

METROMONTANO

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

Studio di fattibilità

Sistema APEA - Traduerivi – (ps-bvs-2)



PROGRAMMA TERRITORIALE INTEGRATO

Regione Piemonte – Bando Programmi Territoriali Integrati 2006-2008

2° Fase Programma Operativo

STUDIO DI FATTIBILITÀ

PS-BVS-2

Sistema APEA - Traduerivi

1. QUADRO CONOSCITIVO

1.1 QUADRO CONOSCITIVO GENERALE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

Localizzazione dell'intervento

L'area individuata dal PTI è posta sul versante Sud della Val di Susa, a valle dell'abitato di Susa, in prossimità della SS 24.



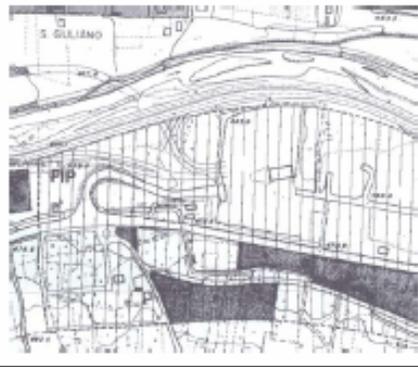
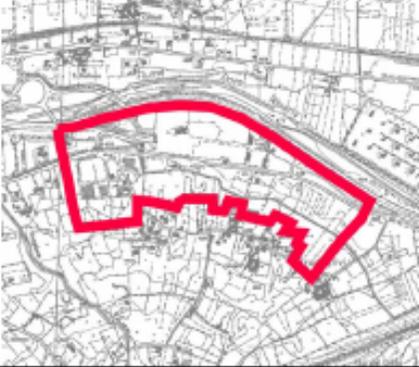
Breve descrizione del contesto

Il tema della produzione sostenibile nella Bassa Valle di Susa è affrontato con due principali azioni materiali che riguardano specifiche aree del territorio. L'area dello stabilimento Roz nel comune di S. Giorio e l'area Traduerivi, zona artigianale del Comune di Susa.

Il quadro di riferimento comune di questi interventi deve essere la sostenibilità ambientale e gli obiettivi prestazionali generali su cui si basa la progettazione delle Aree Industriali Ecologicamente Attrezzate. L'intenzione non è di riproporre in maniera standardizzata soluzioni che portino alla realizzazione di Aree Industriali Ecologicamente Attrezzate, ma di tradurre le finalità strategiche delle aree APEA nel contesto territoriale di valle. L'obiettivo ovviamente non è circoscritto solo a queste due realtà. Anzi i presupposti sono anche quelli di realizzare infrastrutture ed impianti, progetti pilota, al servizio delle attività produttive esistenti, al fine di favorire quelle azioni trasformative tendenti agli obiettivi di sostenibilità della produzione.

La scelta localizzativa muove dalla possibilità di realizzare nel sito dell'area industriale la

riqualificazione eco-compatibile di un insediamento produttivo già esistente. La situazione richiede però interventi di carattere infrastrutturali per migliorare i collegamenti con la rete stradale principale (strada statale) e con l'autostrada della Valle di Susa. Il sito, benché collocato in posizione strategica alle porte della città di Susa, è condizionato da un innesto diretto nella strada statale mediante intersezione priva di rotatoria e da una viabilità interna all'area caratterizzata da sezioni viarie ridotte e non adeguate alla movimentazione degli autoarticolati.
Vedi Relazione illustrativa capitolo "Un inquadramento e una chiave interpretativa".

				PS-BVS-2- CM
ORTOFOTOCARTA	PRG	CTR	VINCOLI DI NATURA IDROGEOLOGICA	
DATI TERRITORIALI - URBANISTICI	DATI ATTIVITA'	DATI AMBIENTE	SERVIZI ALLE IMPRESE	SCHEDA SINTETICA DI AREA
<p>Superficie territoriale: ambito ancora da definire</p> <p>Superficie fondiaria:</p> <p>Superficie coperta:</p> <p>Attuale uso del suolo: produttivo, residenziale, a servizi, terziarie</p> <p>Destinazione d'uso PRG: produttiva, residenziale, a servizi, terziaria</p> <p>Aree libere:</p> <p>Aree compromesse:</p> <p>Urbanizzazioni varie:</p> <p>Servizi pubblici:</p> <p>Vincoli:</p> <p>1. vincolo di distanza da strade e autostrade ai sensi del nuovo codice della strada</p>	<p>Categorie delle attività insediate:</p> <ul style="list-style-type: none"> - alimentare (25%) - prodotti chimici e di fibre sintetiche e artificiali (25%), - fabbricazione di macchine ed apparati meccanici (25%) - fabbricazione di mobili (25%) <p>N° di imprese complessivo: 18 (di cui 4 imprese manifatturiere, 14 imprese SCL)</p> <p>N° addetti totali: 13 (per le 4 imprese manifatturiere)</p>	<p>All'interno dell'area non si riscontrano criticità a livello ambientale, a parte per quanto riguarda un'unica impresa, probabilmente quella che si occupa di prodotti chimici, fibre sintetiche e artificiali che produce inquinamento.</p> <p>Aspetti idrogeologici: analizzando il numero di imprese per classi di volumi di scarichi idrici, nonostante vi siano solo 4 industrie manifatturiere, vi è un'impresa considerata in classe 3, con scarichi di acque reflue industriali con rilascio di sostanze tossiche o bioaccumulabili o che possono causare gravi alterazioni al corpo recettore ex DL 258/00, mentre le restanti 3 imprese sono state classificate una per classe.</p> <p>Caratteri del terrazzamento artificiale:</p> <p>Aspetti di bonifica – inquinamento suolo: analizzando il numero di imprese per classi di dispersione nel suolo, si riscontra sempre la presenza di un'impresa classificata in classe 3, con produzione di rifiuti pericolosi ai sensi del D.lgs. 22/97 e simi, con necessità di controllo tecnico (verifica di area e sistemi di stoccaggio o smaltimento); possibile sversamento di sostanze tossico nocive e contaminazione del suolo, mentre le altre tre imprese sono in classe 1.</p> <p>Qualità dell'aria: analizzando il numero di imprese per classi di emissioni in atmosfera, un'impresa è classificata classe 3 con emissioni rilevanti in termini di flusso di massa e di concentrazione di agenti tossici e con emissione di radiazioni elettromagnetiche.</p>	<p>L'area risulta essere attrezzata avendo al suo interno alcuni servizi alle imprese, quali distributori di carburante, ristoranti/mense e fermata di mezzi pubblici.</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 Susa
Promotore: Comune di Susa, PTI metromontano, Comunità Montana Bassa Valle di Susa
Finanziatore: Comune di Susa, privati
Realizzatore: da definire secondo quanto descritto in relazione illustrativa
Proprietario: attuale - privato, dopo gli interventi - privato e comune di Collegno
Gestore: da definire secondo quanto descritto in relazione illustrativa

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 Susa
Promotore: Comune di Susa, PTI metromontano, Comunità Montana Bassa Valle di Susa
Finanziatore: Comune di Susa, privati
Realizzatore: da definire secondo quanto descritto in relazione illustrativa
Proprietario: attuale - privato, dopo gli interventi - privato e comune di Collegno
Gestore: da definire secondo quanto descritto in relazione illustrativa

Rapporti instaurati sul territorio con altri soggetti pubblici o privati

Un accenno infine, 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	
	SUSA
PRIORITÀ I - INNOVAZIONE E TRANSIZIONE PRODUTTIVA	
I.1.c Sostegno a progetti di innovazione delle PMI	realizzazione area artigianale
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 filiera energie alternative <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	interventi sul ciclo energetico
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	interventi sul ciclo dell'acqua
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	
PRIORITÀ III - RIQUALIFICAZIONE TERRITORIALE	
III.1	Sistemazione viabilità area

Progetti di trasformazione urbana: infrastrutturazione, direzionalità, recupero ambientale	produttiva
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	Formazione per nuove professionalità nel campo delle energie alternative

1.2 INDIVIDUAZIONE DELLE EVENTUALI ALTERNATIVE PROGETTUALI

Elenco e caratteristiche delle alternative progettuali individuate

La prima ipotesi presa in considerazione è stata quella che prevedeva la realizzazione di una area Apea in questa zona. Dopo una fase di analisi e di verifica, si è arrivati alla convinzione che fosse di fatto una forzatura destinata a non avere una efficacia di sviluppo ed una sostenibilità economica e sociale. Alcuni fattori infatti indicano l'assenza del requisito primo: una reale domanda di zone industriali - artigianali nel territorio. (i) L'area in questione è già a destinazione industriale, e non ci sono vincoli al suo sviluppo ma risulta in gran parte inattuata¹, (ii) la parte attuata di fatto non ha i caratteri di area produttiva, mentre prevalgono caratteri espositivi e commerciali, (iii) non si notano segnali di dinamicità delle attività produttive (iv) inoltre il territorio comunale non presenta una struttura industriale e produttiva che possa sia alimentare, sia trarre beneficio da una nuova tipologia di area produttiva che di fatto alza gli standard prestazionali delle attività produttive.

Valutazione delle alternative per compatibilità'

Per le predette motivazioni, la valutazione delle alternative di compatibilità non è stata condotta, salvo che per gli aspetti specificatamente urbanistici e di fattibilità tecnica, per i quali le elaborazioni grafiche e meta-progettuali prodotte per il presente Studio rappresentano un significativo avanzamento selettivo, ovvero costituiscono di fatto la linea guida verso la miglior soluzione.

¹ Si fa presente che l'area produttiva è inserita in un area PIP dal PRGC approvato nel 1995. Attualmente il piano regolatore non è adeguato al PAI e la variante di adeguamento è scaduta senza essere approvata. In tale area insiste probabilmente un vincolo idrogeologico in quanto è in parte situata in conoide. Tale variante, non porta sostanziali modifiche alle previsioni sull'area in questione.

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, relativo all'area PIP "Traduerivi" di Susa individuata quale priorità, fa riferimento esclusivamente alla fase di gestione dell'intervento, 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'indicazione del modello di gestione è frutto di una valutazione, coerente con alcuni criteri più generali (cfr. relazione descrittiva del PTI) fondata su una serie di fattori così riassumibili:

- capacità di azione su tutto l'arco di vita dell'APEA, assicurando una continuità con il soggetto attuatore
- possesso di una struttura commisurata ai servizi ed alle funzioni previste
- riconoscibilità legale e la capacità di accesso ai contributi
- rappresentatività e l'autorevolezza rispetto alle imprese insediate, nonché la capacità di coinvolgimento delle stesse
- capacità di mantenere rapporti di dialogo e trasparenza con la comunità locale
- capacità tecnica e manageriale di assicurare nel tempo la gestione dell'area
- preesistenza di soggetti idonei sul territorio

Si riporta di seguito una sintesi delle valutazioni operate:

	Soggetti potenziali	Fattibilità	Note
--	---------------------	-------------	------

	esistenti		
Consorzio di sviluppo industriale	-	Bassa	In Piemonte sono stati sostituiti dalle società di intervento
Consorzio di imprese	-	Media	La natura delle imprese e le caratteristiche dell'intervento (omogeneità degli spazi e delle attività) si prestano ad una gestione di tipo "condominiale"
Società consortile	-	Media	La natura delle imprese e le caratteristiche dell'intervento (omogeneità degli spazi e delle attività) si prestano ad una gestione di tipo "condominiale"
Società di capitali	-	Bassa	-
Società di intervento	Sinatec/Soprin (Finpiemonte Partecipazioni)	Media	Le società di intervento non hanno ad oggi sviluppato specifiche esperienze di gestione diretta delle aree
Società patrimoniale pubblica	-	Bassa	La proprietà dei lotti e dei fabbricati sarà trasferita, a seguito del completamento delle urbanizzazioni, alle imprese insediate
Enti locali (singoli o associati), consorzi e aziende speciali	Comune di Susa CMBVS	Bassa	La Finanziaria 2008 introduce la possibilità di partecipazione dei Comuni ad un solo organo partecipativo, ad esclusione dei consorzi obbligatori per legge
Agenzia di sviluppo	-	Bassa	Non è ad oggi presente

Le valutazioni operate e le dimensioni dell'intervento portano ad ipotizzare un modello di gestione di tipo privato, nel quale le imprese insediate si dotino di un sistema di gestione di tipo condominiale, snello ed efficiente, finalizzato a garantire l'efficace gestione degli spazi comuni e dei servizi previsti al fine di mantenere la qualità ambientale complessiva 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

Nel caso specifico si ritiene di prevedere un soggetto gestore con ridotti costi di struttura ed una serie di servizi proporzionata rispetto alla scala dell'intervento. L'azione del soggetto gestore sarà facilitata dalla presenza di una struttura edilizia omogenea e progettata per facilitare la realizzazione di servizi collettivi per tutte le imprese insediate.

Le attività ed i servizi offerti saranno pertanto distinti (cfr. il piano finanziario dell'intervento) in servizi "standard", necessari all'attività di tutte le imprese insediate e/o finalizzati a qualificare dal punto di vista ambientale l'insediamento garantendo la possibilità di realizzare delle economie di scala, e servizi "non standard", che la società di gestione sarà in grado di fornire ma che non faranno necessariamente parte del "pacchetto" di servizi previsto all'atto dell'insediamento.

L'attività del gestore sarà finalizzata a conseguire gli obiettivi e gli standard ambientali previsti per le APEA, i cui traguardi saranno specificati all'interno di un programma ambientale di cui si prevede la redazione da parte del soggetto attuatore nell'ambito del percorso di qualifica APEA dell'insediamento (cfr. aspetti procedurali).

2. FATTIBILITÀ' TECNICA

2.1 INDICAZIONI TECNICHE "DI BASE" ED ESPLORAZIONI PREPROGETTUALI

Descrizione tecnica dell'opera

Per l'area di Susa (Traduerivi) si tratta di realizzare un progetto pilota per l'insediamento di imprese artigiane di piccole dimensioni seguendo i criteri di sostenibilità ambientale su cui si basano le APEA.

La domanda è di locali di piccole dimensioni (200/300 mq. calpestabili) a basso contenuto di rappresentanza che possano contenere le sedi di attività artigianali o di ditte individuali che attualmente, molto spesso in modo improprio, occupano cortili, ex fabbricati rurali, tettoie poste all'interno del tessuto urbano residenziale esistente.

La risposta a tale esigenza comporta che l'intervento pubblico (diretto o partecipato) si occupi non solamente della predisposizione delle infrastrutture e delle reti di servizi ma che produca anche il fabbricato vero e proprio. Si ipotizzano infatti dei contenitori più grandi che possano inglobare, frazionati, più attività in condominio. Tali spazi dovranno poi essere venduti ai futuri occupanti.

L'occasione di poter gestire e non solo regolamentare l'intervento costruttivo permette di mettere in campo soluzioni esemplari nel campo della sostenibilità. La scala dell'intervento edilizio ipotizzato (circa 5000 mq.) permette di generare delle effettive economie nell'adozione di sistemi tecnologici e costruttivi. La gestione centralizzata del riscaldamento, lo sfruttamento della copertura per il posizionamento di una adeguata dotazione di pannelli fotovoltaici (non previsti nell'attuale studio di fattibilità e da verificarne l'efficienza), la gestione del ciclo dell'acqua, dei rifiuti e degli spazi verdi condominiali, della sicurezza, potrebbero connotare tale intervento come un caso campione da imitare negli interventi che completeranno l'area produttiva.

In questo caso la ricaduta ambientale positiva si può riscontrare su più aspetti: in primo luogo si pone sul mercato un'offerta di spazi che dovrebbe innescare un fenomeno di ricollocazione di quelle attività che, come già detto, attualmente sono situate in spazi impropri con conseguenze negative sull'ambiente circostante (sia da un punto di vista ecologico che ambientale), in secondo luogo si realizza un intervento edilizio esemplare che potrà generare un ciclo virtuoso in tal senso.

Si richiede però un'analisi critica del lotto che l'attuale PRGC individua per tale interventi. L'analisi dell'area suggerisce di ripensare la collocazione più a valle in prossimità della statale per ragioni legate alla viabilità, l'esposizione e il razionale sfruttamento di lotti di formato più regolare e con meno impedimenti fisici.

Si ritiene inoltre che tale esigenza sia "esportabile" in altre aree indicate dal PTI. Si rileva una sempre maggiore crescita dall'impresa individuale o di piccolo artigianato a cui raramente c'è una risposta efficace in termini di opportunità insediative. In più si considera che l'intervento diretto del pubblico a dimostrazione dell'effettiva validità di alcune soluzioni tecnologiche possa essere di grande esempio e di scuola agli interventi che all'interno di un comparto produttivo i privati imprenditori andranno a realizzare.

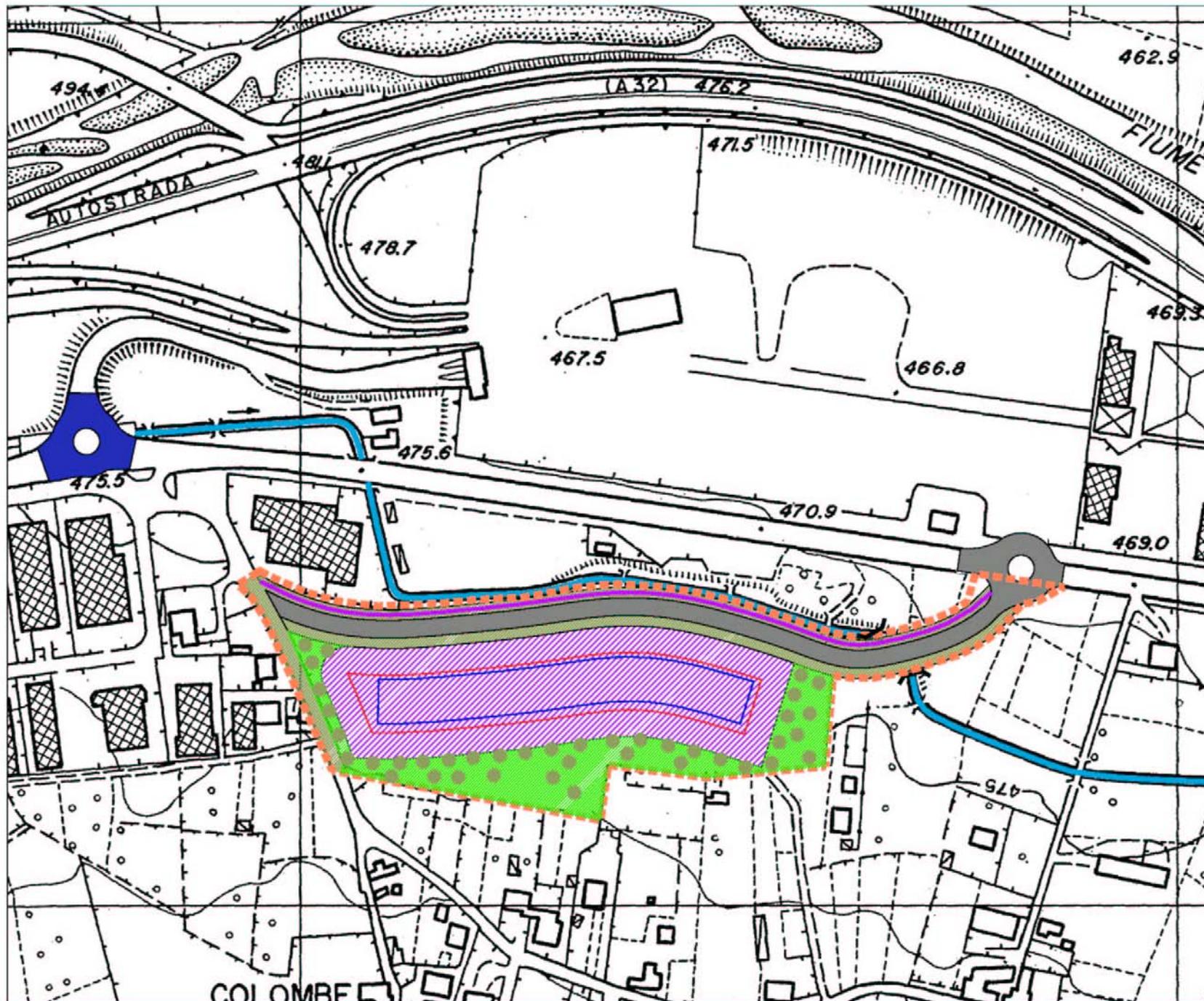
A tale proposta può essere collegata un'altra proposta che andrebbe a potenziare il valore strategico - territoriale degli interventi. Pensare a questo intervento per le piccole imprese artigiane come un centro dedicato alle energie alternative: un luogo di incontro tra domanda e offerta. Una struttura che possa ospitare tutte le professionalità necessarie alla realizzazione di impianti tecnici per lo sfruttamento delle energie alternative, dal progetto all'installazione, dai servizi anche commerciali a spazi formativi e didattici. Una struttura che unisca le funzioni logistiche ed operative.

Planimetrie esplicative

Vedi planimetria generale con le destinazioni d'uso delle aree – Area Traduerivi

Risultati attesi – output - in beni e servizi

Incentivare l'utilizzo delle energie alternative realizzando una filiera di imprese.

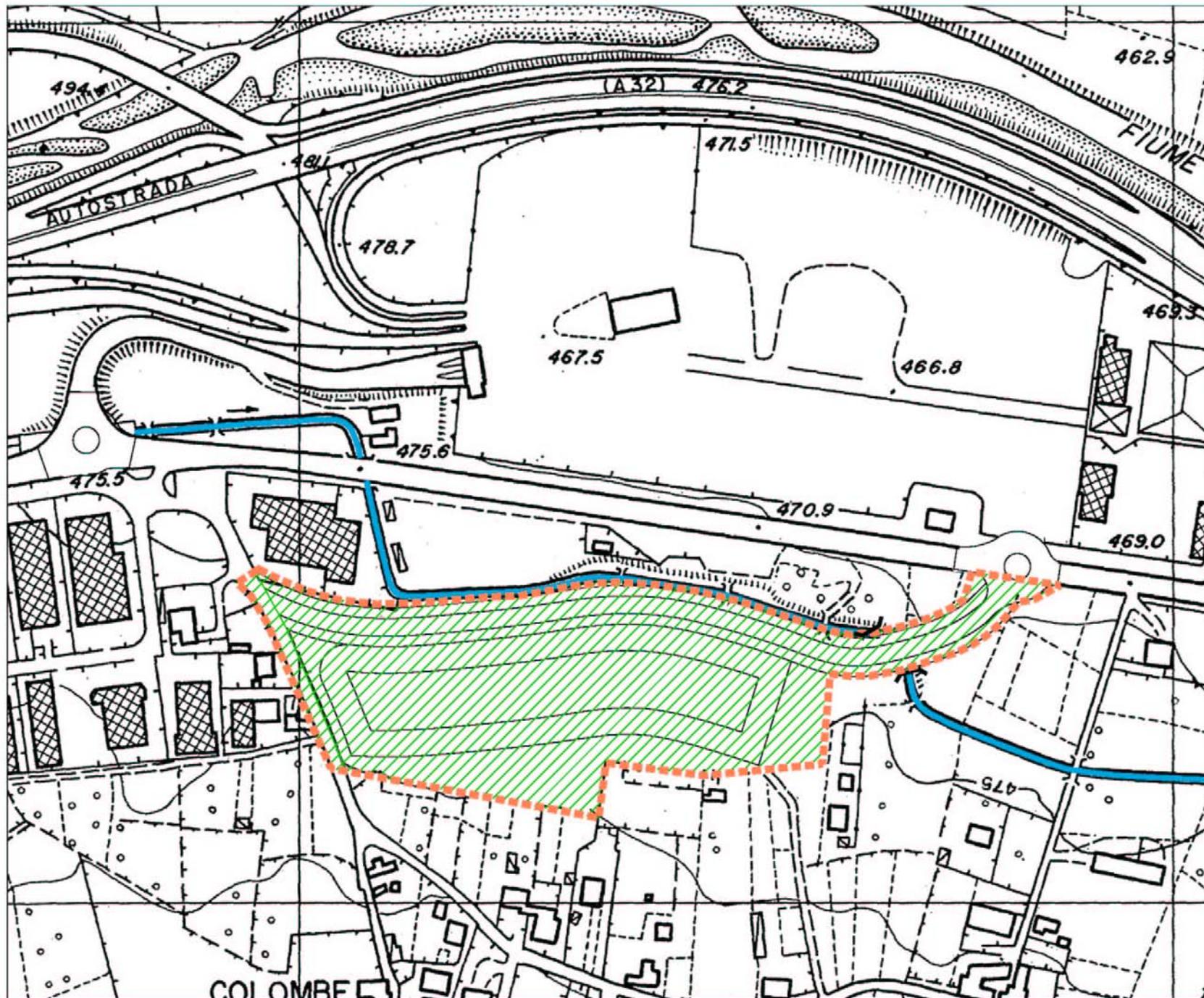


**AREA DI SUSÀ
TRADUERVI**

LEGENDA

-  CONFINI DELL'AREA
sup. territoriale 36000 mq
-  SUPERFICIE FONDIARIA
sup. 16000 mq
-  SAGOMA MASSIMA DEGLI EDIFICI
-  SAGOMA EDIFICIO IN PROGETTO
-  AREA A SERVIZI
sup. 5300 mq
-  FASCIA DI MITIGAZIONE
sup. 7000 mq
-  NUOVA VIABILITA'
sup. 5500 mq
-  VIABILITA' IN PROGETTO NON
OGGETTO DI COMPUTAZIONE
-  PERCORSI CICLABILI





**AREA DI SUSA
TRADUERIVI**

LEGENDA

-  CONFINI DELL'AREA
sup. territoriale 36000 mq
-  AREE DA ACQUISIRE
sup. 33500 mq



1.1 STIMA PARAMETRICA DEL COSTO DI COSTRUZIONE E DI REALIZZAZIONE

Quadro Economico Generale dell'intervento

vedi pagina successiva

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

Descrizione delle problematiche da considerare in fase progettuale

- possibile commistione delle destinazioni d'uso dei suoli anche in considerazione delle previsioni di realizzare una sala cinematografica,
- compromissione di suolo agricolo

AREA DI SUSÀ Traduerivi - STIMA SOMMARIA DEI COSTI DELLE URBANIZZAZIONI E DELL'ACQUISIZIONE DELLE AREE

COMUNE DI: SUSÀ SUPERFICIE TERRITORIALE (MQ): 36000

Opere di urbanizzazione	Unità di mis.	Quantità	Costo unitario	Costo previsto	Note
Strada con asfalto fonoassorbente (compresa segnaletica)	mq	7370	35,00 €/mq	€ 257.950,00	
Realizzazione di nuove rotonde	cad	1	100000,00 €/mq	€ 100.000,00	
Marciapiedi con autobloccanti e cordoli in cls	mq	1235	55,00 €/mq	€ 67.925,00	
Realizzazione di parcheggi pubblici	mq	1800	35,00 €/mq	€ 63.000,00	
Pista ciclabile asfaltata con asfalto drenante (compresa segnaletica)	mq	700	28,00 €/mq	€ 19.600,00	
Realizzazione di fascia verde di mitigazione	mq	7000	7,00 €/mq	€ 49.000,00	
Area verde a prato alberato (150 piante di alto fusto per ha)	mq	3500	6,50 €/mq	€ 22.750,00	
Fognatura nera in cls autoportante	ml	630	320,00 €/ml	€ 201.600,00	
Fognatura bianca e sistema raccolta acque piovane	ml	630	340,00 €/ml	€ 214.200,00	
Vasca raccolta acque piovane (5mc) 1/1000 mq	cad	36	5000,00 €	€ 180.000,00	
Impianto irrigazione goccia a goccia	mq	3500	4,50 €/mq	€ 15.750,00	
Palo illuminazione pubblica 150W a basso consumo (compresa rete distribuzione)	cad/25 ml	19	2000,00 cad.	€ 38.000,00	
Rete gas metano	ml	630	70,00 €/ml	€ 44.100,00	
Rete acqua potabile-anticendio	ml	630	130,00 €/ml	€ 81.900,00	
Rete teleriscaldamento diam.150	ml	630	500,00 €/ml	€ 315.000,00	
Rete elettrica	ml	630	70,00 ml	€ 44.100,00	
Rete telematica	ml	630	70,00 ml	€ 44.100,00	
Fotovoltaico per illuminazione pubblica	a palo	19	2500,00 cad.	€ 47.500,00	
Cabina ENEL (1/5ha)	cad	1	20000,00 cad.	€ 20.000,00	
Costo totale stimato				€ 1.826.475,00	

Acquisizione aree e realizzazione nuovo fabbricato	Unità di mis.	Quantità	Costo unitario	Costo previsto	Note
Valutazione dei costi di acquisizione	mq	33500	30,00 €/mq	€ 1.005.000,00	
Realizzazione di edificio a destinazione produttiva	mq	5300	900,00 €/mq	€ 4.770.000,00	
Costo totale stimato				€ 5.775.000,00	

Totale costi € 7.601.475,00

SCHEMA A - IMPORTO DEI LAVORI									
INTERVENTO SUS A									
QUADRO ECONOMICO (art.17, DPR n° 554 del 21/12/1999)									
a) Lavori a base d'asta									
a1)	lavori ed opere								€ 6.596.475,00
a2)	oneri per la sicurezza compresi nei prezzi e non soggetti a ribasso								€ 131.929,50
a3)	oneri per la sicurezza aggiuntivi non soggetti a ribasso								€ 98.947,13
a4)	totale lavori a base d'asta								€ 6.695.422,13
a5)	totale importo appalto								€ 6.695.422,13
b) Somme a disposizione della stazione appaltante									
b1)	lavori in economia								€ -
b1bis)	arredi								€ -
b2)	rilievi, accertamenti e indagini								€ 73.421,00
b3)	allacciamenti ai pubblici servizi e opere di urbaniz.								€ 50.000,00
b4)	imprevisti								€ 45.481,65
b5)	acquisizione aree o immobili								€ 1.080.000,00
b6)	accantonamento di cui all'art.133 D.Lgs. 163/06								€ 66.954,22
b7)	spese tecniche per progettazione e D.LL.								€ 399.535,00
b8)	spese per attività di consulenza, ecc								€ 60.000,00
b9-10)	spese per pubblicità, gare, commissioni, ecc.								€ 40.000,00
b11)	collaudo								€ 42.936,00
b12)	IVA totale								€ 108.000,00
								parziale	€ 1.966.327,87
	Totale costo realizzazione								€ 8.661.750,00
DATI SINTETICI DELL'INTERVENTO									
	parametro tecnico =							quantità =	
COSTI PARAMETRICI									
	costo di costruzione =							costo di realizzazione =	

3. COMPATIBILITÀ URBANISTICA, AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

1.1 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:

Aree di nuovo impianto per rilocalizzazioni artigianali (P.I.P.)

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



Estratti delle Norme Tecniche di Attuazione

Art. 44 – Impianti produttivi da confermare e/o riordinare

Il P.R.G. individua impianti produttivi esistenti sul territorio urbano che risultano attivi ed inattivi alla data di adozione delle presenti N.T.A. e si suddivide in:

- impianti industriali attivi da confermare
- impianti industriali attivi da rilocalizzare
- impianti industriali inattivi da trasformare

Per gli impianti produttivi che si confermano, nella loro ubicazione sono ammessi:

- per gli impianti in Ia1, con intervento diretto, le categ. I, II, III, VII, e IX con l'avvertenza che non si superi il r/c di $\frac{1}{2}$ sul lotto di proprietà edificato alla data di adozione delle presenti N.T.A., e semprechè sia mantenuta la destinazione d'uso prevalenti in atto e non si proceda a frazionamenti catastali anche solo di fatto. In caso di frazionamento catastale degli immobili è fatto l'obbligo ricorrere al S.U.E. esteso almeno all'area perimetrata dal P.R.G.. Nel calcolo del r/c sono comprese le superfici coperte dei volumi tecnici. Devono inoltre essere rispettate le altezze, le distanze e gli allineamenti in atto, fatte salve le prescrizioni di cui all'art. 9 del D.M. 2/4/68 n. 1444.
- Per gli impianti produttivo-terziari in Ia2 ed Ia3, gli interventi di categ. I, II, III e V sui fabbricati esistenti

Prescrizioni derivanti da altri piani o programmi:

L'area di Susa è compresa all'interno di un PIP non attuato e ad oggi scaduto

Prescrizioni derivanti da regolamenti comunali:

-

Vincoli e altre prescrizioni normative:**Vincoli e altre prescrizioni normative:**

Vincoli:

1. vincolo di distanza da strade e autostrade ai sensi del nuovo codice della strada

L'intervento è:

<input checked="" type="checkbox"/>	CONFORME	alle disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia per l'80% della superficie territoriale
<input checked="" type="checkbox"/>	NON CONFORME	per il 20% della superficie territoriale

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
<input type="checkbox"/>	Altro
Tempi previsti: 12 mesi	

3.2 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

Ampliamento di area produttiva da realizzarsi secondo le direttive di 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 ad ipotesi di gestione "condominiale" di beni e servizi.

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 intervento equiparabile ad area ecologicamente attrezzata, 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.

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

Impatti dovuti all'opera: trascurabili rispetto ai livelli di occupazione di suolo attuali.

Misure compensative da prevedersi: qualità architettonica degli interventi.

3.3 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

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

Aziende, artigiani operanti nel campo delle energie alternative sia dell'alta valle che della bassa valle di Susa

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

Aziende locali e esterne, con particolare riguardo alle PMI, aziende artigianali e commerciali.

4.2 STIMA DI MASSIMA DEI POTENZIALI UTENTI

Bilancio domanda-offerta

Il mercato delle energie rinnovabili è un mercato in forte sviluppo soprattutto in un territorio come quello della Bassa Valle di Susa dove si sta investendo molto in progettualità (vedi il capitolo della relazione illustrativa: *Raccolta e analisi delle progettualità già esistenti nel territorio*)

Stima di massima dei potenziali utenti

Si presume che parallelamente ad uno sviluppo dell'utilizzo delle fonti rinnovabili di energia vi sia uno sviluppo dei soggetti economici che formano questa filiera dalla progettazione all'installazione sia per il mercato delle civili abitazioni, sia per quello delle imprese, sia per gli immobili degli enti pubblici.

4.3 STIMA EVENTUALI ENTRATE E COSTI DI GESTIONE

Costi di investimento

La sostenibilità finanziaria degli interventi proposti ha come base la stima del costo degli investimenti. Come si è descritto gli investimenti nel caso di Susa sono composti da tre principali voci:

- la stima del costo di realizzazione degli interventi di trasformazione previsti per l'insediamento della nuova area produttiva ecologicamente attrezzata;
- il costo del terreno, che si suppone acquistato con accordo bonario o acquisito con l'esproprio.
- il costo di costruzione del fabbricato

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 definire il modello di gestione si è deciso di privilegiare il ruolo del soggetto gestore nella gestione delle parti comuni e dei servizi collettivi, privilegiando tra questi quelli che possono garantire un miglioramento delle prestazioni ambientali dell'insediamento e la creazione di economie di scala tramite sinergie tra le imprese nell'accesso ai servizi stessi.

Tale approccio "moderato" e graduale, adatto ad aree caratterizzate dalla presenza prevalente di piccole e medie imprese, potrà prevedere, una volta verificata la sostenibilità economica della gestione ed il livello di coinvolgimento delle imprese insediate, un eventuale allargamento della tipologia e del numero di servizi.

Il piano di fattibilità include pertanto una serie di servizi "standard", previsti per tutti gli ambiti produttivi trattati all'atto dell'adesione delle imprese al soggetto gestore, che si intende garantire a tutte le imprese insediate al fine di garantire il raggiungimento degli standard ambientali dell'APEA salvaguardando la sostenibilità economica della gestione dell'area.

Tali servizi riguardano prioritariamente gli spazi comuni, i servizi necessari allo svolgimento dell'attività d'impresa normalmente acquisiti in autonomia od altri servizi ritenuti particolarmente qualificanti e necessari al fine di garantire la gestione ambientale dell'area.

Per tali servizi è stato previsto un sistema di tariffazione alle imprese insediate, finalizzato a ripartire il costo complessivo dei servizi (acquisiti e forniti dal soggetto gestore) tra le stesse sulla base della superficie coperta occupata od altri parametri corrispondenti a logiche di tipo "condominiale". Nel valutare tali costi non sono ovviamente state considerate eventuali ipotesi di trasferimento della gestione di specifici spazi od infrastrutture comuni (es. aree verdi comuni) al Comune quali superfici da destinare a servizi di pubblica utilità.

Sono stati invece considerati come servizi "da prevedere" i servizi valutati importanti in relazione alle necessità ed alle opportunità emerse, ma il cui utilizzo non può essere inizialmente previsto per tutti gli ambiti produttivi trattati né per la totalità delle imprese insediate, in ragione delle specifiche necessità di ognuna di esse e delle specificità degli ambiti produttivi considerati. Per tali servizi, che sia nel caso di gestione diretta che indiretta da parte del soggetto gestore si traducono comunque in un costo di personale e di struttura da parte del gestore stesso, è stata fatta una stima del costo sulla base di un numero di utenti presunto.

Si riporta di seguito una tabella con i costi unitari di tutti i servizi standard offerti alle imprese e una stima delle dimensioni di riferimento (aree verdi, strade, superfici coperte, ecc...). 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	Vantaggi Ambientali Attesi
Manutenzione del verde	Manutenzione del verde attrezzato, delle pertinenze comuni (cigli, aiuole, fioriere, alberature, ecc...).	Manutenzione aree verdi: Verde pregiato = 3 € / mq; Alberature = 0.3 € / mq.	Mantenimento della qualità degli spazi verdi e delle fasce di mitigazione.
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	Strutturare le reti e gli impianti per comparti (unità minime di intervento) e non per singoli lotti. Alloggiare le reti tecnologiche in appositi cunicoli unici facilmente rimovibili per evitare successivi interventi distruttivi.
Sicurezza e sorveglianza	Servizio di Vigilanza Notturna con controllo dell'allarme e giro notturno.	35 € / h per 8 ore durante la notte per 365 giorni all'anno.	Limitare i danni arrecati da atti di furto e vandalismo sia negli spazi comuni che nelle pertinenze private.
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.	5.000 € / 5 anni / 20 imprese	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	Servizi di marketing attraverso la cartellonistica pubblicitaria fronte strada ed interna. Manutenzione ed aggiornamento della segnaletica commerciale.	Valore medio di 1.700 € / Impresa / Anno (Valore variabile in base a dimensione, tecnologia, posizione ed oneri locali)	
Cessione energia.	La produzione annua di energia varia a seconda dell'esposizione, latitudine e longitudine. Per impianti integrati superiori ai 20 KWp si ha 0.445 € / KW per l'energia prodotta e 0.18 € / KW per l'energia risparmiata.	Ipotesi di installare il fotovoltaico in 4.200 mq di copertura. (80% edificio). 524.800 kWh; 229.175 € conto energia + 92.700 € risparmio energia.	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 e 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	MANUTENZIONE VERDE	321.863	12.600	12.915	13.238	13.569	13.908	14.256	14.612	14.977	15.352	15.736	16.129	16.532	16.946	17.369	17.803	18.249	18.705	19.172	19.652	20.143
2	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
3	S	SERVIZI TLC IMPRESE (INTERNET)	141.818	3.000	4.500	6.000	6.150	6.304	6.461	6.623	6.788	6.958	7.132	7.310	7.493	7.681	7.873	8.069	8.271	8.478	8.690	8.907	9.130
4	S	MANUTENZIONE VIABILITA'	649.264	11.105	16.658	27.763	28.457	29.168	29.897	30.645	31.411	32.196	33.001	33.826	34.672	35.538	36.427	37.337	38.271	39.228	40.208	41.214	42.244
5	S	SPESE GENERALI IMMOBILI (SU MQ IN AFFITTO)	811.136	19.000	31.000	34.000	34.850	35.721	36.614	37.530	38.468	39.430	40.415	41.426	42.461	43.523	44.611	45.726	46.869	48.041	49.242	50.473	51.735
6	S	MARKETING TERRITORIALE E PUBBLICITA'	99.593	24.000	25.500	34.000		3.311					3.747					4.239					4.796
7		GESTIONE EMERGENZE	32.292	5.000					5.657					6.400					7.241				7.993
8	NS	INTERFACCIA SUAP																					
9	NS	MONITORAGGIO AMBIENTALE																					
10	NS	FORNITURA ENERGIA ALLE IMPRESE INSEDIATE																					
11	NS	TELERISCALDAMENTO																					
12	NS	FORNITURA DI ACQUE RECUPERATE AD USO INDUSTRIALE																					
TOT: 2.708.631			100.255	116.761	141.844	110.540	116.615	121.793	119.039	122.015	125.066	131.939	137.798	134.682	138.049	141.500	149.277	155.905	152.381	156.190	160.095	176.886	

Note	
1	Per la manutenzione del verde i costi sono di 3 € / mq per l'area verde e 0,3 € / mq per le aree alberate.
2	Il servizio di vigilanza notturna prevede la ronda armata durante le ore notturne. 100 € / Impresa / Mese
3	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. 30 € / Impresa / Mese
4	Redazione di un piano delle emergenze, istituzione di un servizio di pronto intervento, individuazione di uno o più responsabili del servizio. 50 € / Impresa / Anno
5	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.
6	Costi per la cartellonistica pubblicitaria. 1700 € / Impresa / Anno
7	Redazione Piano delle emergenze + Attività di consulenza in merito (Ogni 5 anni)
8	Servizi Facoltativi
9	Servizi Facoltativi
10	Servizi Facoltativi
11	Servizi Facoltativi
12	Servizi Facoltativi

I costi relativi al personale occupato nelle attività di gestione dei servizi per l'area industriale e per l'edificio è stato calcolato con una cifra forfetaria di 10.000 € all'anno.

Eventuali rientri tariffari

Nel modello sono state considerate le possibili voci di ricavo, tra le quali (oltre ai rientri tariffari derivanti dal costo sostenuto dalle imprese per l'acquisto dei servizi standard) sono stati inclusi:

- ricavi da eventuali servizi al territorio
- ricavi da eventuali misure di carattere premiale riconosciute a fronte del conseguimento di prestazioni ambientali di eccellenza.

Tra le voci di ricavo non è stato volutamente previsto il ricorso a fondi e contributi pubblici, nell'ipotesi di valutare l'auto- sostenibilità economica dell'intervento nel tempo.

Si precisa peraltro che il ricorso a tali contributi potrebbe essere avvalorato dalla particolare natura dell'intervento, finalizzato in ultima analisi alla tutela ambientale dell'intero territorio e di tutti gli *stakeholders* presenti.

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	QUOTA ANNUA PER SERVIZI DALLE IMPRESE	2.850.225	60.000	90.000	120.000	123.000	126.075	130.000	133.250	136.581	139.996	143.496	147.083	150.760	154.529	158.392	162.352	166.411	170.571	174.836	179.206	183.687
2	CESSIOENE ENERGIA	3.349.264	0	160.938	162.547	164.173	165.815	167.473	169.147	170.839	172.547	174.273	176.016	177.776	179.553	181.349	183.162	184.994	186.844	188.712	190.600	192.506
TOT: 6.199.489			60.000	250.938	282.547	287.173	291.890	297.473	302.397	307.420	312.543	317.768	323.099	328.536	334.083	339.741	345.515	351.405	357.415	363.548	369.806	376.192

Note	
1	Quota annua per ogni azienda. Ipotesi che le aziende siano 10 il primo anno, 15 il secondo e 20 il terzo.
2	Ipotesi di installare il fotovoltaico in 2.100 mq di copertura. (40% edifici comuni). 275.500 kWh; 114.587,5 € conto energia + 46.350 € risparmio energia. I Ricavi iniziano dal 2° anno. ISTAT 40%

La seconda voce di ricavo corrisponde alle quote associative che ogni impresa deve versare annualmente. La stima riportata considera tutti i lotti delle stesse medesime dimensioni, ovviamente le cifre dovranno essere adeguatamente ripartite secondo la tecnica dei valori millesimali. L'importo delle quote com'è visibile inizia con un valore basso di 6.500 € per ogni impresa a partire dal primo anno e si mantiene inalterato fino al 6° anno in cui la quota sale a 6.000 €. Per avere un'ulteriore riscontro sulla verosimiglianza delle cifre basti pensare che la sommatoria dei costi per servizi è pari a 145.125 €, prendendo l'anno di regime come riferimento, pari a circa 7.245 € per ogni impresa. I costi unitari per la gestione rapportati con la superficie territoriale (33.500 mq) sono di circa 4,3 € / mq.

4.4 SOSTENIBILITA' DEI COSTI

Piano di finanziamento

Dalle seguenti tabelle (suddivise in 2 parti) si evince l'analisi costi ricavi e l'analisi della sensibilità finanziaria secondo le variabili relative ai costi di investimento, urbanizzazione, realizzazione e gestione dell'APEA.

VOCI	%	PREZZO	QUANTITÀ	UNITÀ	TOTALE	1 Anno	2 Anno	3 Anno	4 Anno	5 Anno	6 Anno	7 Anno	8 Anno	9 Anno	10 Anno	11 Anno
COSTI DI INVESTIMENTO																
Costo del terreno		30	36.000	mq	1.080.000	1.080.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Oneri fiscali	10%				108.000	108.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Spese notarili	1%				10.800	10.800	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Spese tecniche	6%				399.535	399.535	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Spese generali	4%				266.357	266.357	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Spese commercializzazione	2%				138.138	138.138	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE					2.002.830	2.002.830	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
COSTI DI INVESTIMENTO (GESTIONE)																
INSTALLAZIONE PANNELLI FV					1.230.000	1.230.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ONERI FISCALI (imposizione indiretta)					123.000	123.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE					1.353.000	1.353.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ONERI DI URBANIZZAZIONE																
Costruzione			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Secondari			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
COSTI DI COSTRUZIONE																
nuove urbanizzazioni		1	1.888.920	mq	1.888.920		1.322.244	566.676	0	0	0	0	0	0	0	0
adeguamento urbanizzazioni		900	5.300		4.770.000				0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE					6.658.920	0	1.322.244	566.676	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE COSTI INVESTIMENTO					10.014.750	2.002.830	1.322.244	566.676	0	0	0	0	0	0	0	0
COSTI DI GESTIONE																
Risorse Umane					255.447	10.000	10.250	10.506	10.769	11.038	11.314	11.597	11.887	12.184	12.489	12.801
Costi per servizi alle imprese					2.708.631	100.255	116.761	141.844	110.540	116.615	121.793	119.039	122.015	125.066	131.939	137.798
Oneri finanziari sull'Investimento					816.550	67.500	65.459	63.315	61.065	58.701	56.220	53.615	50.879	48.007	44.991	41.824
Altri costi: IRAP (su HR)					10.856	425	436	447	458	469	481	493	505	518	531	544
TOTALE COSTI GESTIONE					3.791.484	178.180	192.906	216.112	182.831	186.824	189.808	184.744	185.287	185.774	189.949	192.966
TOTALE COSTI (inv.+ gest)					13.806.235	2.181.010	1.515.150	782.788	182.831	186.824	189.808	184.744	185.287	185.774	189.949	192.966
RICAVI																
Vendita Edificio		1.000	5.300	mq	5.300.000	0	106.000	212.000	530.000	477.000	265.000	265.000	265.000	265.000	265.000	265.000
risorse pubbliche comunitarie			0	mq	1.185.700			829.990	355.710							
risorse pubbliche locali			0	mq	344.900			241.430	103.470							
oneri di urbanizzazione secondaria		12	6.360	mq	76.320	0	15.264	15.264	30.528	15.264	0	0	0	0	0	0
TOTALE RICAVI (vendite)					6.906.920	0	121.264	1.298.684	1.019.708	492.264	265.000	265.000	265.000	265.000	265.000	265.000
RICAVI (gestione)																

VOCI	%	PREZZO	QUANTITÀ	UNITÀ	TOTALE	12 Anno	13 Anno	14 Anno	15 Anno	16 Anno	17 Anno	18 Anno	19 Anno	20 Anno
COSTI DI INVESTIMENTO														
Costo del terreno		30	36.000	mq	1.080.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Oneri fiscali	10%				108.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Spese notarili	1%				10.800	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Spese tecniche	6%				399.535	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Spese generali	4%				266.357	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Spese commercializzazione	2%				138.138	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE					2.002.830	0	0	0	0	0	0	0	0	0
COSTI DI INVESTIMENTO (GESTIONE)														
INSTALLAZIONE PANNELLI FV					1.230.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ONERI FISCALI (imposizione indiretta)					123.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE					1.353.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ONERI DI URBANIZZAZIONE						0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costruzione			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Secondari			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
COSTI DI COSTRUZIONE														
nuove urbanizzazioni		1	1.888.920	mq	1.888.920	0	0	0	0	0	0	0	0	0
adeguamento urbanizzazioni		900	5.300		4.770.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE					6.658.920	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE COSTI INVESTIMENTO					10.014.750	0	0	0	0	0	0	0	0	0
COSTI DI GESTIONE														
Risorse Umane					255.447	13.121	13.449	13.785	14.130	14.483	14.845	15.216	15.597	15.987
Costi per servizi alle imprese					2.708.631	134.682	138.049	141.500	149.277	155.905	152.381	156.190	160.095	176.886
Oneri finanziari sull'Investimento					816.550	38.499	35.007	31.341	27.492	23.450	19.206	14.750	10.071	5.158
Altri costi: IRAP (su HR)					10.856	558	572	586	601	616	631	647	663	679
TOTALE COSTI GESTIONE					3.791.484	186.859	187.077	187.213	191.499	194.454	187.063	186.803	186.425	198.711
TOTALE COSTI (inv.+ gest)					13.806.235	186.859	187.077	187.213	191.499	194.454	187.063	186.803	186.425	198.711
RICAVI														
Vendita Edificio		1.000	5.300	mq	5.300.000	265.000	265.000	265.000	265.000	265.000	265.000	265.000	265.000	265.000
risorse pubbliche comunitarie			0	mq	1.185.700	0	0	0	0	0	0	0	0	0
risorse pubbliche locali			0	mq	344.900	0	0	0	0	0	0	0	0	0
oneri di urbanizzazione secondaria		12	6.360	mq	76.320	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE RICAVI (vendite)					6.906.920	265.000	265.000	265.000	265.000	265.000	265.000	265.000	265.000	265.000

Analisi di Sensibilità su Variabili finanziarie

Variabile - risorse pubbliche comunitarie

VARIABILE X			
X var %	TIR	TIR var. assol.	TIR var. %
-40,00%	0,83%	-10,55%	-92,70%
-30,00%	1,69%	-9,69%	-85,15%
-20,00%	2,52%	-8,86%	-77,85%
-10,00%	3,35%	-8,03%	-70,55%
0,00%	11,38%	0,00%	0,00%
10,00%	4,96%	-6,42%	-56,40%
20,00%	5,75%	-5,63%	-49,46%
30,00%	6,54%	-4,84%	-42,52%
40,00%	7,33%	-4,05%	-35,57%

11,38%	ipotesi base ripresa dall'ACR
--------	-------------------------------

Variabile - costi di gestione

VARIABILE X			
X var %	TIR	TIR var. assol.	TIR var. %
-40,00%	8,17%	-3,21%	-28,19%
-30,00%	7,30%	-4,08%	-35,84%
-20,00%	6,34%	-5,04%	-44,27%
-10,00%	5,25%	-6,13%	-53,85%
0,00%	11,38%	0,00%	0,00%
10,00%	2,92%	-8,46%	-74,33%
20,00%	1,29%	-10,09%	-88,66%
30,00%	-0,57%	-11,95%	-105,01%
40,00%	-2,90%	-14,28%	-125,49%

11,38%	ipotesi base ripresa dall'ACR
--------	-------------------------------

5. CONVENIENZA ECONOMICO-SOCIALE

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

Benefici "con" intervento

Il grado di utilità degli interventi per la collettività sono definiti dal grado di raggiungimento dei due principali obiettivi del progetto: (i) il trasferimento delle attività artigianali dalle zone del territorio che risultano non più attuali rispetto alle esigenze e tendenze delle trasformazioni urbane, (ii) l'azione di incentivazione alla transizione e innovazione del settore economico che si occupa di energie rinnovabili

Benefici "senza" intervento

- Mantenimento del paesaggio agrario
- non compromissione territorio agricolo

Costi "con" intervento

- Modifica del paesaggio agrario
- compromissione territorio agricolo

Costi "senza"intervento

- Assenza di interventi di riqualificazione dell'area artigianale, di interventi sulla viabilità,
- mancanza di un luogo di riferimento importante per le energie rinnovabili

6. VERIFICA PROCEDURALE

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

Adempimenti tecnici, amministrativi e procedurali

Essendo l'opera non conforme al PRGC vigente, tutti gli ulteriori vincoli di natura tecnica, amministrativa e procedurale saranno definiti in sede di variante urbanistica la Piano Regolatore. Si prevede comunque che gli interventi saranno subordinati all'approvazione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo

Interferenze con altri enti

Regione e Provincia in sede di approvazione Variante Urbanistica

Partners istituzionali, gestionali e finanziari

-

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

La qualificazione di un'area industriale come APEA deve necessariamente prevedere un percorso che consenta di:

- realizzare una gestione ambientale dell'area lungo tutto il ciclo di vita (dalla fase di localizzazione fino alla fase di insediamento ed avvio dell'attività da parte delle imprese)
- integrare il percorso stesso all'interno del processo urbanistico e degli strumenti previsti dalla normativa nazionale e regionale di riferimento

E' pertanto evidente la necessità di garantire una continuità, a prescindere dal modello adottato, in tutte le fasi che caratterizzano l'area.

Si riassumono di seguito i principali passaggi di carattere procedurale da prevedere, anticipando un possibile percorso di qualificazione APEA dell'insediamento che ad oggi non è ancora stato codificato a livello normativo e regolamentare. Nel caso specifico non è stata prevista l'implementazione di un Sistema di Gestione Ambientale per l'area, ipotizzando di rimandare tale passaggio alla successiva qualifica di APEA dell'insediamento.

Passaggio normativo	Inizio	Fine
1. Predisposizione ed approvazione del progetto preliminare di variante al PRGC	Gen 2009	Dic 2009
Il progetto preliminare di variante al PRGC dovrà essere discusso in sede di conferenza di pianificazione, prevista dalla LR 1/2007 qualora la definizione dell'ambito comporti la		

<p>predisposizione di una variante urbanistica al PRGC. Tale sede potrà essere il luogo per la condivisione con i soggetti che intervengono nella conferenza (Comune, Provincia, Regione, ...), sulla base del quadro conoscitivo preliminare presentato dal proponente dell'intervento e degli obiettivi generali che devono caratterizzare un'APEA, un documento di indirizzo che (conformemente a quanto previsto dal regolamento e dalle istruzioni per la disciplina delle conferenze di pianificazione) detti una serie di indicazioni concertate da recepire nell'ambito del percorso di attuazione dell'APEA.</p>		
<p style="text-align: center;">2. Predisposizione dello strumento urbanistico esecutivo</p> <p>Il Comune predisporrà, con riferimento al documento di indirizzo, il piano particolareggiato dell'APEA secondo quanto previsto dalla legge urbanistica regionale. Gli elaborati del piano dovranno essere opportunamente integrati con i seguenti documenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Analisi ambientale iniziale (con i relativi documenti di approfondimento) - Programma Ambientale - Disciplina del soggetto gestore - Regolamenti per l'insediamento - Norme di attuazione del piano <p>Si riporta una sintesi del contenuto dei documenti citati:</p> <p><i>Analisi ambientale iniziale</i> L'analisi ambientale dovrà considerare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - le condizioni ambientali del contesto - le pressioni ambientali attese - l'adeguatezza delle infrastrutture e dei servizi esistenti - le prassi e modalità di gestione dei servizi esistenti (o previste) <p><i>Programma Ambientale</i> Il Programma Ambientale (di durata definita) conterrà il quadro complessivo delle azioni e degli interventi previsti per il raggiungimento degli obiettivi caratteristici delle APEA, sulla base delle risultanze dell'analisi ambientale e delle indicazioni fornite dalle autorità competenti in fase preliminare. Per ogni intervento saranno specificati i dettagli relativi ai tempi, le risorse previste (gli interventi devono prevedere un'adeguata copertura economico-finanziaria) e gli indicatori di risultato, in modo tale da garantire al soggetto gestore la possibilità di un efficace monitoraggio del livello di attuazione del programma.</p> <p><i>Disciplina del soggetto gestore</i> Dovrà essere specificata la natura del soggetto gestore, definendo le modalità di adesione ad esso delle imprese insediate/insediande e le modalità di reperimento delle risorse economiche necessarie all'erogazione dei servizi previsti. In tale fase dovranno essere definite le modalità di</p>	Gen 2010	Giu 2010

<p>convenzionamento obbligatorio delle imprese previsto per la fase di gestione dell'area.</p> <p><i>Regolamenti per l'insediamento e norme di attuazione del piano</i></p> <p>I regolamenti e le norme dovranno recepire i requisiti di carattere urbanistico, architettonico ed edilizio, traducendo in prescrizioni normative le soluzioni progettuali identificate per ottemperare ai requisiti di carattere edilizio/architettonico ed impiantistico che devono caratterizzare i lotti ed i singoli edifici. (cfr. relazione descrittiva)</p>		
<p>3. Approvazione del piano particolareggiato e riconoscimento della qualifica di APEA</p> <p>Il piano particolareggiato sarà sottoposto all'approvazione secondo quanto previsto dalla normativa urbanistica. Tale fase può costituire il momento in cui le autorità competenti (indicativamente quelle intervenute in sede di conferenza di pianificazione) validano anche gli allegati specifici per la qualifica dell'APEA e provvedono, in caso di esito positivo, a riconoscere all'insediamento la qualifica di APEA.</p> <p>Il mantenimento della qualifica di APEA sarà subordinato alla verifica periodica del rispetto dei traguardi previsti nell'ambito del programma ambientale e del conseguimento dei relativi risultati prestazionali, nonché alla predisposizione di un aggiornamento periodico dell'analisi ambientale.</p>	Gen 2010	Giu 2010
<p>4. Urbanizzazione delle aree</p>	Lug 2010	Dic 2011
<p>5. Costruzione degli edifici</p>	Da sett. 2010	
<p>2. Insediamento delle aziende</p> <p>All'atto dell'insediamento le aziende saranno tenute ad aderire a TOP srl, stipulando con esso una convenzione contenente il rispetto a rispettare quanto previsto per l'APEA. A seguito della cessione dei lotti, TOP srl potrà iniziare a supportare le imprese nell'interfaccia con il SUAP.</p>	Da sett. 2010	
<p>3. Monitoraggio ed aggiornamento periodico del programma ambientale</p>	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																						x	x
6																						x	x
7																						x	x