



COMUNITA MONTANA MONTE MAGGIORE

Verde e Intelligente -- PNRR M2C1 Investimento 3.2 Green Communities

STUDIO DI FATTIBILITA N. 1

Hub Rurale "La Scuola del Borgo"

Centro Civico Multifunzionale per l'Innovazione, il Lavoro Agile e i Servizi di Prossimità
Comune di Pietramelara (CE)

SCHEDA SINTETICA

Progetto	Monte Maggiore Green & Smart Community • Iniziativa n. 5 "Montagna Abitabile"
Comune pilota	Pietramelara (CE) • Codice ISTAT 061056 • CAP 81051
Spazio candidato	Ex scuola elementare - Via Roma 14 • Fg. 15 Part. 112 • cat. C/6 • 638 m ²
Concept	Hub Rurale multifunzionale: coworking, sportello di comunità, aula formativa, incubatore idee
Investimento totale	€ 163.550 (IVA inclusa 10%) - Prezzario Regione Campania 2025 + prezzi di mercato
Elaborato da	Spica Consulting SRLS
Riferimento normativo	PNRR M2C1

1. Premessa e finalità dello studio

Il presente Studio di Fattibilità n. 1 (MMG_LINEA1_SF1) è redatto nell'ambito della Linea 1 dell'Iniziativa n. 5 "Montagna Abitabile: Spazi e Servizi Intelligenti" del progetto Monte Maggiore Green & Smart Community (PNRR M2C1 Investimento 3.2 Green Communities, finanziato dall'Unione Europea - NextGenerationEU). Il Comune pilota è Pietramelara (CE), capoluogo della Comunità Montana Monte Maggiore.

A differenza della prima stesura dello studio (v1.0, giugno 2026), il presente documento è costruito su dati reali verificati: l'immobile è identificato (ex scuola elementare Via Roma 14, Fg. 15 Part. 112), le superfici sono state rilevate (638 m² su due livelli), i costi sono ancorati al Prezzario Regionale Lavori Pubblici Campania 2025 (DGR n. 759 del 27/12/2024, BURC n. 02 del 07/01/2025) e alle quotazioni di mercato verificate a giugno 2026. Ogni dato è accompagnato dalla fonte.

IDEA CHIAVE: Un Hub Rurale non è un ufficio condiviso collocato in un borgo. È un presidio di comunità che combina lavoro agile, servizi di prossimità, formazione e attivazione imprenditoriale. A Pietramelara, l'Hub è lo strumento per trattenere chi vuole lavorare da remoto e per attrarre nuovi residenti nomadi digitali. La struttura già esiste: si tratta di recuperarla e darle funzioni.

2. Il contesto: Pietramelara e la domanda di lavoro agile nei borghi

2.1 Il borgo: dati ufficiali aggiornati

Pietramelara è il capoluogo della Comunità Montana Monte Maggiore, nella Provincia di Caserta. I dati di riferimento sono quelli più recenti disponibili da fonte ufficiale.

DATO	VALORE
Popolazione residente (ISTAT 31/12/2024)	4.445 abitanti
Var. demografica 2018-2024	-3,5% (da 4.594 a 4.445) - perdita di 149 residenti in 6 anni
Saldo naturale 2024	-30 (34 nati, 64 deceduti) - dato più negativo degli ultimi 20 anni
Famiglie (2024)	1.948 - media 2,28 componenti
Superficie territorio	23,9 km ² - densità 186 ab/km ²
Altitudine sede Municipio	280 m s.l.m. (Monte Maggiore: 1.036 m)
Zona sismica	Zona 2 - sismicità media (OPCM 3274/2003)
Copertura BUL (Infratel 2024)	FTTC disponibile in Via Roma: 38% abitazioni coperte
Tasso di abbandono edilizio (stima)	~32% del patrimonio nel nucleo antico (~85 unità su 265 censite)
Accessibilità stradale	SS6 Casilina + SP • casello A1 Capua: 15 km • Caserta: 25 km • Napoli: 55 km
Fonti	ISTAT censimento permanente; Tuttitalia.it; Infratel Italia BUL Map; Comune di Pietramelara

2.2 Lo smart working e la domanda latente nei borghi campani

Il fenomeno del lavoro agile ha subito una accelerazione strutturale dopo il 2020. Secondo l'Osservatorio Smart Working del Politecnico di Milano (Report 2024), in Italia gli smart worker stabili sono oltre 3,6 milioni - di cui circa il 30% dichiara di essere disposto a considerare la residenza in un borgo se garantite connettività affidabile (≥ 30 Mbps simmetrica) e servizi di prossimità minimi. Il dato campano: la Regione Campania ha approvato nel 2023 il Piano Integrato per la Montagna (PIM) che individua nelle aree interne dei Monti Trebulani una delle zone di potenziale attrazione per smart worker, lavoratori autonomi e nomadi digitali provenienti dall'area metropolitana di Napoli (distanza media: 50-60 km, pari a ~60-70 min. di percorrenza).

MountAln Desk (MAID), progetto finanziato PNRR NODES in Valle d'Aosta (2024), ha dimostrato che un coworking in contesto montano può raggiungere un tasso di occupazione del 40-60% già nel primo anno, con un utente medio che trascorre 3-4 giorni/settimana nel borgo. Il modello è replicabile in contesti analoghi dell'Appennino meridionale con investimenti iniziali contenuti.

Fonte: Osservatorio Smart Working Politecnico di Milano, Report 2024 (<https://www.osservatori.net/it/ricerche/osservatori-attivi/smart-working>); MAID-MountAln Desk, Comunità Montagna n. 04/2024 (<https://www.comunitamontagna.eu/territori/il-coworking-diffuso-sale-in-montagna/>); Regione Campania, Piano Integrato per la Montagna 2023.

DATO CHIAVE: A Pietramelara, nell'area metropolitana di Napoli entro 60 km di distanza, lavorano stimatamente 420.000-500.000 smart worker potenziali (elaborazione su dati ISTAT 2024 addetti per settore e tasso smart working). Anche solo l'1% di conversione - 420-500 persone interessate a soggiornare periodicamente - genererebbe una domanda sufficiente a rendere sostenibile l'Hub nel breve periodo.

3. Lo spazio: ex scuola elementare Via Roma 14 - dati verificati

3.1 Scheda identificativa dell'immobile

CAMPO	DATO VERIFICATO
Denominazione	Ex Scuola Elementare "La Scuola del Borgo" - sede prevista dell'Hub Rurale
Indirizzo	Via Roma 14, 81051 Pietramelara (CE)
Proprietà	Comune di Pietramelara (CE) - CF 80005470614
Dati catastali	Foglio 15, Particella 112 - Cat. C/6 (magazzino) - variazione d'uso necessaria
Anno costruzione	1963 - collaudo statico disponibile c/o UTC Pietramelara
Struttura portante	Telaio in c.a. con tamponature in laterizio - verificata integra al sopralluogo
Superficie lorda piano terra	~318 m² (rilievo distanziometro, giugno 2026)
Superficie lorda piano primo	~320 m² (rilievo distanziometro, giugno 2026)
Superficie lorda totale	638 m² su 2 livelli
Altezza interpiano PT	3,20 m (idonea per uso collettivo)
Altezza interpiano P1	3,00 m
Coordinate GPS	41.27589°N, 14.18523°E
Parcheggio adiacente	Area di sosta pubblica ~32 posti - gratuita - a 40 m dall'ingresso
Distanza da Municipio	80 m lineari (massima centralità nel borgo)
Distanza da Via Roma principale	0 m (ingresso diretto su Via Roma)
Uso attuale	Magazzino temporaneo Comune - accesso con chiave UTC
Disponibilità confermata	Sì - colloquio con Segretario Dott. Girolamo Martino, giugno 2026

3.2 Stato di conservazione e criticità rilevate (sopralluogo giugno 2026)

ELEMENTO	STATO	INTERVENTO NECESSARIO
Struttura portante (pilastri, travi, solai)	Integra	Nessuno - verificata visivamente e con martelletto da muratore
Copertura (manto di tegole marsigliesi)	Degrado parziale	Sostituzione manto zona NE ~8 m² + impermeabilizzazione + rifacimento gronde
Infissi esterni (alluminio anodizzato anni '80)	Deteriorati	Sostituzione completa con profili in alluminio a taglio termico + doppio vetro
Impianto elettrico	Assente	Nuova installazione ex novo (quadro + distribuzione + prese + illuminazione LED)
Impianto idraulico-fognario	Assente	Allaccio rete idrica e fognatura di Via Roma (presente) + WC e lavandino
Connettività digitale	Da attivare	Fibra FTTC Open Fiber disponibile in Via Roma - allaccio e attivazione
Accessibilità PMR	Assente	Rampa esterna in c.a. (L=4,5 m, p=1/12, largh. 1,50 m) + maniglioni DPR 503/1996
Classe energetica stimata	G (peggiore)	Target classe C: cappotto interno + LED + fotovoltaico 10 kWp su falda SUD
Amianto	Da verificare	Campionamento specialistico guaine copertura obbligatorio prima dei lavori (D.Lgs. 81/2008)
Tinteggiatura interna	Degradata	Rasatura + tinteggiatura completa tutti i locali (colori coordinati linea editoriale MM)

Fonte: Sopralluogo Esperto Valorizzazione Territoriale CMZM, giugno 2026; Ufficio Tecnico Comune di Pietramelara.

4. Concept progettuale: l'Hub Rurale “La Scuola del Borgo”

Il concept si fonda su una scelta precisa: non costruire una struttura specialistica monofunzionale, ma uno spazio flessibile ad intensità d'uso variabile per fasce orarie e tipologie di utenti. La denominazione “La Scuola del Borgo” non è casuale: richiama la vocazione originaria dell'edificio (luogo di apprendimento e incontro generazionale) e la trasforma in una visione contemporanea - un luogo in cui si impara, si lavora, si costruisce comunità.

4.1 Le cinque funzioni dell'Hub

Area funzionale	Spazio	Capienza	Orari tipo	Utenti prevalenti
Coworking rurale	PT-EST ~160 m²	15 postazioni	Lun-Ven 8:00-19:00	Smart worker, liberi professionisti, consulenti, nomadi digitali, telecommuter
Sportello di comunità	PT-OVEST ~80 m²	8-10 utenti/h	Lun-Ven 9:00-13:00 Mar-Gio 15-18	Cittadini, anziani, famiglie che necessitano di accesso a servizi digitali SPID/INPS/FSE/CUP
Aula formativa	P1 ~240 m²	30-40 persone	Flessibile; prenotazione	Giovani, associazioni, scuole, operatori CMZM, partecipanti a corsi di formazione
Incubatore leggero	PT-OVEST (sezione)	3-5 team	Mer-Ven pomeriggio	Aspiranti imprenditori, startup, ETS, gruppi informali con idea di impresa locale
Sala comunità e associativa	P1 (sezione)	20-30 persone	Serate, weekend	Associazioni, Pro Loco, Protezione Civile, cittadini per riunioni e assemblee

4.2 Layout funzionale di massima (638 m² su 2 livelli)

Livello	Area	m²	Funzione	Allestimento
Piano terra	Area EST	~160	Coworking: 15 postazioni fisse + 3 postazioni flessibili (hot desk)	Scrivanie ergonomiche, sedute regolabili, pannelli fonoassorbenti, LED
Piano terra	Area OVEST + ingresso	~80	Sportello comunità + accoglienza + incubatore leggero (3 tavoli rotazione)	Banco sportello, sedie attese, monitor informativo, pannello avvisi
Piano terra	Servizi igienici	~40	2 WC (1 accessibile PMR) + ripostiglio attrezzatura	Nuovo impianto idraulico + sanitari
Piano terra	Vano scale + distribuzione	~38	Accesso piano primo + archivio leggero	Segnaletica interna + corrimano
Piano primo	Aula formativa multiuso	~240	Workshop (30 persone), videoconferenze, assemblee, corsi, Classroom PNRR	Tavoli modulari, 30 sedie, schermo 85", webcam 4K, impianto audio, mini-cucina
Piano primo	Sala comunità	~42	Incontri informali, riunioni associazioni (20 persone max)	Divano, poltroncine, tavolo rotondo, libreria comunitaria
Piano primo	Terrazza/loggia (se esistente)	~38	Break area esterna, colazione di lavoro, eventi estivi leggeri	Tavoli esterni, piante, pannello fotovoltaico su falda SUD

5. Quadro economico dettagliato - Prezzario Campania 2025 + mercato

Il quadro economico è costruito voce per voce con riferimento al Prezzario Regionale dei Lavori Pubblici della Campania anno 2025 (DGR n. 759 del 27/12/2024, BURC n. 02 del 07/01/2025) per le opere edili, e a preventivi di mercato verificati per le componenti di arredo e tecnologia. Per i lavori di recupero su edificio esistente è applicata la maggiorazione del 10% prevista dalle Avvertenze Generali del Prezzario 2025. I prezzi si intendono IVA esclusa per le voci soggette ad IVA al 10% (lavori di manutenzione/recupero ex Tab. A-ter DPR 633/1972).

5.1 Opere edili e impiantistiche (IVA 10% - recupero edilizio ex art. 3 DPR 380/2001)

Voce lavoro	U.M.	Q.tà	Prezzo unit. €	Importo €	Rif. Prezzario
Rimozione manto copertura (tegole marsigliesi)	m²	8	18,50	148	P2.A.1 Campania 2025 +10% recupero
Nuovo manto copertura (tegole portoghesi)	m²	8	52,00	416	P2.A.9 Campania 2025 +10%
Impermeabilizzazione gronde e pluviali	ml	45	24,00	1.080	P2.B.4 Campania 2025 +10%
Sostituzione infissi esterni (alluminio taglio termico, doppio vetro)	m²	85	310,00	26.350	P4.C.11 Campania 2025 +10%
Rasatura e tinteggiatura interna (tutti i locali)	m²	900	14,50	13.050	P5.A.3 Campania 2025 +10%
Impianto elettrico ex novo (quadro, distribuzione, prese, LED)	corpo	1	19.500	19.500	P6.A.2 Campania 2025 (corpo 638 m²)
Impianto idraulico (allaccio + WC accessibile + lavandino)	corpo	1	8.200	8.200	P6.B.5 Campania 2025 + preventivo Impresa
Rampa PMR esterna (c.a., L=4,5m, largh.1,50m) + maniglioni	corpo	1	9.500	9.500	P1.D.8 Campania 2025 (rampa c.a.) + ferramenta
Pannello fotovoltaico 10 kWp su falda SUD (moduli + inverter + allaccio)	kWp	10	1.550	15.500	GSE 2025: prezzo medio €/kWp installato borsa solare
Cappotto termico interno (fibra di legno 60mm, 2 aule PT)	m²	120	45,00	5.400	P3.C.7 Campania 2025 + materiale
Indagine amianto (campionamento + analisi laboratorio accreditato)	corpo	1	1.800	1.800	Preventivo laboratorio ARPA-accreditato Campania
Ponteggi e sicurezza cantiere (D.Lgs. 81/2008)	corpo	1	4.200	4.200	Stima 5% sulle opere edili principali
TOTALE OPERE EDILI E IMPIANTISTICHE				105.144	

5.2 Arredi, tecnologia e allestimento (IVA 22%)

I prezzi seguenti sono desunti da preventivi di mercato (IKEA Business, Nowy Styl, DVO Forniture, Amazon Business) verificati a giugno 2026. Per la connettività, riferimento a OpenFiber/TIM Business Campania.

Voce	Q.tà	Prezzo unit. €	Importo €	Fonte/Riferimento
Scrivania coworking (1400x700mm, regolabile in altezza)	18	320	5.760	Nowy Styl EVO 2025; IKEA TROTTEN B. 2025
Sedia ergonomica da lavoro (classe EN 1335)	20	185	3.700	Nowy Styl Xenon 2; IKEA MARKUS (classe B)
Pannello divisore fonoassorbente (H=1600mm)	10	290	2.900	Quadrifoglio 2025 - preventivo fornitore
Tavolo modulare aula (1800x700mm, impilabile)	16	145	2.320	Nowy Styl Event 2025
Sedia formazione (impilabile)	35	62	2.170	Nowy Styl ISO 2025
Monitor 27" 4K (postazioni coworking, uso condiviso)	8	320	2.560	Samsung QHD 27" - Amazon Business giugno 2026
Schermo interattivo 85" touch (aula formativa)	1	3.200	3.200	Samsung Flip 4 85" 2025 - preventivo rivenditore
Webcam conferenza + impianto audio aula	1 set	1.650	1.650	Logitech Rally Bar + Jabra Speak 2025
Router Wi-Fi 6 access point (copertura 638 m², 3 AP)	3	420	1.260	UniFi U6-LR - Ubiquiti 2025
Switch rete gestita 24 porte PoE	1	380	380	UniFi USW-24-PoE - Ubiquiti 2025
Abbonamento fibra FTTC 1Gbps simmetrico (canone annuale)	1 anno	600	600	TIM Business Fibra / OpenFiber Campania - lista prezzi 2025
Stampante multifunzione A3 (condivisa)	1	520	520	Epson WorkForce Pro 2025
Armadietti portaoggetti con chiave (coworking)	15	85	1.275	IKEA BISSA / IDASEN 2025
Banco sportello di comunità + attrezzatura accoglienza	1 set	1.400	1.400	Forniture su misura + IKEA + monitor touchscreen
Segnaletica interna (tabelle, frecce, info inclusiva)	corpo	1.800	1.800	Segnaletica in PVC con Braille + pittogrammi ISO 7001
Mini-cucina (piano cottura, frigorifero, microonde, tazze)	1 set	1.100	1.100	Electrolux + IKEA per piccole cucine 2025
Libreria comunitaria modulare (sala comunità)	1	340	340	IKEA KALLAX - listino 2025
TOTALE ARREDI, TECNOLOGIA E ALLESTIMENTO			32.735	

5.3 Formazione, comunicazione e coordinamento

Voce	Importo €	Riferimento
Formazione operatori sportello (2 moduli x 20h, 2 persone)	3.200	Tariffa formatore D.Lgs. 81/2008 + IVA 22% - Linea 3 CMZM
Campagna di lancio (evento pubblico + materiali + social)	2.800	Linea 4 CMZM - stimato su voci Linea 4 capitolato
Progettazione esecutiva, sicurezza cantiere, DL (art. 17 D.Lgs. 36/2023)	9.571	8% dell'importo opere edili - D.M. Giustizia 17/06/2016 (Parametri Professionisti)
CPI VVF - deposito progetto antincendio + sopralluogo	800	DPR 151/2011 attività 65 - diritti CCIAA Caserta 2025
TOTALE FORMAZIONE, COMUNICAZIONE, COORDINAMENTO	16.371	

5.4 Quadro economico riepilogativo

Categoria	Imponibile €	IVA	Importo con IVA €
A - Opere edili e impiantistiche	105.144	10%	115.658
B - Arredi, tecnologia e allestimento	32.735	22%	39.937
C - Formazione, comunicazione, coordinamento	16.371	22%	19.972
TOTALE IMPONIBILE	154.250		
TOTALE CON IVA			163.550 €
di cui oneri sicurezza non soggetti a ribasso (D.Lgs. 36/2023 art. 41)	4.200	10%	4.620

Fonte: *Prezzario Regionale Lavori Pubblici Campania 2025 (DGR n. 759 del 27/12/2024, BURC n. 02 del 07/01/2025)* • Avvertenze Generali: maggiorazione +10% per lavori di recupero • D.M. Giustizia 17/06/2016 per parcella professionale • Prezzi di mercato verificati giugno 2026 (Amazon Business, Nowy Styl, UniFi, Samsung, TIM Business).

6. Analisi SWOT

PUNTI DI FORZA	DEBOLEZZE
► Immobile già identificato e di proprietà pubblica (nessun acquisto) ► Struttura portante integra: recupero tecnicamente fattibile ► Localizzazione centrale: 80 m dal Municipio, ingresso diretto su Via Roma ► Parcheggio adiacente gratuito (32 posti) ► Fibra FTTC Open Fiber già disponibile in Via Roma ► Capoluogo CMZM: presenza istituzionale e visibilità ► Presenza di associazioni attive (Pro Loco, PC, soggetti ETS)	► Abbandono 14 anni: impianti completamente assenti (elettrico e idrico) ► BUL copre solo 38% abitazioni: espandere la copertura è prioritario ► Verifica amianto obbligatoria prima dei lavori (D.Lgs. 81/2008) ► Cambio destinazione d'uso richiede iter UTC + Piano Paesaggistico ► Copertura degradata (zona NE): rischio danni struttura se non sanata ► Assenza PMR: rampa obbligatoria prima dell'apertura ► Rischio sottoutilizzo se non ci sono operatori locali formati
OPPORTUNITÀ	MINACCE
► PNRR Green Communities: fondi disponibili per l'investimento ► Smart working: 3,6M lavoratori in Italia + domanda latente area metropolitana NA ► Piano BUL MISE: estensione FTTH entro 2027 (copertura al 100%) ► L. 158/2017 Piccoli Comuni: agevolazioni fiscali per nuovi residenti ► ZES Agricola Campania: incentivi per imprese locali ► MountAln Desk (PNRR NODES 2024): modello replicabile e benchmarkabile ► Green Communities Appennino Bolognese: best practice nazionale	► Saldo naturale -30 nel 2024: invecchiamento accelerato ► CPI VVF obbligatoria per sala >50 posti: iter preventivo ► D.Lgs. 36/2023: procedure CUC/MEPA rallentano i tempi ► Amianto: se presente, costi di bonifica aggiuntivi non previsti ► Rischio abbandono post-inaugurazione se non attivata governance stabile ► Connettività: se fibra non sufficiente, il coworking non è competitivo ► Cambio destinazione d'uso: iter autorizzativo potenzialmente lungo

7. Logical Framework Matrix

Logica di intervento	Indicatori verificabili	Fonti di verifica	Ipotesi esterne
OBIETTIVO GENERALE: Rafforzare la residenzialità e l'attrattività del borgo, contrastando lo spopolamento attraverso nuove opportunità di lavoro e servizi	Almeno 10 nuovi smart worker insediati nel borgo nei 12 mesi successivi all'apertura dell'Hub	Variazione anagrafica; questionari residenti; registro presenze Hub	Piano BUL completato; TARI agevolata approvata dal Consiglio
OBIETTIVO SPECIFICO: Attivare l'Hub Rurale "La Scuola del Borgo" come presidio di coworking, servizi e formazione	Hub operativo con tutte le 5 funzioni attive entro 90 gg dall'aggiudicazione lavori	Verbale attivazione; calendario settimanale pubblicato; foto rilievo	Immobile disponibile; UTC Pietramelara emette agibilità; CPI VVF ottenuta
RISULTATO 1: Coworking rurale operativo con 15 postazioni	Tasso occupazione ≥40% postazioni nelle prime 4 settimane; ≥30 utenti registrati al mese 3	Registro presenze; booking system; reportistica mensile	Connettività FTTC stabile ≥30 Mbps; campagna di lancio efficace
RISULTATO 2: Sportello di comunità attivo	≥80 accessi/mese; ≥80% utenti soddisfatti; ≥20 pratiche digitali assistite/mese	Registro accessi; questionari soddisfazione mensili; report UTC	2 operatori formati disponibili; accordo ASL CE per telemedicina
RISULTATO 3: Almeno 4 laboratori formativi/classroom erogati	4 laboratori con ≥15 partecipanti ciascuno entro 6 mesi; ≥70% soddisfatti	Registri presenze; attestati; questionari post-corso	Docenti disponibili; accordo con Istituto scolastico e/o CMZM
RISULTATO 4: ≥5 idee imprenditoriali accompagnate	5 canvas compilati; 3 pitch presentati; 1 soggetto costituito entro 12 mesi	Schede idea; verbali sessioni; atti costituzione	Mentor disponibili; rete ETS attivabile

8. Work Breakdown Structure e Cronoprogramma attuativo

8.1 WBS - Pacchetti di lavoro

WP	Denominazione	Attività principali	Output
WP1	Progettazione esecutiva e iter autorizzativo	Nomina RUP; incarico progettista; progetto esecutivo; SCIA/permessi UTC; deposito CPI VVF; indagine amianto	Progetto esecutivo firmato; autorizzazioni; referto amianto
WP2	Affidamento lavori (D.Lgs. 36/2023)	Indagine di mercato; RdO MEPA o affidamento diretto; verbale aggiudicazione; contratto	Contratto firmato con impresa edile
WP3	Lavori di recupero edilizio e impiantistico	Allestimento cantiere; interventi su copertura, infissi, tinteggiatura; impianti elettrico e idraulico; rampa PMR; cappotto; fotovoltaico	Attestato collaudo; certificato agibilità; CPI VVF; APE post-intervento
WP4	Fornitura arredi e tecnologia	Ordini MEPA/Amazon Business; consegna e installazione; cablaggio rete; attivazione fibra; configurazione sistemi	Hub tecnologicamente attrezzato; fibra attiva; sistemi configurati
WP5	Formazione operatori e avvio sportello	Selezione 2 operatori; 2 moduli formazione (inclusione digitale, GDPR, gestione spazio); apertura sportello pilota	2 operatori formati; carta dei servizi; apertura sportello
WP6	Lancio, comunicazione e primo monitoraggio	Evento pubblico inaugurazione; piano social (Linea 4); campagna locale; primo report KPI a 30 gg	Evento documentato; rassegna stampa; report KPI

8.2 Cronoprogramma (12 settimane dalla firma contratto)

Avvio contratto CMZM: 20 marzo 2026. Termine perentorio: 16 giugno 2026 (13 settimane). Il cronoprogramma è compreso per rispettare la scadenza contrattuale, ma è tecnicamente realizzabile in ragione della scala del micro-intervento.

Fase	Settimane	Attività	Milestone
WP1 Progett.	Sett. 1-3 (20 mar-9 apr)	Nomina RUP; incarico tecnico; progetto esecutivo; SCIA/autorizzazioni; indagine amianto	M1: Progetto esecutivo approvato e autorizzazioni acquisite entro 9 apr
WP2 Affid.	Sett. 4 (10-17 apr)	RdO MEPA (soglia <40.000€) o affidamento diretto (D.Lgs. 36/2023 art. 50); contratto	M2: Contratto firmato entro 17 apr
WP3 Lavori	Sett. 5-9 (18 apr-22 mag)	Interventi edili (copertura, infissi, tinteggiatura, impianti, rampa PMR, cappotto, FV)	M3: Collaudo lavori e agibilità entro 22 mag
WP4 Arredi	Sett. 7-10 (2-29 mag)	Forniture (parallelo con fine lavori); installazione arredi; cablaggio rete; attivazione fibra	M4: Hub tecnologicamente pronto entro 29 mag
WP5 Form.	Sett. 10-11 (30 mag-9 giu)	Formazione 2 operatori (40h totali); test apertura sportello pilota; verifica sistemi	M5: Operatori formati e sportello pilota aperto entro 5 giu
WP6 Lancio	Sett. 12-13 (10-16 giu)	Evento pubblico inaugurazione (min. 50 partecipanti); campagna social; primo report KPI	M6: Evento di lancio e report finale entro 16 giu 2026

9. Modello di gestione e sostenibilità economica post-pilota

9.1 Fonti di ricavo dell'Hub nel primo anno

Fonte di ricavo	Modalità	Ricavo stimato Anno 1 €	Base di calcolo
Quote coworking postazioni fisse (abbonamento mensile)	5 abbonati x €80/mese x 10 mesi	4.000	Benchmark: MountAln Desk MAID 2024 (Valle d'Aosta); Offagna Wise Coworking 2024
Quote coworking giornaliere (hot desk)	3 giorni/sett. x 15€ x 45 settimane	2.025	Tasso occupazione 60% x 3 postazioni hot desk (mercato: 15-25€/giorno borghi)
Affitto sala riunioni/aula (metà giornata)	2 prenotazioni/sett. x 35€ x 40 settimane	2.800	Prezzi sala formazione borghi appennino: 30-50€/semig.; bsness.com 2026
Contributo pubblico per sportello (Linea 3 capitolato)	Quota parte rimborso CMZM - non sostitutivo	3.600	300€/mese x 12 mesi - stima minima da capitolato Linea 3
Laboratori formativi (contributo partecipanti o ETS)	8 laboratori x 200€ contributo	1.600	Stima prudenziale; può essere integrato con FSE+ Campania 2021-2027
TOTALE RICAVI STIMATI ANNO 1		14.025	

9.2 Costi operativi annui stimati

Voce di costo	Importo €/anno	Note
Utenze (energia elettrica, acqua, telefono/internet)	3.200	FV riduce di ~40% la bolletta elettrica; abbonamento fibra incluso nel CAPEX anno 1
Manutenzione ordinaria e pulizie	2.400	200€/mese - accordo con impresa di pulizie locale o volontariato qualificato
Operatore sportello (part-time 20h/sett.)	7.800	Co.co.co. 15€/h x 20h x 26 sett. = 7.800€ - da Linea 3 capitolato o contributo CMZM
Assicurazione RC terzi e infortuni	800	Polizza RC per spazi aperti al pubblico - preventivo mercato 2025
TOTALE COSTI OPERATIVI ANNO 1	14.200	
SALDO OPERATIVO ANNO 1 (Ricavi - Costi operativi)	-175	Quasi-pareggio al primo anno - realistico per un hub di avvio. Break-even al 2° anno stimato con aumento occupazione coworking (+3 abbonati)

SOSTENIBILITÀ: Il saldo quasi-negativo del primo anno (-175 €) è un risultato eccellente per un hub rurale al debutto. I 13.850 € restanti vengono dal capitale circolante CMZM. Dal 2° anno, con +3 abbonati coworking, il saldo diventa positivo (+2.265 €). Dal 3° anno, con piena occupazione (10 abbonati) e 15 laboratori/anno, il ricavo è 22.600 € a fronte di 14.200 € di costi: avanzo di gestione +8.400 €/anno.

10. KPI e monitoraggio

Indicatore	Target 6 mesi	Target 12 mesi	Fonte di verifica
Utenti coworking registrati	15	35	Registro accessi digitale (app booking)
Tasso occupazione postazioni coworking (media settimanale)	30%	55%	Report mensile Hub Manager
Accessi sportello di comunità (pratiche assistite)	50	150	Registro cartaceo + trasferimento digitale mensile
Laboratori/workshop erogati	2	8	Registri presenze + calendario pubblicato
Idee imprenditoriali accompagnate	2	5	Schede idea compilate; pitch documentati
Soddisfazione utenti coworking (scala 1-5)	≥4,0	≥4,2	Questionario mensile somministrato all'uscita
Accordi attivati (ETS, cooperative, imprese)	1	3	Atti formali (patti di collaborazione, protocolli)
Nuovi residenti attribuibili all'Hub (smart worker)	2	10	Variazioni anagrafiche + dichiarazione attività agile

11. Risk Management

Cod.	Rischio	Prob.	Impatto	Mitigazione
R1	Presenza amianto nelle guaine copertura	Media	Alto	Indagine specialistica PRIMA dell'aggiudicazione lavori (D.Lgs. 81/2008). Se positiva: procedura ARPA Campania + costi stimati 8.000-15.000€ aggiuntivi. Accantonamento preventivo 10% della somma a disposizione.
R2	Ritardi iter autorizzativo UTC/CPI VVF	Media	Alto	Avvio iter SCIA e deposito CPI VVF contemporaneamente alla progettazione esecutiva (settimana 1). Pre-contatto con Comando VVF Caserta per verifica documentazione richiesta.
R3	Bassa domanda di coworking nei primi 3 mesi	Media	Medio	Campagna pre-lancio (email, social, contatti diretti con smart worker area NA) 30 gg prima dell'apertura. Accordo con CMZM per utilizzo Hub per proprie riunioni nei primi 2 mesi.
R4	Assenza di soggetto gestore stabile dopo fase pilota	Media	Alto	Avviso di interesse per costituzione cooperativa di comunità pubblicato entro il giorno del lancio. Patto di collaborazione ex art. 55 D.Lgs. 117/2017 come soluzione ponte.
R5	Connettività insufficiente (velocità reale <20 Mbps)	Bassa	Alto	Test di velocità prima della firma contratto (Speedtest.net da interno edificio). Piano B: connessione LTE/5G business (Iliad Business 5G: 29€/mese, fino a 1 Gbps in area Caserta).

12. Indicazioni ambientali e di inclusione (Universal Design)

Ambito	Indicazione progettuale	Norma/Standard di riferimento
Energia	Fotovoltaico 10 kWp su falda SUD: produzione attesa ~10.500 kWh/anno, copertura ~85% fabbisogno stimato Hub. Illuminazione 100% LED a sensore. Domotica termostatica (Netatmo o Hive)	D.Lgs. 199/2021 (CER); D.Lgs. 48/2020 (EPBD); UNI EN 15232
Materiali	Arredi in legno certificato FSC o riciclato. Cappotto interno in fibra di legno (LCA favorevole). Nessun PVC. Segnaletica in materiali riciclati.	UNI EN ISO 14001; FSC; CAM Arredi (DM 11/01/2017)
Accessibilità fisica	Rampa PMR esterna L=4,5m pendenza 1/12 largh.1,50m. Porta ingresso largh. min. 90cm. WC accessibile. Maniglioni e corrimano. Pavimento antiscivolo R11.	DPR 503/1996; D.Lgs. 81/2008; NTC 2018
Accessibilità cognitiva	Segnaletica con pittogrammi ISO 7001 + Braille. Pannello ingresso in formato Easy to Read. Contenuti digitali WCAG 2.1 livello AA. Linguaggio semplice in tutti i materiali.	ISO 7001; WCAG 2.1 AA (W3C 2018); Linee guida AgID accessibilità web
Inclusione digitale	Operatori sportello formati su tecnologie assistive: ingrandimento schermo, voce reader, interfacce semplificate per anziani. Orari compatibili con esigenze anziani e famiglie (mattina infrasett.).	Piano Triennale AgID 2024-2026; L. 4/2004 (Stanca); AgID Linee guida
Zero consumo suolo	Recupero integrale di immobile pubblico esistente. Nessuna nuova edificazione. Interventi reversibili. Riduzione del consumo energetico stimata del 60% post-intervento rispetto allo status pre-lavori.	L. 12/2023 (DDL Suolo); Green Communities Piano MASE 2022; PNRR M2C1

13. Quadro dei vincoli normativi

Vincolo	Norma	Applicazione all'immobile	Azione richiesta
Zona sismica 2	OPCM 3274/2003; NTC 2018 DM 17/01/2018	Edificio 1963: verifica vulnerabilità sismica obbligatoria	Relazione sismica da tecnico abilitato (inclusa nel WP1)
Codice dei contratti pubblici	D.Lgs. 36/2023 artt. 17 e 50	Lavori su immobile comunale → affidamento tramite CUC o MEPA	RUP nominato; RdO MEPA per lavori <40.000€; gara per importo superiore
Amianto	D.Lgs. 81/2008 Titolo IX; D.M. 06/09/1994	Edificio ante-1994: campionamento obbligatorio guaine e vernici	Laboratorio accreditato ARPA Campania prima dell'aggiudicazione lavori
Prevenzione incendi	DPR 151/2011 att. 65; DM 10/03/1998	Sala >50 posti → CPI VVF obbligatoria	Deposito progetto antincendio al Comando VVF Caserta (in WP1)
Cambio destinazione d'uso (C/6→F2 pubblico)	DPR 380/2001 art. 23-ter; PUC Pietramelara NTA art. 15	Da magazzino a spazio aperto al pubblico → SCIA + contributo	SCIA con relazione tecnica - iter contestuale al WP1
Accessibilità PMR	DPR 503/1996; D.M. 236/1989	Spazio aperto al pubblico: obbligatoria	Rampa prevista nel quadro economico WP3 (€ 9.500)

14. Sitografia, fonti e benchmark citati

Fonti istituzionali e normative

- ▶ PNRR M2C1 Investimento 3.2 Green Communities - MASE: <https://www.mase.gov.it/pagina/green-communities>
- ▶ Prezzario Regionale Lavori Pubblici Campania 2025 - DGR n. 759 del 27/12/2024: <https://lavoripubblici.regione.campania.it>
- ▶ ISTAT Censimento Permanente 2024 - Dati Pietramelara: <https://www.tuttitalia.it/campania/77-pietramelara/statistiche/>
- ▶ Infratel Italia - Mappa Banda Ultralarga (BUL): <https://bandaultralarga.italia.it/mappa-bul/>
- ▶ D.Lgs. 36/2023 - Codice dei contratti pubblici: <https://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:decreto.legislativo:2023-03-31;36>
- ▶ D.Lgs. 117/2017 - Codice del Terzo Settore (art. 55 patti di collaborazione): <https://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:decreto.legislativo:2017-07-03;117>
- ▶ L. 158/2017 - Misure per il sostegno e la valorizzazione dei piccoli comuni: <https://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:legge:2017-08-06;158>
- ▶ Comune di Pietramelara - Sito ufficiale: <https://www.comune.pietramelara.ce.it>

Benchmark e best practice

- ▶ MountAln Desk (MAID) - Coworking rurale in Valle d'Aosta, PNRR NODES 2024: <https://www.comunitamontagna.eu/territori/il-coworking-diffuso-sale-in-montagna/>
- ▶ Green Community Appennino Bolognese - Progetto CLoSER, 4,29M€ PNRR: <https://www.unioneappennino.bo.it/servizi-informazioni/green-community-dellappennino-bolognese>
- ▶ Osservatorio Smart Working Politecnico di Milano - Report annuale: <https://www.osservatori.net/it/ricerche/osservatori-attivi/smart-working>
- ▶ Costi apertura coworking 2026 - Bsness.com: <https://www.bsness.com/quanto-costa-aprire/quanto-costa-aprire-coworking/>
- ▶ Allestimento coworking parametri tecnici - ilmiobusinessplan.com: <https://ilmiobusinessplan.com/blogs/news/allestimento-coworking>

Video di riferimento (risorse per Classroom)

- ▶ Green Communities PNRR - cosa sono e come funzionano:
https://www.youtube.com/results?search_query=green+communities+PNRR+borghi+montagna+Italia
- ▶ Coworking in montagna - esperienze in Italia:
https://www.youtube.com/results?search_query=coworking+montagna+smart+working+borgo+Italia
- ▶ Pietramelara e Monte Maggiore - territorio:
https://www.youtube.com/results?search_query=Pietramelara+Caserta+Monte+Maggiore+Trebula
- ▶ Smart working nei borghi - nomadi digitali appennino:
https://www.youtube.com/results?search_query=smart+working+borghi+aree+interne+nomadi+digitali+Sud+Italia