattro posti letto, utilizzabile da eventuali ospiti della struttura.

Al fine di garantire la presenza di un servizio igienico al piano si propone, nella prefigurazione qui proposta, di demolire la scala di accesso interna presente, troppo ripida e stretta per garantire l'accesso. Altre proposte saranno da valutare in fase di progetto esecutivo.

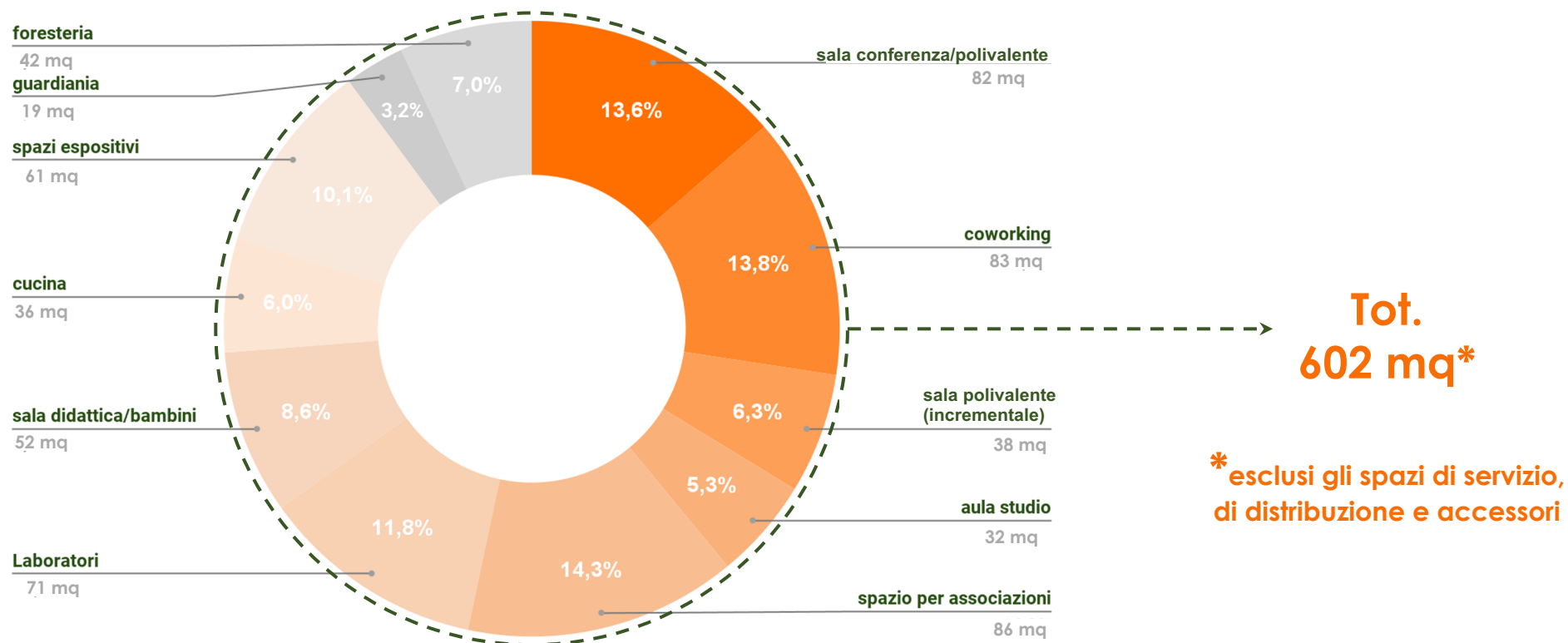
A questo piano l'ingresso sarà garantito dallo scalone principale, dotato anche di un servoscala per le persone con disabilità motoria.

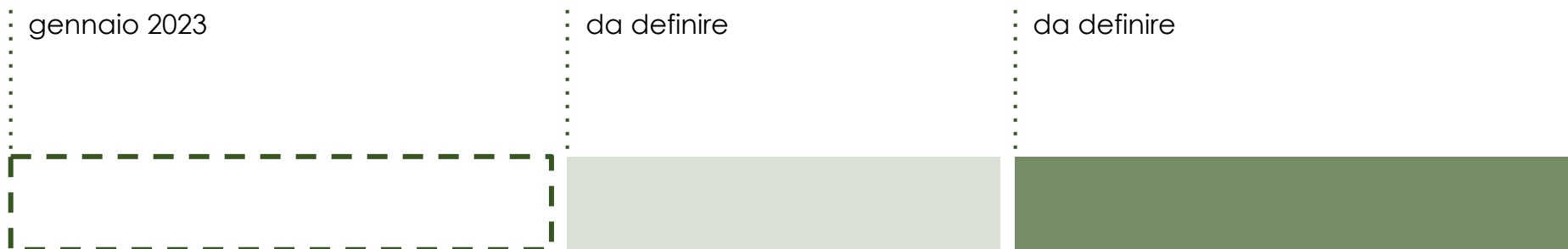
Destinazione d'uso	MQ
Foresteria	42



### FUNZIONI PREVISTE

Il grafico riassume le funzioni previste in relazione ai mq occupati dell'area totale a disposizione del Castello. Le funzioni che occupano una percentuale maggiore dello spazio sono quelle dedicate a spazi polivalenti, più ampi, utilizzabili e allestibili in modi diversi a seconda delle necessità previste dalle attività. Le percentuali minori sono dedicate a spazi di servizio come cucina e guardiana. La destinazione funzionale non è da considerare in maniera rigida ma variabile e adattabile alle diverse esigenze.





**Cantiere in corso**

organizzazione di eventi, attività, visite guidate e laboratori a cantiere aperto

**Fase I - apertura parziale**

organizzazione parziale di eventi, attività e laboratori negli spazi accessibili al pubblico

**Fase II - apertura totale**

attuazione della programmazione completa delle attività proposte dagli enti gestori degli spazi



A light green line drawing of a building facade. The building has a prominent balcony with a decorative railing on the upper floor. To the right of the balcony, there are several trees and bushes. The drawing is minimalist, focusing on the outlines and architectural details.

## 2. ANALISI DEL CONTESTO

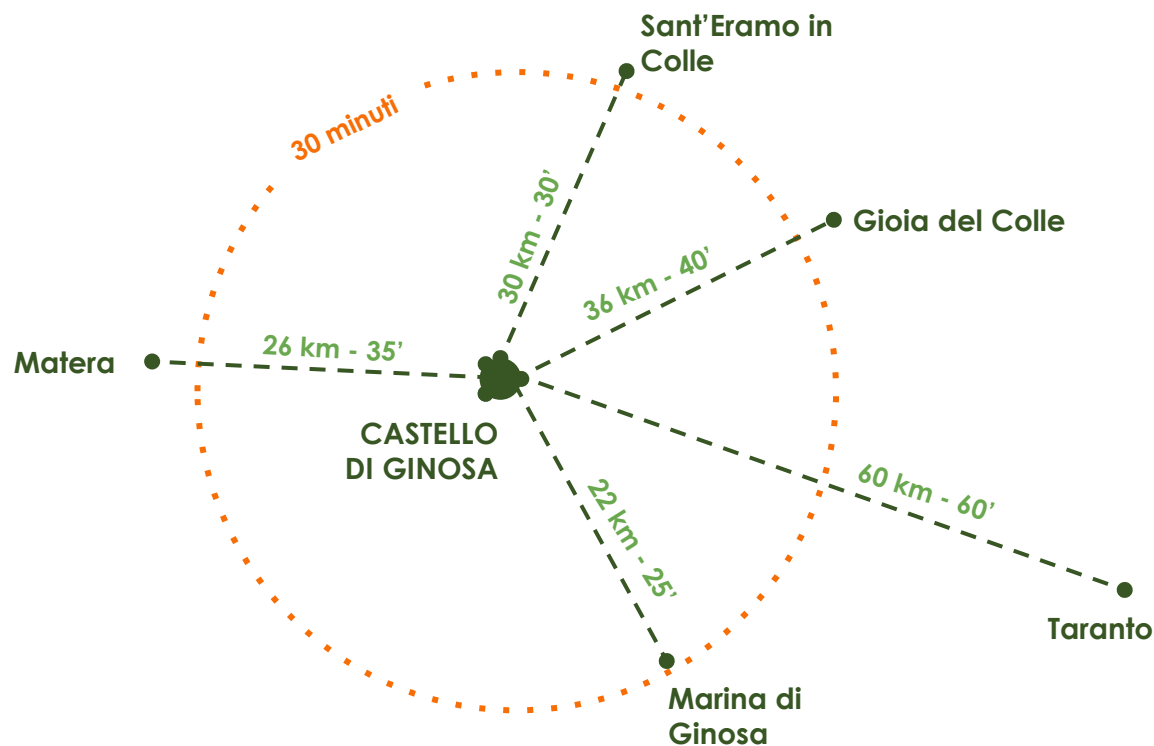
2.1 Inquadramento

2.2 Flussi turistici

### DISTANZE: TEMPI DI PERCORRENZA

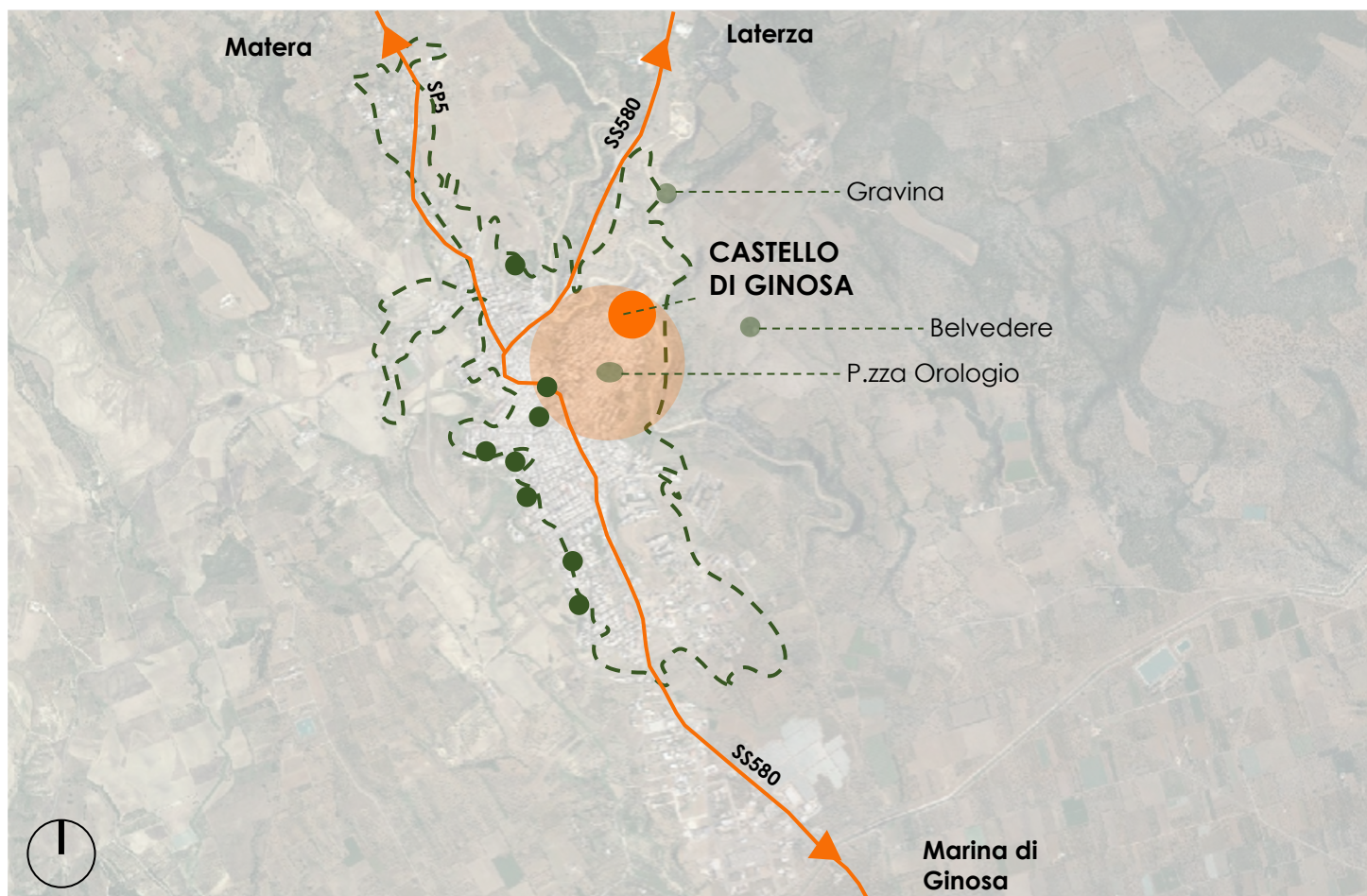
Nell'ottica di un'analisi dei possibili flussi di visitatori e fruitori del Castello, è utile individuare i **tempi di percorrenza** che includano i principali centri abitati raggiungibili in breve tempo. L'area compresa nei **30 minuti** riunisce 5 comuni di piccole/ medie dimensioni e comprende parte del territorio della provincia barese e tarantina e una piccola parte del materano.

La vicinanza a punti di interesse rilevanti come **Matera**, per il turismo a base culturale e **Marina di Ginosa**, una delle località turistiche più frequentate in alta stagione per turismo balneare (fonte dati Osservatorio turistico), rendono la posizione del Castello estremamente favorevole.



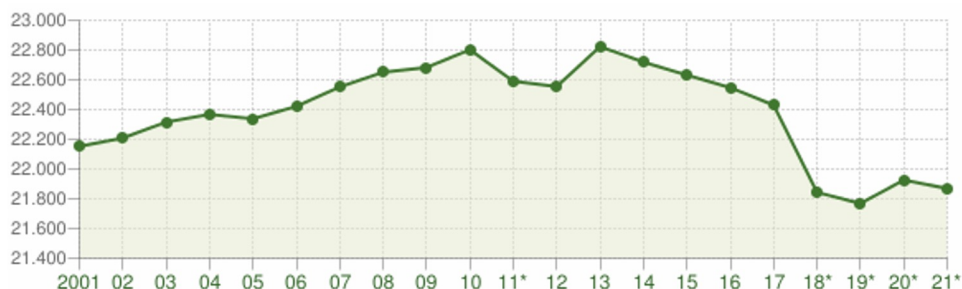
## IL COMUNE DI GINOSA

- Centro storico
- Viabilità primaria
- - - Area urbanizzata del territorio comunale
- Scuole
- Punti di interesse



### LA POPOLAZIONE DEL COMUNE DI GINOSA

Il Comune di Ginosa ha una popolazione residente totale pari a **21.809 abitanti** (fonte dati: ISTAT) aggiornata al 2022. Dal grafico sottostante si nota un andamento decrescente della curva a partire dal 2013, con una leggera crescita nel 2020.



Andamento della popolazione residente

COMUNE DI GINOSA (TA) - Dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT

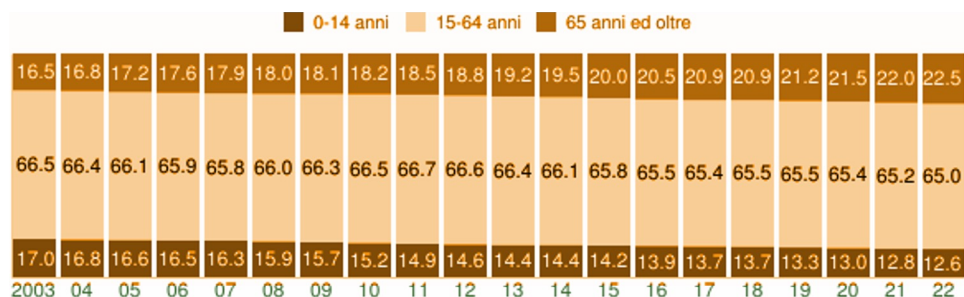
(\*) post-censimento

La composizione della popolazione è costituita da una percentuale quasi paritaria di uomini (49,9 %) e donne (50,1%).



composizione della popolazione

Per quanto riguarda le fasce d'età che costituiscono la popolazione si nota, a partire dai primi anni 2000, un aumento della percentuale della popolazione nella fascia d'età 65-oltre e una diminuzione progressiva delle fasce 0-14 anni e 15-64 anni.



Struttura per età della popolazione (valori %) - ultimi 20 anni

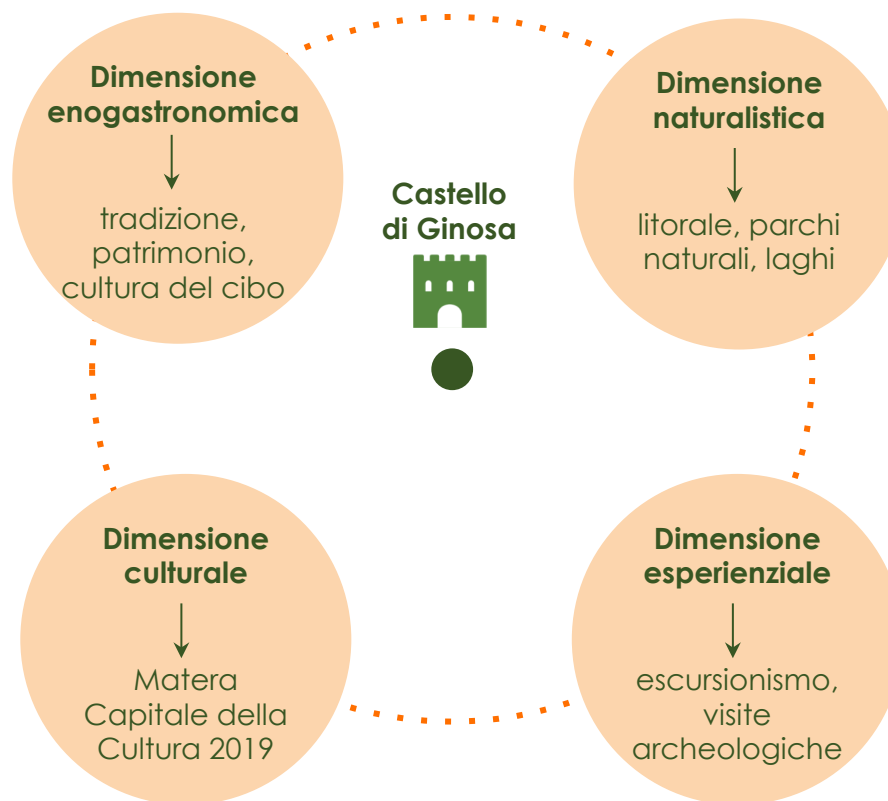
COMUNE DI GINOSA (TA) - Dati ISTAT al 1° gennaio di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT

La rilevazione del fenomeno ricorrente dell'invecchiamento della popolazione contribuisce ad indirizzare l'attività progettuale tenendo conto che a Ginosa al 2021 risiedono **2.618 cittadini tra 0 e i 14 anni** e circa il doppio, **4.798, che hanno più di 65 anni. Questo dato è utile anche ai fini di indirizzare future politiche e attività.**

## IL TURISMO TRA PUGLIA E BASILICATA

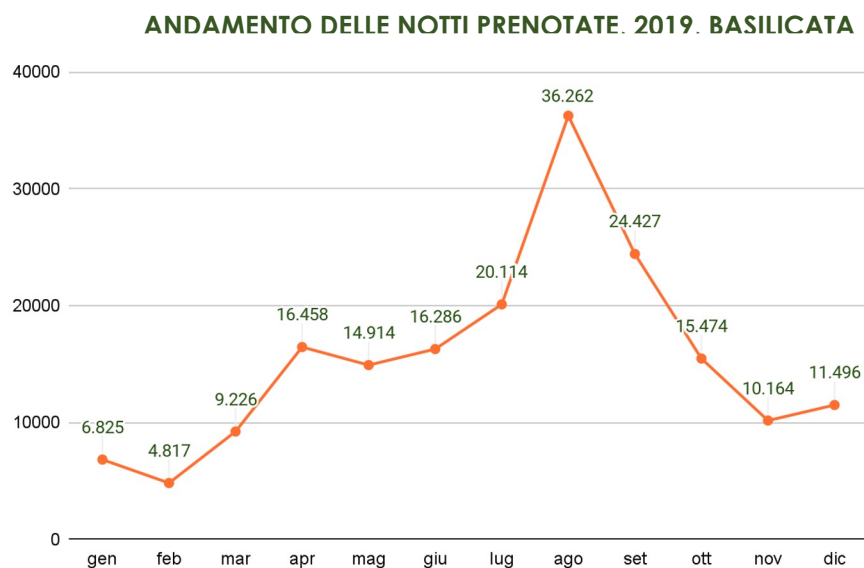
L'entroterra delle regioni Puglia e Basilicata, ambiti territoriali di nostro interesse per la posizione geografica di Ginosa, risulta caratterizzato da elementi diversi di cui si individuano quattro dimensioni principali.

Questa ricchezza e qualità di patrimonio artistico, naturalistico, culturale ed enogastronomico, hanno portato ad una crescita dei flussi turistici negli ultimi dieci anni (ad eccezione della battuta d'arresto dovuta alla crisi pandemica).



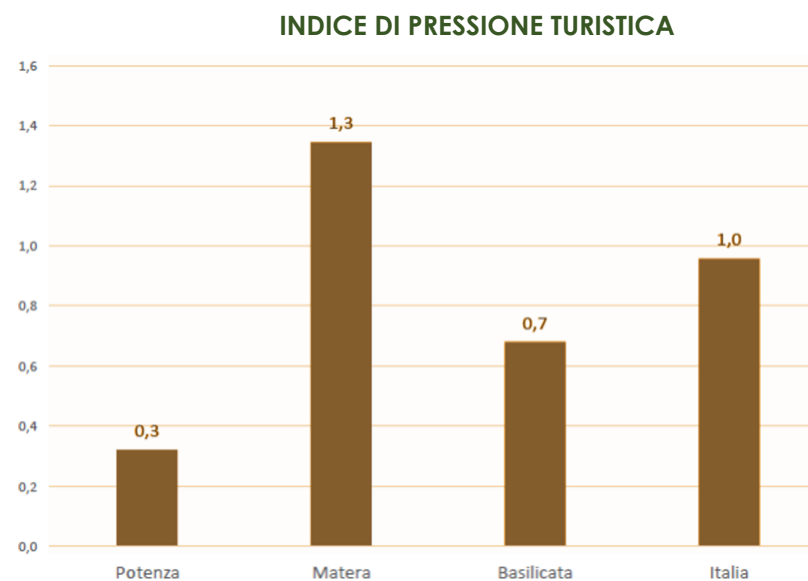
## OCCUPAZIONE ALBERGHIERA E STAGIONALITA'

L'andamento della curva mostra la quantità di notti prenotate in Basilicata ed evidenzia dei picchi in corrispondenza di festività e vacanze: aprile per le vacanze Pasquali, dicembre per le vacanze natalizie e luglio e agosto per le vacanze estive. Si considera il 2019 come ultimo anno attendibile pre-pandemia, e appare evidente il calo dell'occupazione delle notti di gennaio e febbraio.



Fonte: elaborazione FF da dati Camera di Commercio della Basilicata, 1° report di analisi economico - territoriale per la basilicata, maggio 2022

Gran parte del flusso turistico che arriva in Basilicata è dovuto all'ascesa di Matera, Capitale della Cultura 2019, come meta turistica favorita. La città presenta infatti un indice di pressione turistica (Presenze turistiche/Popolazione\*365\*100), superiore alla media italiana.



Fonte: Camera di Commercio della Basilicata, 1° report di analisi economico - territoriale per la basilicata, maggio 2022

## IL TURISMO A MATERA: 2010-2019

Matera, classificata come **città d'arte** nell'ambito dell'offerta turistica nazionale, in questa categoria è quella che ha fatto registrare il maggior incremento percentuale (+ 176%) di presenze dal 2010 al 2019 con una componente di stranieri cresciuta del + 216%. E' meta di **turismo culturale**, per chi sceglie di scoprire e vivere il territorio attraverso il

contatto con il patrimonio storico e l'identità culturale della popolazione, le tradizioni, l'enogastronomia, l'artigianato. In seguito al **2020** il flusso turistico viene bruscamente interrotto, in linea con la situazione sanitaria internazionale, e nell'intera regione Basilicata si registrano 429.000 arrivi, il **54,5% in meno** rispetto all'anno precedente.

### TURISMO A MATERA 2010-2019



**arrivi** da **100.760** del 2010 a **388.158** nel 2019.



**presenze** da **162.196** del 2010 a **730.434** del 2019.



**permanenza media** da **1.61** giorni del 2010 a **1.88** del 2019



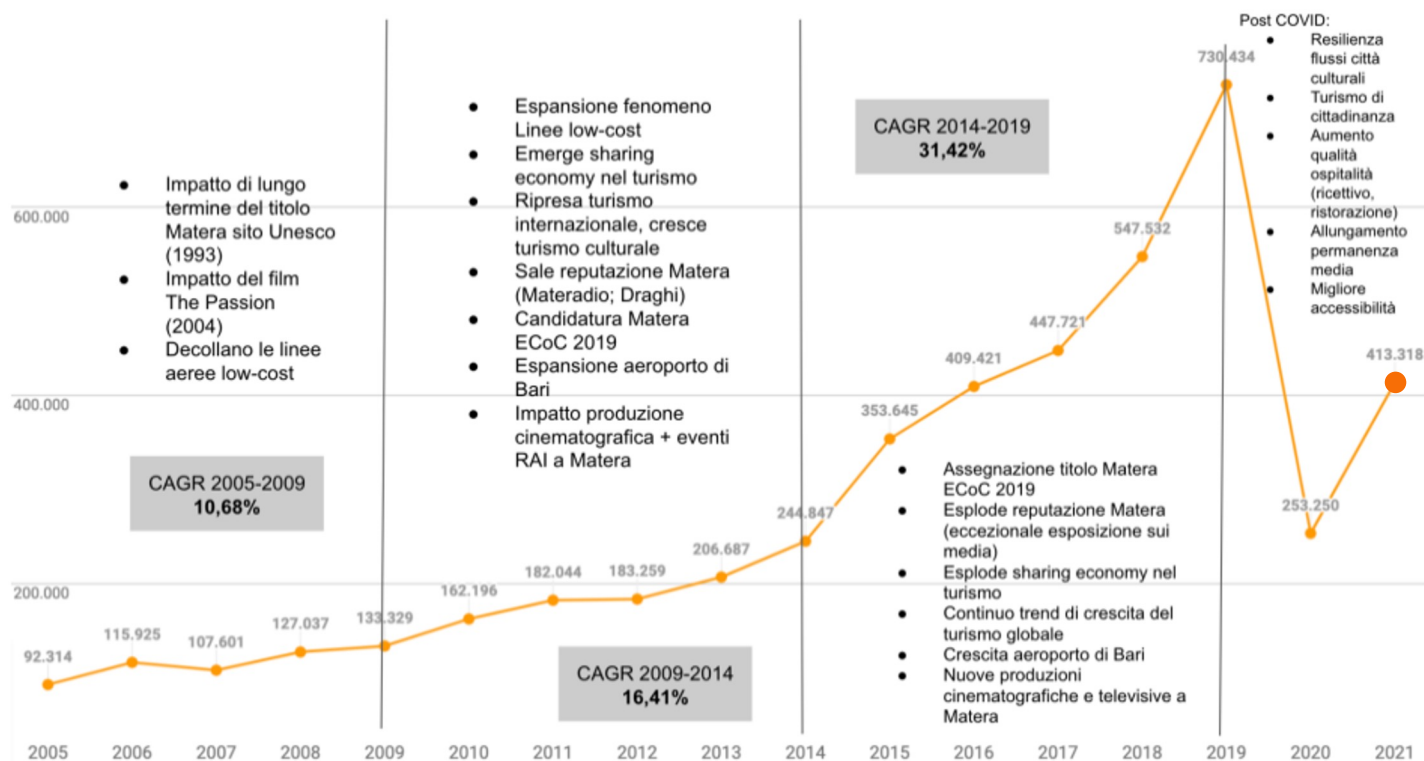
**strutture ricettive** dalle **111** del 2010 si arriva a **718** nel 2019

comprendenti strutture alberghiere ed extralberghiere

Fonte: Osservatorio sul turismo a Matera, aggiornato al 30.07.2021, elaborazioni CityO su dati Istat - 2022.

## IL TURISMO A MATERA OGGI

Di seguito il grafico illustra con chiarezza le scelte che hanno influito sulla crescita del flusso turistico a Matera fino al 2019, il calo del 2020 e la ripresa in corso a partire dal 2021.



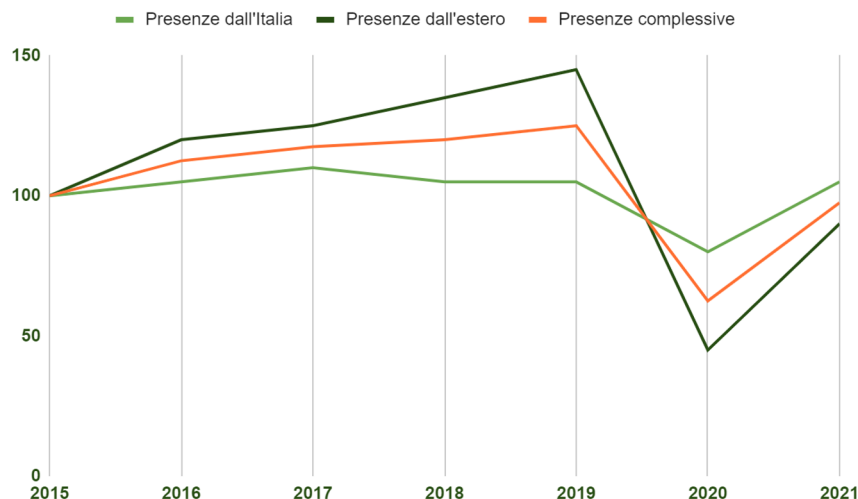
Fonte: Osservatorio sul turismo a Matera, aggiornato al 30.07.2021, elaborazioni CityO su dati Istat - 202.  
CAGR: tasso di crescita annuo composto

## IL TURISMO IN PUGLIA

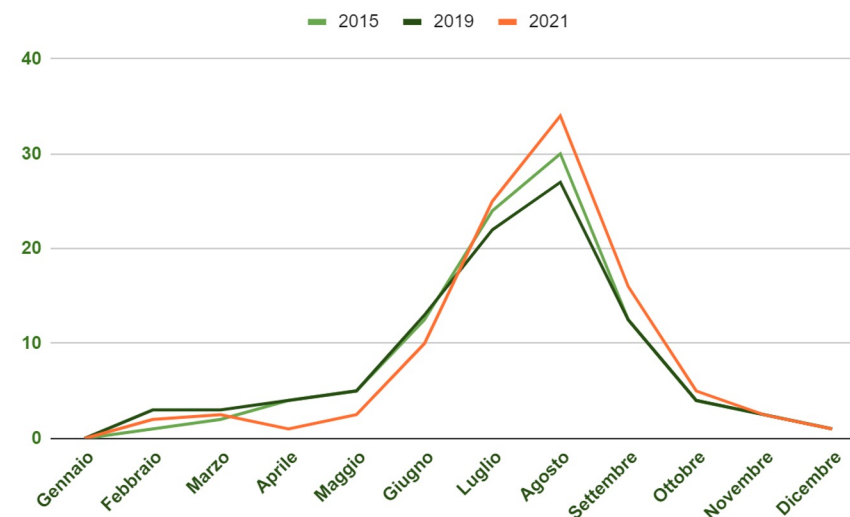
L'analisi dei principali indicatori turistici a diverse scale territoriali concorre alla definizione di traiettorie di sviluppo coerenti. Di seguito alcuni indicatori rilevanti.

### Flussi turistici regionali

I dati del 2021 della regione Puglia confermano una progressiva ripresa a seguito del calo subito nei due anni di pandemia. Nel 2021 si sono registrati 3,3 milioni di arrivi e 13,8 milioni di presenze con una variazione rispetto al 2019 del -22% e del -10% .



I risultati raggiunti negli anni in termini di **destagionalizzazione**, sono stati **ridotti dalla pandemia**, per via della temporanea assenza della componente straniera nei mesi da maggio a ottobre. **Nel 2019 la quota di turismo dei mesi non estivi (da ottobre ad aprile) era del 23,7% mentre passa al 14,5% nel 2021.**



Fonte: elaborazioni F.F. su dati dell' Osservatorio regionale del turismo da dati Istat/Regione Puglia, Pugliapromozione - Spot (Sistema Puglia per l'Osservatorio turistico).

## IL TURISMO NELLA PROVINCIA DI TARANTO

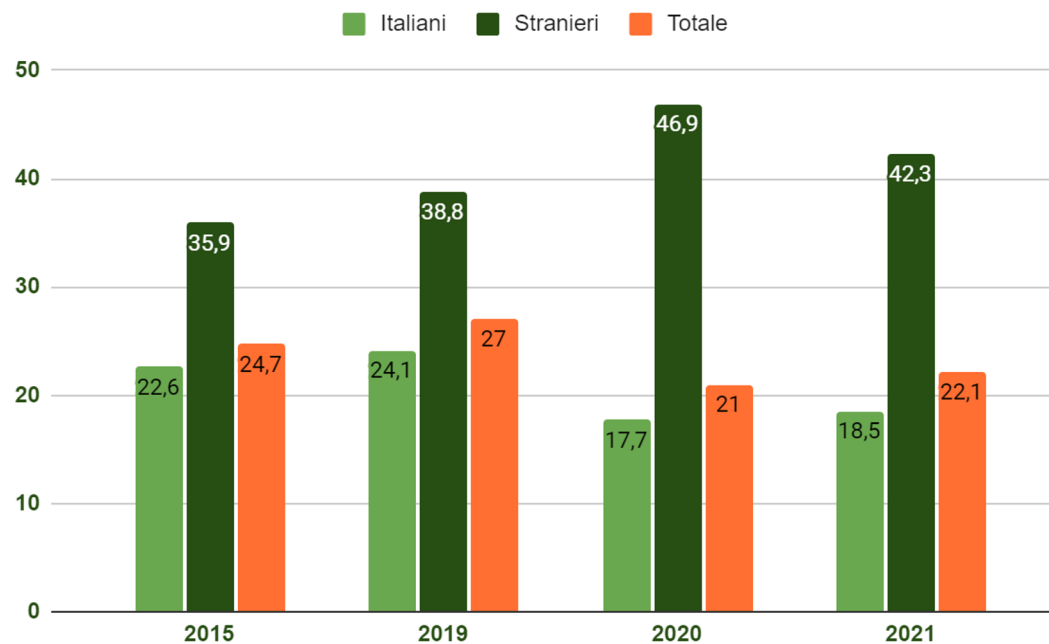
Le presenze turistiche del tarantino hanno un costante trend di crescita tra il 2015 e il 2019, interrotto nel 2020 ma oggi in ripresa. La perdita di presenze nel 2020 ha riguardato più gli stranieri (-66%), rispetto ai turisti italiani (-35%). La ripresa turistica del 2021 ha permesso un significativo recupero, soprattutto per gli stranieri, il cui aumento è stato pari al +97%, a fronte del +39% per gli italiani.

### Principali mete turistiche del tarantino

Il turismo tarantino si caratterizza per una composizione dei flussi prevalentemente nazionale, un elemento che influisce anche in questo caso sulla stagionalità, prevalente nei mesi estivi.

Le principali mete turistiche del tarantino sono **Castellaneta, Taranto, Ginosa e Martina Franca**, che totalizzano il **73% del flusso turistico provinciale**.

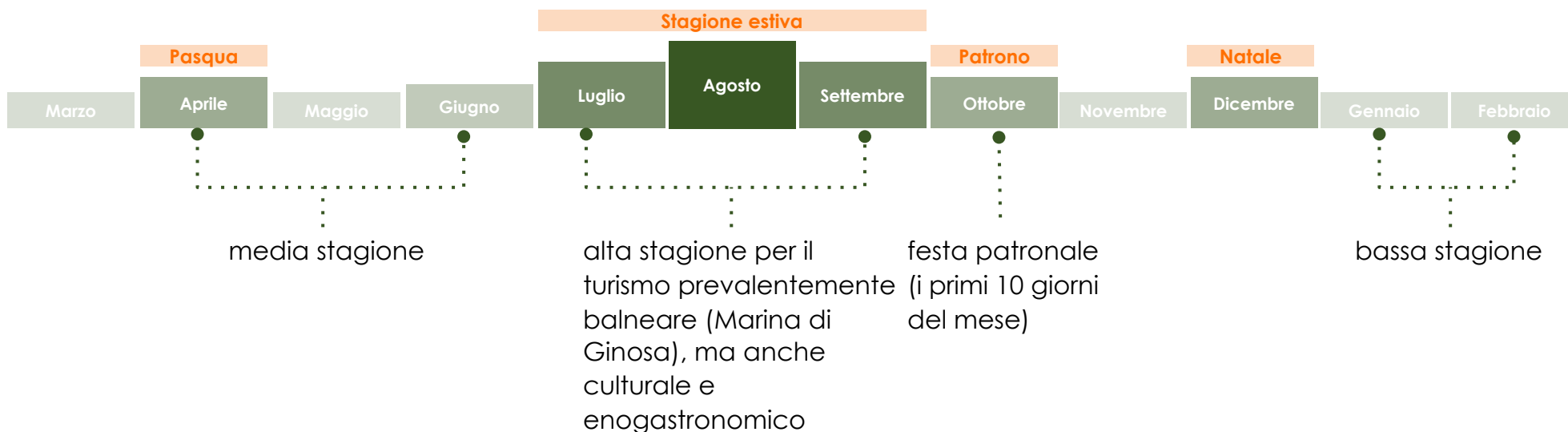
Valori % presenze  
mesi non estivi  
(ottobre-aprile) su  
presenze annuali



## IL TURISMO A GINOSA

Il sistema di offerta attualmente presente a Ginosa ruota principalmente intorno al turismo balneare estivo, data la vicinanza a Marina di Ginosa, estensione balneare della città. Altra grande attrattiva risulta essere il turismo enogastronomico, legato alla cultura del cibo e alla presenza di materie prime di eccellenza.

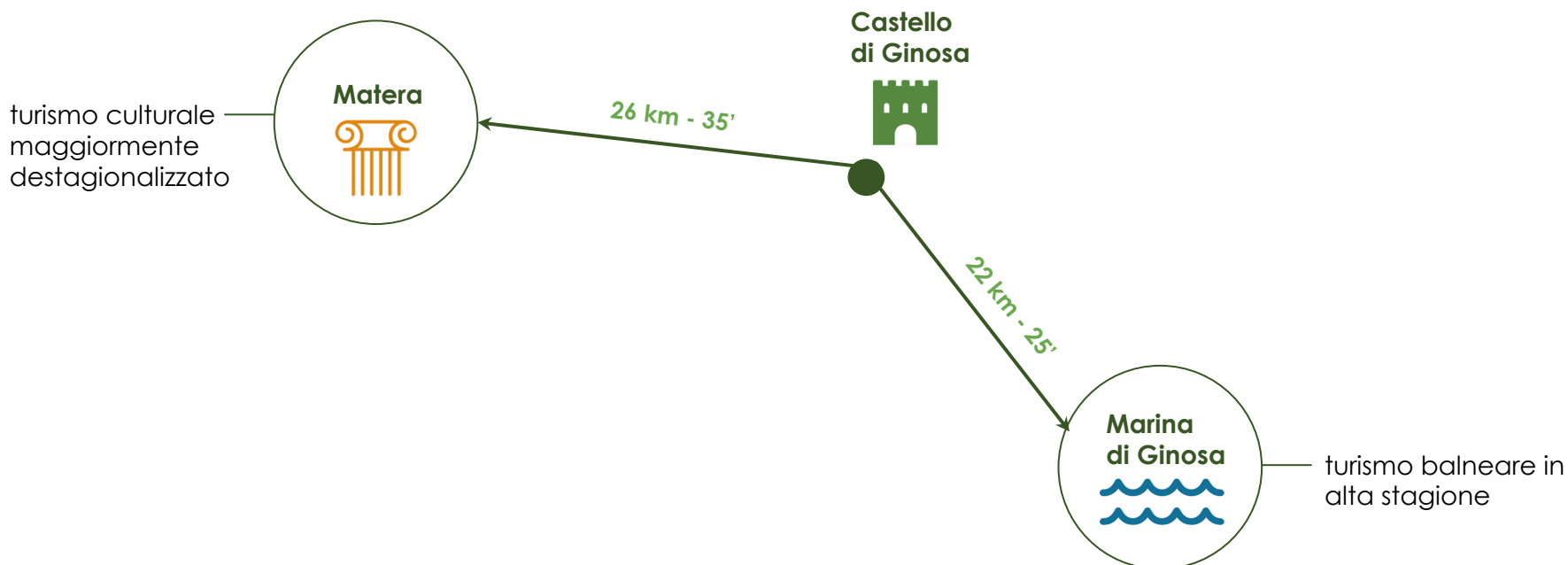
Ginosa ospita, inoltre, una grande festa patronale che anima la città nel mese di settembre e nella prima parte del mese di ottobre. Altre iniziative legate alla cultura tradizionale locale si svolgono nel corso dell'anno ma non sono sufficienti a garantire una destagionalizzazione dei flussi.



### FLUSSI TURISTICI IPOTIZZABILI

Riassumendo le considerazioni esposte in precedenza e validate dai dati a nostra disposizione possiamo tracciare un ipotetico asse verso cui orientare il flusso turistico proveniente potenzialmente da due principali **poli attrattori**, che pongono il Castello di Ginosa in una posizione favorevole.

- **Matera**, per il turismo a base culturale che continua ad attrarre e porta il turista verso l'esplorazione dell'entroterra;
- **Marina di Ginosa**, una delle località turistiche più frequentate della regione in alta stagione per turismo balneare (fonte dati Osservatorio turistico).





## **3. ESITI DEL QUESTIONARIO**

**3.1 Indicazioni generali emerse**

**3.2 Attività indicate**

### PREMESSA

Sin dall'inizio del processo progettuale si è ritenuto opportuno coinvolgere soggetti, indicati dal Comune, potenzialmente interessati al processo di rifunzionalizzazione del Castello.

Tra luglio 2021 e marzo 2022, sono avvenuti due incontri con i soggetti che operano in ambito food, sport, promozione turistica e culturale, volontariato e anche professionisti in ambito nutrizionale, artistico e archeologico. Sono seguite consultazioni interne tra Fondazione Fitzcarraldo e la committenza, per definire il layout progettuale.

Dal 30 settembre al 25 ottobre 2022 si è svolta invece una seconda fase di consultazioni con gli stakeholder in cui, tramite un questionario, si è potuto indagare in maniera più approfondita le necessità e le proposte degli enti proponenti.

Infine il 13 dicembre 2022 si è svolto un incontro con tutti i soggetti interessati a cui è stato presentato il progetto e gli sviluppi futuri.

**1.** Primo incontro con soggetti di ambito food, cultura e animazione il 29/07/2021

**2.** Secondo incontro con ambito sport, promozione turistica e volontariato il 17/03/2022

**3.** Somministrazione del questionario, dal 30/09/2022 al 25/10/2022.

**4.** Terzo incontro con tutti i soggetti il 13/12/2022

**Esiti**

### ESIGENZE STRATEGICHE EMERSE DAI PRIMI INCONTRI CON GLI STAKEHOLDER (LUGLIO 2021- MARZO 2022)

- Si riscontra in generale la **necessità di un “Polo Culturale”** che rappresenti un punto di riferimento per tutte le associazioni durante tutto l’anno che sia dedicato primariamente ai residenti e, per estensione, ai turisti;
- **Spazi attrezzati per le persone diversamente abili:** manca un luogo di aggregazione che permetta anche alle persone con disabilità di aggregarsi e fare attività interessanti;
- **Spazi “sicuri”** per i bambini e per i giovani;
- **Spazi di formazione**, alta formazione e didattica declinati su tematiche differenti e intercambiabili e sovrapponibili;
- **Spazi per la divulgazione**, per eventi e per la sensibilizzazione alla prevenzione;
- Spazi attrezzati anche per la **cucina e per l’educazione alimentare**;
- Aree che mantengano un **presidio permanente e garantiscano la costante apertura** del Castello;
- Punti di sosta per attrezzati **cicloturisti (parcheggi, servizi igienici, ecc.)**;
- Spazi di formazione e alta formazione declinati per esempio sulle connessioni trasversali dell’**archeologia**;
- Spazi per la **divulgazione della cultura del cibo** ed eventualmente per l’enogastronomia.

### I RISULTATI DEL QUESTIONARIO (SETTEMBRE-OTTOBRE 2022)

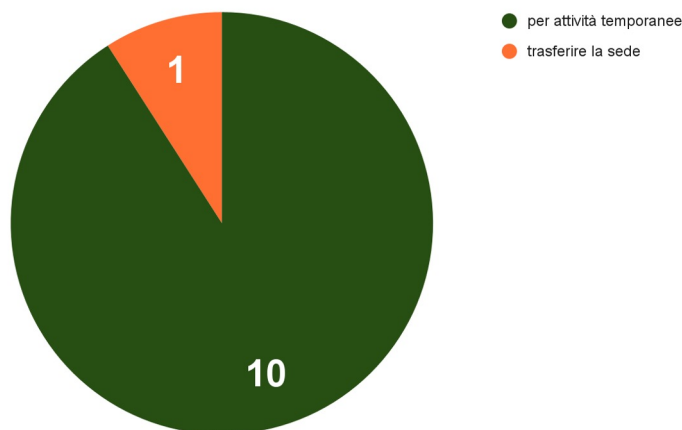
- 11 soggetti interessati
- **diverse tipologie di attività** sul territorio (vedi dettaglio pag. 27)
- 10 soggetti intendono organizzare **eventi durante la fase di cantiere** in attesa del completamento dei lavori
- interesse nell'**utilizzo degli spazi sia in modo continuativo (4), sia in modo saltuario, (6)**
- proposta di attività che vanno dai laboratori enogastronomici al coworking, dalle attività teatrali a quelle per bambini e **necessitano di spazi di dimensione diversa** a seconda del tipo di evento che variano dai 20 mq ai 500 mq;
- utilizzo degli **spazi esterni**
- **necessità di dotazioni minime** degli spazi quali arredi e dotazioni tecnologiche quali wi-fi, proiettore e impianto audio oltre a punti acqua per i laboratori enogastronomici

### I RISULTATI DEL QUESTIONARIO: ALCUNI GRAFICI ILLUSTRATIVI

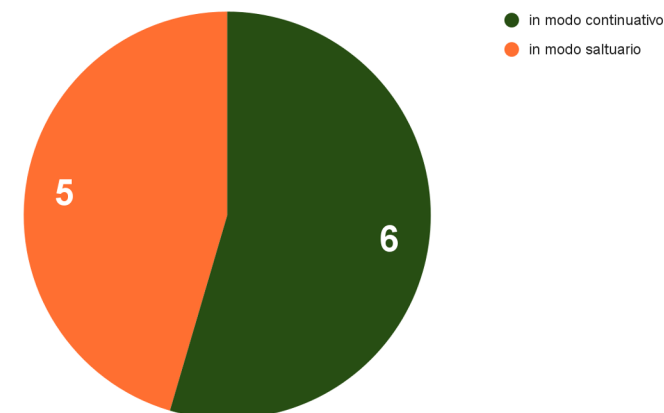
I grafici mostrano la risposta ad alcune domande a cui hanno risposto i soggetti intervistati. Queste domande intendevano esplorare la disponibilità dei soggetti ad utilizzare gli spazi del Castello indicando finalità, modalità e orari.

Non tutti gli 11 soggetti intervistati hanno risposto a tutte le domande proposte nel questionario, motivo per cui abbiamo in alcuni casi risposte in numero inferiore a 11.

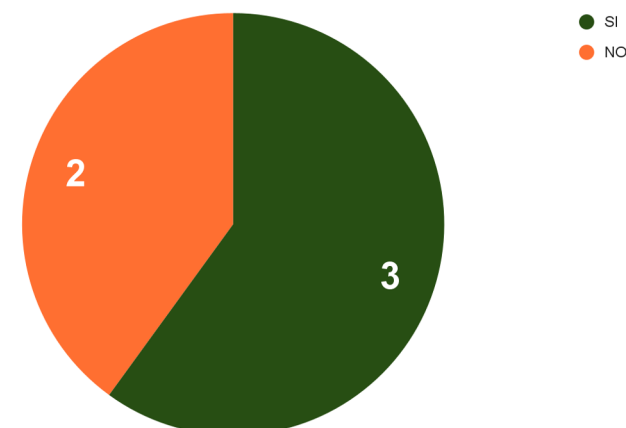
Intende utilizzare questi spazi per attività temporanee oppure per trasferire qui la sede?  
11 risposte



La vostra attività prevede di utilizzare gli spazi disponibili:  
11 risposte

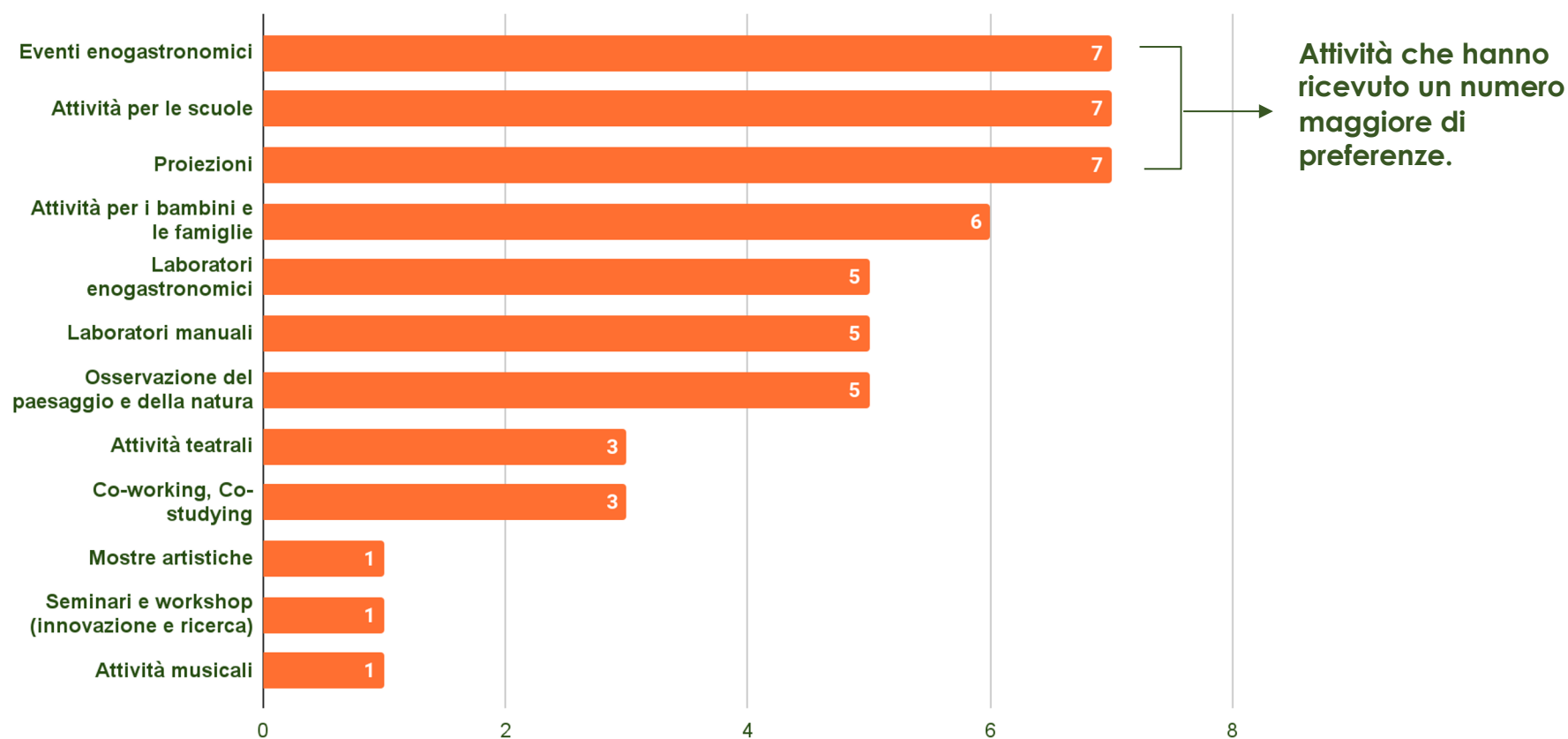


Garantirebbe la presenza nello spazio per tutti i giorni della settimana?  
5 risposte



### Attività previste

Nel questionario, proposto alle 11 realtà coinvolte, è stato chiesto di segnalare una preferenza per le attività che intenderanno svolgere, attraverso una domanda a scelta multipla. Di seguito emerge nel grafico la prevalenza delle attività proposte, utile alla definizione dell'utilizzo degli spazi del Castello e per la programmazione.





## **4. LA GESTIONE ECONOMICA**

**4.1 Descrizione del sistema di offerta**

**4.2 Stima dei flussi di pubblico**

**4.3 Scenari previsionali dei costi e dei ricavi**

### PREMESSA

Come risultato delle fasi di analisi desk e interrogazione diretta degli stakeholder coinvolti, si delinea la proposta che segue. Il sistema di offerta ruota intorno al turismo culturale ed enogastronomico e all'attività laboratoriale come volano per l'attrazione anche di nuovi pubblici. Si intende ripensare il Castello come **nuovo centro culturale** per la promozione del territorio e della sua cultura locale.

Si può riassumere indicando due macro **categorie di pubblico** diverse e complementari su cui si intende concentrare la proposta di sviluppo strategico:

- il pubblico locale, con attività didattiche e laboratoriali, aula studio e spazio coworking;
- il pubblico esterno dei turisti, con attività di alta formazione, sosta per itinerari turistici e laboratori enogastronomici.

In parallelo emerge la necessità di comunicare al meglio e già in fase di cantiere la progettualità in corso alla cittadinanza in modo da renderla fin da subito parte attiva del processo.



### DAL CANTIERE ALL'APERTURA

Si prevede una crescita incrementale della programmazione delle attività, in linea con l'apertura progressiva degli spazi del cantiere. Si propone quindi di poter utilizzare il Castello come sede per le attività a partire dall'avvio del cantiere e proseguire arrivando a una programmazione completa a regime.



### ATTIVITA' ED EVENTI IN FASE DI CANTIERE

Come evidenziato in precedenza, si prevede la programmazione di eventi e attività in fase di cantiere, in modo da garantire alla cittadinanza un periodo di avvicinamento progressivo e di scoperta dell'avanzamento lavori in corso al Castello.

In particolare, è stata individuata la Fondazione Dioguardi, che da anni lavora con il modello di **Cantiere-evento**, a collaborare con gli enti attivi nel processo per la definizione di un palinsesto di attività. Lavorando sugli aspetti di **percezione, coinvolgimento e valorizzazione** del bene si propone ai cittadini di conoscere il Castello ed entrare a far parte del processo senza subirlo in maniera passiva.

#### OBIETTIVO

Trasformare la fase di cantiere in un momento di conoscenza, incontro e valorizzazione del contesto civico interessato dai lavori.

#### Criticità:

LO SPAZIO È INTERDETTO PER PERIODI DI TEMPO ANCHE LUNGI

I CITTADINI POSSONO SENTIRSI ESCLUSI RISPETTO ALLE SCELTE E AI CAMBIAMENTI IN CORSO SUL BENE



#### Opportunità:

UTILIZZO DEGLI SPAZI ESTERNI

PRESIDIO DEL CANTIERE

APERTURA VERSO LA CITTADINANZA

### LA PRESENZA SUL TERRITORIO DEL NUOVO POLO CULTURALE

Si propone di attivare l'offerta culturale e formativa proposta dalle associazioni e dagli enti per il Castello. L'idea principale è quella di **innescare una partecipazione attiva** con attività di coinvolgimento della cittadinanza, delle scuole, degli artisti e delle associazioni del territorio.

Caratteristica fondamentale di questo nuovo hub culturale sarà l'organizzazione di **proposte culturali e di attività di formazione, sia diurne che serali**, per garantire la presenza continua sul territorio.

In questo modo il Castello, in quanto nuovo polo culturale della città, potrà assolvere alle necessità riscontrate dagli stakeholder coinvolti, garantendo un presidio attivo, uno spazio di aggregazione e di scambio di competenze.



### INTENSITÀ MENSILE DELLE ATTIVITÀ

In linea con le festività annuali si propone di strutturare la programmazione mensile delle attività suddividendola in due principali categorie per i due differenti tipi di pubblico individuati:

1. le **attività da intensificare** in corrispondenza di maggiore flusso turistico: eventi ad hoc, mostre, proiezioni e attività di intrattenimento;
2. le **attività che hanno uno svolgimento costante** durante tutto l'anno e si riducono in corrispondenza delle vacanze estive: attività didattiche legate al calendario scolastico, coworking, costudying e attività di formazione.



- Attività per turisti e residenti:
  - Attività teatrali, musicali, artistiche
  - Eventi, laboratori, conferenze
  - Alta formazione
  - Proiezioni

- Attività prevalentemente per i residenti:
  - Coworking
  - Costudying
  - Sede per associazioni
  - Laboratori didattici

### LA DISTRIBUZIONE DELL'OFFERTA

Occorre tenere in considerazione la presenza o meno degli enti coinvolti nei giorni feriali e festivi. Per quanto possibile, sarà auspicabile garantire la presenza di attività in funzione 7 giorni su 7, a garantire il presidio del bene e contribuire alla sostenibilità economica dell'intervento di valorizzazione.

LUNEDÌ	MARTEDÌ	MERCOLEDÌ	GIOVEDÌ	VENERDÌ	SABATO	DOMENICA
<div style="border: 2px dashed orange; height: 100px;"></div>					Proiezioni	
					Eventi	
					Laboratori	
Coworking - Costudying					<div style="border: 2px dashed orange; height: 100px;"></div>	
Formazione- eventi didattici per le scuole						
Attività teatrali, musicali, artistiche						
Foresteria						
Attività Associative						
Guardiana e presidio						

### PREMESSA ALLA STIMA DEI RICAVI

Alla luce del sistema di offerta sopra descritto e delle strategie di sviluppo individuate a seguito di un'analisi dei dati a nostra disposizione, si procede in questo capitolo alla definizione delle voci di costo e di ricavo, con l'obiettivo di individuare i livelli di **sostenibilità economica** raggiungibili nel tempo.

Con l'obiettivo di perseguire e raggiungere un bilancio di sostenibilità economica che sia quanto più possibile autosufficiente si prevede in prima istanza di valutare e identificare, in maniera più dettagliata e non solo per macro categorie, quali siano i **target di riferimento** per l'offerta individuata

A seguito della stima dei flussi turistici verificata dai dati regionali e provinciali, delle necessità rilevate dagli stakeholder coinvolti e dalle proposte da loro avanzate, occorre, quindi, definire quali siano i pubblici di riferimento interessati dal progetto e quale sia la loro **rilevanza e possibilità di sviluppo** all'interno del piano strategico tracciato dal progetto.

### Riassumendo:

1. Nuovo Polo culturale, presidio sul territorio, punto di riferimento costante per residenti, associazioni durante tutto l'anno
2. Offerta tesa a promuovere flussi turistici differenziati e stagionalizzati
3. Polo di riferimento per attività formative legate all'enogastronomia e alla cultura del cibo
4. Spazi sicuri e attrezzati ad accogliere pubblici con necessità differenti (giovani, famiglie, stranieri, diversamente abili, ecc.)

### I pubblici

#### IL PUBBLICO LOCALE

La sede nel centro della città consente di consolidare il legame permanente con il pubblico locale promuovendo una fruizione costante delle attività anche attraverso la promozione di ingressi congiunti e abbonamenti. Inoltre la presenza di aule studio e coworking garantiscono un'apertura continuativa e presidio costante sul territorio.



#### IL PUBBLICO DEL TURISMO CULTURALE

La posizione favorevole sulla rotta che porta a Matera potrebbe portare a Ginosa nuovi pubblici, anche stranieri, interessati agli aspetti culturali del territorio, al patrimonio artistico ed enogastronomico.



#### IL PUBBLICO DEGLI ECOTURISTI

La vicinanza di Ginosa con il litorale e Marina di Ginosa e il potenziale naturalistico dell'area garantiscono la presenza di turismo, soprattutto in alta stagione.



#### IL PUBBLICO DELLE SCUOLE

Consolidare la relazione con il territorio anche attraverso il rapporto con le scuole, attraverso la proposta di attività e workshop in sede, alla scoperta del Castello e del luogo in cui si trova.



#### IL PUBBLICO DELLE FAMIGLIE

L'ubicazione e l'elevata accessibilità dello spazio consentono una facile organizzazione di attività didattiche direttamente in sede.



#### GLI OPERATORI DI SETTORE

Esperti del settore enogastronomico o storico-archeologico, associazioni, enti, imprenditori e artigiani che operano anche a livello extraterritoriale.



Potenziale di crescita Rilevanza rispetto al pubblico complessivo

### SCENARI POTENZIALI: NUMERI E ATTIVITA'

A partire dalle considerazioni espresse nella descrizione del sistema di offerta si procede alla definizione di uno scenario di riferimento valido per la stima dei ricavi derivanti prevalentemente dalle attività sopra descritte con l'aggiunta di altre possibili fonti.

La stima dei ricavi viene effettuata tenendo in considerazione:

1. **ricavi derivanti dalle attività**
2. **ricavi derivanti dall'affitto spazi**
3. **ricavi eventuali da bandi e fundraising**

Ai fini di questa simulazione si propone una stima dei ricavi derivanti dalle attività direttamente correlato alle seguenti variabili:

- numero degli eventi
- numero dei fruitori
- prezzo dei biglietti

### MATRICE PER LA STIMA DEI RICAVI

ATTIVITÀ	MESE X		
	n° eventi	n° fruitori	ricavi
Eventi/Laboratori enogastronomici	x	x	x
Mostre artistiche (piccole, medie dimensioni)	x	x	x
Attività teatrali/musicali	x	x	x
Proiezioni	x	x	x
Laboratori manuali	x	x	x
Attività per le scuole	x	x	x

calcolo effettuato per ogni mensilità

Il totale dei fruitori moltiplicato per il costo attività

il totale calcolato per ogni evento

### ATTIVITÀ: NOTE ALLA STIMA DEI RICAVI

#### Eventi/laboratori enogastronomici

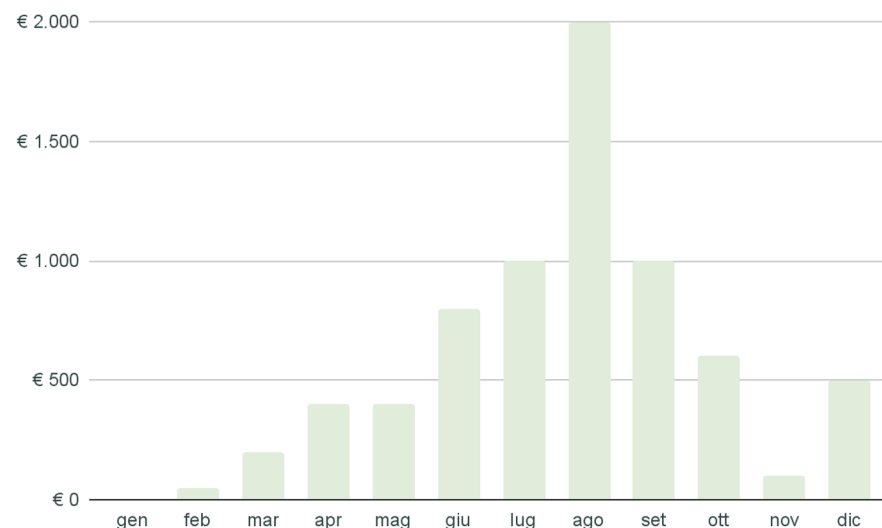
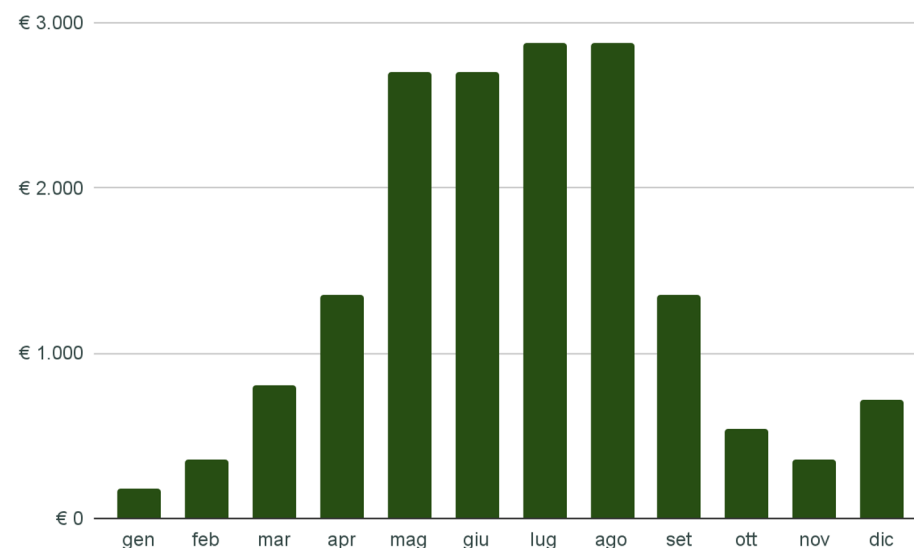
Eventi svolti sia negli spazi interni sia in quelli esterni a cura degli enti e delle associazioni coinvolte e operanti nel Castello. La curva cresce in corrispondenza dei mesi estivi e delle festività.

- prezzo del biglietto = 18 €
- totale eventi/anno = 48
- totale fruitori/anno = 935
- totale ricavi/anno = 16.830€

#### Mostre artistiche

Di piccole e medie dimensioni, negli spazi espositivi predisposti, ma anche all'esterno o in altre aree interne del Castello, magari in concomitanza di laboratori artistici, workshop o seminari a tema.

- prezzo del biglietto = 5 €
- totale eventi/anno = 19
- totale fruitori/anno = 1.410
- totale ricavi/anno = 7.050€



### ATTIVITÀ: NOTE ALLA STIMA DEI RICAVI

#### Attività teatrali/musicali

Eventi e spettacoli da svolgersi nella sala conferenze o all'esterno nel cortile (ed eventualmente sul pianoro). Si prevede di raggiungere il picco di fruitori tra luglio e agosto.

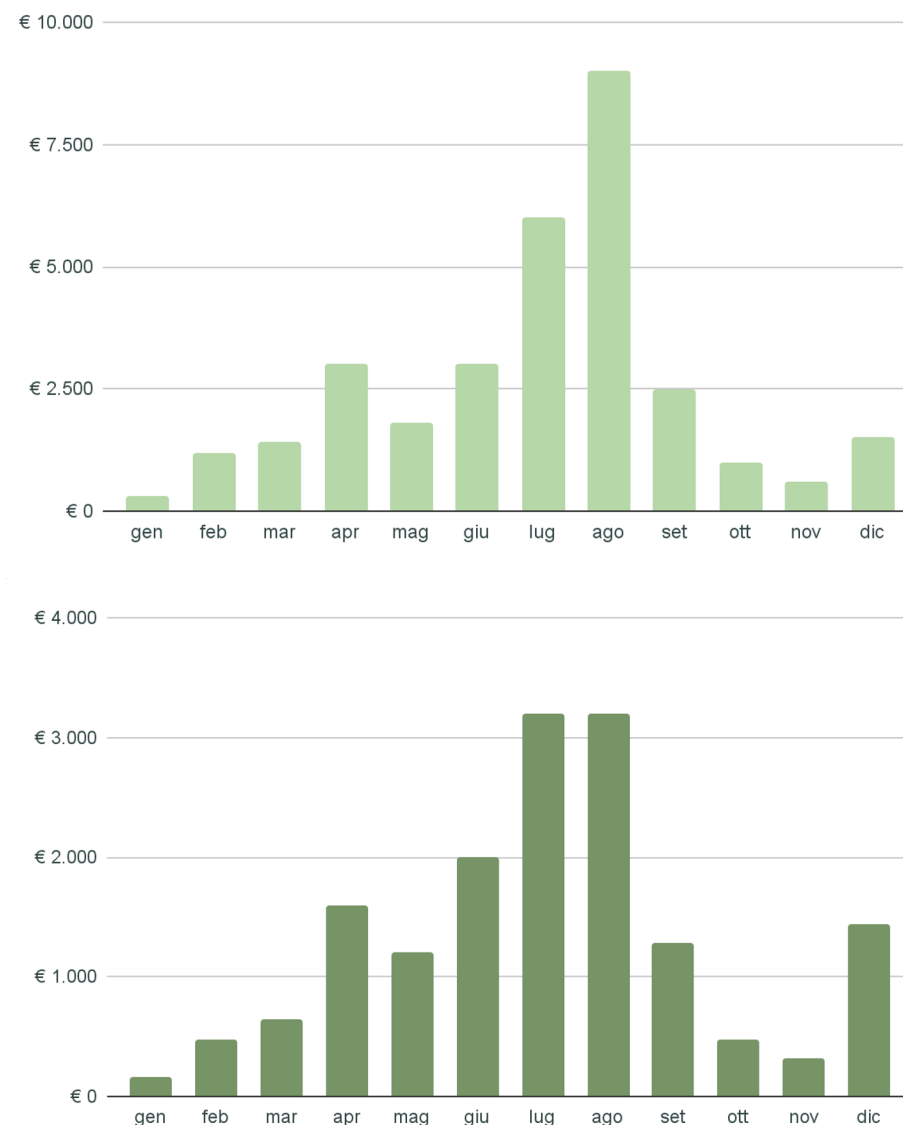
- prezzo del biglietto = 10 €
- totale eventi/anno = 57
- totale fruitori/anno = 3.130
- totale ricavi/anno = 31.300€

Si tratta di una proiezione ambiziosa ma raggiungibile e direttamente legata alla presenza di associazioni culturali e di teatro che decidono di sviluppare insieme un tratto della propria stagione nel castello. Questo non può prescindere da un utilizzo del pianoro e dalla funzionalità allestitiva dello spazio conferenze.

#### Proiezioni

Da svolgersi nella sala conferenze, allestita appositamente.

- prezzo del biglietto = 8 €
- totale eventi/anno = 47
- totale fruitori/anno = 2.000
- totale ricavi/anno = 16.000€



### ATTIVITÀ: NOTE ALLA STIMA DEI RICAVI

#### Laboratori manuali

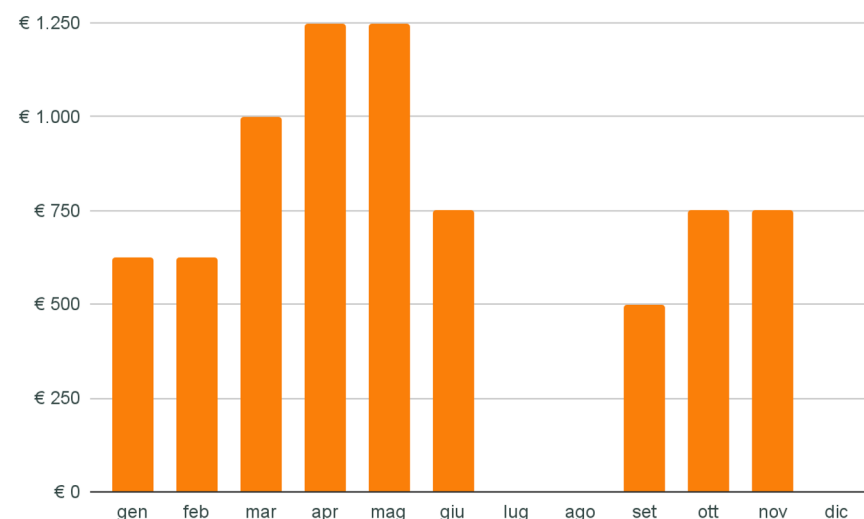
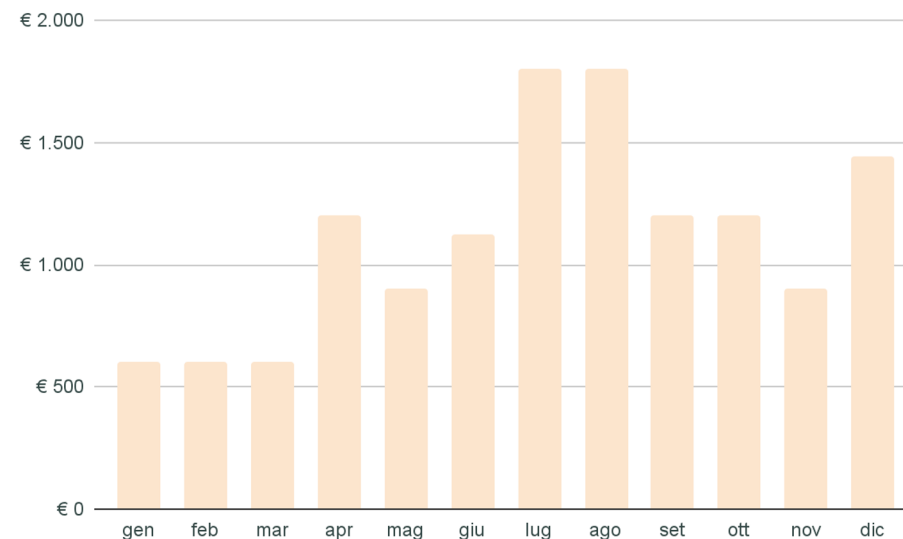
Da svolgersi all'interno degli spazi dedicati. Le attività possono intensificarsi in occasione delle festività e delle vacanze estive.

- prezzo del biglietto = 15 €
- totale eventi/anno = 52
- totale fruitori/anno = 891
- totale ricavi/anno = 13.365€

#### Attività per le scuole

Si ipotizza una programmazione che segua il calendario didattico e classi da 18/22 studenti per singolo laboratorio.

- prezzo del biglietto = 5 €
- totale eventi/anno = 60
- totale fruitori/anno = 1.500
- totale ricavi/anno = 7.500€

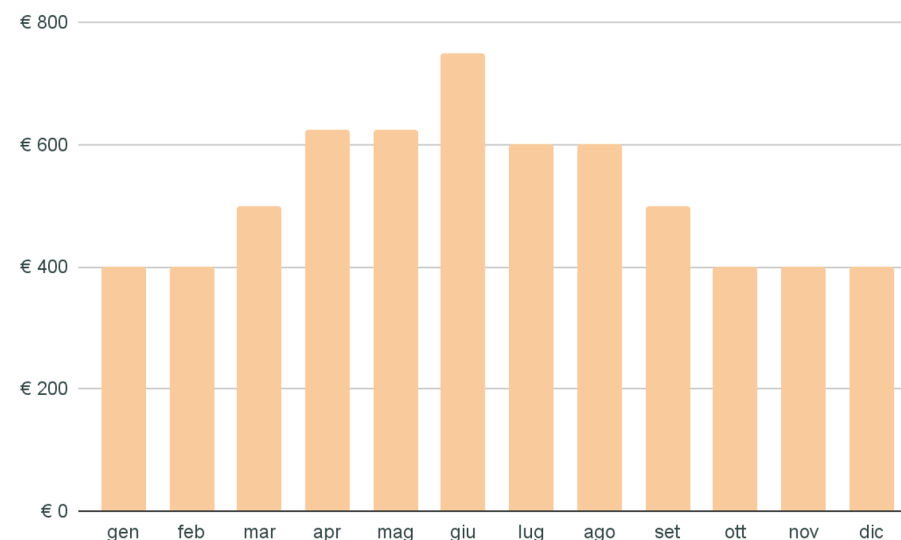


### ATTIVITÀ: NOTE ALLA STIMA DEI RICAVI

#### Attività per i bambini e famiglie

Si stima in media un appuntamento bi-mensile che aumenta in corrispondenza delle festività e delle vacanze estive.

- prezzo del biglietto = 5 €
- totale eventi/anno = 57
- totale fruitori/anno = 1.240
- totale ricavi/anno = 6.200€



#### TOTALE RICAVI ALL'ANNO PER ATTIVITÀ

si prende in considerazione un valore medio che può subire un oscillazione del 10% verso l'alto o verso il basso.

minimo

media

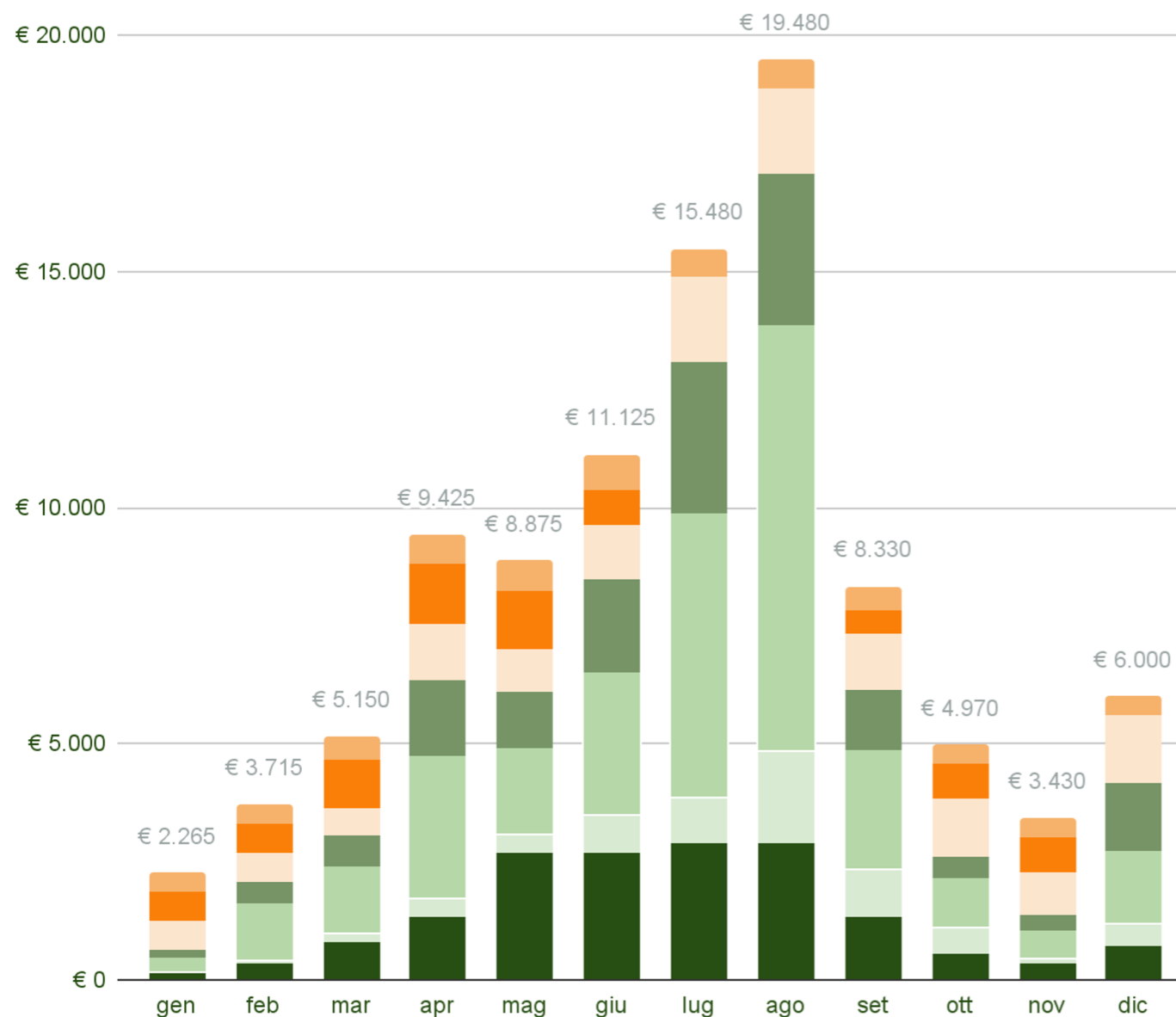
massimo

88.245€

98.245€

108.245€

### COMPARAZIONE TRA I RICAVI



- Attività per i bambini e famiglie
- Attività per le scuole
- Laboratori manuali
- Proiezioni
- Attività teatrali/musicali
- Mostre artistiche (piccole, medie dimensioni)
- Eventi/Laboratori enogastronomici

Il grafico mostra l'andamento dei ricavi per attività durante l'anno e la distribuzione mensile.

Si nota un aumento di flussi per attività artistiche in corrispondenza di mesi di vacanza estiva e festività natalizie e pasquali. Andamento opposto segue la curva delle attività per le scuole, legata al calendario didattico.

### ATTIVITÀ AGGIUNTIVE

#### Seminari e workshop

Organizzati dalle associazioni e dagli enti coinvolti.

#### Alta formazione (cicli)

Attività strutturate in forma di corso a cura degli enti e associazioni che utilizzano gli spazi del Castello, durante l'anno, 2 cicli autunnale - invernale e primaverile-estivo.

#### Progetti speciali

In partnership con aziende.

#### Eventi su commissione

In partnership con aziende - In sedi prevalentemente aziendali.

### FINANZIAMENTI E BANDI

I grafici precedenti non considerano come potenziali fonti di ricavi la partecipazione a bandi e opportunità promossi dall'Europa e che possono contribuire alla sostenibilità della struttura.

Generalmente tali opportunità vengono sviluppate su budget autonomi che generano entrate aggiuntive, ma anche costi ulteriori non previsti.

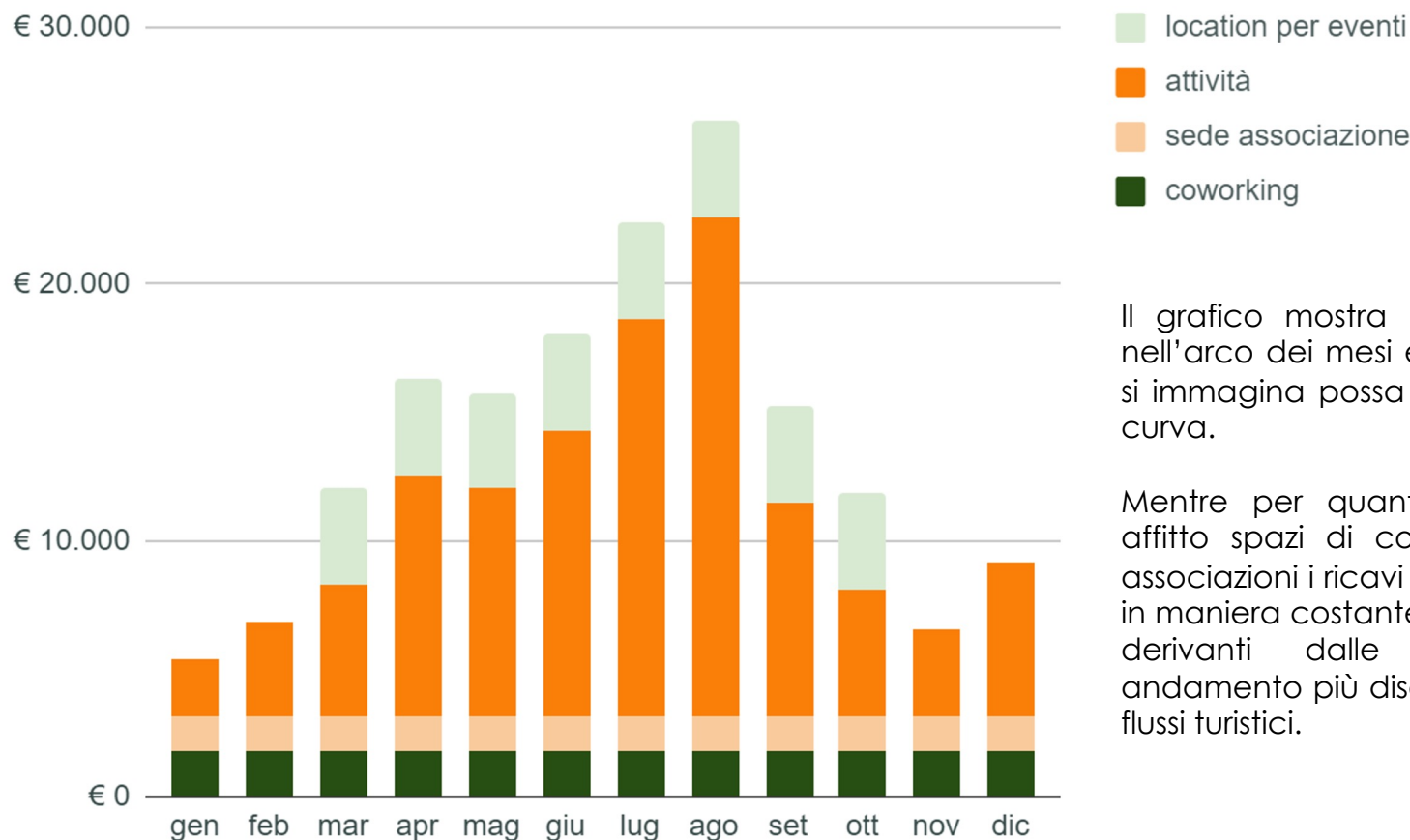
Queste entrate sono molto difficili da prevedere e sono direttamente proporzionali all'investimento che la struttura decide di dedicare, ma è corretto che vengano tenute in considerazione come ricavi potenziali, con un **valore intermedio stimato compreso a regime tra 20.000 e 60.000 Euro, a seconda della capacità di programmazione del soggetto gestore.**

### AFFITTO SPAZI

Affitti da prevedere in maniera saltuaria per gli spazi della sala conferenze, delle altre sale polivalenti ed eventualmente degli spazi esterni:

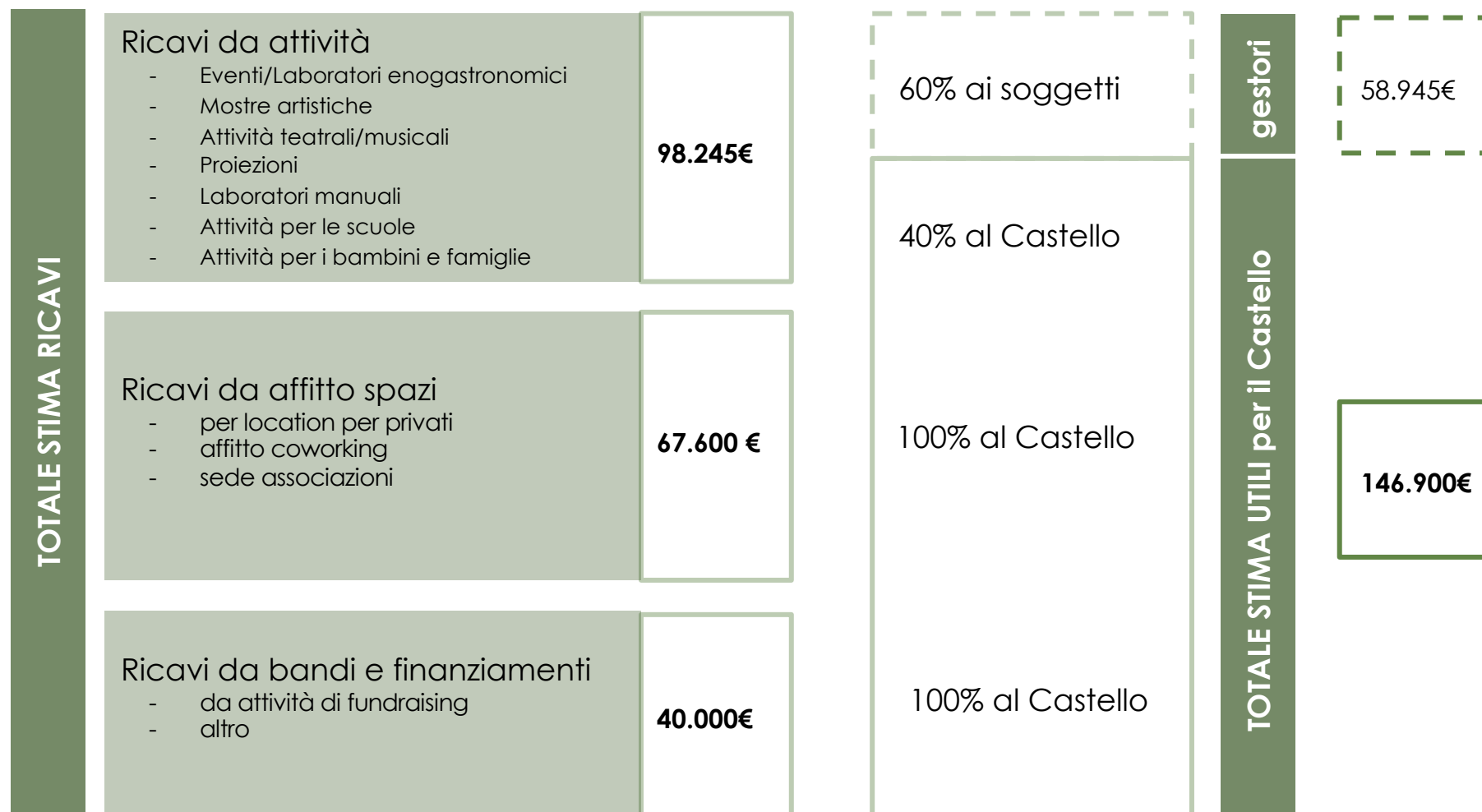
		minimo	media	massimo
location per eventi privati	.....	20.000€	<b>30.000€</b>	40.000€
affitto coworking	.....	8.640€	<b>21.600€</b>	43.200€
sede associazioni	.....	12.000€	<b>16.000€</b>	18.000€
<b>TOTALE RICAVI ALL'ANNO PER AFFITTO SPAZI</b>		40.640€	<b>67.600€</b>	101.200€

### DISTRIBUZIONE DEI RICAVI PER MENSILITA'



Il grafico mostra la distribuzione dei ricavi nell'arco dei mesi e di come ipoteticamente si immagina possa essere l'andamento della curva.

Mentre per quanto riguarda il ricavo da affitto spazi di coworking e di sede delle associazioni i ricavi sono distribuiti equamente in maniera costante nell'arco dei mesi, i ricavi derivanti dalle attività seguono un andamento più disomogeneo e più legato ai flussi turistici.



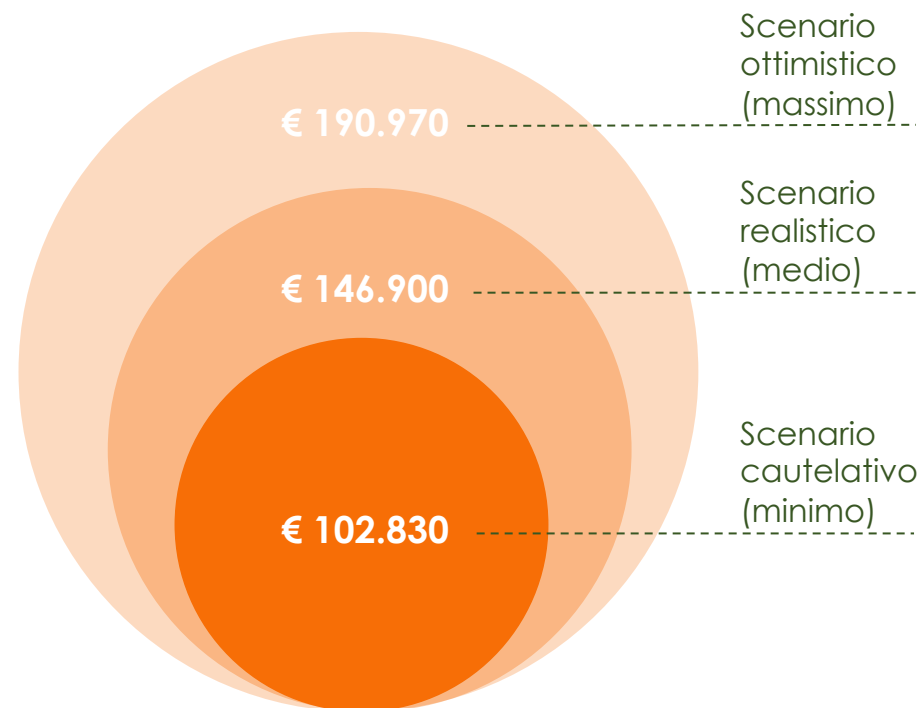
Ai fini di questo calcolo si è presa in considerazione la cifra media.

### SCENARI

La presenza eventuale di un nuovo Polo culturale, grazie al mix di attività perseguibile e alla grande opportunità di instaurare un nuovo proficuo legame con il territorio consentirebbe il raggiungimento di ricavi stimabile a **147.000 euro nella versione intermedia**.

La stima sopra indicata, ovvero una media tra lo scenario cautelativo (minimo, -30%) e quello ottimistico (massimo, +30%) corrisponderebbe ad una fase di apertura iniziale, con gli spazi a regime, ma incrementabile.

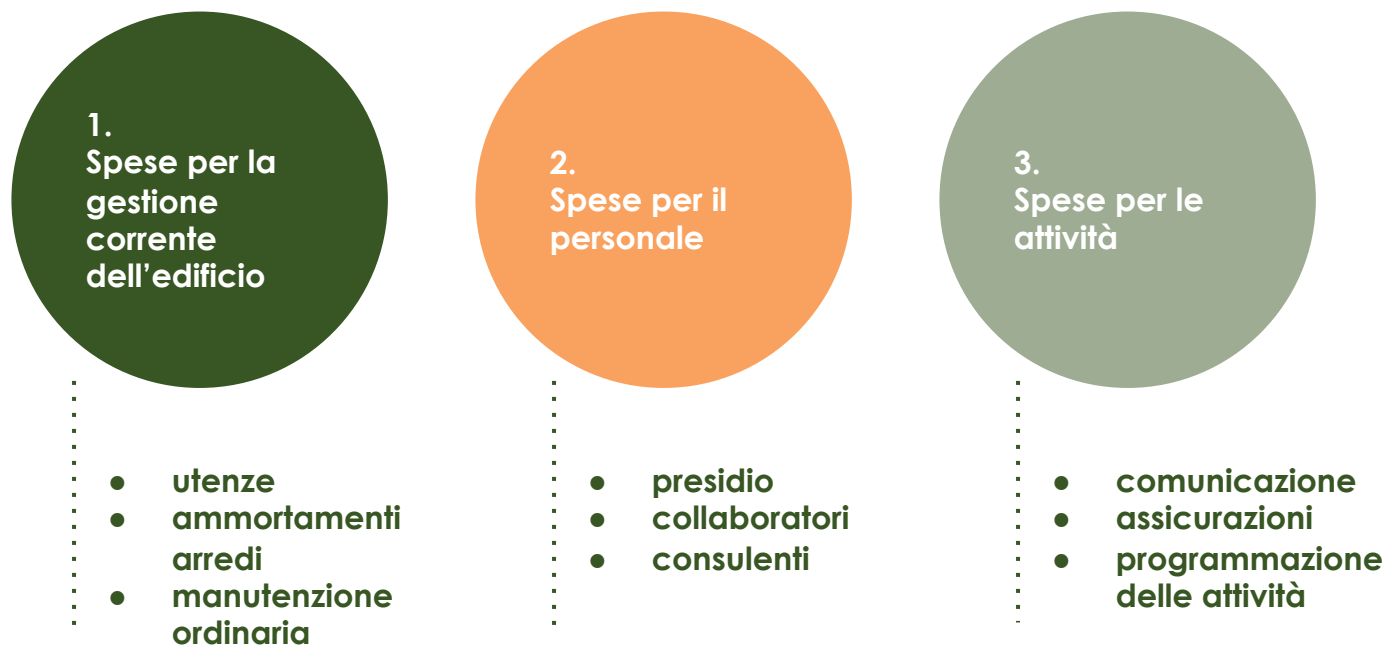
Questi scenari previsionali necessitano comunque di essere letti con la massima cautela in quanto sono soggetti ad elevata variabilità e perché a un aumento dei ricavi corrisponde anche un consistente aumento delle spese fisse da sostenere (slides successive).



### PREMESSA ALL'INDIVIDUAZIONE DEI COSTI

Ai fini di tracciare un quadro di sostenibilità economica globale stimiamo i costi suddividendoli in tre grandi categorie: spese per la gestione dell'edificio, spese per il personale, per consulenti e collaboratori e per la realizzazione del programma.

La stima dei costi è direttamente collegata alla struttura della governance che si sceglierà e di cui si accennerà nel prossimo capitolo.



### MODALITA' DI INDIVIDUAZIONE DEI COSTI

Di seguito si propone una prima indicazione dei costi di riferimento coerente con il livello di definizione progettuale attuale. Una maggior precisione sarà possibile solamente attraverso la messa a fuoco dell'avanzamento progettuale negli stadi definitivi ed esecutivi.

Allo stato attuale:

- le stime sono effettuate considerando costi parametrici di riferimento;
- l'analisi tiene conto dei costi per le utenze – parametrati sui volumi degli spazi - e dei costi di allestimento, compresi gli ammortamenti e le manutenzioni ordinarie;
- i costi di gestione sono stimati relativamente alle ore di aperture minime e massime stimate per anno.

### I VOLUMI

Dato di partenza per calcolare i costi di gestione degli spazi è il calcolo delle superfici e dei volumi.

Piano	Destinazioni d'uso	Mq	Altezza	Volume
terra	Laboratori	71	3	213
terra	sala didattica/bambini	52	3	156
terra	cucina	36	3	108
terra	spazi espositivi	61	3	183
terra	guardiana	19	3	57
primo	sala conferenza/polivalente	82	6	492
primo	coworking	83	3	249
primo	sale polivalenti (incrementale)	38	3	114
primo	aula studio	32	3	96
secondo	spazio per associazioni	86	3	258
terzo	foresteria	42	3	126
<b>TOTALE</b>		<b>602</b>		<b>2052</b>

### ORE DI APERTURA/ANNO PREVISTE

Nella formulazione degli scenari dei costi sono state ipotizzate due opzioni differenti confrontate di seguito, alla luce delle aperture sopra stimate, che garantiscono comunque un presidio consistente dello spazio.

#### SCENARIO 1 - MINIMO

**Area didattica** - 4 ore di apertura per 90 giorni l'anno

**Laboratori** - 4 ore per 60 giorni l'anno

**Area espositiva permanente** - 4 ore per 60 giorni l'anno

**Cucina/presidio agricoltura BIO** - 6 ore per 60 gg l'anno

**Guardiania/Accoglienza** - 6 ore per 350 gg l'anno

**Sala conferenze** - 4 ore per 60 gg l'anno

**Coworking** - 8 ore per 150 gg l'anno

**Aula studio** - 8 ore per 150 gg l'anno

**Spazio per associazioni** - 8 ore per 150 gg l'anno

**Foresteria** - 8 ore per 60 gg l'anno

#### SCENARIO 2 - OTTIMALE

**Area didattica** - 6 ore per 120 gg l'anno

**Laboratori** - 6 ore per 90 gg l'anno

**Area espositiva permanente** - 6 ore per 90 gg l'anno

**Cucina/presidio agricoltura BIO** - 6 ore per 350 gg l'anno

**Guardiania/Accoglienza** - 8 ore per 350 gg l'anno

**Sala conferenze** - 6 ore per 90 gg l'anno

**Coworking** - 8 ore per 300 gg l'anno

**Aula studio** - 8 ore per 300 gg l'anno

**Spazio per associazioni** - 8 ore per 300 gg l'anno

**Foresteria** - 8 ore per 120 gg l'anno

## 4.3 SCENARI PREVISIONALI DEI COSTI E DEI RICAVI

Piano	Destinazioni d'uso	Giorni MIN	Ore/anno di apertura MIN	Giorni MAX	Ore/anno di apertura MAX
terra	sala didattica/bambini	90	360	120	720
terra	Laboratori	60	240	90	540
terra	spazi espositivi	90	360	150	900
terra	guardiania	350	2100	350	2100
terra	cucina	60	360	90	540
primo	sala conferenza/polivalente	60	240	90	540
primo	coworking	150	1200	300	2400
primo	aula studio	150	1200	300	2400
secondo	spazio per associazioni	150	1200	300	2400
terzo	foresteria	60	480	120	960

### NOTE:

Al fine di limitare le spese relative alle utenze si propone di compartimentare dal punto di vista impiantistico in quattro differenti blocchi principali: piano terra, piano primo, piano secondo e piano terzo. Questo consente di limitare le spese di gestione e le utenze ai giorni di effettivo utilizzo.

### UTENZE

I costi per le utenze sono soggetti a fortissime oscillazioni direttamente legate al costo delle materie prime e alle politiche messe in atto dal governo per limitarne l'aumento. Il costo del gas dal 2020 al 2022 ha subito un aumento pari al 178%.\*

**NB.** Nei mesi di gennaio e febbraio, con il diminuire del flusso turistico si prevede di chiudere alcuni spazi sottoutilizzati per ridurre le spese delle utenze.

#### Riscaldamento e raffrescamento e energia

Le stime del riscaldamento considerano un prezzo del Gas pari a 1,08 Euro/mc di Gas. Il fabbisogno stimato è pari a circa 4mc/mq con un'altezza media per piano è stimata a 3 mt e 6 mt per i locali a doppia altezza. La stima per il raffrescamento è stimata al 66% delle spese destinate al riscaldamento dell'edificio, cui si aggiunge una quota parte stimata per l'illuminazione degli spazi interni ed esterni.

MIN	MEDIO	MAX
21.600€	23.360€	25.120€

#### Pulizie

Le aree interne sono calcolate a 14 Euro/mq, valore medio tra spazi per il pubblico e aree a depositi e tecnici.

MIN	MEDIO	MAX
7.900€	8.750€	9.600€

### ALTRE UTENZE: ACQUA, TARI

Le tariffe dipendono dal gestore di riferimento.  
Si tratta di spese marginali rispetto al complessivo delle  
spese stimate, ma comunque rilevanti.

Per le **assicurazioni** sull'edificio che dipendono dalle  
condizioni contrattuali si stima un costo assicurativo  
compreso tra:

MIN	MEDIO	MAX
3.000€	4.500€	6.000€

Le spese per **telefonia, acqua e TARI** rientrano nel calcolo  
complessivo delle utenze e sono così stimate:

- Telefonia: circa 1000 Euro/mese, incrementale con  
l'aumento dei soggetti;
- Acqua e TARI, calcolata come 2,5 Euro/mq.

MIN	MEDIO	MAX
2.540€	2.965€	3.390€

### TABELLA RIASSUNTIVA

Piano	Destinazioni d'uso	Riscaldamento e raffrescamento MIN	Riscaldamento e raffrescamento MAX	Energia elettrica MIN	Energia elettrica MAX	Pulizie MIN	Pulizie MAX	Acqua e Tari MIN	Acqua e Tari MAX
terra	sala didattica/bambini	€ 1.170	€ 1.326	€ 185	€ 258	€ 728	€ 884	€ 234	€ 312
terra	sala conferenza/polivalente	€ 1.710	€ 1.938	€ 90	€ 142	€ 532	€ 646	€ 171	€ 228
terra	Laboratori	€ 1.598	€ 1.811	€ 169	€ 265	€ 994	€ 1.207	€ 320	€ 426
terra	spazi espositivi	€ 518	€ 587	€ 319	€ 333	€ 322	€ 391	€ 104	€ 138
terra	guardiana	€ 428	€ 485	€ 263	€ 275	€ 266	€ 323	€ 86	€ 114
terra	cucina	€ 810	€ 918	€ 499	€ 522	€ 504	€ 612	€ 162	€ 216
primo	sala conferenza/polivalente	€ 3.690	€ 4.182	€ 195	€ 1.188	€ 1.148	€ 1.394	€ 369	€ 492
primo	coworking	€ 1.868	€ 2.117	€ 1.534	€ 1.604	€ 1.162	€ 1.411	€ 374	€ 498
primo	aula studio	€ 720	€ 816	€ 591	€ 618	€ 448	€ 544	€ 144	€ 192
secondo	spazio per associazioni	€ 1.935	€ 2.193	€ 1.589	€ 1.662	€ 1.204	€ 1.462	€ 387	€ 516
terzo	foresteria	€ 945	€ 1.071	€ 776	€ 811	€ 588	€ 714	€ 189	€ 252
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 15.390</b>	<b>€ 17.442</b>	<b>€ 6.211</b>	<b>€ 7.678</b>	<b>€ 7.896</b>	<b>€ 9.588</b>	<b>€ 2.538</b>	<b>€ 3.384</b>

**TOTALE UTENZE/ANNO**

minimo

32.035€

media

**35.063€**

massimo

38.092€

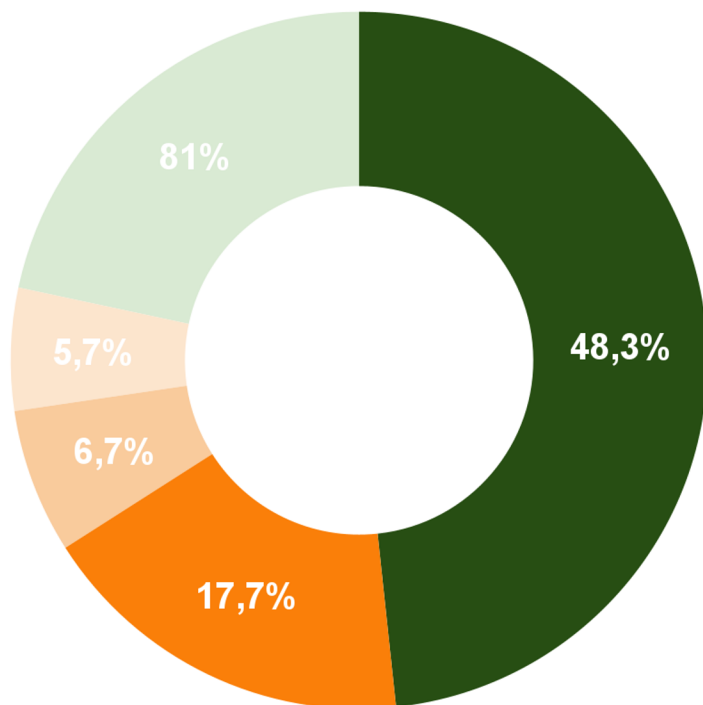
### STIMA DEI COSTI DI ALLESTIMENTO

Si stimano gli ammortamenti al 9% sugli arredi e al 15% sulle componenti tecnologiche.

Macrovoce di costo	MIN	MAX	Ammortamenti (allestimento)		Manutenzioni ordinarie MIN	Manutenzioni ordinarie MAX
			MIN	MAX		
Sala didattica/bambini	€ 15.000,00	€ 20.000,00	€ 1.350,00	€ 1.800,00	Da definire sulla base dell'importo lavori complessivo	Da definire sulla base dell'importo lavori complessivo
Sala conferenze polivalente	€ 35.000,00	€ 50.000,00	€ 3.150,00	€ 4.500,00		
Spazi per associazioni	€ 4.000,00	€ 6.000,00	€ 360,00	€ 540,00		
Co-working	€ 12.000,00	€ 18.000,00	€ 1.080,00	€ 1.620,00		
Laboratori	€ 8.800,00	€ 10.000,00	€ 792,00	€ 900,00		
Foresteria	€ 22.000,00	€ 28.000,00	€ 1.980,00	€ 2.520,00		
Cucina e laboratori enogastronomici	€ 20.000,00	€ 45.000,00	€ 1.800,00	€ 4.050,00		
Aula studio	€ 2.800,00	€ 4.500,00	€ 252,00	€ 405,00		
Spazi espositivi e digital	€ 25.000,00	€ 34.000,00	€ 3.750,00	€ 5.100,00		
Guardiana	€ 9.000,00	€ 14.000,00	€ 1.350,00	€ 2.100,00		
Altri supporti informatici e video	€ 10.000,00	€ 15.000,00	€ 1.500,00	€ 2.250,00		
Allestimenti esterni e cortila	€ 20.000,00	€ 35.000,00	€ 1.800,00	€ 3.150,00		
Varie ed eventuali	€ 10.000,00	€ 18.000,00	€ 900,00	€ 1.620,00		
<b>TOTALE</b>	<b>€ 193.600,00</b>	<b>€ 297.500,00</b>	<b>€ 9.680,00</b>	<b>€ 14.875,00</b>		

	minimo	media	massimo
<b>TOTALE COSTI AMMORTAMENTO</b>	<b>9.680 €</b>	<b>12.278€</b>	14.875€

### STIMA DEI COSTI TOTALI PER LA GESTIONE DELL'EDIFICIO



	MIN	MEDIO	MAX
● Utenze (riscaldamento, raffrescamento, energia elettrica)	€ 21.601	€ 23.360	€ 25.120
● Pulizie	€ 7.896	€ 8.742	€ 9.588
● Assicurazione	€ 3.000	€ 4.500	€ 6.000
● Telefonia, acqua e TARI	€ 2.540	€ 2.965	€ 3.390
● Ammortamenti	€ 9.680	€ 12.278	€ 14.875
	<b>44.717€</b>	<b>51.845€</b>	<b>58.973€</b>

### STIMA DEI COSTI DEL PERSONALE

Nella formulazione degli scenari dei ricavi è stato previsto alla luce delle aperture mensili e settimanali sopra stimate, la presenza di personale, come sorveglianza e garanzia di un presidio costante del Castello.

Si prevede quindi:

- **2 persone fisse, per presidio e sicurezza e gestione,** pari a 2 FTE equivalent

Per stimare il compenso annuo del personale si fa riferimento al Codice del Contratto Nazionale di Federculture che prevede dal 1/12/2022 per la fascia di primo livello un compenso mensile pari a 1.446,38 €.

Si stima il costo totale del personale previsto a: **40.489€**

Stimiamo inoltre i due scenari: minimo con una sola persona a presidio e gestione e massimo con tre.

MIN	MEDIO	MAX
20.000€	<b>40.489€</b>	60.000€

### STIMA DEI COSTI PER LE ATTIVITA'

Non sono comprese all'interno dei costi già considerati tutti quelli relativi alla messa in opera del progetto, ovvero le spese legate alle attività che negli spazi allestiti e dotati di personale possono prendere avvio e garantire l'effettivo funzionamento del progetto.

Si propone qui un'ipotesi complessiva dal momento che la programmazione culturale specifica sarà definita più avanti, dai soggetti coinvolti.

Tra le voci di spesa per la programmazione delle attività e l'efficace si individuano:

- **comunicazione**
- **assicurazioni**
- **programmazione delle attività**
- **movimentazioni e allestimenti**

Tali spese rappresentano comunque una parte fondamentale del budget previsionale in fase di studio, si considera dunque una quota per le attività compresa tra:

MIN	MEDIO	MAX
45.000€	<b>57.500€</b>	70.000€

### STIMA TOTALE DEI COSTI

Questa simulazione dei costi va letta con attenzione a due elementi:

- Non sono previsti costi per la manutenzione ordinaria che vanno commisurati sulla base dell'importo lavori e che rappresentano una consistente voce di spesa;
- I costi per il personale sono ridotti, in quanto si prevede solamente una spesa fissa di presidio. Il comune si fa garante di una gestione complessiva del sito.

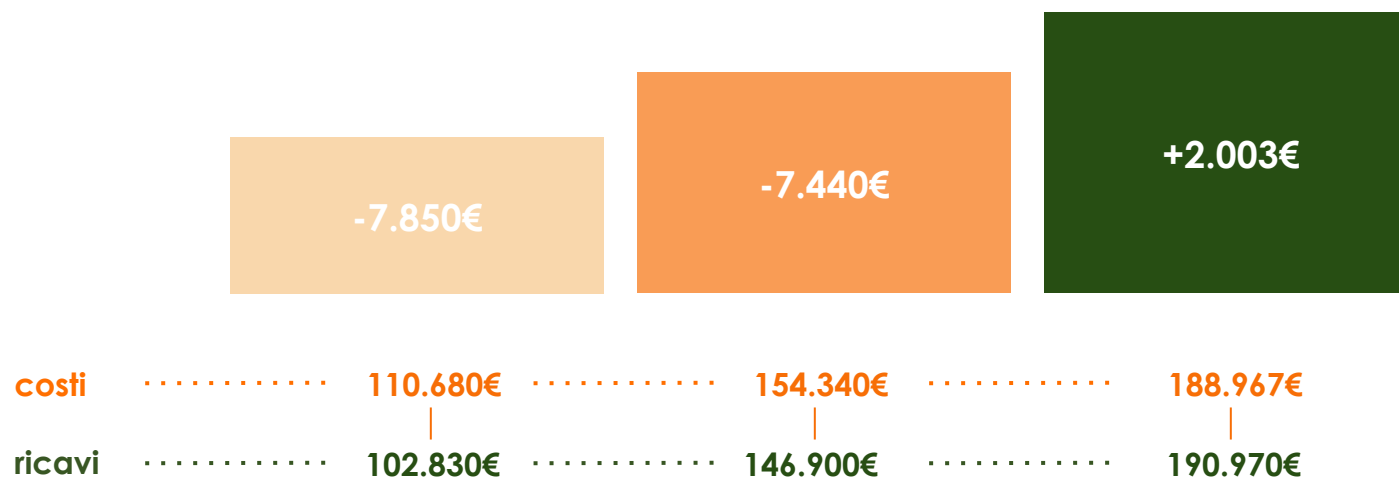
	MIN	MEDIO	MAX	
 <b>37 %</b>	<b>Spese per la gestione corrente dell'edificio</b>			
	- utenze, pulizie, assicurazione, ...	35.000€	44.063€	44.092€
	acqua e TARI			
	- ammortamenti	9.680€	12.278€	14.875€
	- manutenzione ordinaria	da definire su base importo lavori		
 <b>26 %</b>	<b>Spese per il personale</b>			
		21.000€	40.500€	60.000€
 <b>37 %</b>	<b>Spese per l'attuazione delle attività</b>			
		45.000€	57.500€	70.000€
<b>TOTALE</b>		<b>110.680€</b>	<b>154.340€</b>	<b>188.967€</b>

### LIVELLI DI SOSTENIBILITA' ECONOMICA

Ai fini di tracciare un quadro di sostenibilità economica globale si confrontano la somma totale dei costi e quella dei ricavi. Si prevede una sostanziale gestione del sito in pareggio o comunque senza scostamenti significativi tra costi e ricavi di gestione.

Lo scenario presentato risulta possibile però solamente a fronte del verificarsi delle condizioni elencate a destra.

- Una proattività dei soggetti coinvolti nelle attività e una condivisione delle modalità di interazione e di divisione dei ricavi tra comune e soggetti;
- Una consapevolezza che sono esclusi dal presente scenario i costi di manutenzione ordinaria a carico diretto del soggetto proprietario;
- Una acquisizione di un servizio di gestione e guardiania snello e senza importanti costi fissi per il personale;
- Una assunzione di responsabilità da parte del comune che dovrà farsi carico di alcune attività inerenti la gestione del castello.



A light green line drawing of a building with a balcony and trees, serving as a background for the page.

## **5. INDICAZIONI DI CARATTERE GESTIONALE**

**5.1 Forme di partecipazione alla gestione**

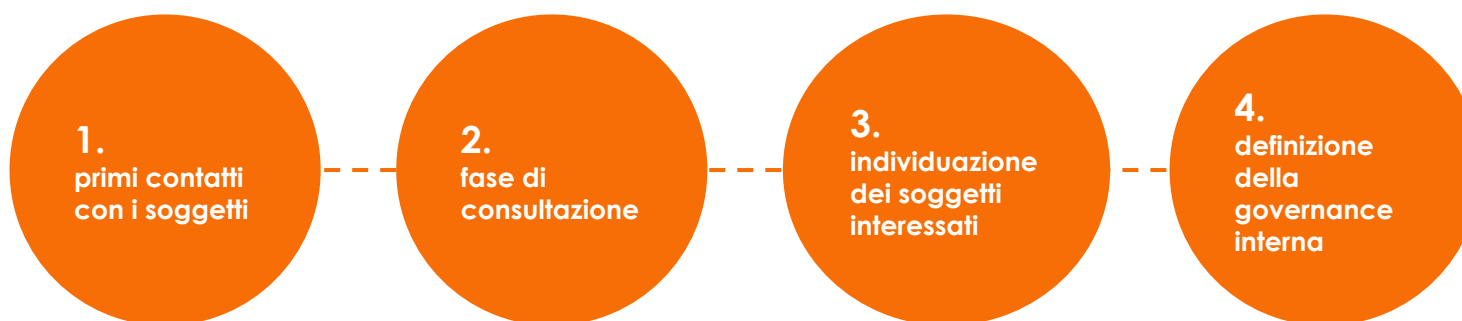
**5.2 Partnership pubblico-private**

### PREMESSA

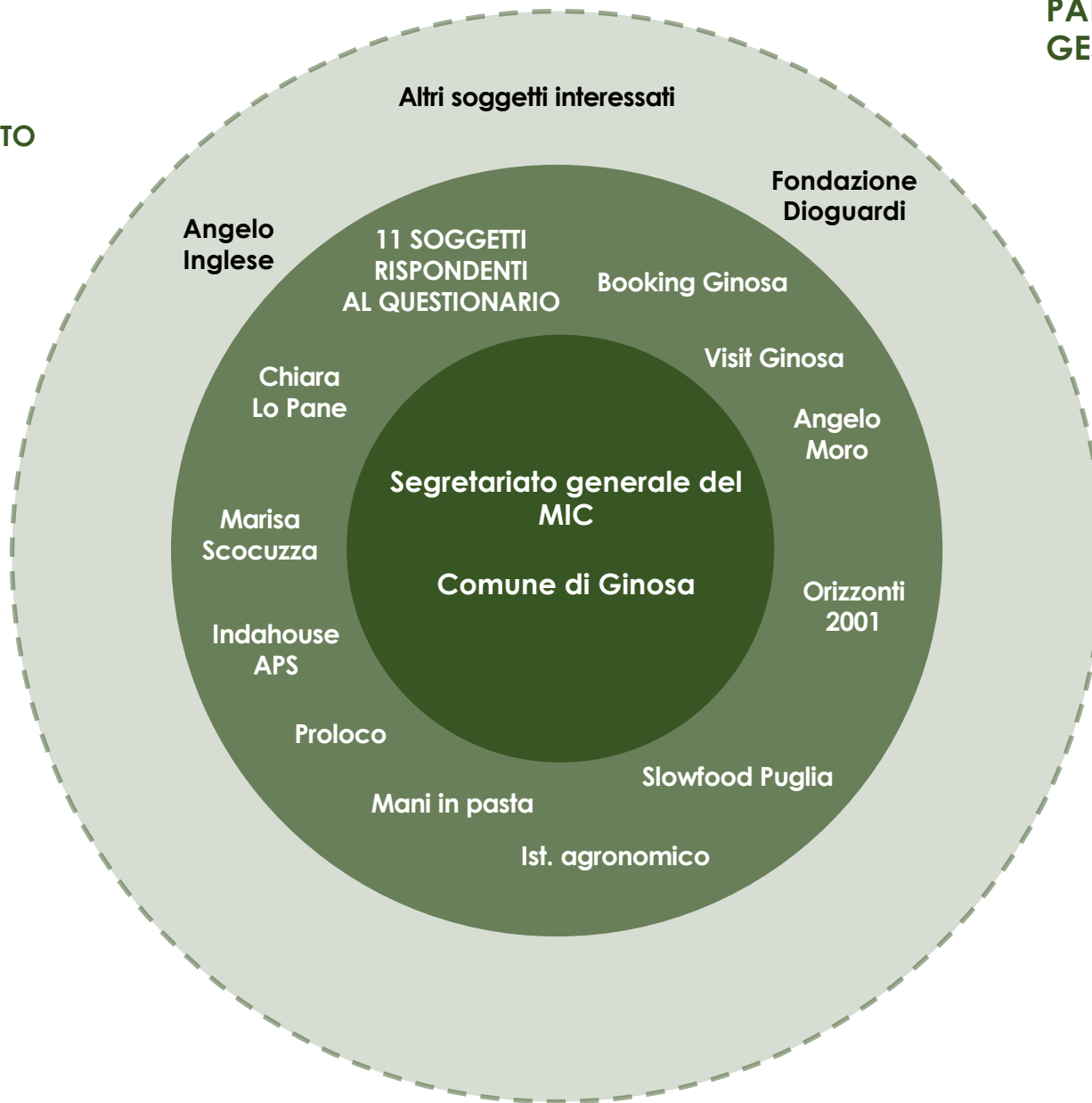
#### Dal processo partecipativo alla definizione della governance

Il coinvolgimento degli stakeholder a partire dalla fase iniziale ha contribuito a individuare sin da principio gli enti e le realtà interessate a costituirsi parte attiva per il castello, coinvolgendoli nella fase di decision making. Lo sviluppo di questo processo partecipativo ha permesso inoltre di presentare alla cittadinanza le decisioni sul futuro di un bene di proprietà pubblica e destinato alla fruizione da parte della collettività.

Come risultato di questa serie di incontri è stato possibile sviluppare una mappatura degli stakeholder (vedi pag. successiva) individuando il loro livello di coinvolgimento, utile alla definizione di una futura governance interna. Dal momento che le realtà coinvolte sono diverse e diversificate, risulta utile ragionare sulla definizione di una chiara e univoca traiettoria di sviluppo.



UN PROCESSO APERTO



### IPOTESI DI GOVERNANCE

Tutti gli enti che, a diverso livello, sono coinvolti nella gestione di attività nel nuovo Polo culturale e nella programmazione delle attività concorrono a definire una nuova struttura di governance. Si propone un'ipotesi, non esaustiva ma esemplificativa, di come si potrebbe organizzare un **board** costituito da tutte le associazioni e gli enti coinvolti che si occupi di programmare le attività e di

nominare un rappresentante che, insieme a un delegato del MIC e uno del Comune, si costituiscono come Fondazione. La **Fondazione** avrà il compito di fornire le indicazioni di indirizzo e di individuare e nominare un soggetto **gestore**, con funzione operativa di presidio del Castello.

