



# CITTÀ DI FORMIA

MEDAGLIA D'ARGENTO AL VALOR CIVILE

*Provincia di Latina*

---

c.a.p. 04023

## SETTORE 2: RISORSE UMANE, SERVIZI SOCIALI E CULTURA

### AVVISO PUBBLICO

**INVITO A MANIFESTARE INTERESSE A PARTECIPARE ALLA PROCEDURA  
NEGOZIATA PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEI SERVIZI DI GESTIONE  
E VALORIZZAZIONE DEI SITI ARCHEOLOGICI DI FORMIA**

## **ALLEGATO 3: ANALISI ECONOMICO-FINANZIARIA**

### **PREMESSA**

Il presente documento rappresenta l'analisi economico-finanziaria allegata alla procedura per la concessione dei servizi di gestione, manutenzione e valorizzazione dei seguenti siti archeologici di Formia:

- Cisternone romano di Castellone;
- Mausoleo di Cicerone;
- complesso archeologico denominato "Villa di Mamurra";
- area archeologica di Caposele;
- torre di Mola;

Gli elementi del P.E.F. che verranno descritti nei punti successivi sono stati elaborati a partire dalle caratteristiche dei siti in oggetto, dalle esperienze maturate nelle precedenti forme di gestione e dalle potenzialità del bacino d'utenza in relazione al territorio ove sono ubicati. La presente analisi è finalizzata a fornire all'operatore economico la dinamica finanziaria generata dalla gestione dei servizi e dalle necessarie manutenzioni, in modo da ipotizzare un equilibrio economico-finanziario complessivo.

## IPOTESI GESTIONALI

La gestione dovrà assicurare il funzionamento dei suddetti siti, la piena fruizione degli stessi da parte dei visitatori e la realizzazione di una piattaforma integrata di interventi volti alla valorizzazione del patrimonio storico e archeologico di Formia nell'ottica dello sviluppo culturale, turistico ed economico della comunità.

Nello specifico, il gestore dovrà assicurare i seguenti servizi:

- a) apertura e chiusura siti storici e archeologici;
- b) informazione e orientamento del pubblico in tutte le sue forme (al banco, al telefono, ecc.) e prima accoglienza all'interno dei siti;
- c) servizio di biglietteria, prenotazione e prevendita;
- d) assistenza al pubblico, vigilanza e controllo delle modalità di visita nei siti oggetto di concessione;
- e) organizzazione e gestione visite guidate alle strutture gestite volte a favorire la conoscenza del patrimonio artistico e archeologico;
- f) gestione di eventuali punti vendita (bookshop, vendita souvenir, vendita bevande, ecc);
- g) assistenza al pubblico per convegni, seminari, mostre temporanee, dibattiti e altre iniziative culturali promosse dal Concessionario e/o dell'Amministrazione Comunale;
- h) attività promozionale e innovativa del territorio mediante progettazione di itinerari integrati volti alla conoscenza dei beni identitari presenti a Formia;
- i) attività di carattere promozionale e di comunicazione, con attivazione di forme adeguate di promozione, marketing e valorizzazione dei beni identitari presenti sul territorio comunale, praticabili e visitabili;
- j) progettazione, attivazione, promozione e gestione operativa di un servizio integrato di didattica rivolto alle scuole e articolato in visite didattiche e laboratori;
- k) ideazione, progettazione e realizzazione di eventi culturali, attività di spettacolo e di animazione, realizzazione laboratori e attività didattiche con assistenza ai gruppi e la dotazione del materiale necessario;
- l) realizzazione e stampa di materiale informativo sul territorio;
- m) ricerca di bandi di natura pubblica a supporto delle attività culturali, turistiche, ambientali, di innovazione, comunicazione e promozione del Comune di Formia;
- n) manutenzione ordinaria dei siti e pulizia.

## DESCRIZIONE E INFORMAZIONI RELATIVE ALLE PRINCIPALI VOCI DI ENTRATA PREVISTE

A regime, le principali voci di ricavo ineriscono le seguenti voci:

### 1. proventi visite guidate

L'analisi ha riguardato i numeri prodotti dalla precedente gestione quando il Comune ha affidato a terzi il servizio di guida archeologica presso il Cisternone romano, la tomba di Cicerone, la torre di Mola e di Castellone e l'area archeologica di Caposele. L'esame delle entrate derivanti dalla vendita di biglietti è stata rapportata alla durata della concessione (15 mesi), alla stima delle presenze presso i siti archeologici oggetto della presente concessione e al nuovo regime tariffario disposto dall'Amministrazione comunale.

Dai dati circa le presenze di visitatori negli ultimi anni scaturisce il seguente prospetto:

Sito	Presenza di visitatori stimata in n. 15 mesi
Cisternone romano di Castellone	n. 7.500
Mausoleo di Cicerone	n. 1.000
Torre di Mola e area archeologica di Caposele	n. 450

L'Ufficio non è in possesso di dati "storici" circa le presenze presso la "Villa di Mamurra" dal momento che il complesso archeologico di Gianola è passato solo di recente sotto la gestione del Comune per effetto di un protocollo d'intesa siglato con la Soprintendenza ai Beni Archeologici e con il Parco Riviera di Ulisse, proprietario del sito. La continua frequenza di visitatori, turisti, scolaresche che ogni anno affollano il parco di Gianola apre prospettive interessanti per quanto attiene l'attrattività del complesso, capace di abbinare storia e natura, l'appeal di un sito oggetto di un poderoso intervento di scavo conclusosi solo nel 2022 e la bellezza di uno degli angoli naturalistici e paesaggistici più incantevoli del territorio. Per la "Villa di Mamurra" si stima pertanto il seguente dato di presenze, riferito al periodo di 15 mesi oggetto della concessione:

Sito	Presenza di visitatori stimata in n. 15 mesi
Complesso denominato "Villa di Mamurra"	n. 2.000

Dalle esperienze precedenti presso i siti archeologici della città è stata stimata la seguente ripartizione anagrafica percentuale delle presenze:

Adulti	60%
Minori	40%

Considerato il nuovo piano tariffario, così sintetizzato:

<b>Età visitatori</b>	<b>Tagliando</b>	<b>Prezzo massimo</b>
0-6 anni	Gratuito	€ 00,00
6 – 18 anni	Biglietto per ingresso e visita guidata	€ 2,00
più di 18 anni	Biglietto per ingresso e visita guidata	€ 5,00
6 – 18 anni	Biglietto integrato per l'accesso con visita guidata a n. 3 siti archeologici della città (Villa di Mamurra, Cisternone e Mausoleo di Cicerone)	€ 4,00
più di 18 anni	Biglietto integrato per l'accesso con visita guidata a n. 3 siti archeologici della città (Villa di Mamurra, Cisternone e Mausoleo di Cicerone)	€ 10,00

Considerato che, nel quadro dell'attuale concessione, così come definito dalla Deliberazione di G.C. n. 116 del 29.05.2023, al gestore è attribuito per intero l'incasso derivante dalla vendita dei biglietti e che i minori introiti derivanti dagli sconti per il biglietto integrato è ampiamente compensato dai maggiori incassi derivanti dall'accresciuto numero complessivo dei visitatori, il quadro economico per questa voce di entrata può così sintetizzarsi:

<b>Sito</b>	<b>Entrata stimata in n. 15 mesi</b>
Cisternone romano di Castellone	€ 28.500,00
Mausoleo di Cicerone	€ 3.800,00
Complesso denominato "Villa di Mamurra"	€ 7.600,00
Torre di Mola e area archeologica di Caposele	€ 1.710,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 41.610,00</b>

## **2. gestione punto vendita e info-point turistico**

Il gestore potrà incrementare le entrate con la predisposizione di un piccolo punto di ristoro-book shop – infopoint turistico e store per vendita souvenir. Lo spazio potrà essere ricavato all'interno del locale che l'Amministrazione metterà presto a disposizione nelle adiacenze del Cisternone.

Per questa tipologia, è prevista la seguente entrata:

<b>Attività</b>	<b>Introito stimato in n. 15 mesi</b>
Punto di ristoro - ook-shop, souvenir, merchandising	€ 10.000,00

### 3. gestione di eventi e progetti

La concessione prevede la possibilità per il gestore di realizzare eventi culturali/laboratori/progetti educativi in proprio e/o in collaborazione con l'Ente e/o con le scuole, presso i siti archeologici interessati dalla procedura. I proventi di tali attività per il periodo della concessione sono così sintetizzati:

<b>Attività</b>	<b>Introito stimato</b>
Gestione eventi e progetti	€ 7.000,00

### 4. Prezzo assicurato dal Comune di Formia

Al fine di garantire la piena sostenibilità economica della concessione, il Comune garantisce il pagamento del seguente prezzo:

Prezzo assicurato dal Comune di Formia	€ 16.500,00 oltre Iva al 22%
--	------------------------------

Pertanto, il quadro complessivo delle entrate è così sintetizzato:

<b>ENTRATE GESTIONE SITI ARCHEOLOGICI</b>	
Proventi derivanti da vendita biglietti	€ 41.610,00
Book-shop, souvenir, merchandising	€ 10.000,00
Gestione eventi e progetti	€ 7.000,00
Prezzo assicurato dal Comune di Formia	€ 16.500,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 75.110,00</b>

## **DESCRIZIONE E INFORMAZIONI RELATIVE ALLE PRINCIPALI VOCI DI SPESA PREVISTE**

A regime, le principali voci di spesa ineriscono le seguenti voci:

### 1. Personale

Quella del personale, in un servizio come quello oggetto della presente concessione, è senza dubbio la voce di spesa più consistente e incisiva. La necessità di garantire contemporaneamente servizi in più siti richiede un'organizzazione gestionale all'altezza del compito e l'individuazione di figure con adeguata formazione nel campo dell'accoglienza e dell'assistenza turistica, oltre all'impiego di personale tecnico cui demandare le attività di manutenzione, e di figure formate nel campo della comunicazione.

L'esame delle spese sostenute nella gestione degli ultimi anni ha consentito di stimare le uscite che il gestore dovrà sostenere per assicurare il personale demandato all'espletamento dei servizi oggetto

della presente concessione. Il dato storico di partenza, relativo alla gestione di Cisternone, Mausoleo di Cicerone, Torre di Mola e Area Archeologica di Caposele, è stato rapportato alla durata della concessione (15 mesi) e al computo complessivo dei siti riguardati dalla presente procedura.

Le spese stimate per il personale sono così sintetizzate:

<b>Sito</b>	<b>Spese personale stimate per n. 15 mesi</b>
Cisternone romano di Castellone	€ 17.850,00
Mausoleo di Cicerone	€ 4.500,00
Complesso denominato "Villa di Mamurra"	€ 4.760,00
Torre di Mola e area archeologica di Caposele	€ 1.071,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 28.181,00</b>

## 2. Costi amministrativi e generali

Le spese per i costi amministrativi (numero verde, oneri assicurativi, gestione amministrative e contabile, ecc.) e altri costi generali di gestione sono state stimati sulla base delle uscite registrate negli ultimi anni per queste tipologie di voci, rapportate alla durata della presente concessione (15 mesi). Le spese amministrative, pertanto, sono così sintetizzate:

<b>Attività</b>	<b>Spese stimate per n. 15 mesi</b>
Costi amministrativi	€ 6.000,00
Costi generali	€ 4.000,00

## 3. Manutenzione e pulizia

La precedente gestione dei siti archeologici non prevedeva oneri manutentivi a carico del soggetto affidatario dei soli servizi di guida archeologica e pulizia. Pertanto, la spesa non è stata stimata su precedenti storici ma sulle necessità dei siti e il costo presunto delle attività richieste (manutenzione ordinaria di tutte le aree con vegetazione, con particolare attenzione a contenere lo sviluppo di piante infestanti; pulizia completa e continuativa di vialetti e panchine; potatura piante e raccolta frutti, falcio del fieno e rimozione dello stesso, pulizia servizi igienici).

La spesa complessiva per le attività di manutenzione è pertanto così stimata:

<b>Attività</b>	<b>Spese stimate per n. 15 mesi</b>
Manutenzione e pulizia	€ 10.000,00

#### 4. Ulteriori servizi

La gestione integrata oggetto della presente procedura include anche ulteriori servizi che il concessionario dovrà assicurare, tra cui il servizio di biglietteria per la vendita e prevendita dei tagliandi di ingresso e il noleggio dei bagni chimici (necessario per il solo Mausoleo di Cicerone).

La spesa è così stimata:

<b>Attività</b>	<b>Spese stimate per n. 15 mesi</b>
Ulteriori servizi	€ 6.000,00

#### 5. Comunicazione

Un'importante attenzione il concessionario dovrà dedicare alle attività di comunicazione, da espletare attraverso tutti i canali informativi disponibili, analogici e digitali.

Per questa voce è stimata la seguente spesa minima:

<b>Attività</b>	<b>Spese stimate per n. 15 mesi</b>
Comunicazione	€ 5.000,00

Pertanto, il quadro complessivo delle spese è così sintetizzato:

<b>SPESE GESTIONE SITI ARCHEOLOGICI</b>	
Spese personale	€ 28.181,00
Costi generali	€ 4.000,00
Costi amministrativi	€ 6.000,00
Manutenzione e pulizia	€ 10.000,00
Ulteriori servizi	€ 6.000,00
Comunicazione	€ 5.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 59.181,00</b>

La redditività presunta della concessione è dunque di **€ 15.929,00** pari a circa il 21,20 % dei ricavi attesi. Le utenze saranno interamente a carico del gestore e nulla graverà in capo al Comune.

*Si allega conto economico a regime.*

IL DIRIGENTE  
dott.ssa Tiziana Livornese

<b>RICAVI (PERIODO 15 MESI)</b>	
Proventi derivanti da vendita biglietti	€ 41.610,00
Book-shop, souvenir, merchandising	€ 10.000,00
Gestione eventi e progetti	€ 7.000,00
Contributo Comune di Formia	€ 16.500,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 75.110,00</b>
<b>SPESE (PERIODO 15 MESI)</b>	
Spese personale	€ 28.181,00
Costi amministrativi	€ 6.000,00
Manutenzione e pulizia	€ 10.000,00
Ulteriori servizi	€ 4.000,00
Comunicazione	€ 5.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 59.181,00</b>
<b>REDDITO OPERATIVO</b>	<b>€ 15.929,00</b>