

METROMONTANO

Verso la competitività sostenibile del tessuto produttivo
la riqualificazione del territorio e la conoscenza

Studio di fattibilità

Sistema APEA – Area Roz – (ps-bvs-1)

PROGRAMMA TERRITORIALE INTEGRATO

Regione Piemonte – Bando Programmi Territoriali Integrati 2006-2008

2° Fase Programma Operativo



STUDIO DI FATTIBILITÀ

PS-BVS-1

Stabilimento Roz (B6, B7, B5)

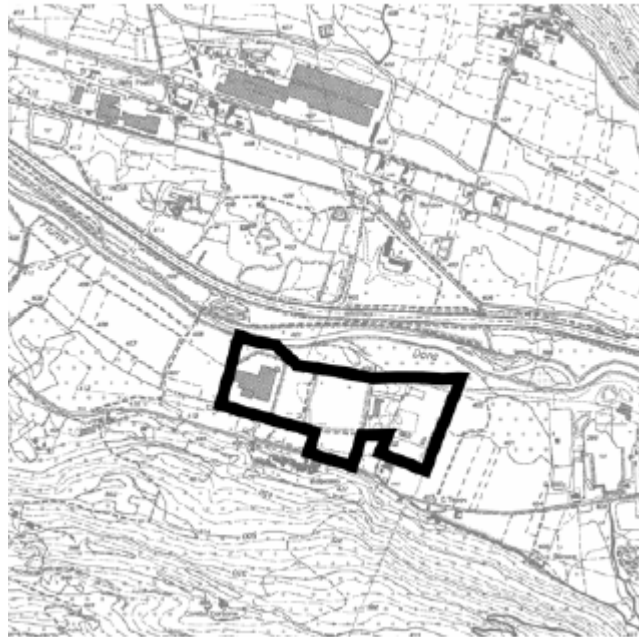
1. QUADRO CONOSCITIVO

1.1 QUADRO CONOSCITIVO GENERALE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

Localizzazione dell'intervento

L'area è posta sul versante Sud della Bassa Val Susa in prossimità della SS 24.

Su tale porzione di territorio è posto un fabbricato produttivo inutilizzato (avente una Superficie coperta di circa 10.000 mq.) ex sede delle acciaierie ROZ. Il fabbricato è posto all'interno di un'area libera ed è posto su di un terrapieno che lo rialza di circa 3.00 metri rispetto al piano di campagna. Tale terrapieno, che costituisce l'intero lotto di pertinenza dell'acciaiera, misura circa 3000,00 mq.







Breve descrizione del contesto

L'area individuata è occupata dall'ex stabilimento ROZ, oggi dimesso, per il quale è prevista la riconversione in struttura a destinazione mista atta ad ospitare:

- una azienda per lavorazioni nella filiera del legno
- una azienda impegnata nella produzione di energia da biomasse
- una cooperativa nel settore della lavorazione delle castagne
- la sede del Consorzio Forestale della Comunità Montana
 - una struttura per il rimessaggio dei mezzi e la sistemazione della filiera dei rifiuti ingombranti della azienda di servizi ACSEL. Si tratta quindi di un sito ex industriale che offre anche l'opportunità di una collocazione ambientale interessante in quanto si trova ad

essere inserito in un sito lacustre ad alta valenza ambientale/naturalistica nel quale sono presenti specie rare quali le orchidee spontanee. Offre pertanto l'opportunità di realizzare un intervento di riattivazione di attività produttiva mista ad attività di servizio con il recupero e la bonifica di un sito dismesso finalizzato ad attività eco-compatibili e nel settore della produzione di energia.

Vedi Relazione illustrativa capitolo "Un inquadramento e una chiave interpretativa".

				PS-BVS-1- Roz
				APEA 3
				SAN GIORIO DI SUSA
				SCHEDA SINTETICA DI AREA
				
ORTOFOTOCARTA	PRG	CTR	VINCOLI DI NATURA IDROGEOLOGICA	
DATI TERRITORIALI - URBANISTICI	DATI ATTIVITA'	DATI AMBIENTE	SERVIZI ALLE IMPRESE	
<p>Superficie territoriale: mq 120.000</p> <p>Superficie fondiaria: mq 30.600</p> <p>Superficie coperta: mq 11.000</p> <p>Attuale uso del suolo: produttivo</p> <p>Destinazione d'uso PRG: produttiva</p> <p>Aree libere: *</p> <p>Aree compromesse: area di completamento</p> <p>Urbanizzazioni varie:</p> <p>Servizi pubblici: -</p> <p>Classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica: II/b 3 (circolare 7 LAP) condivisa ma non approvata dalla Regione</p> <p>Vincoli:</p> <p>Fascia fluviale B ai sensi del piano di assetto idrogeologico (P.A.I.)</p> <p>Area a vincolo idrogeologico ai sensi della L.R. 45/1989</p>	<p>Attualmente il fabbricato industriale non ha attività in corso</p>	<p>Aspetti idrogeologici: la localizzazione in area esondabile della Dora mette a rischio le zone circostanti mentre il lotto pertinenziale dell'edificio industriale risulta protetto da un terrazzamento artificiale.</p> <p>Caratteri del terrazzamento artificiale:</p> <p>Aspetti di bonifica – inquinamento suolo: essendo l'attività produttiva durata pochi mesi si presuppone che non ci siano particolari problemi di bonifica.</p> <p>Qualità dell'aria:</p>	<p>Nessuno</p>	
<p>* Le aree libere non sono utilizzabili ai fini urbanistici per i vincoli di carattere idrogeologico</p>				

Tipologia di intervento

- progetto organico**
 lotto funzionale
 componente di un complesso progettuale più ampio, ma senza autonomia funzionale

Note esplicative:

Indicazioni relative ai soggetti coinvolti

Ente proponente: Comune di S. Giorio

Promotore: Comune di S. Giorio, PTI metromontano, Acsel

Finanziatore: Comune di S. Giorio, Acsel

Realizzatore: da definire secondo quanto descritto in relazione illustrativa

Proprietario: attuale - privato, dopo gli interventi - privato e comune di S. Giorio

Gestore: Acsel

Rapporti instaurati sul territorio con altri soggetti pubblici o privati

Un accenno all'attività di animazione e concertazione effettuata con gli stakeholders. La complessità del programma e i termini di sfida posti dall'obiettivo di realizzare alcune area APEA come progetti di innovazione complessiva, si incrocia ovviamente con la "struttura profonda" del governo locale, che è anche quella di provare a costruire una vera "coalizione" per il progetto del territorio. Tale orizzonte può avvenire unicamente attraverso forme avanzate di istituzionalizzazione dei processi di sviluppo, ovvero la messa a punto di percorsi -inevitabilmente complessi e inderogabilmente condivisi- dove il sistema delle poliarchie territoriali sia implicato secondo alti livelli di responsabilità.

D'altra parte è comunque innegabile la vitalità dei molti soggetti con i quali sono state concertate queste prime fasi di lavoro relative alla messa a punto dello Sdf. Questi processi sono stati alimentati da due approcci culturali su cui oggi, più che contarsi o schierarsi occorre ragionare freddamente.

Da un lato, c'è l'approccio bottom-up (dal basso verso l'alto) secondo il quale la domanda sociale è convertita dalla classe dirigente locale in progetti di sviluppo socialmente condivisi. Il ruolo delle istituzioni pubbliche è di sostegno, semplificazione e accompagnamento. Una volta che i progetti abbiamo definito la qualità di risorse necessarie, l'organismo gerarchicamente inferiore diviene responsabile del coinvolgimento di quelli superiori per quanto riguarda la fornitura e la mobilitazione delle risorse di cui disporre.

Dall'altro, c'è un approccio di tipo "discendente" il quale tende a centralizzare nuovamente l'impostazione dei processi, specie quando alcune componenti risultano di natura strettamente settorialistica (ed è il caso delle infrastrutture, anche quando si tratta di tipologie speciali come le "Apea"). Secondo questo orientamento, è necessario riformulare gli interventi ordinati sulla base di strutture gerarchiche decisionali discendenti. Gli organi centrali hanno dunque la responsabilità di decidere luoghi e mezzi di intervento, mentre gli altri enti pubblici sono coinvolti in una fase successiva. In questo modo, la responsabilità viene definita secondo lo schema top-down e gli organismi gerarchicamente inferiori possono esercitare solo una minima azione di riscontro verso gli organismi superiori.

Entrambi questi approcci hanno avuto l'obiettivo di confrontarsi con le difficoltà delle politiche regionali ed accompagnare o a realizzare i processi di spesa per lo sviluppo locale; mobilitandosi dal basso o normando dal centro, si è cercato di risolvere la difficoltà della periferia ed accompagnare i processi di sviluppo locale. Il PTI oggi si ripropone nella programmazione regionale come un luogo intermedio (in capo ad un comune capofila) in cui sia l'approccio dal basso che l'approccio discendente si incontrano nella sfida di modernizzare i meccanismi di

spesa pubblica a sostegno dello sviluppo.

Occorre prendere atto che in base all'esperienza degli ultimi anni, possono essere interpretate nuove forme di aggregazione di governi locali per l'accompagnamento dei processi di sviluppo, dove la dimensione non è importante solo per i problemi di identità collettiva, ma anche per la responsabilità funzionale e programmatica che le istituzioni locali possono sviluppare in questo periodo rispetto al tema dello sviluppo e della gestione del territorio, e dove, d'altra parte le dinamiche territoriali complesse, come quelle relative al sistema produttivo, infrastrutturale, alle reti dei servizi, alle reti di distribuzione, assumono senso e possono essere governate su di una scala sovracomunale.

In questo quadro anche contraddittorio di mutamento, per la molteplicità dei soggetti in gioco che, pur da diversi punti di osservazione e da diverse posizioni, concorrono tutti assieme ai tanti attori del territorio ad una visione del futuro, va comunque segnalato che la trasformazione dei territori oltre che "governata", va "accompagnata". Non c'è nulla di più controproducente per un territorio di una decisione che, pur assunta nelle sedi opportune, "non si muove" poichè bloccata nel "non luogo" o nel "non senso" della procedura, non c'è nulla di più mortificante d'altra parte –specie per gli attori sociali ed economici- di non avere la spinta, l'orientamento, o la cornice entro cui relazionare la propria individuale azione di sviluppo.

Nella contrapposizione dialettica tra globalizzazione e territorializzazione, non c'è più spazio per un'azione di governo locale che non sia "accompagnata" tecnicamente, che non fondi su di un metodo e uno strumento operativo il metro della sua efficacia e il riferimento per la sua efficienza. E' noto come il concetto di "accompagnamento" rappresenti nell'ambito dei processi di sviluppo locale, quell'insostituibile elemento di supporto alle dinamiche territoriali finalizzato per esempio a informare gli attori sociali, a sostenere gli enti locali, ad assistere gli operatori economici, in altre parole ad assicurare al territorio quella componente di assistenza organizzativa che non solo si esprime nella fase di concezione e di avvio delle iniziative, ma soprattutto si radica nelle fasi di strutturazione del partenariato per poi concentrarsi via, via, nelle successive fasi di attuazione e gestione.

Si tratta di un aspetto tecnico metodologico che si è consolidato nel corso degli anni '90, determinando un progressivo allargamento della gamma di funzioni dedicate, e, parallelamente, inducendo ad un incremento del suo "peso specifico" nell'ambito delle politiche di sviluppo.

E' per tali motivi che si è ritenuto di sviluppare una serie importante di occasioni di confronto e verifica con i protagonisti del territorio. A tale proposito, ci pare utile riportare di seguito l'elenco degli incontri che si sono tenuti durante lo svolgimento dello studio di fattibilità.

Coerenza dell'intervento con gli indirizzi di programmazione regionale	
	STABILIMENTO ROZ
PRIORITÀ I - INNOVAZIONE E TRANSIZIONE PRODUTTIVA	
I.1.c Sostegno a progetti di innovazione delle PMI	
I.3 Sviluppo dei sistemi produttivi locali e rafforzamento delle filiere produttive (incluse filiere agroindustriali ed energie rinnovabili): poli innovativi, promozione dell'imprenditorialità, innovazione organizzativa e sostegno alla formazione di centri di competenza, offerta di servizi alle imprese, compresa l'ingegneria finanziaria e il sostegno della ricerca, percorsi formativi integrati per la creazione d'impresa	realizzazione centrale a biomasse <u>Sistema socio economico insediato</u> - Obiettivi 1-2-3

I.5 Internazionalizzazione del sistema economico e attrazione degli investimenti	
PRIORITÀ II - SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE, EFFICIENZA ENERGETICA, SVILUPPO DELLE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI	
II.1 Promozione di fonti energetiche rinnovabili: sistema solare fotovoltaico, solare termico, eolico, biocombustibili, biogas, biocombustibili liquidi, energia idroelettrica, idrogeno	realizzazione centrale a biomasse
II.2 Adozione di processi e tecnologie finalizzate all'efficienza e al risparmio energetico	interventi sul ciclo energetico
II.3 Gestione del ciclo dell'acqua, difesa e valorizzazione delle risorse idriche: interventi per il riuso delle acque reflue urbane e l'ammodernamento degli acquedotti	
II.4 Prevenzione dei rischi, difesa del suolo e assetto idrogeologico	
II.5 Promozione di aree industriali ecocompatibili, inclusa la bonifica e il riuso dei siti degradati e/o dismessi	Bonifica manto di copertura stabilimento
PRIORITÀ III - RIQUALIFICAZIONE TERRITORIALE	
III.1 Progetti di trasformazione urbana: infrastrutturazione, direzionalità, recupero ambientale	Recupero ambientale aree circostanti stabilimento
III.4 Miglioramento dell'accessibilità aeroportuale, ferroviaria e stradale	
PRIORITÀ IV - VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE UMANE	
IV.1 Promozione del sistema della formazione permanente per gli adulti, allargando le opportunità per le iniziative individuali	

1.2 INDIVIDUAZIONE DELLE EVENTUALI ALTERNATIVE PROGETTUALI

Elenco e caratteristiche delle alternative progettuali individuate

Ipotesi 1 (urbanizzazione, bonifica del fabbricato e sistemazione dell'area),

In primo luogo si dovrà eseguire una bonifica della copertura del fabbricato che attualmente è costituita da lastre in fibrocemento contenenti amianto. In sostituzione si computa l'utilizzo di un manto di copertura in lastre multistrato in alluminio con interposta lana di roccia. In parallelo si prevede la realizzazione delle urbanizzazioni al servizio dell'area. Per dare completezza all'area in un'ottica di eccellenza ambientale si prevede di sistemare l'area posta a Est creando un'oasi ecologica ambientale protetta.

Ipotesi 2 (bonifica e demolizione del fabbricato, rinaturalizzazione dell'area). In questo caso, come prima operazione, si dovrà procedere con la rimozione e il conferimento a discariche autorizzate delle lastre di copertura contenenti amianto. Eseguita questa bonifica si potrà procedere con la demolizione del fabbricato, comprensiva delle fondazioni poste a livello del piano di campagna naturale, e alla rimozione e conferimento alla discarica delle macerie generate. Infine, a completamento della rinaturalizzazione del sito, si dovrà rimuovere il terrapieno per ottenere nuovamente il profilo orografico naturale dell'area.

Valutazione delle alternative per compatibilità'

La scelta dell'ipotesi 2, che ha i punti di forza nella riduzione del rischio di natura idrogeologica (Sarebbe anche importante valutare se l'eliminazione dell'ostacolo al deflusso delle acque, rappresentato dal terrapieno può avere effetti positivi sulla dinamica fluviale a valle) e nel recupero ambientale e paesaggistico dell'area, trova le sue debolezze nel reperimento delle risorse finanziarie necessarie, non più supportate da interventi di paternariato pubblico - privato, e nella perdita per il comune di San Giorio dell'unica area già compromessa dove poter insediare tale tipologia di attività.

La mancanza ad oggi da parte del comune delle disponibilità finanziarie per sostenere tali interventi di recupero ambientale che avrebbero solo benefici indiretti di natura economico sociale, rende tale ipotesi non fattibile dal punto di vista economico. Questo determinerebbe il perdurare dell'attuale stato di abbandono della struttura e i relativi problemi ambientali dovuti alla presenza di una copertura costituita da lastre in fibrocemento contenenti amianto.

1.3 MODALITÀ DI GESTIONE DELL'OPERA

Modello gestionale individuato

Il modello di gestione delineato si inquadra nell'ipotesi di modello di governance degli interventi relativi agli insediamenti produttivi previsto all'interno della relazione descrittiva, che prevede un'articolazione sui 3 livelli di indirizzo/programmazione, attuazione e gestione delle aree.

Il modello qui proposto fa riferimento esclusivamente alla fase di gestione degli interventi, a prescindere dal futuro livello di aggregazione o meno dei 3 livelli attorno ad uno o più soggetti.

Obiettivi e finalità del modello di gestione

Il modello di gestione individuato si propone di conseguire e garantire nel tempo, a prescindere dall'effettivo riconoscimento di APEA, le condizioni di qualità ambientale dell'insediamento che devono caratterizzare le aree industriali nel rispetto degli aspetti di sostenibilità economica.

In tale modello la gestione unitaria dell'area è finalizzata, con modalità differenti in funzione dell'ambito considerato, a garantire alle imprese insediate:

- servizi finalizzati alla sostenibilità ambientale
- la gestione centralizzata dei servizi di rete a condizioni agevolate, garantendo l'interfaccia con i fornitori al fine di realizzare economie di scala
- servizi a beneficio degli addetti, finalizzati ad innalzare la qualità della vita all'interno del comparto

Il soggetto gestore può pertanto assolvere a diverse funzioni, tra cui:

- favorire e promuovere, nel rispetto dell'autonomia organizzativa e di business delle singole imprese, i rapporti tra le stesse e con il territorio
- gestire e controllare le performance ambientali dell'area, coinvolgendo attivamente le imprese
- supportare le imprese nell'accesso alle autorizzazioni ed ai servizi
- contrattare tariffe e condizioni di fornitura alle imprese di merci e servizi
- razionalizzare i costi per la gestione degli spazi e dei servizi comuni
- selezionare ed attrarre nuove imprese, facendo della gestione ambientale e dei servizi forniti un valore aggiunto tanto per le imprese (in quanto vantaggio competitivo e segno distintivo) quanto per il territorio

Indicazione del modello di gestione

L'intervento di recupero dell'area Roz è destinato ad ospitare un numero tendenzialmente ridotto di piccole e medie imprese specializzate nelle filiere del legno, della gestione dei rifiuti e della produzione di energia da fonti rinnovabili.

Se da un lato il numero ridotto di imprese non consente di impostare a priori un modello di gestione tipico delle APEA, la specializzazione produttiva e la presenza di un nucleo di imprese assimilabili ad un "cluster" permette di ipotizzare la creazione di significativi meccanismi di "simbiosi" imperniati intorno alla presenza di alcune imprese di maggiore dimensione e specializzazione.

In particolare, si può ipotizzare l'integrazione tra le attività di stoccaggio e trasformazione di rifiuti legnosi (prevista da ACSEL SpA), quelle di trasformazione di biomasse agricole e forestali provenienti da interventi di manutenzione del territorio ed utilizzazione del patrimonio a scopo energetico, e quelle (ultimo anello della filiera) di produzione di energia da biomassa.

In tale modello si inserisce l'idea di realizzare un "incubatore" di imprese nel settore dell'energia rinnovabile, alla base dell'idea progettuale inserita nel PTI.

Sulla base delle informazioni raccolte e delle prime manifestazioni di interesse pervenute, la valutazione delle alternative è stata limitata ad un ristretto ventaglio di possibilità.

Si riporta di seguito una sintesi delle valutazioni operate:

	Soggetti potenziali esistenti	Fattibilità	Note
Consorzio di imprese	-	Bassa	Si prevede l'insediamento di piccole e medie imprese in fase di start-up
Società consortile	-	Bassa	Si prevede l'insediamento di piccole e medie imprese in fase di start-up
Società di capitali	ACSEL SpA	Media	L'esperienza di ACSEL è limitata alla fornitura di servizi tecnici nel settore dei

			rifiuti e (più recentemente) dell'energia
Società di intervento	Sinatec/Soprin(Finpiemonte e Partecipazioni)	Media	Le società di intervento non hanno ad oggi sviluppato specifiche esperienze di gestione diretta delle aree
Enti locali (singoli o associati), consorzi e aziende speciali	Comune di S.Giorio Comunità Montana Bassa Val Susa	Media	La Finanziaria 2008 introduce la possibilità di partecipazione dei Comuni ad un solo organo partecipativo, ad esclusione dei consorzi obbligatori per legge

Alla luce di tali valutazioni si può pertanto ipotizzare un ruolo attivo (almeno in una prima fase) di un soggetto pubblico, capace di creare le condizioni per l'insediamento di un cluster di imprese specializzate che possano beneficiare reciprocamente di scambi di materie, energia e know-how, valorizzando in particolare la presenza di aziende specializzate nella gestione degli aspetti energetici dell'area.

Individuazione dei fabbisogni e delle opportunità dell'ambito

La definizione dei compiti e dei servizi da attribuire al soggetto gestore è stata svolta valutando le seguenti variabili:

- Tipo di intervento (riqualificazione/ampliamento/rilocalizzazione)
- Superficie territoriale, fondiaria e coperta
- n° imprese previsto
- n° di addetti previsto
- criticità ambientali
- fabbisogni di servizi dichiarati dalle imprese e dai Comuni di riferimento
- necessità di servizi statisticamente più richiesti dalle imprese (sulla base di indagini svolte nell'ambito di recenti progetti sviluppati sul tema APEA)
- servizi già presenti
- infrastrutture di prevista realizzazione (azioni materiali)
- qualità dell'insediamento e fattori limitanti relativamente a:
 - o ambiente
 - o infrastrutture
 - o servizi
 - o logistica

Il modello di gestione potrà essere finalizzato a garantire nello specifico caso i seguenti servizi minimi:

- incubazione di impresa (con una serie di servizi standard inclusi in un canone)
 - marketing territoriale ed attrazione degli investimenti
 - pianificazione e reazione alle possibili situazioni di emergenza (in funzione della particolare localizzazione dell'intervento)
 - fornitura di energia a condizioni agevolate, tramite la creazione di un gruppo di acquisto e la concertazione del costo con le aziende produttrici insediate
- valorizzazione dei possibili elementi di simbiosi intra ed inter-filiera

2. FATTIBILITÀ' TECNICA

2.1 INDICAZIONI TECNICHE "DI BASE" ED ESPLORAZIONI PREPROGETTUALI

Descrizione tecnica dell'opera

Nel rispetto delle caratteristiche di uno studio di fattibilità, preso atto delle problematiche idrologiche già richiamate, si ipotizzano su due schede di calcolo differenti due opzioni contrarie: Ipotesi 1 (urbanizzazione, bonifica del fabbricato e sistemazione dell'area), Ipotesi 2 (bonifica e demolizione del fabbricato, rinaturalizzazione dell'area). In entrambi i casi sarà necessario acquisire la proprietà del fabbricato e delle sue aree di pertinenza.

Ipotesi 1.

In primo luogo si dovrà eseguire una bonifica della copertura del fabbricato che attualmente è costituita da lastre in fibrocemento contenenti amianto. In sostituzione si computa l'utilizzo di un manto di copertura in lastre multistrato in alluminio con interposta lana di roccia. In parallelo si prevede la realizzazione delle urbanizzazioni al servizio dell'area. Nel dettaglio si prevede la realizzazione di una strada di accesso al fabbricato, un sistema di parcheggi e di marciapiedi, un impianto di illuminazione pubblica, un tratto di pista ciclabile e i sottoservizi ancora mancanti. Tutte queste infrastrutture saranno realizzate con principi di sostenibilità ambientale e di risparmio di energia.

Per dare completezza all'area in un'ottica di eccellenza ambientale si prevede di sistemare l'area posta a Est creando un'oasi ecologica ambientale protetta.

Ipotesi 2.

In questo caso, come prima operazione, si dovrà procedere con la rimozione e il conferimento a discariche autorizzate delle lastre di copertura contenenti amianto. Eseguita questa bonifica si potrà procedere con la demolizione del fabbricato, comprensiva delle fondazioni poste a livello del piano di campagna naturale, e alla rimozione e conferimento alla discarica delle macerie generate. Infine, a completamento della rinaturalizzazione del sito, si dovrà rimuovere il terrapieno per ottenere nuovamente il profilo orografico naturale dell'area.

Planimetrie esplicative

vedi tavole allegare alle pagine successive.

Risultati attesi – output - in beni e servizi

Ipotesi 1 (urbanizzazione, bonifica del fabbricato e sistemazione dell'area), insediamento di alcune importanti fasi della filiera del legno

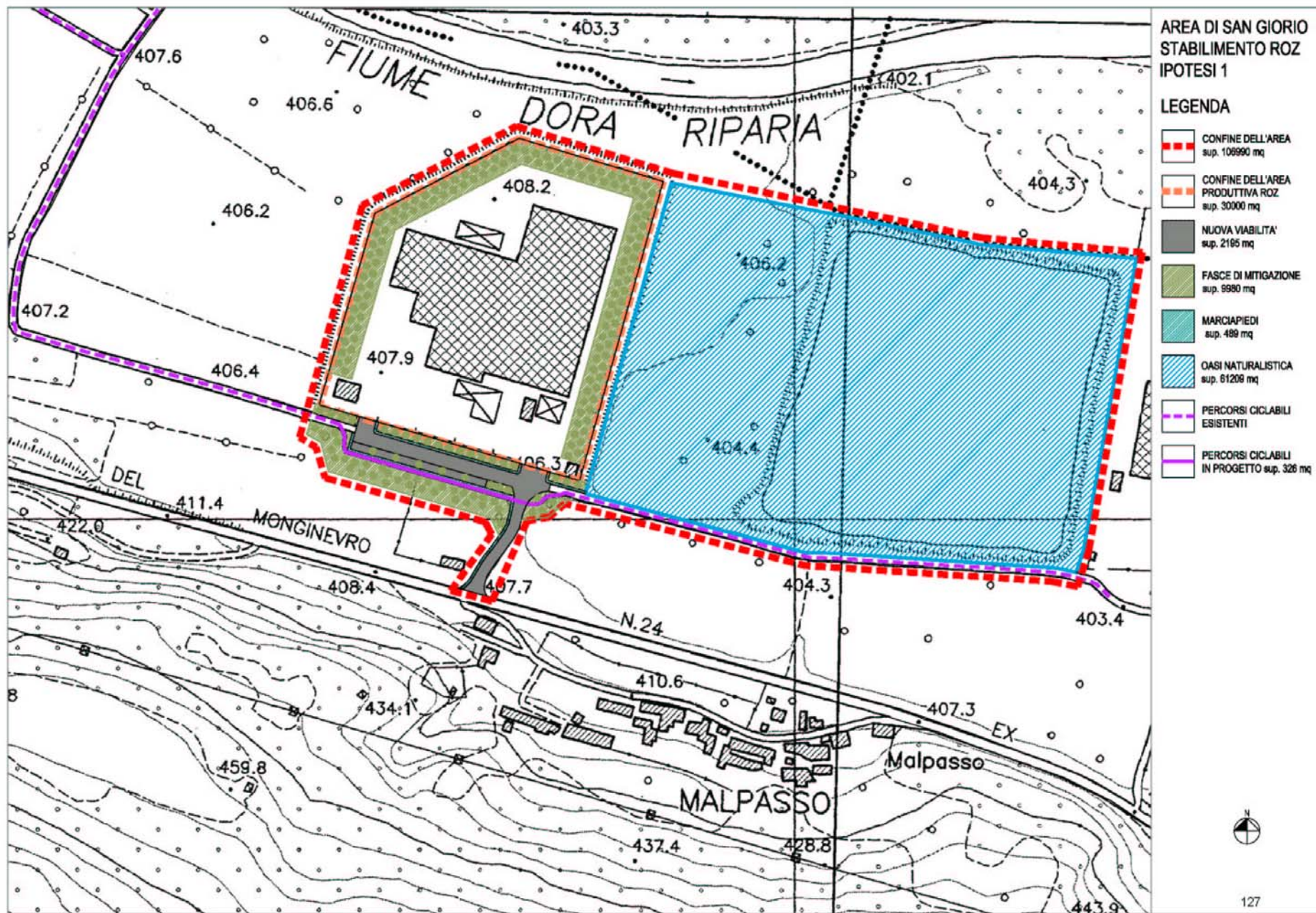
Ipotesi 2 (bonifica e demolizione del fabbricato, rinaturalizzazione dell'area), rinaturalizzazione dell'area pertinenziale della Dora

In entrambi i casi sarà necessario acquisire la proprietà del fabbricato e delle sue aree di pertinenza.

2.2 STIMA PARAMETRICA DEL COSTO DI COSTRUZIONE E DI REALIZZAZIONE

Quadro Economico Generale dell'intervento

vedi pagina successiva



PLANIMETRIA GENERALE CON LE DESTINAZIONI D'USO DELLE AREE - SCALA 1:2000

AREA DI SAN GIORIO stabilimento ROZ - STIMA SOMMARIA DEI COSTI DELLE URBANIZZAZIONI E DELL'ACQUISIZIONE DI AREE E FABBRICATI

IPOTESI 1 - riuso dell'edificio esistente

COMUNE DI: SAN GIORIO

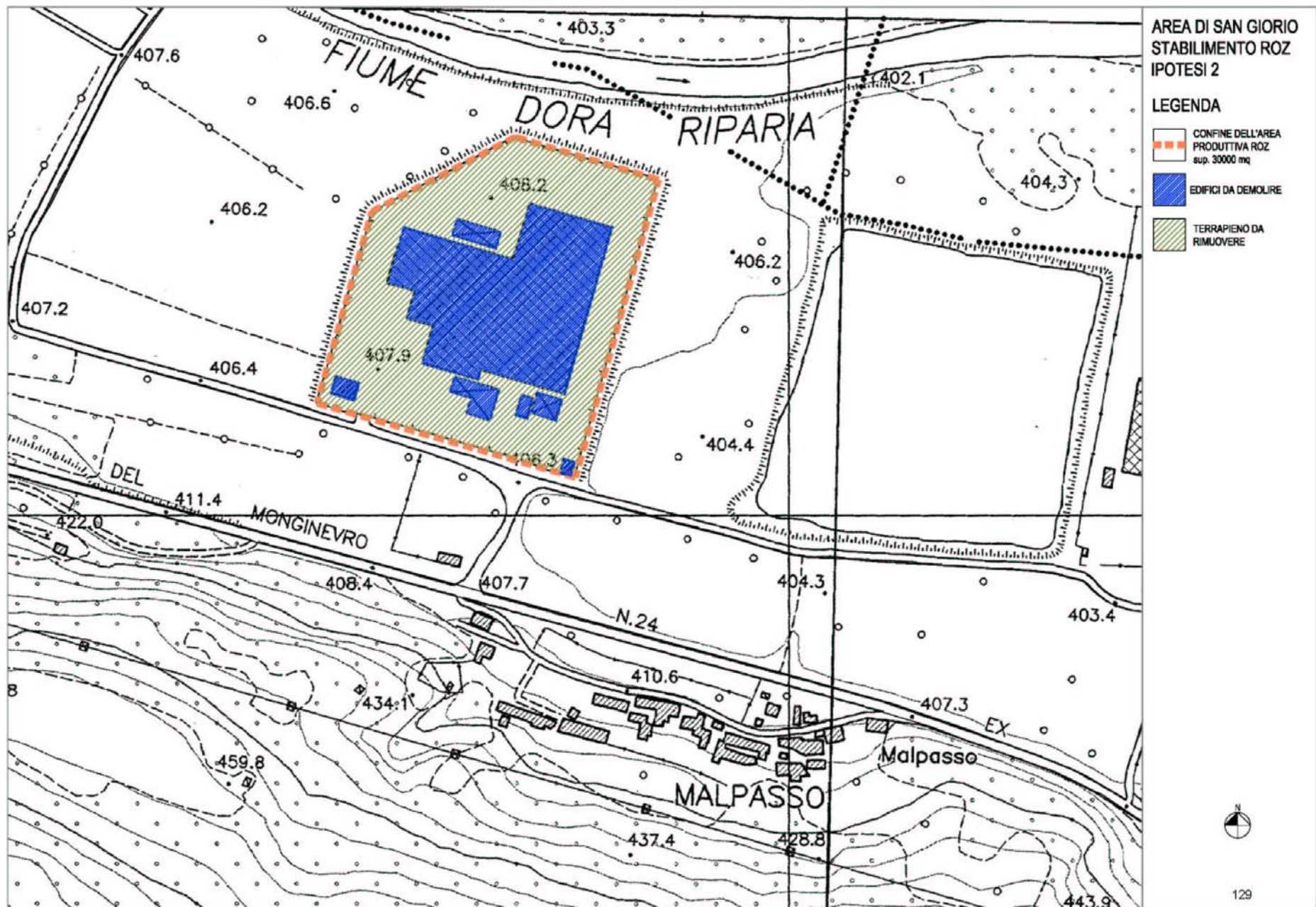
SUPERFICIE TERRITORIALE (MQ): 106990

Opere di urbanizzazione	Unità di mis.	Quantità	Costo unitario	Costo previsto	Note
Strada con asfalto fonoassorbente (compresa segnaletica)	mq	2195	35,00 €/mq	€ 76.825,00	
Marciapiedi con autobloccanti e cordoli in cls	mq	490	55,00 €/mq	€ 26.950,00	
Realizzazione di parcheggi pubblici	mq	380	35,00 €/mq	€ 13.300,00	
Pista ciclabile asfaltata con asfalto drenante (compresa segnaletica)	mq	330	28,00 €/mq	€ 9.240,00	
Area verde a prato alberato (150 piante di alto fusto per ha) per la realizzazione della fascia di mitigazione	mq	9980	6,50 €/mq	€ 64.870,00	
Fognatura nera in cls autoportante	ml	120	320,00 €/ml	€ 38.400,00	
Fognatura bianca e sistema raccolta acque piovane	ml	110	340,00 €/ml	€ 37.400,00	
Vasca raccolta acque piovane (5mc) 1/1000 mq	cad	2	5000,00 €	€ 10.000,00	
Impianto irrigazione goccia a goccia	mq	9980	4,50 €/mq	€ 44.910,00	
Palo illuminazione pubblica 150W a basso consumo (compresa rete distribuzione)	cad/25 ml	10	2000,00 cad.	€ 20.000,00	
Rete gas metano	ml	120	70,00 €/ml	€ 8.400,00	
Rete acqua potabile-antincendio	ml	0	130,00 €/ml	€ 0,00	
Rete teleriscaldamento diam. 150	ml	0	500,00 €/ml	€ 0,00	
Rete elettrica	ml	0	70,00 ml	€ 0,00	
Rete telematica	ml	0	70,00 ml	€ 0,00	
Fotovoltaico per illuminazione pubblica	a palo	10	2500,00 cad.	€ 25.000,00	
Cabina ENEL (1/5ha)	cad	1	20000,00 cad.	€ 20.000,00	
Valorizzazione del sito lacustre ad alta valenza ambientale/naturalistica	mq	61200	1,35 €/mq	€ 82.620,00	
Costo totale stimato				€ 477.915,00	

Bonifica copertura in cemento amianto stabilimento	mq	10000	30,00 €/mq	€ 300.000,00	
fornitura e posa in opera di nuovo manto di copertura	mq	10000	60,00 €/mq	€ 600.000,00	
Costo totale stimato				€ 900.000,00	

Acquisizione aree e fabbricati	Unità di mis.	Quantità	Costo unitario	Costo previsto	Note
valutazione dei costi di acquisizione	a corpo	1	1050000,00 €/mq	€ 1.050.000,00	

Totale costi € 2.427.915,00



PLANIMETRIA GENERALE CON LE DESTINAZIONI D'USO DELLE AREE - SCALA 1:2000

AREA DI SAN GIORIO stabilimento ROZ - STIMA SOMMARIA DEI COSTI DELLE URBANIZZAZIONI E DELL'ACQUISIZIONE DI AREE E FABBRICATI

IPOSTESI 2 - rinaturalizzazione dell'area

COMUNE DI: SAN GIORIO

SUPERFICIE TERRITORIALE (MQ): 106990

Opere di urbanizzazione	Unità di mis.	Quantità	Costo unitario	Costo prevsito	Note
Bonifica copertura in cemento amianto stabilimento	mq	10000	30,00€/mq	€ 300.000,00	
Demolizione degli edifici (compresa la rimozione e il conferimento alla discarica)	mc	157500	12,30€/mc	€ 1.937.250,00	
Rimozione del terrapieno	mc	55000	5,70€/mc	€ 313.500,00	
Ripristino del piano di campagna dell'area da rinaturalizzare	mq	29980	7,00€/mq	€ 209.860,00	
Costo totale stimato				€ 2.760.610,00	

Acquisizione aree e fabbricati	Unità di mis.	Quantità	Costo unitario	Costo prevsito	Note
valutazione dei costi di acquisizione	a corpo	1	1050000,00€/mq	€ 1.050.000,00	

Totale costi € 3.810.610,00

SCHEMA A - IMPORTO DEI LAVORI

INTERVENTO S. GIORIO

QUADRO ECONOMICO (art.17, DPR n° 554 del 21/12/1999)

a) Lavori a base d'asta

	€
a1) lavori ed opere oneri per la sicurezza compresi nei prezzi e non soggetti a	1.214.515,00
a2) ribasso	€ 24.290,30
a3) oneri per la sicurezza aggiuntivi non soggetti a ribasso	€ 113.400,00
a4) totale lavori a base d'asta	€ 1.327.915,00
a5) totale importo appalto	€ 1.327.915,00

b) Somme a disposizione della stazione appaltante

b1) lavori in economia	€ -
b1bis) arredi	€ -
b2) rilievi, accertamenti e indagini	€ -
b3) allacciamenti ai pubblici servizi e opere di urbaniz.	€ -
b4) imprevisti	€ 50.000,00
b5) acquisizione aree o immobili	€ 954.545,00
b6) accantonamento di cui all'art.133 D.Lgs. 163/06	€ 13.279,15
b7) spese tecniche per progettazione e D.LL.	€ 66.395,75
b8) spese per attività di consulenza, ecc	€ -
b9-	€ -
10) spese per pubblicità, gare, commissioni, ecc.	€ -
b11) collaudo	€ -
b12) IVA totale	€ 95.455,00
	€
	<i>parziale</i> 1.179.674,90
	€
Totale costo realizzazione	2.507.589,90

DATI SINTETICI DELL'INTERVENTO

parametro tecnico =

quantità =

COSTI PARAMETRICI

costo di costruzione =

costo di realizzazione =

2.3 EVENTUALI PROBLEMI SU CUI PORRE L'ATTENZIONE IN FASE PROGETTUALE

Descrizione delle problematiche da considerare in fase progettuale

- l'area è ad una certa distanza dagli svincoli autostradali .Svincolo per entrambe le direzioni: lo svincolo Bussoleno a 3,2 km Svincolo solo da/verso Torino: di svincolo di Borgone a 4,8 km
- produzione di energia termica in eccedenza rispetto ai fabbisogni del complesso edilizio e produttivo
- Lontananza di possibili utenze per il teleriscaldamento
- Assenza nel territorio delle infrastrutture di base necessarie per attivare la filiera del legno: strade forestali che rendano economica la coltivazione dei boschi locali
- Stato delle foreste locali, non servite da infrastrutture e da lungo tempo in assenza di interventi manutentivi
- Assenza di una normativa che favorisca attività di utilizzo e coltivazione del patrimonio boschivo locale
- Lontananza dalla rete fognaria di valle
- Bassi costi del legname di provenienza estera
- L'area dove è insediato lo stabilimento è soggetta a fenomeni di dissesto di natura idrologica.
- Il manto di copertura del fabbricato (circa 10.000 mq di superficie coperta) è realizzato con una fibra di amianto, rischi derivanti dallo smaltimento.
- Tempi lunghi di mettere in atto il processo
- Competitività dei prezzi del legno estero
- Tempi lunghi per vedere alla luce una nuova normativa regionale sul patrimonio forestale
- Costi per la realizzazione di infrastrutture necessarie alla coltivazione e manutenzione in economie delle foreste

3. COMPATIBILITÀ URBANISTICA, AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

3.1 COMPATIBILITÀ URBANISTICA

Livello di compatibilità urbanistica

L'intervento è assoggettato alle seguenti disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia:

Area urbanistica in cui è compreso l'intervento:

Area produttiva: Zona D

Estratti cartografici del PRG con individuazione dell'area interessata dall'intervento



Estratti delle Norme Tecniche di Attuazione

Art 7.7

1. Questa zona è destinata ad insediamenti produttivi di tipo industriale ed artigianale.
2. Per gli impianti esistenti, anche se attualmente non funzionanti, il P.R.G.C. ammette interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione. Sono ammessi anche eventuali ampliamenti della superficie utile esistente per le lavorazioni, con rilascio di concessione singola, fino ad un massimo del 20% della superficie utile nel rispetto del rapporto complessivo di copertura 2/3. Tale intervento è ammesso "una tantum". L'attuazione complessiva dell'insediamento è subordinata a S.U.E. di pubblica iniziativa (PP o PIP), nel rispetto delle prescrizioni tabellari e con possibilità di copertura fino al 50% del lotto interessato. Il Piano Esecutivo deve contenere tutte le previsioni di urbanizzazione primaria e secondaria, con la dotazione di un'area per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi, corrispondente al 15% della superficie territoriale

destinata ai nuovi impianti. Nel Piano Esecutivo deve essere indicata con precisione la rete viaria di accesso agli impianti a completamento di quella esistente.

3. Tutte le suddette aree devono essere reperite all'interno della zona interessata al Piano Esecutivo.
4. Per ogni tipo di intervento in dette aree vanno comunque progettate e realizzate tutte le opere occorrenti per garantire la più assoluta sicurezza dei manufatti, anche in presenza di eventi geologici, previa predisposizione delle prescritte indagini geologico-tecniche.

Prescrizioni derivanti da altri piani o programmi:

Prescrizioni derivanti da regolamenti comunali:

-

Vincoli e altre prescrizioni normative:

Vincoli:

1. Fascia fluviale B ai sensi del piano di assetto idrogeologico (P.A.I.)
2. Area a vincolo idrogeologico ai sensi della L.R. 45/1989

L'intervento è:

<input checked="" type="checkbox"/>	CONFORME	alle disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti
<input type="checkbox"/>	NON CONFORME	in salvaguardia, il PRGC deve essere adeguato al PAI

In caso di non conformità:

Tipo di variante urbanistica necessaria:

<input type="checkbox"/>	Art. 17, c. 7, L.R. 56/77
<input type="checkbox"/>	Art. 17, c. 8, L.R. 56/77
<input type="checkbox"/>	Art. 17, c. 4, L.R. 56/77: variante strutturale non organica ai sensi della L.R. 1/2007 di adeguamento del PRGC al PAI
<input type="checkbox"/>	Altro Necessità di Strumento Urbanistico Esecutivo

Tempi previsti:

1.1 DESCRIZIONE SINTETICA DI EVENTUALI IMPATTI AMBIENTALI DOVUTI ALL'OPERA E MISURE COMPENSATIVE DA PRENDERSI

Macro-localizzazione dell'opera

Areale di fondovalle

Tipologia progettuale dell'opera pubblica e tecnologie adottate

Area produttiva ecologicamente attrezzata. Per le tecnologie adottate di vedano gli elaborati planimetrici, descrittivi e computistici della fattibilità tecnica.

L'organizzazione, il sistema relazionale e di gestione dell'intervento

Nella fattispecie il sistema relazionale e di gestione dell'intervento, è legato agli esiti realizzative rispetto alle 2 ipotesi studiate.

A. Verifica della compatibilità dell'opera con il quadro normativo in materia ambientale e della conformità rispetto agli strumenti di pianificazione di settore

Trattandosi di aree ecologicamente attrezzate il criterio è intrinsecamente verificato, nei limiti di approfondimento previsti dallo Studio di fattibilità, ved. capitolo "Definizione di APEA: i caratteri prestazionali".

B. Analisi dello stato attuale dell'ambiente

In fase di analisi, non si sono riscontrati fattori di pressione o di utilizzo che non possano rientrare nei limiti di legge previsti dalle specifiche norme di settore, fatta salva l'esigenza di bonifica della copertura del fabbricato che attualmente è costituita da lastre in fibrocemento contenenti amianto.

C. Descrizione degli impatti dovuti all'opera e delle misure compensative da prevedersi

Impatti dovuti all'opera: La compromissione di suolo agricolo è già avvenuta, il progetto prevede interventi di riqualificazione degli immobili esistenti. Si prevede comunque un aumento del traffico indotto

Misure compensative da prevedersi: recupero di una zona umida limitrofe con caratteri interessanti per presenza di diverse specie spontanee di orchidea.

1.2 DESCRIZIONE SINTETICA DI EVENTUALI IMPATTI PAESAGGISTICI DOVUTI ALL'OPERA E MISURE COMPENSATIVE DA PRENDERSI

Verifica della compatibilità dell'opera con il quadro normativo in materia paesaggistica e della conformità rispetto agli strumenti di pianificazione di settore

L'ipotesi progettuale è compatibile con la normativa.

Descrizione sintetica dei principali elementi del paesaggio e dei beni culturali

Paesaggio montano e sistema naturalistico di fondovalle.

Documentazione fotografica del sito



4. SOSTENIBILITA' FINANZIARIA

4.1 BACINO DI UTENZA DELL'OPERA E DESCRIZIONE DELLA DOMANDA POTENZIALE

Bacino di utenza dell'opera e descrizione della domanda potenziale

L'opera si inserisce nel processo di formazione di una filiera del legno, per cui interessa tutta la valle di Susa

Bacino di utenza dell'opera e descrizione dell'offerta potenziale

Il bacino di utenza interessa tutta la valle di Susa, in quanto non ci sono nel territorio locale offerte concorrenziali

4.2 STIMA DI MASSIMA DEI POTENZIALI UTENTI

Bilancio domanda-offerta

Il bilancio è da considerarsi positivo se non si prende in considerazione l'offerta di prodotti del legno esteri che hanno prezzi molto concorrenziali.

La finalità di creare una filiera del legno di valle è proprio quella di arrivare a un offerta competitiva con i prodotti esteri, e con il conseguente duplice risultato: annullamento dei costi e degli impatti dovuti al trasporto, Promozione del sistema della formazione permanente per gli addetti locali

Stima di massima dei potenziali utenti

-

4.3 STIMA EVENTUALI ENTRATE E COSTI DI GESTIONE

Costi di investimento

Ved. Quadro Economico Generale dell'intervento

Costi di esercizio

Costi di esercizio

Le funzioni ed il ruolo del soggetto gestore possono variare in funzione delle priorità individuate e della tipologia di servizi che si intende offrire alle imprese insediate.

Nel caso specifico i costi di esercizio sono sostanzialmente connessi all'attività di incubazione di impresa che si prevede di sviluppare su parte dell'area, all'attività di promozione delle relazioni tra le imprese insediate ed alla gestione degli aspetti energetici dell'insediamento da parte del soggetto gestore.

Nell'attività di incubazione sono inclusi una serie di servizi standard a condizioni agevolate per le piccole e medie imprese insediate, mentre i restanti servizi sono inclusi nei costi di struttura del soggetto gestore.

Si riporta di seguito una tabella con i costi unitari di tutti i servizi offerti alle imprese ed un loro possibile dimensionamento. La tabella evidenzia sia il vantaggio economico derivante all'impresa insediata che il vantaggio ambientale collegato allo specifico servizio previsto.

Servizi	Descrizione Servizio	Costo Unitario tramite Impresa*	Costo Unitario tramite Soggetto Gestore **	Vantaggi Ambientali Attesi
Supporto nella gestione ambientale.	<p>Consulenze per Audit, redazione di programmi di miglioramento, studi immateriali. Sensibilizzazione delle imprese per la riduzione dei consumi energetici, tramite la figura di un energy manager, circa l'adozione di interventi per il miglioramento dell'efficienza (motori ad alta efficienza, programmi di rifasamento, ecc...). Redigere e gestire una banca dati sui consumi idrici, energetici e sui rifiuti conferiti delle imprese insediate.</p> <p>Consulenze di un Energy Manager e di un Water Manager responsabili dei consumi elettrici ed idrici delle aziende e dell'area.</p> <p>Consulenze di un Waste manager per la sensibilizzazione delle imprese alla riduzione della produzione di rifiuti speciali ed assimilabili.</p>	<p>Redazione Piano del Verde = 5.000 € (da aggiornare, integrare e migliorare ogni 5 anni);</p> <p>Redazione del Piano degli Spostamenti e della Logistica = 5.000 € (da aggiornare, integrare e migliorare ogni 5 anni).</p> <p>Consulenze Energy Manager = 10.000 € / anno;</p> <p>Consulenze Water Manager = 5.000 € / anno.</p> <p>Consulenze Waste Manager = 5.000 € / anno.</p> <p>Predisposizione di specifici corsi di formazione – informazione alle aziende. (50.000 €). 1 corso da 100 ore (50 € / ora). Frequenza: Ogni 2 anni.</p>	<p>Redazione Piano del Verde = 2.500 € (da aggiornare, integrare e migliorare ogni 5 anni);</p> <p>Redazione del Piano degli Spostamenti e della Logistica = 2.500 € (da aggiornare, integrare e migliorare ogni 5 anni).</p> <p>Consulenze Energy Manager = 5.000 € / anno;</p> <p>Consulenze Water Manager = 2.500 € / anno.</p> <p>Consulenze Waste Manager = 2.500 € / anno. (i costi rientrano al 50% nei costi di struttura).</p> <p>Predisposizione di specifici corsi di formazione – informazione alle aziende. (4.000 €). 1 corso da 100 ore (40 € / ora). Frequenza: Ogni 2 anni.</p>	<p>Fornitura di servizi informativi e formativi attraverso azioni immateriali che permettano il mantenimento ed il miglioramento degli standard APEA.</p>
Manutenzione del verde.	<p>Manutenzione del verde attrezzato, delle pertinenze comuni (cigli, aiuole, fioriere, ecc...) e sistemazione dei lotti vacanti in fase di assegnazione (nei primi anni di vita</p>	<p>Verde pregiato = 2 € / mq;</p> <p>Verde scadente = 0.5 € / mq;</p>	<p>Manutenzione aree verdi:</p> <p>Verde pregiato = 2 € / mq;</p>	<p>Mantenimento della qualità degli spazi verdi e delle fasce di mitigazione.</p>

Servizi	Descrizione Servizio	Costo Unitario tramite Impresa*	Costo Unitario tramite Soggetto Gestore **	Vantaggi Ambientali Attesi
	dell'area).	Alberature = 0.2 € / mq.	Verde scadente = 0.5 € / mq; Alberature = 0.2 € / mq. Area verde stimata = 9.980 mq	
Manutenzione Viabilità.	Sistemazione e ripristino della pavimentazione stradale con nuovo conglomerato bituminoso; Miglioramento della segnaletica stradale orizzontale e verticale ed aggiornamento della segnaletica commerciale; Sistemazione di marciapiedi; Manutenzione dei dissuasori lungo le carreggiate; Manutenzione delle aree di parcheggio; Adeguamento dell'impianto di illuminazione.	2.6 € / mq / anno per 3.395 mq di superficie carrabile.	2.5 € / mq / anno per 3.395 mq di superficie carrabile.	Una buona programmazione degli interventi di manutenzione e pulizia della rete viaria e delle pertinenze comuni permette di mantenere in buono stato il fondo stradale, le aiuole, i giardini, le fioriere, ecc..., limitando il degrado.
Sicurezza e sorveglianza.	Servizio di vigilanza notturna che prevede delle ronde ispettive (armata) per 2 ore (35 € / h).	Servizio di Vigilanza Notturna con controllo dell'allarme e giro notturno = 100 € / mese per impresa.	200 € / Impresa / Mese	Limitare i danni arrecati da atti di furto e vandalismo sia negli spazi comuni che nelle pertinenze private.
Servizi di Telecomunicazioni	Servizio di internet per le imprese, mediante infrastrutture di cablaggio che partono da un server centrale che fornisce una banda di connessione a velocità di 10 Mb/sec.	Servizio Internet Aziendale = 35 € / mese	Servizio Internet Aziendale = 30 € / mese	Strutturare le reti e gli impianti per comparti (unità minime di intervento) e non per singoli lotti. Alloggiare le reti tecnologiche in

Servizi	Descrizione Servizio	Costo Unitario tramite Impresa*	Costo Unitario tramite Soggetto Gestore **	Vantaggi Ambientali Attesi
				appositi cunicoli unici facilmente rimovibili per evitare successivi interventi distruttivi.
Gestione emergenze	Redazione di un piano delle emergenze, istituzione di un servizio di pronto intervento, individuazione di uno o più responsabili del servizio. Interfaccia con i responsabili della sicurezza interni alle aziende.	Intervento non Previsto. Rispetto degli Obblighi di Legge per ogni Impresa.	Rientra totalmente nei costi di struttura	Assicurare all'area una gestione efficace delle emergenze che preveda anche scelte mirate di localizzazione delle imprese sulla base delle tipologie di rischio.
Marketing territoriale e servizi di pubblicità	Il Soggetto Gestore cura la realizzazione e la gestione di un sito web dedicato e vende dei servizi di marketing attraverso la cartellonistica pubblicitaria fronte strada ed interna. Manutenzione ed aggiornamento della segnaletica commerciale.	Valore medio di 1.800 € / Impresa / Anno (Valore variabile in base a dimensione, tecnologia, posizione ed oneri locali)	Valore medio di 1.700 € / Impresa / Anno (Valore variabile in base a dimensione, tecnologia, posizione ed oneri locali)	L'obiettivo è quello di garantire un rapido orientamento mantenendo elevata la qualità degli spazi aperti e contenendo gli impatti visivi.
Affitto spazi, sale, uffici e copertura degli edifici.	Affitto spazi per uffici destinate all'incubazione di imprese medio-piccole.	5 € / mq / mese (le stime variano a seconda dei servizi forniti nell'area)	10 € / mq / mese. Comprensivi di: energia elettrica, riscaldamento, acqua, pulizia, marketing, promozione aziendale, interfaccia con altre imprese ed enti finanziatori, ecc...	Miglioramento della competitività economica e della qualità socio-ambientale dell'insediamento attraverso l'offerta di servizi in loco che evitino ulteriori spostamenti dai luoghi di lavoro.

Servizi	Descrizione Servizio	Costo Unitario tramite Impresa*	Costo Unitario tramite Soggetto Gestore **	Vantaggi Ambientali Attesi
Cessione energia.	Produzione annua di energia e calore da fonti di biomasse, attraverso un impianto di cogenerazione da 3 MW/h, alimentato da fonti di biomasse.	Intervento non previsto.	Ipotizzando un utilizzo di 7.600 ore all'anno, si ha una produzione totale di 22.800 MW/Anno di energia elettrica e circa 42.342 MW/Anno di energia termica.	Riduzione delle emissioni e del consumo di fonti non rinnovabili.

Partendo dai precedenti valori di costo si riportano le tabelle relative all'analisi di fattibilità finanziaria per un periodo di riferimento pari a 20 anni. Nei costi di esercizio, oltre ai costi dei servizi vengono considerati anche gli investimenti necessari per l'acquisto di automezzi, infrastrutture, mobili, arredi, macchine elettriche, software, ecc....Inoltre nelle uscite d'esercizio si annoverano anche le spese amministrative, i costi di struttura, gli oneri finanziari e gli altri oneri fiscali dovuti.

COSTI SERVIZI

		ANNI	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
VOCE DI SPESA		TOT																					
1	S	CONSULENZE PER AUDIT	435.341	4.000	6.000	19.000	19.475	19.962	20.461	20.972	21.497	22.034	22.585	23.150	23.728	24.322	24.930	25.553	26.192	26.847	27.518	28.206	28.911
2	S	MANUTENZIONE VERDE	178.455	6.986	7.161	7.340	7.523	7.711	7.904	8.102	8.304	8.512	8.725	8.943	9.166	9.395	9.630	9.871	10.118	10.371	10.630	10.896	11.168
3	S	MANUTENZIONE DELLA VIABILITA', SEGNALETICA E MARCIAPIEDI	216.810	8.488	8.700	8.917	9.140	9.369	9.603	9.843	10.089	10.341	10.600	10.865	11.136	11.415	11.700	11.993	12.292	12.600	12.915	13.238	13.569
4	S	SERVIZIO VIGILANZA	652.666	25.550	26.189	26.843	27.515	28.202	28.907	29.630	30.371	31.130	31.908	32.706	33.524	34.362	35.221	36.101	37.004	37.929	38.877	39.849	40.846
5	S	SERVIZI TLC (TELEFONO FISSO, MOBILE E INTERNET)	166.040	6.500	6.663	6.829	7.000	7.175	7.354	7.538	7.726	7.920	8.118	8.321	8.529	8.742	8.960	9.184	9.414	9.649	9.891	10.138	10.391
6	S	SERVIZI TLC IMPRESE (INTERNET)	85.631	2.160	2.880	3.600	3.690	3.782	3.877	3.974	4.073	4.175	4.279	4.386	4.496	4.608	4.724	4.842	4.963	5.087	5.214	5.344	5.478
7		GESTIONE EMERGENZE																					
8		MARKETING TERRITORIALE E PUBBLICITA'	407.568	12.000	15.000	17.000	17.425	17.861	18.307	18.765	19.234	19.715	20.208	20.713	21.231	21.761	22.305	22.863	23.435	24.021	24.621	25.237	25.868
9	S	SPESE GENERALI IMMOBILI (1.500 MQ)	224.793	8.800	9.020	9.246	9.477	9.714	9.956	10.205	10.460	10.722	10.990	11.265	11.546	11.835	12.131	12.434	12.745	13.064	13.390	13.725	14.068
10	S	SPESE ACCESSORIE IMMOBILI (300 MQ)	2.021.093	79.120	81.098	83.125	85.204	87.334	89.517	91.755	94.049	96.400	98.810	101.280	103.812	106.408	109.068	111.794	114.589	117.454	120.390	123.400	126.485
11	S	MANUTENZIONE IMPIANTO DI COGENERAZIONE	15.673.180	613.560	628.899	644.621	660.737	677.255	694.187	711.541	729.330	747.563	766.252	785.409	805.044	825.170	845.799	866.944	888.618	910.833	933.604	956.944	980.868
12	NS	INTERFACCIA SUAP																					
13	NS	MONITORAGGIO AMBIENTALE																					
14	NS	FORNITURA DI ACQUE RECUPERATE AD USO INDUSTRIALE																					
TOT: 20.061.577			767.164	791.609	826.522	847.185	868.364	890.074	912.325	935.134	958.512	982.475	1.007.037	1.032.212	1.058.018	1.084.468	1.111.580	1.139.369	1.167.854	1.197.050	1.226.976	1.257.651	

		Note
1		Rientrano nei costi di Struttura al 50 %
2		9.980 mq di area verde. Costo parametrico per la manutenzione = 0.7 € / mq
3		Sistemazione e ripristino della pavimentazione stradale con nuovo conglomerato bituminoso; Miglioramento della segnaletica stradale orizzontale e verticale; Sistemazione di marciapiedi; Manutenzione dei dissuasori lungo le carreggiate; Manutenzione delle aree di parcheggio; Adeguamento dell'impianto di illuminazione. 2,5 € / mq x 31.408 mq di Strade Carrabili.

Note	
4	Il servizio di vigilanza notturna prevede la ronda armata per 8 ore (35 € / h).
5	Servizio di internet, telefono fisso e mobile. Costi = 100 € telefonia mobile; 10 € telefonia fissa; 30 € Internet
6	Servizio di internet mediante infrastrutture di cablaggio che partono da un server centrale che fornisce una banda di connessione a velocità di 10 Mb/sec
7	Rientrano nei costi di Struttura al 100 %
8	Predisposizione ed aggiornamento Sito Web con i riferimenti di tutte le imprese insediate; Costi per la cartellonistica pubblicitaria. 1.700 € / Impresa
9	Manutenzione ordinaria e straordinaria mediante il rifacimento e la sostituzione parziale o totale di elementi verticali, orizzontali, di copertura e impianti sia interni che esterni. La stima del costo si riferisce alla superficie utile degli edifici e quindi alla sola superficie oggetto di intervento professionale. Costo di 150 € / mq per l'arco temporale considerato.
10	Per le imprese insediate nell'incubatore il soggetto gestore offre: energia elettrica riscaldamento acqua, pulizia, marketing, promozione aziendale, interfaccia con altre imprese ed enti finanziatori, ecc...
11	Costi per la manutenzione di un impianto a biomasse forestali per la produzione di energia. Cogenerazione con un turbine a vapore da 8,6 MWp in funzione 7.600 ore all'anno, pari a 24 ore al giorno per 320 giorni circa. (45 giorni di stop per le manutenzioni programmate). A questi si aggiungono i costi per i lubrificanti ed i costi per l'approvvigionamento di biomasse. Gli interventi di manutenzione delle tubazioni servono invece per controllare il grado di pulizia e per evitare che le superfici di scambio siano troppo sporche e riducano l'efficienza. I costi di manutenzione dell'impianto incidono per circa il 50%
12	Servizi Facoltativi
13	Servizi Facoltativi
14	Servizi Facoltativi

COSTI RISORSE UMANE																								
				ANNI																				
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
AREA	MANSIONE	Durata	N°																					
1	DIREZIONE	Dirigente	PT, FT	1	50.000	51.600	53.251	54.955	56.714	58.529	60.402	62.334	64.329	66.388	68.512	70.704	72.967	75.302	77.712	80.198	82.765	85.413	88.146	90.967
2	AMMINISTRAZIONE	CONTABILE / Segretaria	PT, FT	2	25.000	33.333	50.000	51.600	53.251	54.955	56.714	58.529	60.402	62.334	64.329	66.388	68.512	70.704	72.967	75.302	77.712	80.198	82.765	85.413
3	SERVIZI ALLE IMPRESE	INGEGNERI TECNICI	PT, FT	3	52.500	70.000	105.000	108.360	111.828	115.406	119.099	122.910	126.843	130.902	135.091	139.414	143.875	148.479	153.231	158.134	163.194	168.417	173.806	179.368
4	SERVIZI ALLE IMPRESE	OPERAI SPECIALIZZATI	PT, FT	5	70.260	93.680	140.520	145.017	149.657	154.446	159.388	164.489	169.753	175.185	180.791	186.576	192.546	198.708	205.066	211.629	218.401	225.389	232.602	240.045
5	SERVIZI ALLE IMPRESE	OPERAI SEMPLICI	PT, FT	17	231.647	308.862	463.293	478.118	493.418	509.208	525.502	542.318	559.672	577.582	596.065	615.139	634.823	655.137	676.102	697.737	720.065	743.107	766.886	791.427
TOT: 11.775.944					429.407	443.148	457.328	471.963	487.066	502.652	518.736	535.336	552.467	570.146	588.390	607.219	626.650	646.703	667.397	688.754	710.794	733.539	757.013	781.237

Eventuali rientri tariffari

Nel modello sono state considerate le possibili voci di ricavo, tra le quali (oltre ai rientri tariffari derivanti dalle imprese dell'incubatore) sono stati inclusi:

- ricavi da eventuali servizi al territorio
- ricavi da eventuali finanziamenti pubblici per l'attività di incubazione

E' stato inoltre stimato il possibile ricavo derivante dalla vendita dell'energia, del calore (nell'ipotesi dell'allacciamento degli impianti ad una rete di teleriscaldamento locale) e dei relativi certificati verdi da parte della/e società produttrice di energia, in grado di contribuire indirettamente all'abbattimento dei costi dell'energia fornita alle imprese insediate.

RIENTRI PER SERVIZI																						
		ANNI	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	VOCE DI RICAVO	TOT																				
1	AFFITTO STRUTTURE	919.608	36.000	36.900	37.823	38.768	39.737	40.731	41.749	42.793	43.863	44.959	46.083	47.235	48.416	49.626	50.867	52.139	53.442	54.778	56.148	57.551
2	QUOTE ASSOCIATIVE	204.357	8.000	8.200	8.405	8.615	8.831	9.051	9.278	9.509	9.747	9.991	10.241	10.497	10.759	11.028	11.304	11.586	11.876	12.173	12.477	12.789
3	CESSIONE ENERGIA ELETTRICA	58.042.490	1.396.500	1.862.000	2.793.000	2.820.930	2.849.139	2.877.631	2.906.407	2.935.471	2.964.826	2.994.474	3.024.419	3.054.663	3.085.210	3.116.062	3.147.222	3.178.695	3.210.481	3.242.586	3.275.012	3.307.762
4	CESSIONE ENERGIA TERMICA	37.476.371	901.680	1.202.240	1.803.360	1.821.394	1.839.608	1.858.004	1.876.584	1.895.349	1.914.303	1.933.446	1.952.780	1.972.308	1.992.031	2.011.952	2.032.071	2.052.392	2.072.916	2.093.645	2.114.581	2.135.727
TOT: 96.642.826			2.342.180	3.109.340	4.642.588	4.689.707	4.737.315	4.785.416	4.834.017	4.883.123	4.932.738	4.982.870	5.033.523	5.084.703	5.136.416	5.188.668	5.241.464	5.294.812	5.348.716	5.403.182	5.458.219	5.513.830

Note	
1	L'affitto delle strutture ammonta a 10 € / mq / mese - Centro di incubazione d'impresa.
2	Le quote associative sono di 2.000 € all'anno per ogni impresa.
3	Un impianto da 8,6 MWp produce, in 7.600 ore, circa 22.800 MWhe/Anno. Il Prezzo di vendita è di 0,1225 € / KWh
4	Un impianto da 8,6 MWp produce, in 7.600 ore, circa 42.432 MWht/Anno. Ipotesi del 15% di perdite dovute alla distribuzione in rete. Prezzo di vendita di 0,05 € / KWht

Gli ultimi riferimenti normativi (finanziaria 2008) in materia di Certificati Verdi per la produzione di energia da biomasse combustibili viene operata una fondamentale distinzione. Si individuano infatti due diverse tipologie per ognuna delle quali si utilizza uno specifico coefficiente. In particolare il coefficiente moltiplicativo applicabile all'energia prodotta, ai fini dell'ottenimento dei CV, vale 1,8 se le biomasse di alimentazione sono derivanti da prodotti agricoli, di allevamento e forestali da filiera corta (entro un raggio di 70 Km dall'impianto). Se, invece, si utilizzano per la produzione di energia elettrica biomasse non all'interno di filiere corte, il coefficiente moltiplicativo scende drasticamente a 1,1 (nostro caso). L'incentivazione in entrambi i casi dura 15 anni.

Nel caso in oggetto i forti ricavi generati dalla vendita di energia elettrica e calore prodotti, permettono alle imprese insediate di pagare una quota/tariffa pari a 2.000 € all'anno a partire dal primo anno. La stima riportata considera tutti i lotti delle stesse medesime dimensioni, ovviamente le cifre dovranno essere adeguatamente ripartite secondo la tecnica dei valori millesimali.

4.4 SOSTENIBILITA' DEI COSTI

Piano di finanziamento

Ved. Quadro Economico Generale dell'intervento

Per quanto attiene la fase di esercizio, si riporta di seguito il piano finanziario della società di gestione, nell'ipotesi (anticipata in premessa) che la fase di gestione, pur presentando una continuità con le precedenti, non sia aggregata con esse in un unico soggetto di riferimento. Essendo pertanto esclusi i costi di investimento iniziali legati alla realizzazione dell'area, si è fatto ricorso ad uno schema semplificato (sulla base dello schema indicativo S3 fornito dalla Regione Piemonte) atto ad evidenziare i risultati attesi esclusivamente dalla fase di esercizio.

Il Quadro Riassuntivo evidenzia per il periodo di riferimento:

Totale reddito nel periodo	34.579.145 €
VAN (r = 5 %)	13.332.299 €
ENA	13.332.299 €
INVESTIMENTO	17.563.510 €
TASSO DI RENDIMENTO	6,90 %
TIR FINANZIARIO (VAN = 0)	12,25 %
VERIFICA = ENA / TOT. INVESTIMENTO	75,91 %
TASSO DI ATTUALIZZAZIONE	5,00 %

Voci	ANNI																			
	I°	II°	III°	IV°	V°	VI°	VII°	VIII°	IX°	X°	XI°	XII°	XIII°	XIV°	XV°	XVI°	XVII°	XVIII°	XIX°	XX°
Saldo	-18.219.180	932.973	2.469.078	2.510.893	2.553.726	2.597.630	2.642.662	2.688.881	2.736.353	2.785.142	2.835.320	2.886.962	2.940.147	2.994.957	3.051.483	3.109.815	3.170.054	3.232.303	3.296.671	3.363.275
Totale Rientri	2.342.180	3.109.340	4.642.588	4.689.707	4.737.315	4.785.416	4.834.017	4.883.123	4.932.738	4.982.870	5.033.523	5.084.703	5.136.416	5.188.668	5.241.464	5.294.812	5.348.716	5.403.182	5.458.219	5.513.830
Totale Uscite d'esercizio	20.561.360	2.176.367	2.173.509	2.178.814	2.183.589	2.187.787	2.191.356	2.194.241	2.196.386	2.197.728	2.198.203	2.197.741	2.196.270	2.193.710	2.189.982	2.184.996	2.178.661	2.170.879	2.161.547	2.150.555

Il quadro riassuntivo evidenzia che il valore attuale netto nei 20 anni è positivo, il TIR calcolato ipotizzando un valore nullo al VAN è del 12,25 %. Malgrado per il primo anno il saldo netto sia negativo, come è intuibile pensare visti gli elevati costi di inizio attività, il rapporto tra l'ENA ed il totale degli investimenti (verifica), pari al 75,91% dimostra la fattibilità finanziaria per l'arco temporale considerato.

5. CONVENIENZA ECONOMICO-SOCIALE

5.1 DESCRIZIONE DEI BENEFICI E DEI COSTI PER LA COLLETTIVITA' LEGATI ALL'OPERA

Benefici “con” intervento

Ipotesi 1:

- Bonifica amianto
- Realizzazione di alcune fasi della filiera del legno di valle
- mitigazione paesaggistica

Ipotesi 2:

- Bonifica amianto
- completo recupero naturale e paesaggistico dell'area
- eliminazione rischio di natura idrogeologica

Benefici “senza” intervento

Si ritiene che lo stabilimento Roz rappresenti comunque un problema per il territorio vallivo che deve essere affrontato: non ci sono benefici senza intervento

Costi “con” intervento

Ipotesi 1:

- aumento traffico mezzi pesanti

Ipotesi 2:

- grosso investimento pubblico senza un ritorno computabile in termini economici
- assenza di alternative le comune di S. Giorio per localizzare tali attività

Costi “senza”intervento

Rischio ambientale di dispersione dell'amianto, a causa dell'assenza di manutenzione dei fabbricati

6. VERIFICA PROCEDURALE

6.1 DESCRIZIONE PUNTUALE DI TUTTI I VINCOLI CHE GRAVANO SULL'OPERA

Adempimenti tecnici, amministrativi e procedurali

L'opera è conforme al Piano Regolatore da un punto di vista urbanistico, ma non al PAI, che rimarrà in vigore fino a quando non sarà approvata una variante di adeguamento, che verifichi l'ammissibilità di tali interventi e ne consenta l'attuazione

Interferenze con altri enti

Regione e Provincia in sede di approvazione Variante Urbanistica di adeguamento al PAI

Partners istituzionali, gestionali e finanziari

Acsel

Competenze tecniche e gestionali

-

6.2 DESCRIZIONE PUNTUALE DEI PASSAGGI NORMATIVI E PROCEDURALI CHE SI INTENDONO ATTUARE PER SUPERARE I VINCOLI INDICANDO I RELATIVI TEMPI

Passaggio normativo	Inizio	Fine
1. Variante strutturale non organica ai sensi della L.R. 1/2007	Gen.2009	Dic.2009
2. Redazione strumento urbanistico esecutivo	Gen.2010	Giu.2010
3. Piano gestionale	Gen.2010	Giu.2010
4. Realizzazione delle opere di urbanizzazione	Lug.2010	Dic.2011
5. Realizzazione insediamento progressivo delle aziende	Da sett.2010	

6.3 CRONOPROGRAMMA DELLE SCADENZE TEMPORALI

Attività /Mese	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	
1	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x											
2													x	x	x	x	x	x					
3													x	x	x	x	x	x					
4																			x	x	x	x	
5																							

PTI "Metromontano"
 Intervento codice: PS-BVS-1
 Comune: San Giorio di Susa

COMPATIBILITÀ URBANISTICA

L'intervento è assoggettato alle seguenti disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia:

Piano Regolatore Generale o Variante (1): PRG APPROVATO CON
 D.G.R. n. 117-34133 DEL 27.04.1994

Area urbanistica in cui è compreso l'intervento (2):
 Area produttiva: Zona D

Prescrizioni derivanti da altri piani o programmi (3):

Prescrizioni derivanti da regolamenti comunali (4):

Vincoli e altre prescrizioni normative (5):
 Vincoli:
 1. Fascia fluviale B ai sensi del piano di assetto idrogeologico (P.A.I.)
 2. Area a vincolo idrogeologico ai sensi della L.R. 45/1989

Contrassegnare la casella corrispondente per indicare se l'intervento è :		
<input checked="" type="checkbox"/>	conforme	alle disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia
<input type="checkbox"/>	parzialmente conforme	
<input type="checkbox"/>	non conforme	

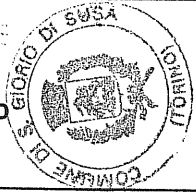
In caso di non conformità indicare:

Tipo di variante urbanistica necessaria (6):

Tempi previsti:

Data 27.06.2008 IL TECNICO COMUNALE
 GEN. GARDA DANILLO

Firma del Responsabile dell'Ufficio Tecnico



NOTE

- (1) indicare tipologia di strumento, gli estremi di approvazione o adozione; in caso di strumenti operanti in salvaguardia, condurre l'analisi di conformità rispetto ad entrambi;
- (2) indicare la destinazione di zona; in caso di più aree urbanistiche interessate descrivere le caratteristiche di ciascuna;
- (3) piani territoriali, piani di aree protette, piani di settore (Piano energetico ambientale regionale, strumenti di pianificazione di difesa del suolo, piani del traffico, etc.), che interagiscono (perché richiedono attuazione o perché immediatamente prevalenti) con il PRG; altri programmi integrati, "programmi complessi", strumenti urbanistici esecutivi adottati o approvati;
- (4) eventuali prescrizioni specifiche del regolamento edilizio, d'igiene, etc.;
- (5) vincoli che interagiscono con le prescrizioni del PRG (reti infrastrutturali esistenti o previste, fasce di rispetto, etc.), che comportano specifiche autorizzazioni (ad es. in materia di paesaggio, ambiente, difesa del suolo), vincoli di inedificabilità, espropriativi, usi civici, eventuali convenzioni in atto, etc.;
- (6) ad esempio: necessità di strumento urbanistico esecutivo in attuazione del PRG, altri tipi di variante (indicare gli estremi normativi), etc.