



26 MAGGIO 2025

PROPOSTA DI RIQUALIFICAZIONE DELL'EX

MERCATO COPERTO

PRESENTATO DA: STEFANO SANDOLO

VIA FRATELLI CERVI 56/8
16142 GENOVA



SOMMARIO

Premessa	4
obiettivi	5
Stato di Fatto	6
Localizzazione e contesto	6
Stato edilizio.....	6
Vincoli e opportunità	6
Proposta Progettuale	8
Mercato Agroalimentare (Prodotti Locali)	8
Assortimento e gestione degli stand.....	8
Layout e servizi.....	8
Funzionamento e calendario.....	9
Integrazione con il territorio	9
Area Ristorazione e Gastronomia	9
Offerta enogastronomica	9
Spazio e atmosfera	10
Funzionamento e sinergie.....	10
Spazio Culturale e Museale.....	11
Allestimento permanente (area museale)	11
Funzione polivalente ed eventi	11
Allestimenti tecnici.....	12
Approccio alla Sostenibilità	12
Analisi SWOT	14
Punti di Forza (Strengths):.....	14
Debolezze (Weaknesses).....	14
Opportunità (Opportunities).....	15
Minacce (Threats):	15
Mitigazione dei rischi	16
Piano Economico e Finanziario	17
Costi di Investimento Iniziali	17
Fonti di Finanziamento.....	18
RIPARTIZIONE IPOTIZZATA DEI COSTI	18
Quota comunale.....	18
CONCLUSIONI.....	19
Proiezione di Gestione Economica a Regime	19
Entrate annuali previste (a regime): ~ € 300.000 – 600.000.....	19
Costi operativi annuali (a regime): ~ € 180.000 – 250.000	20
Risultato gestionale atteso	20

Impatto Sociale e Ambientale	22
Impatto Sociale e Culturale	22
Impatto Ambientale e Sostenibilità.....	23
Governance e Gestione.....	25
Obiettivo della governance	25
Struttura di Gestione Proposta	25
Composizione del Consorzio	25
Funzionamento della governance	26
Struttura operativa e personale	26
Indicatori di performance e monitoraggio	26
Piano di Comunicazione e Promozione.....	28
Fase Pre-Operativa (2025-2028)	28
Branding e immagine coordinata	28
Coinvolgimento del pubblico	28
Ufficio stampa locale.....	28
Segnaletica di cantiere “aperta”	28
Comunicazione a Regime (dal 2029 in poi).....	28
Presenza digitale forte:	29
Inserzioni su media turistici	29
Eventi di lancio e marketing esperienziale:.....	29
Comunicazione locale continua	29
Tono e messaggi chiave.....	30
Budget e ritorno atteso	30
CONCLUSIONI.....	30
10. Cronoprogramma di Attuazione.....	31
Secondo semestre 2025 - Avvio iter tecnico e relazioni istituzionali:.....	31
2026 - Progetto definitivo ed esecutivo, candidatura a bandi	31
2027 - Conferma finanziamenti e gara lavori	31
2028 - Avvio lavori e predisposizione gestione:.....	32
2029 - Allestimenti e collaudo:	32
2030 - Inaugurazione ufficiale:.....	32
2031 - Bilancio e obiettivo sostenibilità	32
MILESTONE PRINCIPALI DEL CRONOPROGRAMMA	0
11. Conclusioni.....	1
APPENDICE A.....	3

PREMESSA

Il centro storico di Portoferraio custodisce luoghi di grande valore identitario che negli anni recenti sono caduti in disuso. Tra questi spicca l'ex Mercato Coperto, un edificio inaugurato nel 1960 all'interno dell'antico Arsenale delle Galeazze, originariamente dotato di 28 postazioni per i venditori. Oggi questa struttura giace abbandonata, con segni di degrado ben visibili (infissi arrugginiti, infiltrazioni e un'insegna fatiscante). Questa situazione non rende giustizia alla storia e all'architettura del complesso, né alle aspettative dei cittadini, che auspicano una rinascita del cuore urbano. L'Amministrazione Comunale ha riconosciuto la necessità di un recupero, al punto da aver ipotizzato un riuso a fini museali in collaborazione con il Parco Nazionale dell'Arcipelago Toscano. Tale progetto museale, sebbene ancora in attesa di finanziamenti, dimostra l'attenzione verso questo spazio e può integrarsi con la proposta presente, dedicando parte dell'immobile a funzioni espositive permanenti.

In questo contesto nasce l'idea di riqualificare l'ex Mercato Coperto trasformandolo in un Polo Agroalimentare e Culturale multifunzionale, che diventi simbolo di rinascita per Portoferraio. Ispirandosi a modelli di successo come il Mercato Centrale di Firenze e il Mercato delle Vettovaglie di Livorno, ma adattandoli alla scala di un'isola di 12.000 abitanti, il progetto ambisce a unire tradizione elbana e innovazione. Non si intende creare un semplice mercato regionale, ma un'esperienza immersiva attiva tutto l'anno, che coniughi commercio di prodotti locali, gastronomia, arte e storia. L'obiettivo strategico è infatti destagionalizzare l'offerta turistica, offrendo un richiamo anche nei mesi di bassa stagione (in cui i flussi sull'isola calano fino al 60-70% rispetto all'alta stagione) e restituire ai residenti uno spazio vivo 12 mesi l'anno.

Dal punto di vista dimensionale, il Polo occuperebbe circa 1.200 m² all'interno dell'edificio storico, di cui inizialmente verrebbero attivati circa 800-900 m² ottimizzando le risorse disponibili. La capienza e l'articolazione interna sarebbero calibrate per attrarre **indicativamente 100.000-200.000 visitatori all'anno**, creare **20-30 nuovi posti di lavoro** diretti e rispettare i criteri di sostenibilità ambientale e sociale indicati dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR). In prospettiva, il completamento integrale degli spazi potrà essere valutato in base al successo iniziale, con un'apertura modulare verso ulteriori funzioni dopo il 2030. Ogni aspetto di questa relazione – dalla visione generale agli aspetti gestionali ed economici – è stato studiato in modo realistico e supportato da dati verificati, per offrire all'Amministrazione una base solida su cui aprire una valutazione seria.

OBIETTIVI

Gli obiettivi principali della riqualificazione possono essere riassunti nei seguenti punti chiave:

- **Rivitalizzazione del Centro Storico:** riaprire l'ex Mercato Coperto significa restituire vita a un edificio simbolo, creando un nuovo punto di aggregazione che aumenti i flussi pedonali nel centro di Portoferraio e contrasti fenomeni di abbandono commerciale nelle vie circostanti.
- **Valorizzazione dell'Identità Elbana:** il Polo celebrerà le eccellenze locali – prodotti agroalimentari (vino, olio, miele, conserve, pesce, minerali dell'isola) e patrimonio culturale (storia medicea e napoleonica, tradizioni marinare) – esponendole in vetrina tutto l'anno. I visitatori potranno così immergersi nell'autenticità del territorio, rafforzando l'orgoglio locale.
- **Destagionalizzazione dell'Offerta Turistica:** offrire attività continuative anche in autunno e inverno (come mercati tematici, festival enogastronomici e mostre) prolungherà la permanenza dei turisti oltre i mesi estivi e ne stimolerà il ritorno, contribuendo a distribuire più equamente gli oltre 1,5 milioni di visitatori annui dell'isola (dato Visit Elba).
- **Inclusione della Comunità e Coesione Sociale:** il nuovo spazio sarà concepito come una piazza coperta fruibile dai residenti di tutte le età. Ospiterà eventi per la comunità locale (es. rassegne culturali, mercatini di Natale, laboratori didattici per le scuole) e offrirà tariffe agevolate per i residenti in bassa stagione, così da mantenere un forte radicamento sociale.
- **Stimolo all'Economia Locale:** il progetto innescherà un circolo virtuoso di sviluppo: da un lato creerà occupazione diretta (gestori di stand, personale di ristorazione, addetti ai servizi) e indiretta (indotto per agricoltori, pescatori, artigiani, fornitori locali); dall'altro promuoverà filiere corte, favorendo i produttori elbani rispetto alle importazioni, con benefici in termini di reddito che rimane sul territorio.
- **Tutela e Riuso del Patrimonio Edilizio:** l'intervento prevede un restauro conservativo dell'edificio storico, salvandolo dal degrado e dotandolo di nuove funzionalità. Ciò permette di evitare ulteriore consumo di suolo costruendo ex novo altrove e ridona dignità a un immobile vincolato, preservandone la memoria architettonica (le antiche arcate medicee e la struttura originaria saranno messe in risalto).
- **Sostenibilità Ambientale:** coerentemente con le missioni del PNRR, il Polo sarà progettato secondo principi "green", ad esempio con efficientamento energetico, utilizzo di energie rinnovabili, gestione efficiente dei rifiuti e una mobilità dolce per raggiungerlo. L'attenzione all'ambiente sarà un obiettivo trasversale, dal cantiere a regime di esercizio, per fare del Polo un esempio di sviluppo sostenibile.

STATO DI FATTO

Stato attuale dell'ex Mercato Coperto (Arsenale delle Galeazze) con le caratteristiche arcate e finestrature storiche visibili: la struttura versa in condizioni di abbandono e necessita di un importante intervento di restauro.

LOCALIZZAZIONE E CONTESTO

L'ex Mercato Coperto di Portoferraio sorge in posizione strategica, a ridosso di Piazza Cavour e della Porta a Mare, nel cuore del tessuto mediceo. L'edificio fa parte del complesso dell'**Arsenale delle Galeazze**, costruito nel XVI secolo per volere di Cosimo I de' Medici come cantiere navale e poi riconvertito a mercato civico nel dopoguerra. Si tratta di un fabbricato su due livelli, con una struttura portante in muratura e copertura a capriate, caratterizzato all'interno da ampi spazi voltati e arcate imponenti. Negli anni '60 e '70 il Mercato Coperto era un vivace centro di commercio alimentare, punto di riferimento per gli elbani. Col tempo, a causa dei mutati stili di acquisto (supermercati esterni al centro) e di scelte urbanistiche, l'attività mercatale è andata declinando. Già da diversi anni lo stabile risulta chiuso al pubblico e inutilizzato, eccezion fatta per sporadici usi come magazzino comunale.

STATO EDILIZIO

Un sopralluogo visivo evidenzia come l'edificio necessiti di interventi significativi. Le superfici murarie esterne appaiono scrostate e segnate dall'umidità; la copertura in parte presenta infiltrazioni; alcune vetrate sono rotte o otturate con pannelli di fortuna. Elementi architettonici di pregio – come gli archi goticeggianti e le volte a botte – sono tuttora presenti ma occultati dal degrado e da controsoffitti/divisori realizzati durante gli adeguamenti a supermercato negli anni '80 (è ancora visibile l'insegna "Supermercato" deteriorata sulla facciata). Dal punto di vista impiantistico e normativo, l'immobile non risponde agli standard moderni: mancano sistemi antincendio a norma, l'accessibilità per disabili è limitata, e gli impianti elettrici/idraulici andrebbero rifatti integralmente secondo le attuali prescrizioni. Nonostante ciò, la struttura portante risulta solida e priva di lesioni gravi, rendendo realistico un recupero senza necessità di demolire, bensì intervenendo con un restauro conservativo e adeguamenti funzionali.

VINCOLI E OPPORTUNITÀ

L'Arsenale delle Galeazze e l'ex Mercato rientrano nei beni di interesse storico-artistico tutelati dalla Soprintendenza, il che comporta l'obbligo di mantenere e valorizzare gli elementi architettonici originari durante la ristrutturazione (arcate, facciate, ecc.). Questo vincolo, se da un lato impone una progettazione attenta, dall'altro costituisce un valore aggiunto: il fascino storico dell'ambiente sarà parte integrante dell'attrattiva del Polo. La posizione centrale, a pochi passi dal porto turistico e dalle principali attrazioni culturali (Fortezza Medicea, Teatro dei Vigilanti, Museo della Linguella), offre l'opportunità di integrare il Polo nei percorsi turistici cittadini, fungendo da trait d'union tra patrimonio storico e offerta enogastronomica locale. Si segnala inoltre che esistono già progetti comunali in fase preliminare per questo edificio, orientati alla creazione di spazi museali in collaborazione con enti territoriali. La presente proposta può capitalizzare su tali iniziative: ad esempio, una sezione del nuovo Polo Culturale potrebbe ospitare in modo permanente un'esposizione dedicata alla biodiversità del Parco Nazionale o alla storia mineraria elbana, così da soddisfare anche la finalità museale già immaginata dall'Amministrazione. In sintesi, lo stato di fatto evidenzia un edificio con problemi di degrado ma dal potenziale notevole, inserito in un contesto che ne favorisce la rinascita come catalizzatore di vitalità urbana.

PROPOSTA PROGETTUALE

La proposta prevede la creazione di un Polo Agroalimentare e Culturale polifunzionale, in grado di ospitare stabilmente un mercato coperto di prodotti tipici, punti di ristorazione e spazi per eventi culturali e museali. L'idea di fondo è concentrare in un unico luogo diverse anime – commercio, gastronomia, cultura – che si alimentino a vicenda, generando un'esperienza integrata per il visitatore. Il Polo sarà aperto sia ai residenti sia ai turisti, con orari di apertura estesi (ipoteticamente 7 giorni su 7, dalle mattine per il mercato fino alle sere per eventi e ristorazione). L'allestimento interno seguirà uno stile coerente con l'identità elbana: materiali tradizionali (legno, ferro battuto, ceramiche locali), richiami visivi alla storia dell'isola (pannelli informativi su Napoleone, sulle miniere di ferro e sull'arsenale medico), il tutto armonizzato in chiave contemporanea.

Per garantire la sostenibilità economica e logistica nel contesto di Portoferraio, il progetto adotterà un approccio **modulare e scalabile**. Inizialmente verrà rifunzionalizzata gran parte della superficie (circa 800 m² su 1.200 m² totali), così suddivisa: una zona mercato permanente (~400 m²), un'area ristorazione con cucine e posti a sedere (~200 m²) e uno spazio culturale polivalente (~200 m²). I restanti ambienti potranno essere ristrutturati in una fase successiva o tenuti come riserve per espansioni future, riducendo i costi iniziali e adeguando l'offerta alla domanda effettiva. Questa scelta di ridimensionamento iniziale comporta un investimento più contenuto (stimato in ~1,5-2 milioni € anziché 2,5-3 milioni per l'intera area) e minori costi gestionali nei primi anni, senza precludere la possibilità di crescere in futuro.

Di seguito si dettagliano le principali funzioni previste.

MERCATO AGROALIMENTARE (PRODOTTI LOCALI)

Il cuore del Polo sarà il **Mercato Permanente** dedicato ai prodotti agroalimentari ed artigianali dell'isola d'Elba. In circa 400 m² si prevede l'allestimento di **12-15 stand modulari** (espandibili fino a 20 stand a pieno regime) dove produttori e venditori locali proporranno le loro merci. Gli stand saranno concepiti come piccole botteghe o banchi aperti, dotati di allacci ai servizi (acqua, elettricità, refrigerazione) e di magazzino integrato per lo stoccaggio giornaliero.

ASSORTIMENTO E GESTIONE DEGLI STAND

L'offerta coprirà le principali tipologie di prodotti tipici elbani: ortofrutta a km0, vino locale (es. Aleatico DOP), olio extravergine DOP, confetture e mieli, pane e dolci tradizionali, formaggi di aziende isolate, pescato del giorno, fino ad artigianato alimentare (es. pasta fresca) e *street food* tipico (es. schiaccia briaca, fritto di terra e mare). Per garantire qualità e coerenza con la mission, si adotterà un marchio collettivo locale – ad esempio **"Elba Autentica"** – e si richiederà che almeno il 70% dei prodotti in vendita provenga dall'isola o dall'Arcipelago Toscano. I concessionari degli stand saranno selezionati tramite **bando pubblico** con contratti pluriennali (3-5 anni), privilegiando produttori diretti e realtà con certificazioni di qualità territoriale. Si ipotizzano canoni d'affitto calmierati, nell'ordine di **500-800 € al mese per stand** (6-10.000 €/anno), modulati in base alla metratura e alla tipologia di attività, così da essere sostenibili per micro-imprese locali. Il regolamento del mercato potrà prevedere la **rotazione periodica** di 1-2 stand (ad es. su base biennale), riservandoli a produttori stagionali o emergenti, per mantenere l'offerta sempre varia e dare opportunità a nuove aziende (con un'occupazione media prevista del 90-95% degli spazi).

LAYOUT E SERVIZI

L'area mercato sarà posizionata preferibilmente al piano terra, sfruttando l'accesso diretto su strada per facilitare carico/scarico delle merci e l'ingresso dei visitatori. Gli stand saranno disposti a isole o

file lasciando corridoi centrali ampi per il flusso del pubblico e per eventuali visite guidate. Un banco centrale o un piccolo Info Point potrà fungere da punto informativo turistico e da centro didattico (es. pannelli sulla stagionalità dei prodotti, storia agricola elbana). Saranno predisposti spazi comuni come una cella frigorifera condivisa e una zona lavaggio/stoccaggio rifiuti conforme alle norme igienico-sanitarie (Reg. CE 852/2004). Tutti gli stand saranno dotati di insegne uniformate nel design (richiamando lo stile mediceo/industriale dell'arsenale) e di attrezzature efficienti. L'illuminazione sarà LED a basso consumo, valorizzando gli elementi architettonici (ad esempio illuminando le arcate sopra gli stand). Completeranno l'area mercato delle zone degustazione: piccoli tavoli o banconi dove i clienti potranno assaggiare prodotti (es. vino e olio) magari acquistando coupon degustazione presso l'Info Point.

FUNZIONAMENTO E CALENDARIO

Il mercato sarà aperto tutto l'anno, con orari giornalieri ampi ma adattati alle stagioni: in estate potrebbe seguire orario continuato dalla mattina alla sera tardi, mentre in inverno con orario ridotto (ad es. chiusura pomeridiana anticipata) e aperture speciali in occasione di eventi/festività. L'operatività annuale è fondamentale per rompere la stagionalità; si prevede infatti di organizzare mercati tematici mensili (es. mercato del pesce azzurro, sagre di prodotti autunnali) e iniziative come il "Mercato d'Inverno" sotto Natale, per attrarre pubblico anche nei mesi più calmi. Questa programmazione, unita a sconti per residenti fuori stagione (es. 20% di riduzione sui prodotti in certi giorni) aiuterà a mantenere una massa critica di visitatori anche d'inverno.

INTEGRAZIONE CON IL TERRITORIO

Per evitare conflitti con i negozi e mercati esistenti, il Polo agirà in sinergia con essi. Ad esempio, gli orari e i giorni di mercato potranno essere coordinati con il mercato settimanale all'aperto di Portoferraio, in modo da completare l'offerta anziché duplicarla. Si potranno stipulare convenzioni con aziende agricole di tutta l'Elba per forniture dirette, e con associazioni di categoria per promuovere i prodotti del Mercato anche fuori dall'isola (shop online o corner dedicati negli info point turistici). L'idea è di fare del Mercato Coperto un hub delle filiere locali, anziché un concorrente: un luogo dove i produttori elbani collaborano per farsi conoscere meglio dai consumatori, aumentando la visibilità di tutto il comparto agroalimentare isolano.

AREA RISTORAZIONE E GASTRONOMIA

Accanto al mercato, la proposta include uno spazio dedicato alla ristorazione, pensato per offrire cibo pronto e piatti tipici sia ai visitatori del mercato sia a un pubblico autonomo (specialmente nelle ore serali). In circa 200-300 m² si immagina di realizzare 2 o 3 chioschi gastronomici interni e un'area con tavoli conviviali per la consumazione. Questo modello ricorda quello di alcuni mercati storici rigenerati (come San Lorenzo a Firenze o la Boqueria di Barcellona) dove, accanto ai banchi di vendita, trovano posto cucine a vista e piccoli ristoranti informali.

OFFERTA ENOGASTRONOMICA

I chioschi proporranno cibi preparati al momento, privilegiando ricette elbane e toscane a base di ingredienti locali. Ad esempio si potrebbe prevedere:

- Un chiosco di street food isolano (schiacciata imbottita con salumi elbani, fritto di pesce di paranza, torta di ceci "cecina" locale);
- Un chiosco dedicato ai piatti tradizionali (zuppe di pesce come il cacciucco all'elbana, stoccafisso alla riese, primi piatti con erbe spontanee isolane);

- Un eventuale terzo corner dolci/bevande (gelato artigianale con miele/Elba aleatico, banco bar con vini DOC Elba, cocktail al mirto etc.).

Ogni esercizio avrà l'obbligo di utilizzare una percentuale minima di materie prime a km0 (ad esempio 70% ingredienti da produttori elbani, come inserito in convenzione), con controlli annuali affidati a enti terzi (Camera di Commercio). Ciò garantirà coerenza con la filosofia del Polo e qualità elevata dell'offerta. I gestori dei chioschi potranno essere operatori privati selezionati tramite concessione pluriennale (5-10 anni) con canone d'affitto più elevato rispetto ai piccoli stand, data la natura commerciale a valore aggiunto – indicativamente €1.500-2.000 al mese per chiosco (18-24.000 €/anno). In cambio, il Comune richiederà standard di servizio adeguati ai flussi turistici (es. menu multilingua, orari serali in alta stagione, accettazione pagamenti elettronici). Una opzione alternativa è affidare la ristorazione a una cooperativa locale di giovani chef/imprenditori, offrendo spazi attrezzati a fronte di un affitto calmierato più una percentuale sul fatturato, così da coinvolgere direttamente la comunità locale nel business.

SPAZIO E ATMOSFERA

L'area ristoro sarà integrata architettonicamente col mercato, magari in una porzione laterale o nel mezzanino se esistente, in modo che chi consuma possa godere della vista dell'intero mercato sottostante. I posti a sedere previsti sono circa 80-100 (tra tavoli e sgabelli al banco), modulabili con arredi mobili per ampliare la capienza durante eventi. Lo stile sarà informale e autentico: tavoli in legno massello condivisi (social table), stoviglie compostabili o ceramiche locali, arredo che richiama i colori del Mediterraneo. È importante creare un'atmosfera conviviale, dove turisti e residenti possano sedersi fianco a fianco gustando specialità e magari ascoltando musica dal vivo o assistendo a show-cooking.

FUNZIONAMENTO E SINERGIE

I chioschi potranno osservare orari lievemente sfalsati rispetto al mercato per coprire anche la fascia serale: ad es. apertura del mercato 8:00-19:00, ristorazione 11:00-23:00 (in estate fino a mezzanotte). In bassa stagione, almeno uno dei punti ristoro potrebbe mantenere l'apertura anche in orario serale dei weekend, per offrire un luogo di ritrovo ai residenti (diventando un piccolo bistrot culturale con aperitivi a tema, serate di musica jazz, ecc.). Si prevedono eventi enogastronomici integrati con l'area culturale: ad esempio cene a tema abbinate a presentazioni di libri, degustazioni guidate di vino precedute da conferenze sulla viticoltura eroica elbana, corsi di cucina tradizionale tenuti dalle *zdore* (massaie) locali nello spazio laboratoriale. Queste sinergie tra cibo e cultura arricchiranno l'esperienza e aumenteranno i ricavi. Dal punto di vista gestionale, ristorazione e mercato condivideranno alcuni servizi: ad esempio una cucina comune di supporto (per la preparazione di basi o la pasticceria), che potrebbe essere data in uso ai ristoratori durante il giorno e trasformarsi in laboratorio didattico per corsi culinari la sera; oppure la gestione integrata dei rifiuti organici con un impianto di compostaggio elettromeccanico di piccola taglia installato in loco, che tratti sia gli scarti del mercato sia quelli delle cucine, producendo compost per orti urbani (un segnale concreto di economia circolare).

In definitiva, l'Area Ristorazione sarà il "motore" gastronomico del Polo, capace di generare entrate significative (stimati **150.000-300.000 € annui** di fatturato aggregato) e di tenere vivo l'interesse del pubblico anche oltre l'orario di chiusura del mercato tradizionale.

SPAZIO CULTURALE E MUSEALE

L'elemento qualificante e distintivo del progetto è la componente **culturale**, che trasforma il mercato in un vero centro socio-culturale. Circa 200-300 m² saranno dedicati a uno **spazio polivalente** in grado di ospitare eventi, mostre, conferenze e attività formative. Questa sezione avrà una doppia anima: una permanente, legata alla memoria e all'identità locale (anche in raccordo con il progetto museale del Parco Nazionale), e una dinamica, fatta di programmazioni temporanee ed eventi.

ALLESTIMENTO PERMANENTE (AREA MUSEALE)

Una porzione dello spazio sarà allestita come **piccolo museo/centro interpretativo** sull'Elba, per valorizzare aspetti unici dell'isola. In linea con gli accordi già delineati dall'Amministrazione, si potrà collaborare con il Parco Nazionale Arcipelago Toscano per creare ad esempio una **Mostra permanente sulla biodiversità marina e terrestre** dell'Elba e isole vicine, con acquari, diorami e postazioni multimediali. In alternativa o in aggiunta, un'area potrebbe essere dedicata alla **storia dell'Arsenale delle Galeazze e del Mercato**, con pannelli storici, utensili d'epoca, foto d'archivio del mercato negli anni '60 (raccolgendo memorie orali dei portoferraiesi). Un tema di grande richiamo potrebbe essere la presenza di **Napoleone Bonaparte all'Elba (1814-15)**: il Polo potrebbe ospitare un piccolo percorso multimediale napoleonico, con riproduzioni di oggetti e abiti, integrativo rispetto alle visite nelle residenze napoleoniche (già esistenti). Questi contenuti museali verrebbero curati in sinergia con le istituzioni culturali locali (Museo Archeologico, Archivio storico) e potrebbero beneficiare di finanziamenti dedicati (bandi cultura, fondi Parco/MiBACT). L'ingresso alla parte museale potrebbe essere **gratuito per residenti** e incluso come valore aggiunto per i turisti che consumano al mercato (es. ingresso omaggio con un certo importo di acquisti), così da fungere da trait d'union tra le funzioni.

FUNZIONE POLIVALENTE ED EVENTI

La maggior parte dello spazio culturale sarà lasciata **flessibile**, attrezzata con arredi mobili (sedie pieghevoli, pedane modulari, pannelli espositivi removibili) per adattarsi a diverse iniziative. Tra le attività previste:

- **Eventi enogastronomici e fiere:** es. "Festa del Vino Elbano" in autunno, con banchi d'assaggio e seminari; "Sagra del Pesce" con show-cooking di chef locali; fiere di prodotti biologici regionali; mercatini artigianali invernali al coperto. Si stima che eventi di questo tipo, soprattutto fuori stagione (primavera/autunno), possano attirare complessivamente **5.000-10.000 visitatori aggiuntivi l'anno**, generando indotto e coprendo fino al 30% dei costi operativi del Polo.
- **Mostre ed esposizioni temporanee:** sfruttando pareti e bacheche mobili, potranno essere ospitate mostre fotografiche (es. "L'Elba com'era: immagini d'epoca"), esposizioni di minerali elbani in collaborazione con il Museo Minerario di Capoliveri, piccole mostre d'arte contemporanea di artisti isolani, ecc. Queste mostre, a rotazione trimestrale ad esempio, arricchiranno l'offerta per i visitatori abituali e potranno coinvolgere le scuole (visite didattiche).
- **Eventi culturali e formazione:** il salone polivalente potrà accogliere fino a ~100 persone sedute per conferenze, presentazioni di libri, convegni su temi come la sostenibilità nelle isole, o ancora proiezioni di documentari e rassegne video legate al mare e alla tradizione (funzionando da *piccola arena indoor*). Inoltre, in collaborazione con associazioni come *Italia Nostra* o l'Università del Tempo Libero, si potranno tenere corsi e laboratori (es. corso di cucina tradizionale, workshop di ceramica artistica locale, ecc.).

- **Spazio per le scuole e i giovani:** di mattina nei giorni feriali, l'area culturale potrà essere messa a disposizione delle **scuole del territorio**. Ad esempio, organizzare visite guidate al mercato per gli studenti con laboratori del gusto, oppure utilizzare la sala per attività scolastiche "fuori aula" (educazione alimentare, educazione ambientale con il Parco...). L'obiettivo è coinvolgere ogni anno **centinaia di studenti elbani** nelle attività del Polo, radicandolo nel tessuto sociale e creando senso di appartenenza (dati sugli eventi scolastici al Teatro dei Vigilanti mostrano potenziali platee di 500+ ragazzi coinvolti annualmente).

ALLESTIMENTI TECNICI

Lo spazio culturale sarà dotato delle necessarie dotazioni multimediali (videoproiettore, impianto audio, wifi pubblico) per poter agevolmente passare da una funzione all'altra. Saranno ricavati **locali di servizio** come un piccolo ufficio di coordinamento, un deposito per sedie e materiali espositivi, e servizi igienici adeguati anche per il pubblico serale degli eventi (bagni accessibili e antibagno). Dal punto di vista della sicurezza, si predisporranno uscite di emergenza aggiuntive e sistemi di rilevazione fumi/allarme secondo la normativa per locali di pubblico spettacolo, così da poter ospitare eventi anche oltre l'orario di mercato in totale sicurezza.

In sintesi, la sezione culturale completerà l'identità del Polo rendendolo molto più di un mercato: un **laboratorio di comunità** dove cibo, arte e tradizioni si incontrano. Questa polifunzionalità è pensata proprio per massimizzare l'uso dello spazio lungo tutto l'arco della settimana e dell'anno, creando continuamente motivi di interesse. L'ampio ventaglio di eventi previsto contribuirà anche alle entrate (es. affitto spazi per eventi privati, biglietti di workshop, sponsor per mostre) e alla promozione dell'immagine del Polo. Importante sottolineare che tutta la programmazione culturale sarà coordinata con il calendario cittadino (in collaborazione con **Visit Elba** e Comune) per evitare sovrapposizioni con altri eventi isolani e anzi creare complementarità (ad es. il Polo come location indoor alternativa in caso di maltempo per eventi previsti all'aperto).

APPROCCIO ALLA SOSTENIBILITÀ

La sostenibilità è un principio guida trasversale a tutta la proposta progettuale, in linea con le linee di finanziamento e con la sensibilità di una comunità insulare. Si esplicitano qui le strategie principali relative a questo aspetto, che coinvolgono sia la fase di **cantiere** sia la futura **gestione** del Polo:

- **Restauro conservativo ed efficientamento energetico:** il progetto di riqualificazione verrà sviluppato secondo i criteri del "recupero sostenibile". Ciò implica riutilizzare quanto più possibile la struttura esistente, limitando demolizioni e nuovi materiali (con conseguente riduzione di rifiuti da costruzione). Le nuove installazioni punteranno all'efficienza energetica: coibentazione termica interna delle coperture per ridurre la dispersione, infissi ad alte prestazioni ma esteticamente compatibili, impianto di climatizzazione centralizzato a pompa di calore con sezionamento delle zone (così da climatizzare solo le aree in uso nelle diverse stagioni). Sulla copertura, compatibilmente con i vincoli paesaggistici, si prevede l'installazione di **pannelli solari fotovoltaici** integrati (per almeno 20 kW di potenza), sufficienti a coprire una parte consistente del fabbisogno elettrico diurno del mercato. Un impianto di recupero delle acque piovane potrà essere realizzato per convogliare l'acqua meteorica in cisterne da usare per l'irrigazione di eventuali aiuole o per gli scarichi dei wc, riducendo i consumi idrici. L'illuminazione interna ed esterna sarà interamente a LED con sensori crepuscolari e di presenza per minimizzare gli sprechi. Queste misure consentiranno di abbattere i costi energetici di almeno il 30-40% rispetto a un allestimento standard di pari dimensione, oltre a ridurre l'impronta ecologica, in coerenza con i principi "Do No Significant Harm" del Regolamento (UE) 2021/241 (Recovery Fund).

- **Mobilità dolce e accessibilità:** data la centralità urbana, il Polo sarà facilmente raggiungibile a piedi dai parcheggi limitrofi e dal porto. Si prevede di realizzare nelle vicinanze **stalli per biciclette** e colonnine di ricarica per bici elettriche, promuovendo l'uso di mezzi sostenibili da parte sia dei residenti sia dei turisti (magari con convenzioni con il servizio di bike sharing del Comune). Per le necessità di carico/scarico merci dei venditori, sarà organizzata una **logistica intelligente**: finestre orarie mattutine in cui i fornitori possono accedere con furgoni alla zona, eventualmente utilizzando piccoli veicoli elettrici per l'ultimo miglio dal parcheggio di interscambio. In questo modo si minimizzeranno traffico e inquinamento nel centro storico. L'accessibilità pedonale sarà migliorata rimuovendo eventuali barriere architettoniche: rampe di accesso all'ingresso, ascensore o montascale interno se necessario per collegare eventuali soppalchi/aree su livelli differenti, percorsi tattili per non vedenti se si realizzano allestimenti museali. Un mercato e centro culturale sostenibile deve infatti essere **fruibile da tutti**, in linea con le normative sull'abbattimento barriere (L.13/1989 e DPR 503/96).
- **Gestione rifiuti e approccio "plastic free":** verrà implementato un rigoroso sistema di raccolta differenziata interna, con isole ecologiche ben visibili e integrate nell'allestimento, dove conferire organico, carta, vetro, plastica, oli esausti di cucina, ecc. Il personale e gli operatori saranno formati per ridurre al minimo i conferimenti in indifferenziato. Come accennato, si valuterà l'adozione di un **compostatore elettromeccanico** in loco per i rifiuti organici di mercato e ristorazione, il cui compost potrà essere utilizzato dai vivaisti locali o donato per il verde pubblico. Tutti gli esercizi di ristorazione aderiranno alla campagna **"plastic free"**, utilizzando stoviglie lavabili o monouso biodegradabili (niente plastica usa-e-getta), e incoraggiando i clienti al riuso (ad esempio vendendo borracce brandizzate per l'acqua, installando una fontanella di acqua potabile microfiltrata gratuita per riempirle). Anche i venditori al mercato saranno invitati a utilizzare imballaggi sostenibili (sacchetti in carta, contenitori compostabili). Queste pratiche, oltre a ridurre l'impatto ambientale, saranno comunicate ai visitatori come parte integrante dell'esperienza, sensibilizzando sul tema della sostenibilità.
- **Sostenibilità sociale e governance partecipata:** da un punto di vista etico, la sostenibilità comprende anche l'aspetto sociale. Il Polo promuoverà condizioni eque per tutti gli attori coinvolti: affitti calmierati e assistenza tecnica ai piccoli produttori per aiutarli a partecipare; trasparenza nelle selezioni attraverso bandi pubblici aperti; coinvolgimento di cooperative sociali per alcuni servizi (es. pulizie affidate eventualmente a cooperative che impiegano persone svantaggiate). Inoltre, come descritto oltre, la **governance partecipativa** garantirà che le decisioni strategiche tengano conto degli interessi della comunità locale e non solo del profitto. Questo modello inclusivo è un pilastro di sostenibilità nel lungo termine, perché radica il progetto nel contesto umano di Portoferraio.

In conclusione, il progetto abbraccia una sostenibilità a 360 gradi, con l'ambizione di candidarsi anche a **bandi specifici** (es. fondi europei Green Deal, fondi regionali per l'efficientamento energetico di edifici storici, etc.) e di diventare un esempio replicabile di *green renovation* di un mercato pubblico. Queste caratteristiche saranno anche un elemento di comunicazione e appeal: il **Polo di Portoferraio** potrebbe fregiarsi di certificazioni ambientali (ad es. ISO 14001, Marchio Eco-Management per le isole minori, ecc.) divenendo un orgoglio per tutta la cittadinanza.

ANALISI SWOT

Un'analisi SWOT (Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats) consente di valutare in modo sintetico i punti di forza, le debolezze, le opportunità e le minacce del progetto, fornendo una visione strategica completa. Di seguito i principali elementi emersi.

PUNTI DI FORZA (STRENGTHS):

- *Posizione strategica e valore storico:* l'immobile è centralissimo e di pregio architettonico, fattori che ne favoriscono la frequentazione e l'attrattività una volta riqualificato.
- *Identità unica del progetto:* il connubio agroalimentare+cultura è distintivo e valorizza l'autenticità elbana, offrendo un'esperienza che nessun altro luogo sull'isola attualmente propone.
- *Ampio consenso potenziale:* l'idea risponde a un sentire diffuso di recuperare gli spazi abbandonati e dare opportunità ai produttori locali; ciò prelude a un buon supporto della comunità e delle istituzioni, facilitando partenariati e promozione.
- *Sostenibilità economica pianificata:* l'analisi finanziaria (vedi §6) mostra che il Polo può raggiungere l'autosufficienza entro pochi anni, combinando diverse fonti di ricavo (affitti, ristorazione, eventi) e contenendo i costi con una gestione snella.
- *Allineamento con linee di finanziamento:* il progetto sposa gli obiettivi del PNRR (rigenerazione urbana, turismo sostenibile, inclusione sociale) e di altri bandi regionali, aumentando le chance di ottenere contributi a fondo perduto significativi per la realizzazione.

DEBOLEZZE (WEAKNESSES)

- *Scala ridotta e bacino locale limitato:* Portoferraio è una piccola comunità di 12 mila abitanti, il che significa che nei mesi non turistici la domanda interna potrebbe essere insufficiente a sostenere pienamente tutte le attività commerciali del Polo. Sarà necessario ridurre i costi in bassa stagione e puntare su eventi per mantenere vitalità.
- *Infrastrutture e logistica insulari:* vivere e operare su un'isola comporta costi maggiori di trasporto merci, possibili ritardi nei rifornimenti (specialmente con mare mosso o problemi nei traghetti) e una logistica più complessa. I venditori e ristoratori dovranno pianificare con attenzione approvvigionamenti e scorte.
- *Investimento iniziale oneroso:* sebbene modulato, il costo di 1.5-2 milioni di euro non è banale per le casse comunali. Il progetto dipende in larga parte dall'ottenimento di finanziamenti esterni (statali/europei) e contributi privati; eventuali ritardi o riduzioni in tali fondi potrebbero rallentare l'attuazione.
- *Competenze gestionali da sviluppare:* la gestione di un polo multifunzionale richiederà un insieme di competenze (management di mercato, programmazione culturale, marketing turistico) non comuni nell'attuale struttura comunale. Sarà necessario formare o assumere figure specifiche e garantire un coordinamento efficiente tra loro.
- *Necessità di coordinamento con attività esistenti:* c'è il rischio che alcuni commercianti tradizionali vedano il nuovo mercato come un concorrente. Andrà condotto un lavoro di inclusione e comunicazione per evitare resistenze e integrare il Polo nella rete commerciale cittadina senza attriti.

OPPORTUNITÀ (OPPORTUNITIES)

- *Rilancio del turismo esperienziale*: la presenza di un luogo come questo può arricchire l'offerta turistica dell'Elba con esperienze enogastronomiche e culturali, in linea con la crescente domanda di turismo "esperienziale". Ciò potrebbe aumentare il tempo di permanenza dei visitatori sull'isola e attrarne di nuovi, soprattutto in periodi di festival ed eventi.
- *Partnership e network*: esistono diverse opportunità di fare rete: ad esempio gemellaggi con altri mercati storici (Livorno, Firenze, ma anche realtà di isole come il Mercato di La Maddalena o d'Ischia) per scambio di best practice; collaborazione con il Parco Nazionale e Legambiente per eventi sull'ambiente; coinvolgimento di sponsor tecnici (aziende di attrezzature food, fondazioni bancarie locali) che potrebbero contribuire con risorse in cambio di visibilità.
- *Nuovi finanziamenti e bandi*: oltre al PNRR, nei prossimi anni usciranno bandi UE e regionali su rigenerazione urbana, turismo sostenibile, sviluppo delle isole minori, ecc. Il progetto potrà candidarsi e ottenere ulteriori fondi per ampliamenti o per attività specifiche (ad esempio digitalizzazione del mercato con e-commerce per i prodotti tipici, finanziabile con fondi innovazione).
- *Effetto volano sull'economia locale*: il successo del Polo potrebbe innescare ulteriori iniziative imprenditoriali nel centro storico (apertura di B&B, botteghe artigiane, librerie, ecc. attratte dal maggior flusso di gente). Inoltre incoraggerebbe i giovani a investire in agricoltura o produzioni tipiche sapendo di avere un canale di vendita diretto sull'isola tutto l'anno. L'indotto potenziale spazia dalla logistica (trasporti interni) al settore eventi (service audio luci per manifestazioni, guide turistiche, ecc.).
- *Miglioramento dell'immagine urbana*: la riqualificazione dell'ex Mercato fungerà da catalizzatore per migliorare l'immagine complessiva di Portoferraio verso visitatori e investitori. Un centro storico vivo e curato attira non solo turisti ma anche possibili nuovi residenti o iniziative (es. remote workers interessati alla qualità della vita isolana, artigiani attratti da spazi di coworking – il progetto potrebbe in futuro includere piccole residenze d'artista o laboratori artigianali legati al mercato).

MINACCE (THREATS):

- *Fattori esterni (crisi, pandemie, etc.)*: come qualsiasi attività legata a turismo e retail, il Polo non è immune da rischi globali. Una recessione economica potrebbe ridurre la capacità di spesa dei visitatori; eventuali restrizioni sanitarie come quelle viste per il Covid-19 impatterebbero pesantemente su mercati e eventi al chiuso. Va considerata la resilienza del modello di business di fronte a scenari avversi, con piani di emergenza (ad esempio sviluppare maggiormente l'e-commerce per supplire a cali di visite fisiche).
- *Ritardi burocratici e autorizzativi*: trattandosi di un edificio storico vincolato e di un progetto complesso con partner pubblici-privati, c'è il rischio di **lungaggini amministrative** (pareri della Soprintendenza, iter di gara, ecc.) che possano far slittare i tempi. Un ritardo nell'apertura oltre il 2029 previsto potrebbe far perdere momentum e parte dei finanziamenti a scadenza.
- *Incertezza nei finanziamenti*: se alcune fonti di finanziamento preventivate non si concretizzassero (es. il Comune non ottenesse un bando PNRR o un partner privato si ritirasse), lo schema economico dovrebbe essere rivisto. Una copertura finanziaria incompleta costringerebbe a ridimensionare ulteriormente il progetto o ad aumentare la quota di mutuo/finanziamento a carico del Comune con possibili ricadute sul bilancio pubblico.

- *Resistenze e concorrenza locale:* come accennato, qualche attore economico locale potrebbe osteggiare il progetto temendo concorrenza (es. negozi alimentari esterni, ristoranti vicini). Inoltre, se non ben coordinato, il Polo potrebbe trovarsi in competizione con altre iniziative dell'isola (es. eventi organizzati in altri comuni). Questo scenario potrebbe limitare l'affluenza e creare conflitti. La mitigazione sta nel coinvolgimento attivo di tali stakeholder nella fase di progettazione partecipata, per far percepire il Polo come opportunità condivisa e complementare.
- *Mancato raggiungimento dei volumi attesi:* infine, vi è il rischio che le stime di affluenza e spesa (visitatori/anno, fatturati) risultino troppo ottimistiche. Se, ad esempio, i turisti annui effettivi fossero la metà del previsto o i residenti non cambiassero le proprie abitudini di acquisto, i ricavi del Polo potrebbero non coprire le spese operative. Ciò imporrebbe un ripensamento gestionale (riduzione orari, sussidi aggiuntivi) e potrebbe minare la sostenibilità nel lungo periodo. È quindi fondamentale adottare un piano marketing e di gestione prudente, con monitoraggio continuo degli indicatori e capacità di adattamento.

MITIGAZIONE DEI RISCHI

Vale la pena sottolineare che molte delle minacce elencate sono state prese in considerazione nel disegno del progetto e attenuate in partenza. Ad esempio, la **stagionalità** è contrastata con eventi invernali e sconti per residenti; i **costi elevati** saranno coperti in larga parte da fondi esterni e da ricavi diversificati, prevedendo anche un fondo di riserva pari al 10% dei ricavi annuali per far fronte ad imprevisti; la **sovrapposizione di eventi** viene evitata tramite coordinamento con il calendario turistico ufficiale. Inoltre, un dettagliato cronoprogramma e una progettazione tecnico-economica accurata mitigheranno il rischio di ritardi e extra-costi in cantiere. In sostanza, la SWOT evidenzia un progetto con basi solide e numerose potenzialità, che richiede però una gestione oculata e partecipativa per superare le sfide insite nel contesto insulare e nel settore di riferimento.

PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO

Per valutare la fattibilità del progetto, è fondamentale analizzare sia i **costi di investimento** iniziali sia la **gestione economica a regime**, includendo le possibili fonti di finanziamento e le proiezioni di ricavi e spese operative. Di seguito viene presentato il piano economico, con dati indicativi estrapolati da casi studio e adattati alla realtà di Portoferraio.

COSTI DI INVESTIMENTO INIZIALI

I costi di realizzazione del Polo Agroalimentare e Culturale comprendono sia gli interventi strutturali sull'edificio sia le spese per l'allestimento e l'avvio delle attività. In base a stime preliminari e confronti con progetti analoghi, si prevedono i seguenti **costi stimati**:

- **Restauro strutturale e impiantistico: € 1,5 – 2,0 milioni.** Questa voce include tutti i lavori edili principali: consolidamento e restauro di muri, archi e coperture; rifacimento del tetto e impermeabilizzazioni; installazione di nuovi impianti elettrici, idraulici, di climatizzazione e antincendio; opere per l'accessibilità (ascensore/rampe); servizi igienici e locali di servizio. Data la natura storica dell'edificio e la complessità del cantiere in centro storico, il costo al m² è più alto di una nuova costruzione, ma la scelta di utilizzare solo 800-900 m² nella prima fase riduce l'importo complessivo rispetto a un recupero integrale di 1.200 m².
- **Arredi e allestimenti interni: € 500.000 – 800.000.** In questa categoria rientrano: realizzazione degli stand del mercato (banchi, scaffalature, celle frigo); allestimento delle cucine e banco bar nei chioschi ristorazione (inclusi elettrodomestici professionali); arredo sala ristorazione (tavoli, sedute); allestimenti museali e multimediali (vetrine, pannelli, proiettori); impianto audio-video per eventi; illuminazione interna scenografica; segnaletica e brand identity del Polo. Si tratta di investimenti sostanziosi ma modulabili: ad esempio, parte delle attrezzature di ristorazione potrebbero essere acquisite dai concessionari privati anziché dal Comune.
- **Spese tecniche, autorizzative e varie: € 100.000 – 200.000.** Qui si considerano: costi di progettazione e direzione lavori (onorari tecnici, collaudi), pratiche burocratiche e permessi, eventuali oneri di sicurezza in fase di cantiere, attività di progettazione partecipata e comunicazione pre-apertura (incontri pubblici, brochure illustrative del progetto). Ad esempio, si stima in circa 50.000 € il costo per uno studio di fattibilità e progetto di dettaglio da sviluppare nel 2025. A queste spese vanno aggiunti margini per imprevisti (normalmente un 5-10% sul totale).

Sommando le voci, il **costo totale di investimento** è atteso tra **€ 2,1 e 3,0 milioni**. L'ampiezza della forbice dipende da variabili come: condizioni effettive dell'edificio (che potranno far propendere verso il limite alto se emergono criticità strutturali non note), qualità e quantità degli allestimenti (una scelta di soluzioni di design più essenziali potrebbe ridurre i costi) e andamento dei prezzi di materiali e manodopera nei prossimi anni. Grazie al dimensionamento modulare del progetto, tuttavia, si ritiene plausibile collocarsi nella fascia medio-bassa della stima (attorno a 2,3 milioni €).

Va sottolineato che il Comune, da solo, **non dovrà farsi carico interamente** di questa cifra. Come evidenziato anche dall'Amministrazione nelle proprie dichiarazioni, per interventi di tale portata è necessario attivare sinergie finanziarie con altri enti e soggetti privati. Il paragrafo seguente illustra il mix di **fonti di finanziamento** proposto.

FONTI DI FINANZIAMENTO

Il piano di finanziamento è costruito per massimizzare l'apporto di fondi esterni (europei, statali, regionali, privati), minimizzando l'esborso diretto dal bilancio comunale. Di seguito la ripartizione ipotizzata delle fonti, riferita a un fabbisogno di 2,5 milioni € (valore intermedio della stima costi).

RIPARTIZIONE IPOTIZZATA DEI COSTI

- **Fondi PNRR e programmi UE (50-60%) – circa € 1,2 – 1,5 milioni:** La riqualificazione del Mercato Coperto rientra perfettamente nelle missioni del PNRR (Missione 5 e 1, coesione e attrattività dei borghi) e in iniziative come il **Piano Nazionale Borghi** o il programma NextGenerationEU per le isole minori. Si punterà a ottenere un finanziamento a fondo perduto coprendo la metà abbondante dei costi. In particolare, il progetto potrebbe candidarsi a bandi PNRR specifici per rigenerazione di spazi pubblici e mercati (ad es. linee gestite dal Ministero della Cultura o degli Interni per attrattività dei centri storici). Ulteriori opportunità possono venire da fondi europei FESR 2021-27 tramite la Regione Toscana, dedicati a turismo sostenibile e valorizzazione culturale.
- **Contributi Regionali e di Fondazioni (20-25%) – circa € 500.000 – 700.000:** La Regione Toscana negli ultimi anni ha co-finanziato diversi progetti sui mercati storici e sulla filiera corta. Si potrà dunque richiedere un contributo ad hoc, sfruttando anche l'interesse regionale per le isole e le zone marginali. Inoltre, realtà come la **Fondazione Livorno** (competente sulla provincia) potrebbero essere coinvolte per una parte di finanziamento su aspetti culturali/museali. Anche Fondazione Elba o fondi del GAL Etruria (Gruppo Azione Locale) sono possibili fonti.
- **Partenariato Pubblico-Privato – Project financing (15-20%) – circa € 400.000 – 600.000:** Si propone di coinvolgere soggetti privati in un PPP. Ad esempio, una società di gestione mercati o un investitore locale potrebbe anticipare una quota di investimento (nell'ordine di qualche centinaio di migliaia di euro) in cambio della concessione pluriennale della gestione di alcuni servizi (es. gestione degli spazi food o organizzazione eventi) e di parte dei proventi. In alternativa, un consorzio di imprenditori elbani (proprietari terrieri, produttori vinicoli, ecc.) potrebbe investire capitali come sponsor, vedendo un ritorno promozionale e la preferenza/diritto di uso su certe attività. Questa via richiede un bando di project financing trasparente, ma può coprire quella fetta di costi altrimenti scoperta dai soli contributi pubblici.
- **Crowdfunding civico e sponsorizzazioni (5-10%) – circa € 100.000 – 200.000:** Infine, una parte più piccola ma significativa di fondi può arrivare direttamente **dal basso**. Si potrebbe lanciare una campagna di crowdfunding rivolta sia ai cittadini elbani che agli "amici dell'Elba" nel mondo, per finanziare aspetti specifici (es. "Adotta un pezzo di storia" – quote per restaurare un arco o intitolare uno stand). Le piattaforme di crowdfunding civico spesso attivano matching funds pubblici, raddoppiando quanto raccolto. Allo stesso tempo, aziende fornitrici potrebbero essere coinvolte come sponsor tecnici: ad esempio, un istituto bancario locale sponsorizza l'aula multimediale con € 50.000 in cambio di visibilità; un'azienda di energie rinnovabili finanzia parte dei pannelli solari. Queste micro-fonte possono complessivamente avvicinare 100-200 mila euro.

QUOTA COMUNALE

Idealmente, sommando tutte le fonti sopra il Comune dovrebbe coprire solo una piccola parte residua (se non addirittura nulla). Tuttavia, è prudente prevedere che il Comune possa dover anticipare una quota (ad esempio con un mutuo o utilizzando avanzi vincolati) di circa **10-15% del totale** per far partire i lavori in attesa dei rimborsi dei bandi o per coprire costi non finanziati. Su 2,5

milioni, parliamo di circa € 300.000. Questa cifra è impegnativa ma non proibitiva, e potrebbe essere ulteriormente abbattuta se alcune lavorazioni fossero eseguite in economia attraverso la società in-house (Cosimo de' Medici) o con accordi quadro già esistenti.

CONCLUSIONI

In conclusione, il mosaico di finanziamenti sopra delineato appare **realistico**: vi sono concrete opportunità su tutti i fronti elencati, visto l'interesse che il progetto può suscitare a vari livelli. La chiave sarà muoversi per tempo: predisporre il progetto definitivo entro il 2025 per poterlo candidare ai primi bandi utili e avviare parallelamente interlocuzioni con la Regione e potenziali partner privati. Da un punto di vista operativo, sarà opportuno costituire una **cabina di regia** finanziaria all'interno del Comune (o in sinergia con la Gestione Associata del Turismo) che segua specificamente la ricerca ed erogazione dei fondi, vista la complessità multi-sorgente.

PROIEZIONE DI GESTIONE ECONOMICA A REGIME

Un aspetto cruciale è valutare la sostenibilità economica **nel medio-lungo periodo**, ovvero quando il Polo sarà a regime. Occorre confrontare le **entrate annuali attese** con i **costi operativi annui**, per capire se (e dopo quanto) l'attività potrà reggersi senza sovvenzioni pubbliche. Sulla base delle dimensioni proposte e dei benchmark di mercati comparabili, si sono elaborate le seguenti proiezioni:

ENTRATE ANNUALI PREVISTE (A REGIME): ~ € 300.000 – 600.000

Le fonti di ricavo del Polo includeranno:

- *Affitto degli stand del mercato*: con 15-20 stand affittati a circa €6.000-12.000 l'anno ciascuno (in base alla dimensione e collocazione), si generano **€ 90.000 – 180.000** annui. Se si arrivasse a 20 stand a pieno regime, anche € 240.000 nello scenario ottimista. La stima mediana è ~150.000 €.
- *Canoni dei chioschi ristorazione*: i 2-3 chioschi pagheranno affitti più alti, circa € 18.000-24.000 l'anno ciascuno. Con 2 chioschi si hanno circa **€ 40.000 – 50.000** annui (fino a ~€ 70.000 con 3 chioschi).
- *Organizzazione eventi e spazi culturali*: questa voce è più variabile. Si prevedono ricavi da **eventi culturali** (biglietti di workshop, sponsor di mostre, affitto sala per eventi privati, ecc.) nell'ordine di **€ 50.000 – 100.000** annui. Anche qui, a regime e con buona programmazione, è realistico puntare a ~75.000 €/anno.
- *Ristorazione (utile/fee di gestione)*: a seconda del modello di gestione scelto, il Polo potrebbe incassare una percentuale sul fatturato dei ristoratori (es. 5-10% degli incassi annuali) oppure gestire direttamente parte della ristorazione tramite il consorzio. Considerando un fatturato stimato di 200-300k per la ristorazione, questa voce potrebbe portare **€ 20.000 – 30.000** annui (ipotizzando solo fee). Se invece un esercizio (ad es. bar caffetteria) fosse gestito direttamente dal consorzio, l'utile andrebbe calcolato al netto dei costi.
- *Altri ricavi*: merchandising (es. vendita gadget, guide), servizi aggiuntivi (visite guidate a pagamento, corsi a pagamento), eventuale quota di utili dall'e-commerce di prodotti tipici. Queste entrate sono minoritarie ma si stimano in **€ 10.000 – 20.000** complessivi possibili.

Sommando le voci mediane otteniamo: 150k (stand) + 45k (chioschi) + 75k (eventi) + 25k (fee ristorazione) + 15k (altri) = **310.000 €/anno**. Nello scenario più ottimistico di massima occupazione e successo eventi, si arriva a circa 600. Nello scenario prudentiale di avvio (primi 1-2 anni) potrebbe

essere attorno a 200k. L'obiettivo indicativo è raggiungere almeno 300k entro il terzo anno di attività, soglia ritenuta sufficiente per sostenere i costi.

COSTI OPERATIVI ANNUALI (A REGIME): ~ € 180.000 – 250.000

Le principali voci di spesa corrente saranno:

- *Personale di gestione*: si prevede uno staff ridotto di 3-5 unità fisse (vedi sezione Governance) più eventuali stagionali e volontari. Il costo complessivo del personale, includendo un manager part-time e 2-4 addetti (pulizie, manutenzione, coordinamento eventi, accoglienza), è stimato in **€ 80.000 – 120.000** annui. Questa stima si basa su contratti part-time/flessibili e sull'utilizzo di volontari per eventi, come sperimentato in contesti simili (es. Mercato di Horta nelle Azzorre).
- *Utenze e manutenzione*: le spese per energia elettrica, acqua, riscaldamento/raffrescamento, pulizie giornaliere, e manutenzione ordinaria di struttura e attrezzature si collocano intorno a **€ 30.000 – 50.000** l'anno. L'efficientamento energetico aiuterà a contenere queste uscite.
- *Attività di marketing e promozione*: per garantire flussi costanti, è previsto un investimento annuo in comunicazione (social media, materiali promozionali, eventi di lancio) quantificabile in **€ 20.000 – 30.000**. Questa cifra può sembrare alta ma è giustificata dalla necessità di raggiungere sia il pubblico turistico continentale (attraverso campagne mirate via Visit Elba, fiere di settore) sia quello locale.
- *Servizi e forniture generali*: costi amministrativi, assicurazione dell'immobile e responsabilità civile, spese per sicurezza durante gli eventi, consulenze occasionali (es. per aggiornare la programmazione culturale), materiali di consumo (prodotti pulizia, cancelleria). Queste voci sommate possono arrivare a **€ 20.000 – 30.000** annui.
- *Fondo accantonamento/rinnovo*: prudenzialmente, conviene accantonare una quota annuale per spese straordinarie e per il rinnovo periodico degli allestimenti (ad es. sostituire attrezzature dopo X anni). Dedicare un **10% delle entrate annue** a questo fondo di riserva è consigliabile. Su 300k di entrate sarebbero 30k, già in parte compresi nelle voci sopra o aggiuntivi se possibile.

Totalizzando le mediane: 100k (personale) + 40k (utenze/manutenzione) + 25k (marketing) + 25k (servizi vari) = **190.000 €/anno**, cui aggiungere idealmente ~30k di fondo, portando a ~220k. Questo quadro di costi è coerente con esperienze simili adeguate alla scala elbana.

RISULTATO GESTIONALE ATTESO

A regime medio (entrate ~310k, costi ~220k) il Polo produrrebbe un **avanzo operativo** di circa € 90.000 annui, da reinvestire in miglioramenti, incremento eventi, o eventualmente distribuire ai partner privati se previsto da accordi. Anche in uno scenario prudenziale di entrate minori (250k) e costi invariati (220k), il conto economico sarebbe in leggero attivo o in pareggio, garantendo sostenibilità senza bisogno di contributi comunali correnti. Ciò conferma l'obiettivo di raggiungere l'**autosufficienza finanziaria entro 3-5 anni dall'avvio**.

Da notare che nei primissimi anni (fase di lancio) potrebbe rendersi necessario un fondo di esercizio o contributo di start-up per coprire eventuali disavanzi iniziali dovuti a entrate gradualmente. Nel piano finanziario questo ruolo potrebbe essere coperto dalla riserva proveniente dal project financing privato o da un piccolo contributo una tantum del Comune. Tuttavia, guardando all'esperienza di altri mercati rigenerati, il break-even in 3 anni è un traguardo realistico e raggiunto altrove (es. il mercato civico di Sant'Antioco in Sardegna è andato in pareggio dopo 3 anni dall'ammodernamento).

In conclusione, con un'attenta gestione il **Polo Agroalimentare e Culturale** di Portoferraio può funzionare senza gravare sulle finanze pubbliche locali nel lungo termine, anzi generando valore economico diffuso. Ovviamente, sarà fondamentale monitorare costantemente gli indicatori di performance (visitatori, fatturati per settore, gradimento utenti) e adattare il modello di business in modo flessibile. La sezione seguente sulla **Governance** dettaglia come si intende garantire questo presidio gestionale.

IMPATTO SOCIALE E AMBIENTALE

La realizzazione del Polo “Rinasce il Mercato” produrrà una serie di impatti positivi, sia sul tessuto **sociale** di Portoferraio e dell’isola d’Elba, sia sul piano **ambientale**, coerentemente con gli obiettivi di sviluppo sostenibile. Di seguito si evidenziano i principali aspetti in questi ambiti:

IMPATTO SOCIALE E CULTURALE

- **Coesione e inclusione comunitaria:** l’apertura di uno spazio pubblico multifunzionale creerà nuove occasioni di incontro e socializzazione per i residenti. Il mercato coperto tornerà ad essere un luogo familiare e vissuto quotidianamente, dove gli anziani potranno mantenere le loro abitudini di acquisto “come una volta” e i giovani trovare eventi e stimoli culturali. La programmazione di attività per le scuole e il coinvolgimento di associazioni locali (culturali, sportive, del volontariato) favorirà inoltre l’integrazione intergenerazionale e il **senso di appartenenza**. In un contesto insulare dove d’inverno ci si sente spesso isolati, avere un polo animato contribuirà a mitigare il senso di isolamento e a rafforzare il morale della comunità.
- **Valorizzazione delle tradizioni e dell’identità locale:** il Polo fungerà da “vetrina” permanente della cultura elbana. Attraverso i prodotti tipici, le mostre e gli eventi a tema (es. celebrazioni storiche, feste patronali, racconti dei mestieri di una volta), si recupereranno e diffonderanno saperi tradizionali rischianti l’oblio. Questo recupero culturale avrà benefici identitari: gli abitanti potranno riscoprire l’orgoglio per la propria terra, mentre i turisti verranno educati ad apprezzarne l’autenticità, innescando un circolo virtuoso di rispetto e tutela del patrimonio immateriale locale. Ad esempio, eventi come laboratori di canto popolare, presentazione di libri sulla storia isolana o proiezioni di vecchi filmati sull’Elba creeranno consapevolezza e coinvolgimento intorno all’eredità culturale elbana.
- **Nuove opportunità formative e lavorative:** il progetto avrà un impatto socio-economico tangibile attraverso la **creazione di posti di lavoro**. Si stimano 20-30 occupati diretti (tra commercianti, ristoratori, personale di gestione) oltre a numerosi indiretti nell’indotto. Particolarmente, si offriranno opportunità a giovani che vogliano intraprendere attività imprenditoriali sul territorio evitando spopolamento (es. un giovane agricoltore potrà restare sull’isola grazie al punto vendita al mercato; un neo-cuoco potrà aprire un chiosco street-food innovativo). Il Polo inoltre potrà fungere da **incubatore di competenze**: tramite workshop gastronomici, corsi di marketing territoriale, ecc., i partecipanti acquisiranno skill utili anche fuori dal contesto del mercato. La sinergia con istituti scolastici (es. l’Istituto Alberghiero di Portoferraio) potrà tradursi in stage formativi presso le cucine o il settore eventi, arricchendo l’offerta formativa locale.
- **Miglioramento della qualità della vita urbana:** un centro storico curato, con servizi come il Polo, incide positivamente sul benessere percepito dai cittadini. Avere un luogo dove poter fare la spesa di qualità senza doversi spostare fuori città, trovare un ristorante aperto anche fuori stagione, partecipare a iniziative culturali sotto casa, contribuisce a rendere Portoferraio una città più vivibile e attrattiva anche per possibili nuovi residenti o investitori. In particolare, la rivitalizzazione del Mercato Coperto potrebbe stimolare il recupero di altre aree limitrofe (come la riqualificazione di vicolo dell’Arancio e degli spazi adiacenti al Grigolo), innescando un **effetto domino** di rigenerazione urbana.
- **Coinvolgimento degli stakeholder locali:** l’intero progetto adotta un approccio partecipativo sin dalle fasi iniziali. Già nella fase di definizione dell’idea progettuale si intendono organizzare incontri pubblici e tavoli con categorie (produttori agricoli, pescatori, commercianti, associazioni culturali) per raccogliere istanze e costruire un **consenso ampio** attorno alla visione del Polo. Questa condivisione proseguirà in fase gestionale con la costituzione di un consorzio misto (vedi Governance) dove vari portatori d’interesse avranno voce. Tale modello

di **governance partecipata** garantisce che l'evoluzione del Polo continui a rispondere ai bisogni sociali locali, riducendo il rischio di conflittualità e assicurando una gestione etica e trasparente. In definitiva, l'impatto sociale sarà altamente positivo: il Mercato riqualificato diventerà non solo un luogo di commercio, ma un **centro civico** capace di rafforzare il capitale sociale di Portoferraio.

IMPATTO AMBIENTALE E SOSTENIBILITÀ

- **Conservazione del patrimonio edilizio esistente:** dal punto di vista ambientale, il riuso di un edificio storico è di per sé un'azione sostenibile, in quanto evita il consumo di nuovo suolo e riduce il fabbisogno di materiali da costruzione rispetto all'alternativa di edificare ex novo. Inoltre, il restauro dell'Arsenale delle Galeazze, con tecniche rispettose dei caratteri originari, contribuisce alla **tutela del paesaggio urbano** e delle risorse culturali, riconosciute anch'esse come parte dell'ambiente secondo una visione integrata (Convenzione Europea del Paesaggio).
- **Riduzione delle emissioni e resilienza climatica:** grazie agli interventi di efficientamento (fotovoltaico, coibentazione, illuminazione LED), l'edificio avrà un consumo energetico contenuto. Si prevede che una quota significativa del fabbisogno elettrico possa essere coperta da fonti rinnovabili on-site, riducendo le emissioni di CO₂. L'uso di pompe di calore e l'eliminazione di caldaie a combustibili fossili porterà il Polo ad essere un edificio "near-zero emission" per i servizi energetici. Inoltre, l'incentivo alla mobilità dolce per accedere al mercato (posti bici, posizione pedonale) contribuirà a diminuire l'uso dell'auto nel centro, con benefici in termini di qualità dell'aria e minor rumore. Dal punto di vista dell'adattamento climatico, la ristrutturazione offrirà l'occasione per migliorare la ventilazione naturale e inserire elementi di verde urbano (ad esempio fioriere e rampicanti nelle corti interne) che mitigano l'effetto isola di calore estivo e aumentano la permeabilità se sono presenti aree scoperte.
- **Promozione di filiere corte e riduzione impatto trasporti:** il concetto stesso di **polo agroalimentare locale** comporta vantaggi ambientali sul fronte della catena di approvvigionamento. Concentrandosi su prodotti elbani e toscani, si accorcia notevolmente la distanza percorsa dai cibi per arrivare al consumatore, con conseguente riduzione delle emissioni legate al trasporto (meno camion e traghetti per importare beni alimentari). Ogni chilo di ortaggio o bottiglia di vino venduta al Mercato Coperto avrà un'impronta carbonica minore rispetto a uno venduto in un supermercato con prodotti d'oltremare. Inoltre, il Polo stesso potrà fungere da nodo per iniziative di **riduzione degli sprechi alimentari**: ad esempio, accordandosi con organizzazioni come il Banco Alimentare per raccogliere eventuali invenduti freschi a fine giornata e distribuirli a enti caritatevoli, evitando che diventino rifiuti (economia circolare solidale).
- **Gestione ecologica dei rifiuti e risparmio di risorse:** come già descritto nelle misure di sostenibilità, l'impegno sarà di rendere il Polo un esempio di **gestione sostenibile a 360°**. Ciò include la riduzione drastica della plastica monouso (con conseguente minore dispersione di microplastiche nell'ambiente isolano, che è ecosistema fragile marino-terrestre), la valorizzazione dell'organico in compost, e la sensibilizzazione di venditori e clienti sul riciclo. Si potrebbe prevedere un monitoraggio annuale della % di raccolta differenziata interna, puntando ad attestarsi sopra l'80%, e organizzare giornate didattiche sul tema (es. in occasione della Settimana Europea per la Riduzione dei Rifiuti). Inoltre il mercato potrebbe divenire un punto di raccolta per particolari materiali: ad esempio, installare un eco-compattatore per bottiglie in PET e lattine aperto al pubblico, incentivando i cittadini al riciclo tramite sconti al mercato in cambio di conferimenti (modello vuoto a rendere 2.0). Queste

iniziative contribuirebbero a ridurre il **carico ambientale** complessivo della città in termini di rifiuti avviati a smaltimento.

- **Educazione ambientale e ruolo esemplare:** il Polo non sarà solo “green” in sé, ma fungerà anche da **vettore di educazione ambientale**. Tramite pannelli informativi, eventi a tema (workshop su agricoltura biologica, incontri con biologi marini del Parco per parlare di tutela del mare), e la visibilità delle soluzioni adottate (ad es. display che mostrano in tempo reale l’energia solare prodotta sul tetto), i visitatori saranno stimolati ad avere maggiore consapevolezza ecologica. Si creerà un ambiente dove sostenibilità è la parola d’ordine quotidiana, mostrando che anche su un’isola è possibile conciliare sviluppo e rispetto dell’ecosistema. Questo approccio è in linea con gli obiettivi dell’Agenda 2030 e potrà valere al Polo eventuali riconoscimenti (es. **certificazione “Eco-Qualità”** per strutture pubbliche).

In definitiva, l’impatto ambientale netto del progetto è altamente positivo: vengono ridotti sprechi e emissioni, migliorata la resilienza del centro urbano, e si diffonde una cultura del rispetto ambientale. Qualche **criticità ambientale temporanea** potrà semmai essere legata alla fase di cantiere (rumore, polveri, traffico di mezzi edili), ma sarà compito del Capitolato lavori imporre tutte le cautele (lavori nelle ore diurne, abbattimento polveri, limitazione dei mezzi pesanti in orari di punta) per minimizzare il disturbo ai residenti e all’ambiente circostante. A lavori ultimati, Portoferraio avrà non solo un nuovo servizio ma anche un edificio modello sotto il profilo della sostenibilità insulare.

GOVERNANCE E GESTIONE

Un elemento cruciale per il successo duraturo del Polo è la definizione di un modello di **governance e gestione** efficiente, partecipativo e trasparente. Essendo un progetto innovativo e con molteplici attori (pubblici e privati), è necessario delineare con chiarezza **chi** gestirà la struttura, **come** saranno prese le decisioni strategiche e **come** sarà organizzato il personale operante. Di seguito si propone un modello di governance tarato sulle esigenze di Portoferraio, ispirato a esperienze analoghe di mercati cittadini e adattato alla scala insulare.

OBIETTIVO DELLA GOVERNANCE

Creare una gestione partecipata che integri le competenze locali, garantisca decisioni rapide ed efficaci, e allo stesso tempo mantenga l'autenticità elbana al centro del progetto. In altri termini, evitare sia una gestione totalmente centralizzata dall'ente pubblico (che potrebbe essere poco flessibile e appesantita dalla burocrazia), sia un controllo unicamente privato che rischierebbe di snaturare la mission sociale del Polo. L'equilibrio si ottiene con un organismo misto pubblico-privato radicato nella comunità.

STRUTTURA DI GESTIONE PROPOSTA

Si propone la costituzione di un **Consorzio di Gestione** ad hoc, formalizzato come **consorzio misto pubblico-privato senza scopo di lucro** (o altra forma giuridica simile, es. fondazione di partecipazione). Questo consorzio avrà il compito di amministrare il Polo una volta aperto, secondo indirizzi prestabiliti in convenzione col Comune (proprietario dell'immobile).

COMPOSIZIONE DEL CONSORZIO

L'organo consortile sarà composto da una pluralità di attori del territorio per assicurare rappresentatività. In particolare, si prevede un **Consiglio di Gestione di 8-10 membri**, così suddivisi:

Attori	Obiettivi del team	Quatità
Rappresentanti dei produttori agricoli e alimentari locali	Scelti tra i concessionari del mercato e tra membri di associazioni di categoria come CIA o Coldiretti	4
Rappresentanti dei ristoratori/albergatori locali	Di cui almeno uno operante all'interno del Polo	2
Rappresentanti di associazioni culturali e del terzo settore	Ad esempio esponenti di associazioni come Insieme per l'Elba per eventi culturali, e Auser Elba per il volontariato sociale	2
Rappresentante del Comune di Portoferraio	Preferibilmente l'Assessore al Turismo o Cultura, o un delegato designato dal Sindaco	1
Rappresentante dei commercianti del centro storico	Individuato tramite la locale Confcommercio o simile, per portare la voce dei negozianti esterni al Polo	1

Questa composizione garantisce un **mix di interessi**: economici, culturali e istituzionali. I membri del consorzio svolgeranno il loro ruolo a titolo principalmente gratuito (fatti salvi eventuali rimborsi spese), a testimonianza dell'impegno civico. La selezione iniziale dei membri avverrà tramite **avviso**

pubblico per ciascuna categoria, in modo trasparente e aperto, con criteri di competenza ed esperienza (ad esempio, priorità a soggetti con comprovata esperienza in ambito agroalimentare, turistico o culturale). Il riferimento normativo per costituire il consorzio e selezionarne i membri è il nuovo Codice degli Appalti (D.Lgs. 36/2023, art. 47 e art. 63 per consorzi e partenariati pubblico-privati), al quale il processo si atterrà per garantire legittimità e apertura.

FUNZIONAMENTO DELLA GOVERNANCE

Il Consiglio di Gestione consortile si riunirà con cadenza **trimestrale** (4 volte l'anno, salvo convocazioni straordinarie). In tali riunioni definirà le strategie complessive: calendario eventi, politiche di affitto stand (tariffe, bandi per nuovi ingressi), budget annuale, iniziative promozionali, ecc., nonché monitorerà l'andamento gestionale attraverso report del manager. Le decisioni saranno prese a maggioranza; per garantire operatività, il consorzio adotterà un **Regolamento Interno** (da redigersi entro l'anno precedente l'apertura, ipotizziamo nel 2028, con un costo stimato di €5.000 finanziato dal Comune) che stabilirà ruoli, quorum di deliberazione, meccanismi di risoluzione di eventuali conflitti tra membri. Ad esempio, il regolamento potrà prevedere che per decisioni di particolare rilevanza (p.es. modifiche allo statuto, investimenti straordinari) sia necessaria una maggioranza qualificata, mentre per la gestione ordinaria basterà la maggioranza semplice, garantendo comunque rappresentanza a tutte le componenti.

STRUTTURA OPERATIVA E PERSONALE

Sul piano operativo, il Consorzio assumerà un **Manager/Direttore** del Polo (anche part-time) con funzioni di coordinamento quotidiano. Questa figura professionale dovrà avere competenze poliedriche (management del retail e eventi) e si occuperà di supervisionare lo staff, mantenere i rapporti con gli stakeholder e attuare le decisioni consortili. In organico saranno presenti poi 2-3 addetti multitasking: ad esempio un tecnico manutentore/tuttofare, un responsabile amministrativo e un assistente per eventi e comunicazione. Molte mansioni potranno essere svolte in modo **flessibile e stagionale**: nei mesi di alta affluenza si potrà assumere personale aggiuntivo a tempo determinato (es. personale di pulizia o guide per le mostre), riducendo invece l'organico nei periodi morti. Inoltre, come da tradizione locale, si attiverà una rete di **volontari** per eventi speciali – pensiamo a pensionati appassionati di storia che fanno da ciceroni nelle mostre, o giovani dell'associazione *Pro Loco* che aiutano nelle sagre – prevedendo per loro solo piccoli rimborsi spese e riconoscimenti pubblici. Questo contributo volontario non è quantificabile economicamente ma è prezioso per creare senso comunitario e abbattere costi (si stimano comunque 5-10 volontari attivi con un fondo rimborso totale di ~€5.000 annui).

Dal punto di vista finanziario, il costo annuo della struttura di gestione (manager + staff + spese amministrative) è stato indicato in circa **€ 100.000 – 150.000**, coperti dai ricavi dell'attività. Tale livello di costo è sostenibile in rapporto alle entrate previste e sarà tenuto sotto controllo. Un indicatore chiave deciso dal Consorzio sarà proprio il rapporto costi di gestione/entrate, da mantenere inferiore al 50%.

INDICATORI DI PERFORMANCE E MONITORAGGIO

Per assicurare un approccio manageriale rigoroso, il Consorzio definirà fin da subito alcuni **KPI (Key Performance Indicators)** per valutare il successo del Polo. Ad esempio: numero di visitatori annui (target 100k entro il 3° anno), grado di soddisfazione dell'utenza misurato tramite questionari (target >= 80% feedback positivi entro il 2030), tasso di occupazione degli spazi (target >90% stand occupati), autosufficienza finanziaria raggiunta entro il 2029-2031. Questi indicatori saranno monitorati trimestralmente dal Manager e presentati nelle riunioni consortili, in modo da poter **correggere la**

rotta rapidamente in caso di scostamenti. Ad esempio, se un indicatore mostrasse un calo di visitatori invernali, si potrebbe deliberare immediatamente l'implementazione di un nuovo evento promozionale in bassa stagione, ecc. Inoltre, verrà istituito un **rapporto annuale** del Polo (da presentare in Consiglio Comunale e agli stakeholder) con i dati di attività, economici e l'elenco delle iniziative svolte, così da mantenere alta la trasparenza verso tutta la cittadinanza.

In sostanza, il modello di governance qui delineato cerca di bilanciare la **partecipazione locale** (coinvolgendo direttamente chi poi "vive" il mercato: produttori, associazioni, ecc.) con la **professionalità gestionale** (affidata a figure dedicate e competenti, con obiettivi misurabili). Questo approccio dovrebbe garantire: maggiore **flessibilità operativa** rispetto a una gestione comunale diretta, **maggiore legittimazione sociale** rispetto a una pura gestione privata esterna, e una capacità di innovare e adattarsi continuamente grazie al dialogo tra tutte le parti. Esperienze analoghe di mercati civici rinnovati (es. il Mercato Centrale di Livorno gestito da un Consorzio pubblico-privato, o mercati spagnoli come quello di Horta citato, che operano con pochi dipendenti e volontari) dimostrano la validità di tali modelli snelli.

Infine, una buona governance sarà fondamentale anche per attrarre e gestire i fondi: il Consorzio potrebbe dotarsi di un Comitato tecnico-scientifico consultivo con esperti (ad es. un rappresentante di ANCI per i finanziamenti, un esperto enogastronomico) che aiuti a intercettare nuove opportunità. In prospettiva, se il Polo avrà successo, la governance potrà valutare di estendere le proprie attività ad altri progetti di valorizzazione (es. gestione di altri spazi culturali comunali, creazione di circuiti turistici integrati), fungendo da **motore di sviluppo locale** ben oltre le mura dell'ex Mercato Coperto.

PIANO DI COMUNICAZIONE E PROMOZIONE

Per garantire il successo dell'iniziativa, non basta "fare bene le cose", bisogna anche comunicarle efficacemente. Un solido **Piano di Comunicazione** accompagnerà il progetto sia nella fase di pre-apertura (per costruire aspettativa e consenso) sia durante l'operatività (per attrarre costantemente pubblico e consolidare l'immagine del Polo). Gli sforzi promozionali dovranno rivolgersi a un duplice target: **turisti/visitatori esterni** da intercettare in ottica di marketing territoriale, e **popolazione locale** da informare e coinvolgere attivamente. Data la limitatezza delle risorse di un piccolo comune, la comunicazione sarà accuratamente pianificata e integrata con le attività degli enti turistici esistenti (Visit Elba, Pro Loco, ecc.), sfruttando il più possibile canali digitali a basso costo e partnership.

Ecco le linee portanti del piano.

FASE PRE-OPERATIVA (2025-2028)

In questi anni, la comunicazione servirà a **presentare il progetto** e mantenerlo al centro dell'attenzione in modo positivo.

BRANDING E IMMAGINE COORDINATA

Fin dall'inizio sarà sviluppato un **nome e logo** per il Polo (ad es. *"Mercato delle Galeazze – Sapori e Cultura dell'Elba"*). Il brand dovrà evocare l'identità locale e la rinascita (il titolo provvisorio "Rinascita il Mercato" può evolvere in un marchio definitivo). Colori, grafica e slogan verranno studiati e applicati su tutti i materiali (rendering, cartellonistica cantiere, sito web) per dare riconoscibilità.

COINVOLGIMENTO DEL PUBBLICO

Organizzare presentazioni pubbliche periodiche (es. una **assemblea cittadina annuale** sul progetto), esposizione di pannelli informativi in Municipio o in piazza durante eventi (mostrando il progetto, i risultati attesi, ecc.), questionari ai cittadini per raccogliere suggerimenti. Questo approccio partecipativo, oltre a migliorare il progetto con feedback, genera passaparola positivo e senso di appartenenza.

UFFICIO STAMPA LOCALE

Mantenere i media locali informati sull'avanzamento (ElbaPress, ElbaReport, Il Tirreno ed. locale) tramite comunicati stampa in momenti chiave: approvazione del progetto definitivo, ottenimento di un finanziamento, avvio lavori, ecc. L'ottica è di creare una narrazione orientata al "cambiamento in arrivo" che contrasti eventuali critiche.

SEGNALETICA DI CANTIERE "APERTA"

Durante i lavori, il cantiere stesso diventerà strumento di comunicazione: pannelli esterni racconteranno la storia del Mercato e cosa diventerà, con immagini 3D e magari QR code che rimandano al sito per approfondimenti. In questo modo, anche i turisti di passaggio nel 2027-28 potranno sapere che sta nascendo qualcosa di nuovo e programmare di tornare a visita completata.

COMUNICAZIONE A REGIME (DAL 2029 IN POI)

Una volta aperto, il Polo dovrà promuoversi costantemente per attrarre visitatori. Si ipotizza di destinare un budget annuo di circa **€ 20.000-30.000** alla promozione continuativa, affidandone la

gestione operativa a un partner specializzato locale (es. un'agenzia media isolana come *Elba Media*, già attiva nel turismo).

PRESENZA DIGITALE FORTE:

Realizzazione di un **sito web dedicato** e aggiornato (ottimizzato anche per smartphone) che presenti calendario eventi, elenco espositori, storie dei produttori, possibilità di prenotare tour o degustazioni. Il sito avrà anche funzione di e-commerce di alcuni prodotti di punta, per raggiungere i turisti anche a casa. Inoltre, profili social media (Facebook, Instagram) verranno attivati con il brand del Mercato, producendo contenuti regolari: foto e video dalle iniziative, storie sui protagonisti (il contadino dell'Elba, il cuoco che fa la schiaccia briaca...), rubriche sulla stagionalità. Si punterà a ottenere almeno **50.000-100.000 visualizzazioni/anno** aggregate sui social, puntando anche su mini-campagne sponsorizzate (budget social ~€ 10.000/anno).

INSERZIONI SU MEDIA TURISTICI

Accordi con **Visit Elba** per inserire il Polo nei materiali promozionali ufficiali dell'isola (brochure, sito, social). Acquisto di spazi pubblicitari mirati: ad esempio mezza pagina su riviste di bordo dei traghetti Toremar/Moby in estate, o un redazionale su riviste di settore enogastronomico. Parte del budget (circa € 5.000) andrà a **guide turistiche e portali** (Lonely Planet, Tripadvisor, Italy Magazine) per segnalare il Mercato come "must-see" a Portoferraio. Anche **volantini e brochure** cartacee saranno stampati (in italiano e inglese, magari anche tedesco) e distribuiti nei punti chiave: infopoint turistici, hotel, campeggi, porti turistici e traghetti. L'obiettivo è far sì che ogni turista che arriva sull'isola sappia dell'esistenza di questo luogo.

EVENTI DI LANCIO E MARKETING ESPERIENZIALE:

Per posizionarsi subito nell'immaginario, l'anno dell'apertura (2029) sarà costellato di eventi di forte richiamo mediatico. Esempi: **inaugurazione ufficiale** con chef di fama come ospiti e magari diretta sui social; organizzazione del primo **Festival del Gusto Elbano**, un weekend con cooking show e musica live; collaborazioni con influencer del settore travel/food invitandoli a raccontare l'esperienza (coinvolgendo magari qualche personaggio elbano illustre o testimonial). Si prevede anche di creare dei **pacchetti turistici** in accordo con tour operator locali, ad esempio "Weekend Gourmet all'Elba" comprensivo di degustazioni al Mercato, visita guidata e soggiorno, venduto a €150-200; ciò potrebbe portare 2-3.000 turisti l'anno appositamente. Questi pacchetti e offerte saranno promossi tramite i canali di booking e il network di Visit Elba.

COMUNICAZIONE LOCALE CONTINUA

Non va trascurato il pubblico residente. Si istituirà una **newsletter** informativa mensile (anche cartacea affissa in Comune e digitale via email) con il programma degli eventi e le novità dal Mercato. Verranno mantenuti contatti costanti con le comunità (ad esempio presentando il calendario stagionale del Polo in Consiglio Comunale o nelle assemblee di quartiere, per raccogliere suggerimenti). Inoltre, per fidelizzare i residenti, si potrà lanciare una **tessera del Mercato**: una card gratuita che offre promozioni dedicate (sconto residenti 20% su certe fasce orarie, accumulo punti per premi) e che permette di tracciare e studiare il comportamento dell'utenza locale per migliorare i servizi.

TONO E MESSAGGI CHIAVE

la comunicazione adotterà uno stile positivo, autentico e coinvolgente. I messaggi ruoteranno attorno a concetti come *rinascita, autenticità, comunità, gusto e cultura insieme*. Si punterà sulle storie umane dietro al progetto (il contadino che torna a vendere nel mercato storico dove andava suo nonno, i ragazzi che organizzano concerti per far rivivere Portoferraio d'inverno, ecc.). Questo storytelling emotivo servirà a creare un **legame affettivo** tra il pubblico e il luogo. Uno slogan possibile potrebbe essere: *"Il cuore di Portoferraio torna a battere – vieni a sentirlo al nuovo Mercato!"*.

BUDGET E RITORNO ATTESO

Come detto, il budget annuo per la promozione è stimato attorno a 20-30k, una cifra modesta in termini assoluti ma significativa per il contesto. Gran parte andrà in spazi digitali e partnership editoriali. Si prevedono come ritorno almeno **50.000-100.000 contatti media** l'anno e **10.000-20.000 brochure distribuite**, con un impatto misurabile sui flussi: l'obiettivo è attribuire almeno 20-30% dei visitatori annui all'effetto di queste campagne (quindi 30-40k visitatori "indotti").

CONCLUSIONI

In conclusione, il Piano di Comunicazione è pensato per **massimizzare la visibilità** del Polo sul mercato turistico e **consolidare il rapporto** con la popolazione locale. La combinazione di promozione turistica e informazione locale garantirà un afflusso costante e un'ampia base di supporto. Il Mercato Coperto non dovrà essere percepito come un "luogo per turisti", ma come un **orgoglio collettivo**: la comunicazione giocherà un ruolo chiave nel veicolare questo senso di orgoglio e partecipazione.

10. CRONOPROGRAMMA DI ATTUAZIONE

Realizzare un progetto di questa portata richiede una pianificazione temporale realistica e articolata, fondata su fasi successive e obiettivi intermedi chiari. La nuova pianificazione prende avvio nel secondo semestre del 2025, in coerenza con la pubblicazione e i tempi di attuazione dei bandi regionali e dei fondi FSC attualmente disponibili. Il cronoprogramma estende il proprio orizzonte fino al 2031, anno in cui si prevede il pieno consolidamento operativo e la sostenibilità gestionale del Polo. Le tempistiche tengono conto delle procedure autorizzative, della complessità tecnico-amministrativa e dei tempi necessari per l'attivazione dei finanziamenti e la realizzazione dei lavori. Sarà possibile affinare ulteriormente le scadenze in sede di redazione del progetto esecutivo.

SECONDO SEMESTRE 2025 - AVVIO ITER TECNICO E RELAZIONI ISTITUZIONALI:

Nel corso della seconda metà del 2025 si procederà con l'aggiornamento e il completamento dello studio di fattibilità, integrandolo con ulteriori approfondimenti tecnico-economici e con rilievi mirati sull'edificio. Parallelamente, saranno avviate le prime interlocuzioni formali con la Regione Toscana e altri enti di riferimento, al fine di predisporre la candidatura del progetto all'Avviso pubblico regionale FSC 2021–2027 per la rigenerazione urbana e, se compatibile, al Fondo Nazionale per l'Abitare (FNA), anche tramite l'eventuale coinvolgimento di SGR o fondi immobiliari specializzati. In questa fase sarà avviato anche il percorso di comunicazione e coinvolgimento civico: sono previsti incontri pubblici informativi, consultazioni con stakeholder locali e la raccolta di manifestazioni di interesse da parte di soggetti economici, culturali e sociali interessati a contribuire allo sviluppo e alla futura gestione del Polo.

2026 - PROGETTO DEFINITIVO ED ESECUTIVO, CANDIDATURA A BANDI

Nel corso del 2026 sarà pubblicato il bando per l'affidamento dell'incarico di progettazione, con l'obiettivo di redigere il progetto definitivo ed esecutivo della riqualificazione, comprensivo degli elaborati architettonici, impiantistici e del layout funzionale degli spazi (area mercato, zona eventi, servizi comuni). Una volta definito il progetto, si procederà con la candidatura ufficiale ai principali bandi di finanziamento regionali e FSC, attivi fino al 2027 e mirati alla rigenerazione urbana, alla promozione di servizi socio-culturali e alla valorizzazione del patrimonio pubblico. In parallelo, si avvieranno le prime azioni di costruzione del partenariato pubblico-privato, attraverso la pubblicazione di un avviso di manifestazione di interesse e l'apertura di un tavolo operativo per la definizione del modello gestionale del futuro Polo.

2027 - CONFERMA FINANZIAMENTI E GARA LAVORI

Nel corso del 2027 si attende l'esito delle domande di finanziamento presentate l'anno precedente e, in caso di approvazione, la firma degli accordi di concessione con gli enti erogatori. In parallelo, il Comune potrà predisporre l'inserimento delle quote di cofinanziamento nel bilancio previsionale 2028, garantendo la copertura necessaria per l'avvio delle procedure attuative. Una volta confermata la disponibilità delle risorse, verrà bandita la gara per l'affidamento dei lavori di restauro e delle principali forniture. L'iter amministrativo sarà accompagnato da una prima fase operativa in cantiere, che includerà attività propedeutiche come la bonifica dell'area, la messa in sicurezza della struttura, le eventuali demolizioni controllate di superfetazioni e interventi preliminari sotto la supervisione della Soprintendenza.

2028 - AVVIO LAVORI E PREDISPOSIZIONE GESTIONE:

Nel 2028 prenderanno ufficialmente il via i lavori di riqualificazione dell'ex Mercato Coperto, con l'apertura del cantiere prevista nei primi mesi dell'anno. L'intervento comprenderà opere strutturali, impiantistiche e di adeguamento funzionale, con una durata stimata di circa 12 mesi. Durante l'avanzamento del cantiere si procederà parallelamente alla definizione dell'assetto gestionale del futuro Polo: sarà costituito formalmente il consorzio o ente preposto alla gestione e verranno pubblicati i bandi per la selezione degli operatori economici, degli allestitori e degli animatori culturali che daranno vita agli spazi. Questa fase sarà strategica per garantire che, al termine dei lavori, il sistema di gestione sia già operativo e i principali attori siano stati selezionati e coinvolti nella fase di avviamento.

2029 - ALLESTIMENTI E COLLAUDO:

Nel corso del 2029 si procederà con l'allestimento interno del Polo, comprensivo dell'installazione degli arredi, delle attrezzature e degli impianti speciali necessari al funzionamento delle diverse aree (mercato, eventi, servizi culturali). Parallelamente, sarà avviata una campagna di comunicazione finalizzata a promuovere l'apertura imminente e a rafforzare il legame con la comunità locale e i visitatori dell'isola. Il personale selezionato – gestori degli stand, operatori culturali e staff di coordinamento – sarà coinvolto in un percorso di formazione sui contenuti, le modalità d'uso degli spazi e il modello gestionale adottato. Nella seconda metà dell'anno, una volta conclusi i collaudi tecnico-amministrativi e ottenuta l'agibilità, si potrà avviare una fase di pre-apertura sperimentale: giornate test o eventi "open day" rivolti alla cittadinanza, utili per rodare la struttura, raccogliere feedback e generare aspettativa in vista dell'inaugurazione ufficiale.

2030 - INAUGURAZIONE UFFICIALE:

L'inaugurazione ufficiale del Polo agroalimentare e culturale è prevista entro la primavera del 2030, idealmente in coincidenza con il periodo pasquale o con il ponte del 25 aprile, al fine di garantire la massima visibilità mediatica e una significativa affluenza di pubblico. Dopo la cerimonia di apertura, la struttura entrerà a pieno regime con l'avvio delle attività commerciali, culturali e di servizio previste nel progetto. Il 2030 sarà un anno cruciale per la messa a punto del modello operativo: saranno attivati strumenti di monitoraggio trimestrale per valutare l'efficacia organizzativa, la risposta dell'utenza e l'andamento economico-gestionale. Entro fine anno sarà redatto un primo bilancio operativo, utile sia per orientare eventuali aggiustamenti sia come documento di rendicontazione per partner istituzionali e finanziatori coinvolti. Parallelamente, verranno programmati i primi eventi strategici in grado di rafforzare il posizionamento del Polo come punto di riferimento culturale e identitario per Portoferraio e l'intera isola.

2031 - BILANCIO E OBIETTIVO SOSTENIBILITÀ

Il 2031 rappresenterà un passaggio strategico per la maturità del progetto. Sarà l'anno in cui si prevede il raggiungimento della piena sostenibilità economica del Polo, con un bilancio in equilibrio o in utile, secondo quanto previsto nel piano finanziario pluriennale. Coinciderà inoltre con la conclusione del primo ciclo triennale di concessioni degli spazi commerciali: sarà quindi il momento per valutare il rinnovo dei contratti in base ai risultati conseguiti, alla soddisfazione degli operatori e al riscontro del pubblico. Questo passaggio offrirà anche l'opportunità di introdurre eventuali rotazioni o nuove assegnazioni per aggiornare e diversificare l'offerta. In parallelo, si potrà valutare l'attivazione delle superfici non ancora utilizzate dell'immobile – come i circa 300 m² lasciati inizialmente in stand-by – destinandole, ad esempio, ad ampliamenti dell'area culturale, laboratori artigianali o spazi per nuove attività comunitarie. Entro fine anno sarà redatta una relazione pubblica di consuntivo e proposta la

programmazione del ciclo successivo, con il coinvolgimento attivo della cittadinanza e dei partner coinvolti.

MILESTONE PRINCIPALI DEL CRONOPROGRAMMA

Riassumendo le **milestone principali**:

Fase	Attività principali	Tempistica	Responsabile/i previsti
0. Presentazione e presa in carico	Invio proposta al Comune, discussione in Giunta/Consiglio, attivazione iter preliminare	Luglio – Settembre 2025	Proponente cittadino / Ufficio tecnico comunale
1. Studio di fattibilità e relazioni	Aggiornamento studio tecnico-economico, rilievi, interlocuzione con Regione Toscana e MiC	Ottobre – Dicembre 2025	Comune + consulente tecnico / enti istituzionali
2. Progetto definitivo ed esecutivo	Pubblicazione bando progettazione, redazione progetto esecutivo, definizione layout funzionale	Gennaio – Giugno 2026	Comune + progettista incaricato
3. Candidature ai finanziamenti	Invio domande a bandi FSC, Regione Toscana, GAL, Fondazioni	Marzo – Dicembre 2026	Comune + consulente bandi + partenariato locale
4. Gara e pre-cantiere	Ricezione esiti bandi, firma convenzioni, bilancio 2028, gara per lavori e forniture	Gennaio – Dicembre 2027	Comune (RUP) + SUA provinciale / ufficio contratti
5. Esecuzione lavori	Apertura cantiere, opere strutturali e impiantistiche, messa in sicurezza, demolizioni controllate	Gennaio – Dicembre 2028	Impresa esecutrice + direzione lavori + Soprintendenza

Fase	Attività principali	Tempistica	Responsabile/i previsti
6. Allestimenti e collaudo	Installazione arredi e impianti speciali, collaudi, formazione operatori, pre-apertura	Gennaio – Dicembre 2029	Comune + ente gestore + imprese fornitrici
7. Inaugurazione e primo anno di attività	Cerimonia ufficiale, avvio completo attività, monitoraggio operativo e primi eventi	Gennaio – Dicembre 2030	Ente gestore + Comune + partner culturali/turistici
8. Bilancio e sviluppo	Valutazione risultati, rinnovo concessioni stand, possibile estensione attività su aree residuali	Gennaio – Dicembre 2031	Ente gestore + Comune + soggetti economici/culturali

Questo cronoprogramma, se rispettato, condurrà all'inaugurazione del Polo agroalimentare e culturale entro la primavera del 2030, con un orizzonte temporale complessivo di circa cinque anni a partire dall'avvio delle attività preparatorie nel 2025. Si tratta di una tempistica realistica e coerente con la complessità tecnico-amministrativa dell'intervento, con i tempi medi di assegnazione dei finanziamenti pubblici (FSC, regionali, GAL) e con le esigenze di progettazione, gara e cantiere su un immobile vincolato. Sarà essenziale mantenere un controllo costante sui tempi di avanzamento, nominando un responsabile di progetto interno che coordini le fasi operative, gestisca le relazioni tra soggetti coinvolti e predisponga piani di contingenza. Qualora si verificassero ritardi in alcune fasi esecutive, potrà essere valutata anche l'apertura parziale degli spazi completati, in modalità "soft opening".

Un cronoprogramma dettagliato in formato Gantt, con milestones tecniche e gestionali, sarà predisposto nella fase esecutiva dal project manager incaricato, ma la traccia sopra delineata offre già oggi all'Amministrazione un quadro operativo utile per pianificare le azioni strategiche e amministrative nei prossimi anni.

11. CONCLUSIONI

La riqualificazione dell'ex Mercato Coperto in Polo Agroalimentare e Culturale rappresenta per Portoferraio **molto più di un semplice progetto edilizio**: è una visione di futuro che intreccia recupero del passato, sviluppo economico e coesione sociale. In questa relazione si è cercato di dimostrare, con dati realistici e un piano concreto, che tale visione può essere tradotta in realtà entro pochi anni, a beneficio di tutta la comunità elbana.

In sintesi, i punti di forza del progetto emersi sono:

- Un forte **valore identitario e simbolico**: restituire vita all'antico mercato significa ridare un cuore pulsante al centro storico, onorando la storia locale e allo stesso tempo proiettandola nel futuro con nuove funzioni. Il Mercato rigenerato diventerà emblematico della rinascita di Portoferraio, fungendo da esempio virtuoso di recupero per altri luoghi degradati.
- Una **strategia integrata** che combina agricoltura, turismo e cultura, ottimizzando le risorse dell'isola e riducendo le debolezze tipiche (stagionalità, frammentazione dell'offerta turistica). Il progetto non beneficia solo di contributi pubblici, ma genera anche flussi economici auto-sostenuti e opportunità per imprese locali, con un chiaro percorso verso l'autonomia finanziaria.
- Un approccio **partecipativo e sostenibile**, che coinvolge da subito cittadini, associazioni e imprese in un modello di governance condivisa, e adotta i più moderni criteri di sostenibilità ambientale. Questo garantisce radicamento sociale e rispetto del delicato ecosistema isolano, aumentando al contempo le chance di successo (perché le persone proteggono e supportano ciò che sentono proprio).
- Una **fattibilità concreta**: benché ambizioso, il piano è supportato da benchmarking di iniziative analoghe (dalle quali ha mutuato dimensioni e precauzioni), da riferimenti normativi e da un cronoprogramma serrato ma realizzabile. I rischi sono stati identificati e affrontati con misure mitigative (scalabilità del progetto, fondi diversificati, programmazione per la bassa stagione, ecc.), rendendo l'operazione robusta anche di fronte a scenari sfavorevoli.

Per il Comune di Portoferraio, il passo successivo consisterà nel **dare seguito** a quanto qui delineato. In particolare, si auspica che l'Amministrazione:

- Valuti positivamente l'interesse pubblico di questa proposta e la **inserisca nella pianificazione strategica** comunale (es. Documento Unico di Programmazione e strumenti urbanistici in fase di revisione), così da poter dedicare risorse umane ed economiche all'iter di progettazione;
- Attivi fin da subito un **tavolo tecnico-politico** per il Mercato Coperto, coinvolgendo gli assessorati competenti (lavori pubblici, commercio, cultura, turismo) e gli stakeholder chiave, in modo da iniziare a costruire quel partenariato che sarà la chiave gestionale;
- Si muova tempestivamente per **intercettare i finanziamenti** disponibili, avvalendosi magari di consulenza specializzata in euro-progettazione, data la finestra temporale favorevole (il 2025-26 sarà cruciale per i fondi PNRR e l'avvio della nuova programmazione UE);
- Proseguia l'**opera di comunicazione verso la cittadinanza**, presentando i contenuti di questa proposta in sede pubblica (Consiglio Comunale aperto o assemblea cittadina) per condividerne gli obiettivi e raccogliere ulteriori suggerimenti/marcatori di interesse. Un progetto partecipato è un progetto più forte: già il fatto che questa relazione nasca dall'iniziativa di un cittadino competente testimonia la volontà popolare di essere parte attiva nel cambiamento.

In conclusione, la **trasformazione dell'ex Mercato Coperto** in un Polo Agroalimentare e Culturale appare oggi come un traguardo raggiungibile e auspicabile. I benefici attesi – dal rilancio economico del centro storico, alla creazione di posti di lavoro, alla valorizzazione dell'unicità elbana – sono

pienamente in linea con le priorità di sviluppo locale e nazionale. L'auspicio è che l'Amministrazione Comunale colga questa opportunità e si faccia promotrice di un progetto così **strategico**, avviando tutti i passi necessari per realizzarlo. Portoferraio, "scricigno di storia e arte" affacciato sul Tirreno, merita di vedere rifiorire i propri luoghi emblematici: *il nuovo Mercato Coperto potrà davvero diventare il simbolo di una Portoferraio che rinasce, più viva, accogliente e orgogliosa delle proprie radici.*

APPENDICE A

Opportunità di Finanziamento Pubblico (2025–2026) per la Riqualificazione del Mercato Storico di Portoferraio

Fondi PNRR disponibili o rifinanziati (2025–2026)

Investimenti in Rigenerazione Urbana (PNRR M5C2 Inv. 2.1 – Ministero Interno)

- **Ente erogatore:** Ministero dell'Interno (PNRR, Missione 5 Componente 2).
- **Stato:** Bando **concluso** (emanato nel 2021) ma oggetto di **rifinanziamenti nazionali** per progetti da realizzare entro il 2027. Non vi è un nuovo bando aperto nel 2025, ma il Governo ha stanziato risorse aggiuntive per coprire progetti inizialmente esclusi dal finanziamento UE (fuori target PNRR). Un eventuale **nuovo avviso** o scorrimento graduatorie potrebbe essere adottato con decreto ministeriale entro fine 2024.
- **Finalità e beneficiari:** Finanziamento a fondo perduto (100%) di progetti di **recupero, riorganizzazione e rifunzionalizzazione urbana** volti a ridurre degrado ed emarginazione sociale. Destinato a **Comuni con oltre 15.000 abitanti** (anche in forma associata) per opere pubbliche di rigenerazione (edilizia, spazi pubblici, housing sociale, impianti sportivi, ecc.). *Nota:* Portoferraio (≈ 12.000 ab.) non rientrava singolarmente, ma potrebbe partecipare associandosi con altri Comuni per raggiungere la soglia demografica.
- **Spese ammissibili:** Opere pubbliche di recupero di edifici e aree degradate, creazione di servizi socio-culturali, infrastrutture verdi, miglioramento del decoro urbano e della sostenibilità ambientale.
- **Cofinanziamento: Non richiesto** – il contributo copre fino al 100% del costo ammissibile (nei progetti finanziati nel 2021, ogni Comune ha ottenuto fino a 20 milioni € a fondo perduto). I progetti finanziati con risorse PNRR devono concludersi (collaudo) entro giugno 2026, ma quelli rifinanziati con fondi nazionali potranno chiudere entro il 31/12/2027.
- **Fonte ufficiale:** Decreto 30 dicembre 2021 (Ministero Interno) – Investimento 2.1 “Rigenerazione Urbana” PNRR; Legge n.27/2024 (Legge di Bilancio 2025) art. unico c.807 (proroghe progetti rigenerazione urbana).

Attrattività dei Borghi Storici (PNRR M1C3 Inv. 2.1 – Ministero della Cultura)

- **Ente erogatore:** Ministero della Cultura (Direzione Generale Creatività).
- **Stato:** Bando **chiuso**. L'Avviso PNRR “Attrattività dei Borghi” è stato emanato nel 2022 in due linee: **Linea A** per 21 borghi pilota (1 per Regione) e **Linea B** per 289 piccoli comuni vincitori. **Possibile rifinanziamento:** nel 2023 il MiC ha rimodulato risorse aggiuntive (200 mln €) per finanziare ulteriori progetti Linea B in graduatoria, ma **non** sono confermati nuovi bandi nel 2025. Si consiglia di monitorare eventuali riallocazioni di fondi PNRR Cultura o programmi complementari.
- **Finalità e beneficiari:** Sostegno a progetti di **rigenerazione culturale, turistica e sociale** nei borghi storici. In Linea B i beneficiari erano **Comuni fino a 5.000 abitanti** (anche aggregati) con interventi integrati per recuperare il patrimonio architettonico, creare spazi culturali, incubatori artistici, eventi e servizi turistici nei borghi. (*Portoferraio, avendo >5.000 ab., non era eleggibile come borgo “Linea B”*).
- **Spese ammissibili:** Restauro di edifici storici del borgo (anche per nuovi usi culturali e commerciali), allestimento di musei, spazi espositivi e co-working, creazione di itinerari turistici, eventi culturali e formazione imprenditoriale locale. Le spese dovevano rientrare in

un progetto locale integrato a base culturale, comprendente recupero fisico e attività immateriali.

- **Cofinanziamento: Non obbligatorio.** Contributo a fondo perduto fino a **€1.600.000** per Comune (Linea B). I progetti coperti dal PNRR richiedevano l'attivazione entro il 2023 e dovranno concludersi entro marzo 2026.
- **Fonte ufficiale:** Avviso MiC PNRR M1C3 "Attrattività dei Borghi" 2022 – Investimento 2.1 (All. 1, D.M. 18/02/2022 n. 42); Sito MiC PNRR Cultura.

(Altre misure PNRR minori da segnalare: il "Piano Isole Verdi" di MASE per transizione ecologica nelle isole minori – finanziati nel 2022 progetti sostenibili in 13 comuni insulari, tra cui realtà come Capraia; e il "PNRR Tutela Patrimonio Culturale Minore" – interventi su edifici rurali storici e chiese: bando 2022 chiuso, 3.000 interventi previsti entro 2025. Queste opportunità PNRR risultano già aggiudicate, senza bandi aperti nel 2025.)

Programmi FESR 2021–2027 (Rigenerazione Urbana, Cultura, Turismo)

Bando "Toscana Diffusa" – Rigenerazione Urbana 2025 (Regione Toscana)

- **Ente erogatore:** Regione Toscana (Direzione Urbanistica e Sostenibilità).
- **Apertura/Scadenza:** Bando approvato con Decreto Dirigenziale 6969/4-4-2025, pubblicato sul BURT n.16/2025. **Presentazione domande:** dal 16 aprile 2025 al **16 giugno 2025 ore 14:00**. (Graduatorie e assegnazioni previste nel 2025, risorse impegnate su annualità 2026–2027).
- **Finalità: Contributi in conto capitale** per progetti di **rigenerazione urbana** nei comuni della "Toscana diffusa" (aree non metropolitane). Sono ammessi interventi volti al **riuso e rifunionalizzazione di strutture edilizie pubbliche esistenti per finalità di interesse pubblico**, al recupero di aree degradate o dismesse, al miglioramento del decoro urbano e della coesione socio-economica, con particolare attenzione a nuovi **servizi culturali, educativi, sociali e sportivi**. L'obiettivo è ridare vita a immobili e spazi pubblici sottoutilizzati nei centri minori, riducendo marginalità e degrado.
- **Beneficiari ammissibili: Comuni della "Toscana diffusa"** individuati dalla L.R. 11/2025 (allegato A). Si tratta dei comuni toscani non rientranti nelle zone metropolitane/principali, inclusi molti comuni rurali, collinari e insulari (l'Elba è considerata area interna insulare, quindi i comuni elbani – Portoferraio compreso – risultano eleggibili nell'elenco "Toscana diffusa"). Ciascun Comune può presentare una sola proposta progettuale.
- **Spese ammissibili: Opere pubbliche** afferenti a: (a) recupero, ristrutturazione e nuova funzione di edifici pubblici esistenti; (b) riqualificazione di spazi aperti urbani e percorsi; (c) miglioramento di infrastrutture per servizi **culturali, sociali, educativi e sportivi** (es. mercati coperti multifunzionali, centri civici, biblioteche, teatri, impianti sportivi); (d) progetti di cooperative di comunità o enti del terzo settore per la gestione di beni comuni. Sono coperte le spese di lavori, impianti, forniture e progettazione inerenti all'opera pubblica.
- **Contributo e cofinanziamento: Contributo a fondo perduto fino all'80%** delle spese ammissibili, con un **massimale di €600.000** per progetto. Il Comune proponente deve garantire **cofinanziamento almeno pari al 20%** del costo complessivo (quota a proprio carico o tramite altri fondi). La dotazione complessiva iniziale è €2,9 milioni (bilancio regionale 2027) incrementabili fino a ~€7,9 mln con fondi statali ex L.145/2018 assegnati alla Toscana per il 2026.
- **Fonte ufficiale:** Regione Toscana – Avviso pubblico "Contributi per interventi di rigenerazione urbana nei Comuni della Toscana diffusa" (BURT 16/2025).

Altre misure FESR rilevanti in Toscana e a livello nazionale

- La **Regione Toscana** nel PR FESR 2021–2027 prevede assi d'intervento su **cultura, turismo sostenibile e transizione ecologica**. Ulteriori bandi potranno finanziare, ad esempio, progetti di valorizzazione di attrattori culturali, percorsi turistico-enogastronomici, economia circolare e innovazione nei centri storici. *Ad esempio*: nel 2024 è uscito il Bando “Natura e Biodiversità” (dotazione €14 mln a valere sul PR FESR Toscana) per infrastrutture ambientali; analogamente, per il 2025–26 la Regione potrebbe attivare bandi FESR dedicati a **sistemi turistico-culturali sostenibili**, creative lab, ecc. Si consiglia di monitorare la piattaforma regionale Toscana (sezione *Bandi e Opportunità*) per avvisi nei settori cultura, turismo e sviluppo urbano.
- A livello nazionale, programmi FESR/FC (**Piani Integrati Urbani Metro/City** e Programma Nazionale “Cultura” 2021–27) finanziano principalmente Città Metropolitane e capoluoghi di provincia: Portoferraio, essendo comune medio-piccolo, accede preferibilmente via Regione o bandi ministeriali dedicati ai piccoli centri. Tuttavia, in ottica 2026–27, il Comune potrà partecipare come partner a progetti integrati di area (es. DMO turistiche, distretti culturali) sostenuti da fondi UE indiretti.

Bandi Ministero della Cultura (MiC) e Affini

Bando “Cultura Missione Comune” 2024–2025 (Fondo Cultura – ICS/MiC)

- **Ente erogatore:** Istituto per il Credito Sportivo – ICS (in convenzione con Ministero della Cultura).
- **Apertura/Scadenza:** Bando annuale. Edizione 2024 aperta con scadenza **12 dicembre 2024**; è attesa la **riapertura nel 2025** con analoga finestra (indicativamente estate-autunno 2025). Le domande 2024 si presentano online su portale ICS; per il 2025 verrà pubblicato nuovo avviso e termine (indicativamente entro dicembre 2025).
- **Finalità:** Sostenere finanziariamente gli enti locali nella **tutela e valorizzazione del patrimonio culturale**. Il bando offre **mutui agevolati a tasso zero** (“fondi di rotazione”) per interventi su beni culturali, grazie all’abbattimento totale degli interessi a carico di un fondo statale. Ciò consente ai Comuni di ottenere prestiti per restauri e riqualificazioni pagandone solo il capitale, con interessi coperti dal Fondo Cultura (istituito ex DL 34/2020).
- **Beneficiari: Enti Territoriali:** Comuni, Unioni di Comuni, Città Metropolitane, Province e Regioni. In particolare, ICS riserva: €2 mln per ogni *piccolo Comune* <5.000 ab., €4 mln per Comuni tra 5.000 e 100.000 ab. (come Portoferraio), e €6 mln per enti più grandi. Questi importi rappresentano il **massimale del mutuo agevolabile** per ente.
- **Interventi ammissibili: Prevenzione, manutenzione, restauro, protezione, conservazione e valorizzazione di beni culturali** immobili e mobili. In particolare: recupero di edifici storici tutelati (ex D.Lgs. 42/2004) o di immobili pubblici di valore culturale da destinare a uso pubblico (musei, biblioteche, teatri, spazi espositivi, centri culturali); adeguamenti funzionali e normativi (abbattimento barriere architettoniche, efficientamento energetico, nuovi arredi e attrezzature) su immobili culturali; digitalizzazione di istituti culturali. *Esempio*: la trasformazione dell'ex Mercato Coperto vincolato in polo agroalimentare-culturale rientra tra gli interventi di valorizzazione per fruizione pubblica ammessi dal bando.
- **Importo finanziabile e cofinanziamento:** Mutui **a tasso zero** fino a **10 anni** (estendibili con parziale copertura interessi). Il contributo in conto interessi copre **100% degli interessi** su finanziamenti decennali erogati da ICS entro il 31/12 dell'anno di bando. Il Comune beneficiario dovrà rimborsare solo il capitale secondo il piano di ammortamento, potendo eventualmente allungare la durata oltre 10 anni (in tal caso l’abbattimento interessi si ripartisce sui primi 10 anni). **Cofinanziamento:** non richiesto, ma se il progetto supera

l'importo massimo agevolabile (es. costo >4 mln), la parte eccedente va a carico dell'ente (fuori quota agevolata).

- **Sito ufficiale:** Avviso "Cultura Missione Comune 2024" – ICS (fonte: Promo PA); ICS <www.creditosportivo.it> (sezione Bandi Enti Locali Cultura).

Altre opportunità MiC e governo per beni culturali

- **Fondo per la Tutela del Patrimonio Culturale (MiC):** fondo statale (legge 190/2014) rifinanziato con **520 milioni € per il triennio 2025–27** per **664 interventi di restauro e recupero di musei, complessi monumentali, archivi, biblioteche** in tutta Italia. **Nota:** Non è un bando aperto, ma un programma di finanziamenti assegnati direttamente dal MiC su base triennale. Per il 2025 sono previsti €130 mln (progetti individuati nel decreto triennale). Un ente locale può segnalare il proprio progetto alla Soprintendenza/MiC per essere considerato in futuri cicli di questo fondo. Ad es., un finanziamento MiC diretto potrebbe coprire parti del restauro storico-artistico dell'edificio vincolato.
- **Art-Bonus (Credito d'imposta 65%):** meccanismo permanente che incentiva erogazioni liberali da parte di mecenati (aziende, cittadini) per il restauro di beni culturali pubblici. Il Comune di Portoferraio potrebbe attivare campagne Art-Bonus per raccogliere cofinanziamenti da sponsor privati (che usufruirebbero di un credito fiscale pari al 65% della donazione).
- **Altri bandi MiC:** Il Ministero lancia periodicamente avvisi per settori specifici (archivistica, cultura contemporanea, creatività giovanile, ecc.). Ad esempio, nel 2024 è stato finanziato il bando "**Laboratori di creatività contemporanea**" per progetti di riuso di spazi culturali da parte di associazioni creative (MiC DGCC) – opportunità indirette per animare il futuro centro culturale. Nel caso del mercato agroalimentare-culturale, si potranno intercettare bandi MiC su **biblioteche e archivi digitali, promozione cultura enogastronomica** (es. finanziamenti MIBACT per "città italiane del vino/cibo") e iniziative di rete tra musei del gusto, ecc. Queste micro-opportunità integrano il funding strutturale.

Bandi Ministero Ambiente e Transizione Ecologica

Conto Termico 2.0 / 3.0 (GSE – Incentivi efficienza energetica edifici pubblici)

- **Ente erogatore:** Ministero dell'Ambiente e Sicurezza Energetica (MASE) tramite GSE (Gestore Servizi Energetici).
- **Apertura/Scadenza: Procedura a sportello continuativa** – non è un bando a graduatoria, ma un incentivo **sempre attivo** con accesso su domanda fino ad esaurimento fondi annuali. Il **Conto Termico 2.0** è attualmente vigente; nel 2025 entrerà in vigore il potenziato **Conto Termico 3.0** (decreto in corso di emanazione). I Comuni possono presentare richiesta in qualunque momento attraverso il Portale GSE; l'incentivo viene riconosciuto dopo la realizzazione dell'intervento (erogato in 1–5 anni a seconda della dimensione).
- **Finalità:** Supportare interventi di **efficientamento energetico e utilizzo di rinnovabili** negli edifici. Questo strumento permette al Comune di Portoferraio di finanziare parte delle spese per rendere l'ex mercato storico un edificio sostenibile e a basso consumo, in linea con gli obiettivi di transizione ecologica.
- **Beneficiari: Pubbliche Amministrazioni** (inclusi Comuni) per interventi sui propri edifici; anche soggetti privati e del terzo settore possono accedere per immobili di loro proprietà, ma il settore pubblico gode di condizioni più favorevoli. **Importante:** Il nuovo Conto Termico 3.0 prevede un trattamento di favore per **Comuni con popolazione ≤15.000 abitanti** – come Portoferraio – con incentivi fino al 100% della spesa in alcuni casi.

- **Interventi ammissibili:** Numerosi interventi “green” di **piccola scala** su edifici esistenti: isolamento termico di pareti e coperture, sostituzione infissi, schermature solari, upgrade a edifici NZEB, relamping con LED, building automation, fino all'**installazione di impianti solari fotovoltaici** con accumulo e **colonnine di ricarica** per veicoli elettrici (se abbinate a pompe di calore). Ammissibile anche la **sostituzione di impianti di climatizzazione** invernale con pompe di calore ad alta efficienza, caldaie a condensazione o impianti a biomassa, e l'installazione di **impianti termici a fonti rinnovabili** (solare termico, geotermia, solar cooling, micro-cogenerazione). Per un edificio storico come l'ex mercato, interventi tipici finanziati sarebbero: cappottatura interna o isolamento tetto, nuovi infissi efficienti, impianto fotovoltaico sul tetto (compatibilmente con i vincoli), pompe di calore per climatizzazione, sistemi di ventilazione e illuminazione LED efficienti.
- **Contributo: Incentivo a fondo perduto** erogato dal GSE. Il Conto Termico 2.0 attuale rimborsa fino al **65%** delle spese ammissibili (plafond standard). Con l'aggiornamento 3.0, per i **Comuni ≤15.000 ab.** la percentuale sale al **100% della spesa** per edifici pubblici (non residenziali) – dunque Portoferraio potrà ottenere copertura totale per molti interventi energetici sull'edificio, nei limiti dei massimali unitari di costo. L'incentivo massimo cumulabile per PA è 2 milioni €/anno. L'erogazione avviene in **2 rate annuali** per importi >€5.000 (altrimenti in un'unica soluzione).
- **Fonte ufficiale:** GSE – Conto Termico (D.M. 16/02/2016 e s.m.i.); Bozza D.M. Conto Termico 3.0 2025 (anticipata da Edilportale). Documentazione sul sito GSE <gse.it> (Portaltermico).

*(Altre iniziative ambientali: il **PNRR “Isole Verdi”** ha già finanziato progetti di energia rinnovabile e mobilità sostenibile su isole minori; inoltre il **Programma LIFE UE** e i fondi del Ministero Ambiente su **economia circolare** potrebbero offrire bandi tematici (es. creazione di centri di riuso, riduzione rifiuti nelle isole) tra 2025–27, a cui il progetto di mercato agroalimentare circolare di Portoferraio potrebbe candidarsi in partnership con altri enti.)*

Bandi e Fondi del Ministero del Turismo

Fondo per i Piccoli Comuni a Vocazione Turistica (Ministero del Turismo)

- **Ente erogatore:** Ministero del Turismo.
- **Apertura/Scadenza:** Istituito dalla L. 108/2022 con dotazione **€10 mln (2023), €12 mln/anno (2024–25)**. Avviso pubblico 2023 emanato a giugno 2023, con graduatorie approvate a febbraio 2024. È prevista un'**edizione annuale**: il bando 2024 (uscito il 26/6/2024) scade il **31 luglio 2024**; una successiva edizione **2025** dovrebbe aprirsi analogamente a metà 2025.
- **Finalità:** Sostenere i **piccoli borghi turistici** nel migliorare l'offerta e i servizi al turista, in ottica accessibile e sostenibile. Obiettivi principali: *aumento dell'accessibilità e fruizione turistica da parte di persone con disabilità; riduzione dell'impatto ambientale del turismo; valorizzazione del settore agroalimentare e artigianale locale legato al turismo; messa in rete dei borghi turistici.*
- **Beneficiari:** **Comuni con popolazione <5.000 abitanti ad alta vocazione turistica.** Il Comune deve possedere attrattori naturalistici o culturali e un flusso turistico rilevante rispetto ai residenti. *Nota:* Portoferraio **non è eleggibile** (popolazione superiore a 5 mila), ma si cita per completezza dato che altri comuni elbani più piccoli potrebbero beneficiare.
- **Interventi ammissibili:** Progetti per *migliorare infrastrutture e servizi turistici* nei borghi: es. riqualificazione di centri storici e percorsi turistici, creazione di info-point o centri servizi per visitatori, realizzazione di sistemi di mobilità dolce (navette elettriche, bike sharing), adeguamento di sentieristica e segnaletica, miglioramento dell'accessibilità (abbattimento barriere architettoniche nei siti turistici), implementazione di soluzioni digitali per la

promozione territoriale. Sono inoltre finanziabili interventi per valorizzare produzioni locali tipiche (mercati coperti, spazi espositivi per prodotti artigianali) se volti a potenziare l'appeal turistico del borgo.

- **Contributo: Contributo a fondo perduto** – l'avviso 2023 ha assegnato in media circa **€300.000 per Comune** (importo variabile in base al progetto). Non viene richiesto cofinanziamento obbligatorio. I progetti devono essere realizzabili entro 18–24 mesi dall'erogazione.
- **Fonte ufficiale:** Ministero del Turismo – Avviso 2024 “Fondo piccoli comuni a vocazione turistica” (Prot. 23418/24); Comunicato MiTur 9/2/2024 – Graduatorie (€34 mln a 227 borghi).

Altri fondi turismo e cultura per enti locali

- **FRI-Tur – Fondo Rotativo Imprese Turismo (PNRR):** incentivo misto gestito da Invitalia per riqualificazione di strutture ricettive private. *Non applicabile* direttamente al Comune (target: hotel, agriturismi, ecc.), ma rileva se una parte del complesso sarà data in gestione a operatori turistici (es. un ostello o B&B annesso: tali soggetti potrebbero richiedere FRI-Tur per cofinanziare i propri investimenti).
- **Bandi Ministero Turismo per infrastrutture:** Oltre al fondo borghi sopra citato, il MiTur finora ha rivolto bandi soprattutto a PMI turistiche e enti territoriali minori. Si segnalano comunque iniziative come: il “**Programma Caput Mundi**” (eventi culturali per turismo nelle grandi città d'arte, rif. Roma 2025); il **Fondo Turismo Sostenibile** (avviso 2024) destinato però a imprese turistiche per progetti di eco-turismo. Al 2025 non risultano bandi a fondo perduto aperti per Comuni medio-grandi in ambito turistico; eventuali nuovi fondi potrebbero derivare dal **PN Complementare Turismo** o da leggi di bilancio future per la rigenerazione di infrastrutture turistiche. Portoferraio, in quanto destinazione turistica rilevante (porta d'Elba), potrà trarre beneficio indiretto da progetti finanziati dal MIMS (es. potenziamento porti e vie del mare PNRR) e dovrà tenere d'occhio misure come il **Fondo per lo Sviluppo e la Coesione (FSC) 2021–27** che prevedono assi su **attrattori culturali e naturali** a gestione regionale.

Fondi LEADER, GAL Etruria e Programma di Sviluppo Rurale (PSR)

L'Isola d'Elba è classificata territorio rurale/area interna e rientra nell'area del **GAL Etruria** (Gruppo di Azione Locale con sede a Campo nell'Elba). Nel periodo di programmazione FEASR 2014–2022, il GAL Etruria ha finanziato diversi interventi rilevanti; nel nuovo periodo **PSR 2023–2027** saranno attivati bandi analoghi a partire dal 2024–2025. Di seguito, le linee principali compatibili col progetto:

- **Misura 7.6.2 – Riqualificazione e valorizzazione del patrimonio culturale rurale:**
Beneficiari: enti pubblici, enti religiosi o senza scopo di lucro proprietari di beni culturali locali. *Interventi finanziabili:* recupero di **edifici di interesse storico-artistico** e altri immobili pubblici destinati ad uso culturale (biblioteche, musei, teatri, centri espositivi) nei territori rurali. Include restauro architettonico, allestimenti, miglioramenti funzionali per la fruizione pubblica. *Contributo:* fondo perduto in conto capitale, generalmente **80%** della spesa ammessa (cofinanziamento 20% a carico del beneficiario). Nel ciclo 2014–2020 il GAL Etruria ha assegnato contributi 7.6.2 fino a circa €200.000 per progetto, con graduatorie molto competitive (domande eccedenti risorse). **Applicabilità:** il recupero dell'ex mercato storico – bene vincolato e destinato a spazio culturale pubblico – rientra perfettamente negli scopi della 7.6.2. Si attende l'uscita del bando GAL Etruria su questa misura nel 2025 (una volta approvato il Piano di Azione Locale 23–27 e assegnate le relative risorse FEASR).

- **Misura 7.4 e 7.5 – Servizi di base e infrastrutture turistiche nelle zone rurali:** *Beneficiari:* Comuni e soggetti del terzo settore in area GAL. *Interventi:* progetti di piccola scala che migliorano la qualità della vita e l'attrattività dei borghi rurali. Nello specifico, la sottomisura **7.4.2** (GAL Etruria 2014–20) ha sostenuto la creazione di **servizi commerciali polifunzionali** in frazioni e comuni rurali privi di negozi (es. apertura di mercati locali, empori gestiti da comunità). La **7.5** ha finanziato infrastrutture turistiche ricreative su piccola scala: punti informativi, segnaletica, aree sosta, sentieri attrezzati. *Contributo:* generalmente **100% a fondo perduto** per opere pubbliche fino a un massimale (es. €50k-100k). *Applicabilità:* parti del progetto come l'allestimento di un mercato agricolo a km0 o di un itinerario culturale urbano potrebbero trovare sostegno in tali micro-misure. Ad esempio, il GAL potrebbe cofinanziare la realizzazione di stand e attrezzature per il mercato agroalimentare o la creazione di un percorso didattico-culturale nel centro storico collegato al nuovo polo.
- **Tempistiche e disponibilità:** Attualmente (novembre 2024) i GAL toscani stanno chiudendo la programmazione precedente e avviando i nuovi PAL. La Regione Toscana ha approvato le strategie LEADER 2023–27; ci si attende che entro metà **2025 il GAL Etruria pubblichi i primi bandi** (misure analoghe alle sopra citate). Il Comune di Portoferraio, anche tramite un eventuale **partenariato pubblico-privato locale**, potrà candidare il progetto (o sue lotti funzionali) non appena i bandi saranno attivi. Conviene contattare la segreteria GAL Etruria per inserirsi nel percorso.
- **Fonti:** Misure GAL Etruria 2014–20 (Bandi 7.6.2, 7.4.2, 7.5) – Regione Toscana; Sito GAL Etruria (territorio include Isola d'Elba). (*Nuovi bandi 2025 saranno pubblicati su <www.galetruria.it> e BURT Toscana.*)

Fondazioni e altri enti erogatori locali

Fondazione Livorno

- **Natura:** Fondazione di origine bancaria operante nella Provincia di Livorno, con scopi di utilità sociale e promozione dello sviluppo locale. Annualmente destina contributi a progetti di terzi (enti pubblici e privati non-profit) nei settori **Arte e cultura**, educazione, volontariato, ecc..
- **Bandi attivi:** La Fondazione emette bandi annuali di importo limitato. Ad es. **“Interventi per l'arte e la cultura 2024”** (dotazione €200.000) ha finanziato iniziative culturali con **contributi max €15.000**. Tale bando (scaduto 24/6/2024) mirava a progetti di arti visive o performative che valorizzassero luoghi significativi del territorio livornese. È atteso un **Bando Arte e Cultura 2025** con criteri simili (pubblicazione probabile in primavera 2025).
- **Finalità e spese ammissibili:** Più che opere strutturali, la Fondazione Livorno predilige attività culturali, eventi, mostre, rassegne artistiche legate alla tradizione locale. Possono però essere coperte spese per allestimenti, comunicazione, piccole attrezzature, cataloghi, ecc., purché funzionali al progetto culturale. **Esempio:** la Fondazione potrebbe contribuire con qualche decina di migliaia di euro per mostre, eventi inaugurali o laboratori didattici nel nuovo polo culturale agroalimentare, promuovendo la “riscoperta” di un luogo identitario come l'ex mercato.
- **Cofinanziamento richiesto:** Sì, in genere la Fondazione copre parzialmente il costo (spesso 50–70% del budget progetto, richiedendo altre fonti a carico del proponente). Inoltre non finanzia spese ordinarie di gestione né progetti non sostenibili senza il suo contributo.
- **Procedura:** Bandi pubblicati sul sito fondazioneilivorno.it (sezione *Bandi*). Le domande vanno presentate online entro la scadenza annuale (per il 2024 fu il 23/4–24/6). Esiste anche una procedura per richieste **extra-bando** (erogazioni liberali) per progetti urgenti o di particolare rilevanza: il Comune può dialogare con la Fondazione per un eventuale intervento

straordinario a sostegno del progetto di restauro (ad esempio, la Fondazione potrebbe valutare il cofinanziamento di un lotto del restauro, data l'importanza storica locale dell'edificio).

- **Sito ufficiale:** FondazioneLivorno.it – [Bandi](#).

Fondazione Isola d'Elba

- **Natura:** Fondazione di comunità costituita nel 2013, partecipata da soggetti pubblici e privati elbani. Ha scopo di **promozione sociale, culturale e ambientale dell'Elba**, fungendo da catalizzatore di progetti e risorse per lo sviluppo locale.
- **Attività di finanziamento:** Diversamente da Fondazione Livorno, la Fondazione Elba non dispone di bandi periodici con grandi fondi propri da erogare a terzi. Piuttosto, **supporta la progettazione locale:** aiuta associazioni e Comuni a partecipare a bandi regionali, nazionali ed europei, facendosi carico di cofinanziamenti o anticipazioni se necessario. Ad esempio, ha partecipato come partner in progetti contro la povertà educativa finanziati dal Fondo per il Volontariato (es. progetto "L'Isola che c'è" vincitore bando "Nuove Generazioni" con €750.000 per l'Elba).
- **Ruolo potenziale nel progetto:** La Fondazione Elba potrebbe contribuire in **partnership** col Comune per reperire fondi e gestire attività. Ad esempio, potrebbe co-promuovere una campagna di raccolta fondi locale per il restauro del mercato (coinvolgendo cittadini e imprese isolane), oppure gestire direttamente, in convenzione col Comune, alcuni spazi sociali/culturali all'interno del futuro polo (attività per giovani, coworking, ecc.), candidando tali interventi a **bandi di fondazioni maggiori** o di enti come Regione Toscana (es. bandi GiovaniSi, ecc.). Inoltre, la Fondazione Elba ha contatti con altre **fondazioni nazionali** e potrebbe aiutare a ottenere contributi da soggetti come Fondazione CON IL SUD, Fondazione Cariplo (progetti interregionali), Fondazione Vodafone, etc., qualora il progetto abbia componenti sociali/innovative meritevoli.
- **Contatti:** È consigliabile coinvolgere sin da subito Fondazione Isola d'Elba nei tavoli di progetto, data la sua mission rivolta al coordinamento e alla **creazione di partenariati** locali per lo sviluppo. Non di rado, lettere di sostegno e co-partecipazione di una fondazione di comunità rafforzano le candidature ai bandi pubblici.

Altre fondazioni locali e sponsor

- **Fondazioni bancarie toscane:** oltre a Livorno, anche Fondazione CR Firenze (opera su Firenze e costa toscana) e Fondazione Monte dei Paschi potrebbero interessarsi a progetti culturali fuori dal loro territorio principale se di elevato impatto. Ad esempio, Fondazione CR Firenze ha finanziato in passato iniziative sull'Isola del Giglio; un approccio diretto per presentare il progetto di Portoferraio potrebbe essere valutato.
- **Fondazioni d'impresa e sponsor privati:** Data la vocazione agroalimentare, si potrebbero coinvolgere come sponsor grandi realtà dell'enogastronomia toscana (es. Fondazione Banfi per il vino, Fondazione Slow Food, oppure aziende locali di eccellenza) per sostenere parti del progetto (es. allestimento area mercato). Queste elargizioni potrebbero godere dell'Art-Bonus o di visibilità nel progetto.
- **GAL Etruria – misura cooperazione:** da segnalare infine che i GAL spesso gestiscono fondi per **progetti pilota cooperativi:** un consorzio pubblico-privato senza scopo di lucro (come quello ipotizzato dal Comune) potrebbe partecipare a bandi di **cooperazione LEADER o INTERREG** transfrontalieri (es. Programma Italia-Francia Marittimo) per valorizzare il polo agro-culturale in rete con altri territori (scambi di buone pratiche, circuiti turistici tra isole, ecc.). Tali bandi coprono studi di fattibilità, animazione territoriale ed equipaggiamenti su

piccola scala. Vale la pena esplorare queste opportunità con il GAL e l'Autorità di Gestione Interreg.

Fonti: *Regione Toscana – Avviso Rigenerazione Urbana Toscana Diffusa 2025; Ministero Cultura – PNRR Borghi (M1C3); ANCI Lombardia – PNRR M5C2 Rigenerazione Urbana; Promo PA – Bando Cultura Missione Comune (ICS); Edilportale – Conto Termico 3.0; GAL Toscana (misura 7.6.2); Fondazione Livorno – Bando Arte e Cultura; Fondazione Isola d'Elba. (Vedi riferimenti specifici nelle singole sezioni sopra)*