

POLO COMUNITARIO INTEGRATO — VISERBELLA

PROGETTO AREA EVENTI

Sistema Modulare Smontabile e Copribile

Versione completa — Formato Base (300–1.000 persone) + Formato Grande (fino a 5.000 persone)

10.000 m²
superficie totale

5.000
capienza massima

3 formati
configurazioni

12 mesi/anno
operatività

Aprile 2026 · Viserbella, Rimini

Indice del Progetto

1. Premessa e Filosofia Progettuale
2. Masterplan dell'Area — 10.000 m²
3. Infrastruttura Permanente Fissa
4. Sistema di Copertura Modulare — Tre Tipologie
5. Il Palco — Sistema Modulare Professionale
6. Configurazione Base (300–1.000 persone)
7. Configurazione Grande (1.500–5.000 persone)
8. Configurazione Invernale (800–1.500 persone chiusi)
9. Impianti Tecnici: Audio, Luci, Connettività
10. Accessibilità, Sicurezza e Normativa
11. Calendario d'Uso e Gestione Annuale
12. Quadro Economico Dettagliato
13. Sostenibilità Ambientale e Reversibilità
14. Fasi di Realizzazione

1. Premessa e Filosofia Progettuale

L'area eventi del Polo Comunitario Integrato è progettata attorno a un principio radicale ma pragmatico: nessuna arena in muratura, nessuna struttura fissa di grande impatto visivo, ma un'infrastruttura permanente minima e quasi invisibile sulla quale si montano, all'occorrenza, coperture modulari e strutture temporanee di qualità professionale.

Questo approccio nasce dall'osservazione di tre problemi ricorrenti negli spazi per eventi di scala comunale:

- Le arene in muratura costano 3–6 milioni di euro, restano vuote per 300 giorni l'anno e portano con sé decenni di manutenzione straordinaria;
- Le strutture temporanee noleggiate 'a evento' funzionano, ma il costo ripetuto erode i margini e impedisce la programmazione stabile;
- Gli spazi privi di copertura sono inutilizzabili per almeno 5 mesi all'anno in clima adriatico, con conseguente perdita di presenze e ricavi.

La soluzione adottata — infrastruttura permanente leggera + sistema di copertura modulare intercambiabile — elimina tutti e tre i problemi: costo di realizzazione ridotto a 880 K–1,66 M€, spazio verde fruibile 365 giorni/anno in configurazione parco, operatività garantita in ogni stagione con le tre coperture intercambiabili.

Il principio: l'invisibile è fisso, il visibile è mobile

Ciò che rimane fisso è sottoterra o quasi — fondazioni, reti, platea. Ciò che è visibile si monta e smonta in 4–48 ore.

2. Masterplan dell'Area — 10.000 m²

L'area totale di 10.000 m² si suddivide in zone funzionali permanenti e zone flessibili che cambiano configurazione in base all'utilizzo.

ZONA FUNZIONALE	SUPERFICIE	% AREA	CARATTERISTICA
Platea principale drenante	6.500 m ²	65%	Zona polivalente — prato + evento
Area palco + backstage	700 m ²	7%	Fisso: fondazioni + piastre
Verde perimetrale e alberature	1.500 m ²	15%	Quinte visive, barriere acustiche
Servizi igienici + deposito	270 m ²	3%	Fissi h24 — edifici prefabbricati
Percorsi pedonali e accessi	700 m ²	7%	Pavimentazione drenante — h24
Torre regia + basamento	50 m ²	0,5%	Circolare — chiosco in configuraz. parco
Cabina elettrica + locali tecnici	80 m ²	0,8%	Annesso al deposito strutture
Riserva / verde di connessione	200 m ²	2%	Buffer con viabilità e parcheggi

Nota: in configurazione riposo (parco aperto), oltre il 65% della superficie è verde e permeabile. I soli elementi visibili sono i pali LED perimetrali, i due edifici prefabbricati ai lati e il basamento circolare della torre regia — che funge da chiosco informativo.

2.1 Accessi e Connessione con la Viabilità

L'area eventi è posizionata in adiacenza all'asse viario principale del polo, con accesso diretto da:

- Parcheggio P1 (12.000 m², 395 posti) — a 120 m dall'ingresso principale, collegato con percorso pedonale illuminato;
- Nuova strada perimetrale — accesso veicoli di servizio e mezzi di carico/scarico palco su percorso dedicato a orario, separato dal flusso pedonale;
- Pista ciclabile integrata — collegamento con la rete ciclabile del quartiere, rastrelliere per 40 bici nell'area di accesso;
- Punto bus dedicato — fermata banchina sul lato nord, segnalata permanentemente, per servizi navetta durante grandi eventi.

3. Infrastruttura Permanente Fissa

L'infrastruttura permanente è progettata per essere tecnicamente completa ma visivamente neutra. Tutto ciò che è interrato o a filo del suolo non interferisce con la fruizione quotidiana dell'area come spazio verde aperto.

ELEMENTO	DIMENSIONE	DESCRIZIONE TECNICA	COSTO UNIT.	TOTALE
Platea drenante rinforzata	8.500 m ² totali (inclusi percorsi)	Geocella tipo Stabiligrd o equivalente con riempimento in ghiaia stabilizzata e manto erboso. Portanza certificata per veicoli pesanti fino a 10 ton/asse. Pendenza 0,5–1% verso canali di raccolta perimetrali. Suolo permeabile anche sotto carico. Nessuna impermeabilizzazione.	€ 50–80/m ²	€ 425.000–680.000
Fondazioni palco — 12 piastre di ancoraggio	12 piastre 1,2×1,2 m, profondità 1,5 m	Piastre in c.a. con bocchettone emergente a filo del prato — invisibili in configurazione parco. Compatibili con tutti i sistemi di palco modulare dei principali fornitori europei (Prolyte, Layher, Stageco). Disposizione: 4 anteriori + 4 centrali + 4 posteriori secondo schema A4.	— (voce separata)	€ 35.000–55.000
Cabina elettrica 400 kVA + rete sotterranea	Cabina prefabbricata 3×4 m + 32 punti prelievo	Trasformatore 400/20 kV dedicato all'area eventi. Rete trifase interrata a 32 bocchettoni perimetrali (passo 5 m). Predisposizione per 2 generatori di backup da 150 kVA ciascuno. Connessione fibra ottica dedicata 1 Gbps per trasmissioni broadcast. Quadro MSB con protezioni differenziali.	corpo	€ 120.000–200.000
Rete idrica e antincendio	8 idranti UNI 70 + 4 punti acqua + irrigazione	Rete DN 100 interrata con 8 idranti soprasuolo conformi DM 10/03/1998 per spettacoli pubblici. 4 punti acqua con bocchettone DN 25 per bar e ristoro temporanei. Sistema di irrigazione automatica per il manto erboso. Vasca di raccolta acque piovane da 20 m ³ per riuso irriguo.	corpo	€ 55.000–95.000
Blocco servizi igienici fissi	120 m ² — edificio prefabbricato di pregio	12 bagni permanenti (8 + 4 PMR) + 6 orinatoi. Predisposizione per collegamento di gruppi sanitari temporanei aggiuntivi (attacchi standardizzati). Design architettonico integrato con il verde — facciate in legno termificato o pietra locale. Accessibile h24 anche in configurazione parco.	€ 1.500–2.200/m ²	€ 150.000–265.000
Basamento torre regia + chiosco	24 m ² + struttura circolare sopraelevata	Basamento in calcestruzzo architettonico a pianta circolare (diametro 6 m), sopraelevato di 40 cm per garantire visibilità alla regia. Connessioni elettriche (3-fase 32A, USB 3.0, fibra) e dati affioranti su bocchettone stagno. In configurazione parco: chiosco informazioni e punto di noleggio bici.	corpo	€ 35.000–65.000
Pali LED perimetrali	22 pali h 6 m, passo ~18 m sul perimetro	Pali in acciaio corten h 6 m con armatura LED 150W dimmerabile. Sistema DALI per scenari cromatici programmabili (illuminazione	€ 3.500–5.500 cad.	€ 77.000–121.000

		ordinaria, evento, emergenza). In configurazione evento si integrano con i sistemi di illuminazione del palco senza interferenze. Autonomia batteria tampone 4 ore.		
Deposito strutture + spogliatoi tecnici	400 m ² — struttura leggera in acciaio	Capannone in acciaio coibentato per stoccaggio delle strutture di proprietà (palco, regia, luci, copertura). 4 locali spogliatoi per tecnici del palco (40 m ² totali). Accesso carrabile per camion con ribalta da 20 ton. Adiacente alla cabina elettrica.	€ 400–600/m ²	€ 160.000–240.000

Totale infrastruttura permanente fissa: € 1.057.000 – 1.721.000 (scenario basso/alto, IVA esclusa, spese tecniche escluse).

4. Sistema di Copertura Modulare — Tre Tipologie

Il sistema di copertura è composto da tre tipologie intercambiabili, selezionabili in base alla stagione, alla dimensione dell'evento e al budget di produzione. Le tipologie non si escludono: possono coesistere nello stesso evento (es. Tipo A per il palco + platea aperta in estate, Tipo B per coprire l'intera platea nei mesi intermedi).

Tipo A — Stage Roof System (palco coperto, platea aperta)

8×6 m o 12×8 m · montaggio 4–8 ore · 2–4 operatori · noleggio € 3.000–12.000/evento

Struttura	Reticolare in alluminio 6082-T6 con correnti verticali, traversi orizzontali e catene di ritenuta. Carico utile al roof: 1.200–2.400 kg secondo dimensione. Altezza soffitta: 4,5 m (formato base) / 7 m (formato grande).
Copertura	Telo in PVC 680 g/m ² ignifugo certificato (DIN 4102-B1), colore bianco/grigio. Resistenza vento fino a 100 km/h con controventatura corretta. Trattamento UV e antimuffa. Completamente impermeabile.
Formati disponibili	Base: 8×6 m (48 m ²) — per eventi 300–800 persone. Grande: 12×8 m (96 m ²) — per eventi 800–2.000 persone. Estensione laterale opzionale: + ali 3 m per lato. Entrambi i formati compatibili con le piastre di ancoraggio interrate.
Uso ideale	Estate (maggio–settembre): concerti, spettacoli teatrali, presentazioni, cinema all'aperto. Platea sempre all'aperto — il roof copre solo palco e primo settore. Costo accessibile per eventi locali e associativi.

Tipo B — Tensostruttura span 36 m (copertura platea completa)

40×36 m copribile · montaggio 24–48 ore · 6–8 operatori · acquisto € 280.000–420.000 o noleggio € 35.000–60.000/evento

Struttura	Struttura a portale in alluminio con moduli da 5 m di larghezza, espandibili in lunghezza. Luce libera fino a 36 m senza pilastri intermedi — spazio non ostruito per tutta la larghezza della platea. Altezza gronda minima 4,5 m. Carico ammissibile al colmo: 3.500 kg.
Membrana	Membrana PTFE (teflonata) o PVC 900 g/m ² di colore bianco traslucido — diffonde la luce naturale uniformemente, elimina le zone d'ombra dura. Pannelli fonoassorbenti appendibili sul soffitto per miglioramento acustico (NRC 0,65). Resistenza vento: 120 km/h. Classe REI 30.
Configurazione termica	Opzione invernale: doppio strato con camera d'aria + riscaldamento ad aria calda perimetrale. Temperatura interna garantita +15°C a -5°C esterno. Consumo stimato: 40 kW/h per 2.500 m ² coperti. Tempo di riscaldamento dall'avvio: 45 minuti.
Acustica	TR60 stimato (vuoto): 2,8 secondi. Con pannelli fonoassorbenti + pubblico: 1,4–1,8 secondi — accettabile per concerti amplificati, buono per teatro e convegni. Possibile integrazione di delay tower interne per distribuzione SPL uniforme su tutta la platea coperta.
Strategia di acquisto	Si consiglia l'acquisto diretto di una tensostruttura span 36 m in formato 40×36 m (capienza 2.500 seduti / 4.000 in piedi). Ammortamento rispetto al noleggio: 5–7 eventi/anno × € 40.000 = payback in 2–3 anni dall'acquisto. Possibile affitto a terzi per eventi fuori dal polo.

Tipo C — Cupola gonfiabile pressurizzata (eventi indoor invernali)

Diametro 30–40 m · montaggio 6–10 ore · 3–4 operatori · noleggio € 18.000–30.000/evento

Struttura	Cupola pressurizzata in PVC/TPU da 0,9 mm con sistema di gonfiaggio a bassa pressione (60–80 Pa). Diametro 36 m — altezza di colmo 14 m. Foratura standard per accesso tramite 2 tunnel a doppia chiusura (airlock). Resistenza neve: 1,2 kN/m². Vita utile del tessuto: 12–15 anni.
Comfort interno	Sistema HVAC integrato: riscaldamento ad aria calda fino a +22°C, filtrazione aria HEPA F7. Illuminazione interna LED colorata programmabile (driver DMX compatibile). Acustica sorprendentemente buona — materiale tessuto fonoassorbente naturalmente (NRC 0,4). Capienza: 800–1.200 persone.
Allestimento interno	Compatibile con palco modulare 8×6 m (Tipo A), graticcio appendibile approvato fino a 800 kg, pannelli separatori interni per configurazione a più sale. Pavimentazione temporanea in pvc roll o parquet galleggiante posabile in 2 ore.
Uso ideale	Novembre–marzo: mercatini di Natale al chiuso, mostre temporanee, eventi sportivi indoor (arti marziali, danza, ginnastica), convegni e assemblee invernali, spettacoli teatrali. Possibile anche come spin-off commerciale (noleggio a terzi per fiere e manifestazioni esterne al comune).

5. Il Palco — Sistema Modulare Professionale

Il palco non è una struttura fissa in cemento, ma un sistema di piattaforme modulari in alluminio aeronautico (tipo Prolyte, Total Structures, Litec, Global Truss) che si assemblano sulle 12 piastre di ancoraggio interrate — o su qualsiasi superficie piana certificata. Questo approccio garantisce massima flessibilità dimensionale, assenza di manutenzione e possibilità di affittare il sistema ad altri enti.

PARAMETRO TECNICO	SPECIFICHE
Moduli base	Piattaforme in alluminio 6082-T6 da 2×1 m (peso 18 kg/cad.). Superficie in compensato marino antiscivolo da 18 mm (classe AW/100). Sistema plug-in senza attrezzi — montaggio 1 m ² in 3 minuti con 2 operatori. Colori disponibili: nero, grigio, bianco.
Formato base (versione 300–1.000)	8×6 m (48 m ²). Altezza da terra: 0,6 m. Carico: 750 kg/m ² . Rigging load: 800 kg totali. Scalette laterali (2 + rampa PMR). Montaggio: 2 operatori in 2–3 ore.
Formato grande (versione 1.500–5.000)	18×12 m (216 m ²) espandibile a 24×14 m (336 m ²). Altezza da terra: 1,2 m. Carico: 750 kg/m ² . Rigging load: 4.000 kg su 4 punti strutturali. Scalette laterali (4) + rampa PMR + scalette frontali per accesso artisti. Montaggio: 4 operatori in 4–6 ore.
Platea — formato base	Superficie utilizzabile platea: ~800 m ² . Capienza in piedi (densità 3 pers/m ²): 2.400. Capienza seduta (con sedie o panche): 600–800. Settore PMR (40 posti su piattaforma laterale dedicata): sì, incluso nel layout standard.
Platea — formato grande	Superficie utilizzabile platea: ~2.500 m ² . Capienza in piedi (densità 4 pers/m ²): 5.000 netti. Capienza seduta con bleachers: 1.800–2.200. Settori delimitati con barriere antifolla. 3 settori indipendenti con ingressi separati per piano di sicurezza differenziato.
Sistema rigging	Compatibile con standard TÜV. Punti di sollevamento: 4 (formato base) / 8 (formato grande). Carico ammissibile per punto: 500–1.000 kg. Catene a grillo con gancio omologato CE. Compatibile con tutti i principali sistemi di rigging europei (Chain Master, Verlinde, Lodestar).
Backstage	Container attrezzati portati a evento e rimossi: 2 camerini artisti (20 m ² cad.) + 1 area catering tecnici (15 m ²) + 1 deposito regia/audio/luci (25 m ²) + 1 area sicurezza/pronto soccorso (10 m ²). Standard tecnico: alimentazione 16A, aria condizionata, WiFi, specchio, bagno privato.
Certificazioni	Sistema certificato TÜV/CE. Piano di montaggio e smontaggio da allegare alla SCIA per spettacoli pubblici. Responsabile tecnico di produzione (RTP) richiesto per eventi > 1.000 persone (D.Lgs. 147/2018). Polizza RC specifica per ogni evento.

6. Configurazione Base (300–1.000 persone)

Atmosfera intima — palco 8×6 m, roof leggero, platea verde

Costo infrastruttura: € 880.000–1.050.000 · Costo produzione evento: € 3.000–15.000 ·
Montaggio: 4–6 ore

Elementi del sistema base:

- Palco 8×6 m in alluminio modulare, h 0,6 m, portata 750 kg/m², rampa PMR inclusa;
- Stage roof 8×6 m (o 12×8 m) con copertura PVC — protegge il palco e il primo settore platea;
- Platea in erba rinforzata — ~800 m² fruibili, capienza 600–2.400 (seduta/in piedi);
- Torre regia mobile su basamento fisso — visibilità garantita su tutta la platea;
- Sistema audio base: 2×2 stacks PA line array + subwoofers + monitor palco (noleggio incluso nella produzione);
- Sistema luci base: 8 parled + 4 followspot + dimmer — sufficiente per concerti, teatro, presentazioni;
- Recinzione antifolla perimetrale: 120 m di barriere Mojo montabili in 1 ora;
- Servizi igienici aggiuntivi temporanei: 4 bagni chimici ecologici per eventi fino a 500 pers., 12 per 1.000 pers.;
- Cabina elettrica 63 kVA dedicata — sufficiente per produzione base senza generatore.

Tipologia di eventi ottimale per il formato base:

- Concerti di musica locale/regionale — capienza ideale 300–600, biglietto 5–15€;
- Sagre, feste di quartiere, mercati tematici — accesso libero con ricavi da food&beverage;
- Teatro all'aperto, cinema estivo — 200–500 spettatori seduti, spazio raccolto;
- Presentazioni di libri, conferenze, TEDx — 100–300 persone in platea organizzata;
- Tornei sportivi, esibizioni, feste scolastiche — 300–800 presenze, nessun requisito tecnico avanzato;
- Mercatini di Natale (conf. invernale con cupola) — 400–800 visitatori in rotazione.

7. Configurazione Grande (1.500–5.000 persone)

Festival e grandi eventi — palco 18×12 m, tensostruttura 36 m, 5.000 spettatori

Costo aggiuntivo vs base: + € 600.000–700.000 (palco grande + tensostruttura) · Produzione evento: € 35.000–120.000

Elementi aggiuntivi rispetto al formato base:

- Palco 18×12 m espandibile a 24×14 m — struttura professionale con rigging 8 punti da 1.000 kg;
- Tensostruttura span 36 m: copre l'intera platea fino a 4.000 m² con luce libera senza pilastri;

- Sistema audio avanzato: 8 stacks line array + 16 sub + delay tower + sidefill + monitor (noleggio);
- Sistema luci da festival: 24 teste mobili + led wash + effetti + dimmer 400A + followspot;
- Gestione folla: 3 settori platea + 8 ingressi + piano di sicurezza PASS ex DM 19/08/96;
- Cabina elettrica 400 kVA: copre qualsiasi produzione fino a livello festival nazionale;
- Gradinata telescopica (bleachers) opzionale: 1.200 posti seduti con visibilità garantita;
- Hospitality area riservata (200 m²): area artisti, sponsor, stampa con recinzione dedicata.

9. Impianti Tecnici: Audio, Luci, Connettività

Tutti gli impianti audio, luci e video sono sempre in noleggio da service specializzati certificati: garantisce l'accesso alle tecnologie più aggiornate senza il costo di acquisto, obsolescenza e manutenzione. L'infrastruttura fissa fornisce solo alimentazione, dati e ancoraggio.

IMPIANTO	SPEC. FORMATO BASE	SPEC. FORMATO GRANDE	INFRASTRUTTURA FISSA
Audio PA	2×2 stacks line array 15" + 4 sub 18". SPL max: 110 dB(A) a 30 m. Area copertura: ~800 m².	8 stacks + 16 sub + delay tower. SPL max: 116 dB(A) a 80 m. Copertura: ~4.000 m².	Cabina 63/400 kVA. Bocchettoni 32A per PA.
Monitor palco	6 cuneo + 2 sidefill. Console IEM opzionale.	12 cuneo + 4 sidefill + IEM full system.	Multicavi sotto palco — 24 vie.
Console mix	DiGiCo SD11 o equiv. 48 ch. FOH + monitor.	Avid S6L o equiv. 128 ch. FOH + monitor.	Fibra ottica sul basamento regia.
Luci palco	8 parled RGBW + 4 followspot 300W. Dimmer 100A.	24 teste mobili + 16 led wash + 8 effetti + followspot 600W. Dimmer 400A.	32A trifase ogni 5 m perimetrale.
Luci perimetrali	22 pali LED DALI 150W — illuminazione pubblico e viabilità.	Come base + 8 proiettori a terra per effetti architettonici.	Rete DALI interrata — permanente.
Video	Non incluso nel base. Optional: 1 LED wall 6×4 m.	2 LED wall 9×5 m laterali. Imag da 4 telecamere.	Fibra + HDMI 4K cablato fisso.
Connettività	WiFi 6 via AP temporaneo. 4G backup.	Fibra 1 Gbps dedicata + rete WiFi 6E a mesh 32 AP per streaming broadcast.	Fibra 1 Gbps + 32 punti dati interrati.

10. Accessibilità, Sicurezza e Normativa

Accessibilità — requisiti PMR (DM 236/89 + DPR 503/96):

- Settore PMR dedicato: 40 posti su piattaforma sopraelevata laterale con visibilità garantita su tutta la platea, presente in entrambi i formati;
- Rampe di accesso al palco a norma: pendenza max 8%, larghezza min 1,50 m, corrimano bilaterale;
- Percorsi pedonali verso l'area eventi: larghezza min 1,80 m, fondo drenante stabile, assenza di gradini;
- Servizi igienici PMR: 2 bagni attrezzati nel blocco fisso + 1 bagno chimico PMR per ogni 200 spettatori agli eventi;
- Segnaletica: mappe tattili all'ingresso, segnaletica audiovisiva per le uscite di sicurezza.

Sicurezza spettacoli — normativa applicabile:

ADEMPIMENTO	RIFERIMENTO / NOTE OPERATIVE
-------------	------------------------------

SCIA per spettacolo pubblico	Per ogni evento > 200 persone: presentazione SCIA allo Sportello Unico del Comune 30 gg prima. Allegati: planimetria, piano di sicurezza, certificazioni strutturali.
Piano di Sicurezza (PASS)	Obbligatorio per eventi > 1.000 persone (ex DM 19/08/96). Redatto dal Responsabile Tecnico di Produzione (RTP). Contenuto: vie di fuga, uscite, presidio medico, piano evacuazione.
Certificazione strutturale	Piano di montaggio/smontaggio palco e copertura firmato da tecnico abilitato. Collaudino presente durante montaggio per eventi > 5.000 persone. Certificato TÜV/CE delle strutture.
Servizi di ordine pubblico	Steward certificati (ex D.Lgs. 147/2018): 1 ogni 250 pers. in zona pit, 1 ogni 500 pers. in platea libera. Comunicazione prefettizia per eventi > 5.000 pers.
Presidio medico	Postazione MSA (Mezzo di Soccorso Avanzato) obbligatoria per eventi > 1.000 pers. Per il formato base: defibrillatore + operatori BLS. Per il formato grande: ambulanza in standby + medico.
Antincendio	8 idranti UNI 70 permanenti + 6 estintori portatili durante gli eventi. Verifica impianto VVFF obbligatoria per strutture temporanee > 100 m² di copertura.
Rumore	DPCM 12/12/91 + normativa regionale: limite notturno 55 dB(A) in zone residenziali. Fonometro in continuo obbligatorio. Possibile deroga comunale per eventi classificati, fino a 65 dB(A) notturni.

11. Calendario d'Uso e Gestione Annuale

La struttura a tre configurazioni permette un'operatività di 12 mesi, con una stima di 17–24 eventi/anno a regime (anno 3+). Il calendario di seguito rappresenta un esempio di programmazione tipo, costruito su una gestione mista: eventi propri della cooperativa + concessione spazio a organizzatori terzi.

PERIODO	CONFIGURAZIONE	N. EVENTI TIPO	TIPOLOGIA PREVALENTE	PRESENZE STIMATE
Marzo–Aprile	Tipo A (palco) + platea aperta	2–3 eventi	Concerti primaverili, presentazioni	600–2.500
Maggio–Giugno	Tipo A o B — parziale	3–4 eventi	Feste quartiere, teatro, sagre	1.500–6.000
Luglio–Agosto	Tipo A + B — alta stagione	5–7 eventi	Festival estivo, concerti nazionali, cinema	8.000–25.000
Settembre–Ottobre	Tipo B — tensostruttura	3–5 eventi	Fiere, mostre, conferenze, teatro	2.500–6.000
Novembre–Febbraio	Tipo C — cupola gonfiabile	3–5 eventi	Mercatini Natale, eventi sportivi indoor	1.200–4.000

Modello di gestione:

- Gestione diretta cooperativa: 40% degli eventi — festival estivo, mercatino Natale, eventi comunitari. Obiettivo: costruire identità culturale del polo;
- Concessione spazio a organizzatori terzi: 60% degli eventi — tariffe: da € 1.500/giorno (formato base, bassa stagione) a € 12.000/giorno (formato grande, alta stagione + copertura);
- Abbonamento stagionale (soggetti ricorrenti): pacchetto 10 date a -20% per associazioni locali, compagnie teatrali, promoter locali con almeno 2 anni di storia;
- Tavolo di programmazione: comitato semestrale con operatori culturali, amministrazione e cooperativa per ottimizzare il calendario e prevenire sovrapposizioni con altri eventi del territorio.

12. Quadro Economico Dettagliato

12.1 Costi di Realizzazione

VOCE DI COSTO	SCENARIO BASSO	SCENARIO MEDIO	NOTE
Platea drenante rinforzata (8.500 m²)	€ 425.000	€ 552.000	€ 50–80/m² incl. posa
Fondazioni palco — 12 piastre	€ 35.000	€ 45.000	C.a. + bocchettoni inox
Cabina elettrica 400 kVA + rete sotterranea	€ 120.000	€ 160.000	32 punti prelievo + quadri
Rete idrica + antincendio + drenaggio	€ 55.000	€ 75.000	8 idranti UNI70 + irrigazione
Blocco servizi igienici fissi (120 m²)	€ 150.000	€ 210.000	Prefabbricato di pregio, PMR
Basamento torre regia + chiosco	€ 35.000	€ 50.000	C.a. architettonico circolare
Pali LED perimetrali (22 pali)	€ 77.000	€ 99.000	Corten h6m, DALI, dimmer
Deposito strutture (400 m²)	€ 160.000	€ 200.000	Acciaio coibentato, accesso camion
Sistemazione verde + percorsi + arredo	€ 80.000	€ 120.000	Alberature, panche, segnaletica
		€ 1.511.000	IVA e sp. tecniche escluse
Palco modulare base 8×6 m (acquisto)	€ 28.000	€ 38.000	48 m² moduli alluminio — opzionale
Palco modulare grande 18×12 m (acquisto)	€ 85.000	€ 120.000	216 m² — incluso sistema rigging
Tensostruttura span 36 m (acquisto)	€ 280.000	€ 350.000	40×36 m — 2.500 seduti / 4.000 piedi
Regia luci base (acquisto — opzionale)	€ 25.000	€ 35.000	8 parled + dimmer + console MA
SUBTOTALE DOTAZIONE MOBILE	€ 418.000	€ 543.000	Tutto opzionale — scalabile
		€ 2.054.000	Escluse IVA, sp. tecniche, imprevisti

Con spese tecniche 12% e imprevisti 8%: scenario basso € 1.990.000, scenario medio € 2.630.000 (IVA 10% esclusa).

12.2 Ricavi Attesi a Regime (Anno 3+)

VOCE DI RICAPO	ANNO 1	ANNO 3 (regime)	NOTE
----------------	--------	-----------------	------

Concessione spazio a terzi (10–14 eventi/anno)	€ 25.000	€ 70.000–120.000	€ 1.500–12.000/giorno
Festival estivo gestione diretta	€ 18.000	€ 45.000–80.000	Biglietteria + sponsor + food
Mercatino di Natale (cupola)	€ 8.000	€ 20.000–35.000	Stand + biglietto ingresso
Parcheggi a pagamento (giorni evento)	€ 5.000	€ 15.000–25.000	€ 3–5/auto × P1 395 posti
Noleggio tensostruttura a terzi fuori polo	—	€ 15.000–30.000	2–3 noleggi/anno × € 8.000
		€ 165.000–290.000	Margine netto stimato 35–45%

13. Sostenibilità Ambientale e Reversibilità

ARENA IN MURATURA (scelta esclusa)	SISTEMA MODULARE (scelta adottata)
Impermeabilizzazione totale 6.000–10.000 m ²	Suolo permeabile >65% anche durante gli eventi
Struttura permanente visibile 365 gg/anno	Parco aperto h24 quando non ci sono eventi
Costo realizzazione € 3–6 Mln (3.000 posti)	Costo infrastruttura fissa € 1,1–1,5 Mln
Manutenzione straord. decennale € 200–400 K	Manutenzione prato € 8.000–15.000/anno
Variante urbanistica complessa	Classificabile come attrezzatura verde pubblica
Irreversibile — impossibile demolire facilmente	Completamente reversibile — prato recuperato in 1 stagione
CO ₂ incorporata nel cemento: 120–200 ton	CO ₂ incorporata minima — strutture in alluminio riciclabile

La superficie drenante rinforzata mantiene la sua funzione ecologica di spazio verde permeabile nei mesi senza eventi. Il prato si recupera naturalmente in 4–6 settimane dopo anche gli eventi più intensi, grazie al sistema di irrigazione automatica e alla geocella che protegge le radici dalla compattazione.

14. Fasi di Realizzazione

FASE	PERIODO	ATTIVITÀ	BUDGET (stima)
FASE 1	Mesi 1–6	Progettazione esecutiva, gara d'appalto, autorizzazioni (SCIA, VV.FF., Soprintendenza se necessario). Redazione piano di sicurezza e collaudo preventivo.	€ 80.000–120.000
FASE 2 ★	Mesi 7–10	Realizzazione infrastruttura fissa: scotico, geocella drenante, fondazioni palco, rete elettrica e idrica interrata, basamento regia, pali LED. Avvio cantiere deposito.	€ 700.000–950.000
FASE 3	Mesi 9–14	Completamento deposito e cabina elettrica. Realizzazione blocco servizi igienici. Sistemazione verde perimetrale, alberature, percorsi, arredo urbano. Collaudo infrastruttura.	€ 400.000–580.000
FASE 4	Mesi 13–16	Acquisto e collaudo palco modulare base 8×6 m. Primo montaggio di prova tensostruttura (se acquistata). Evento inaugurale in configurazione base — test operativo con pubblico.	€ 28.000–120.000
FASE 5	Mese 18+	Acquisto palco grande 18×12 m e tensostruttura (se non in fase 4). Primo festival estivo in configurazione grande. Ottimizzazione calendario e contratti di concessione a terzi.	€ 365.000–470.000

€ 1.573.000–
2.240.000

La Fase 2 è prioritaria e può partire in parallelo con la progettazione esecutiva delle altre aree del polo. L'area eventi può diventare operativa (in configurazione base) già al mese 14 dall'avvio del cantiere, generando ricavi prima che il polo sia completamente finito.

★ = Fase prioritaria — può partire contestualmente alla viabilità e ai parcheggi (Fase 2 del cronoprogramma generale del polo).

