

# METROMONTANO

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

Studio di fattibilità

Sistema APEA – Collegno P.I.P. – (ps-col-1)

**PROGRAMMA TERRITORIALE INTEGRATO**

Regione Piemonte – Bando Programmi Territoriali Integrati 2006-2008

2° Fase Programma Operativo



# STUDIO DI FATTIBILITÀ

PS-COL-1

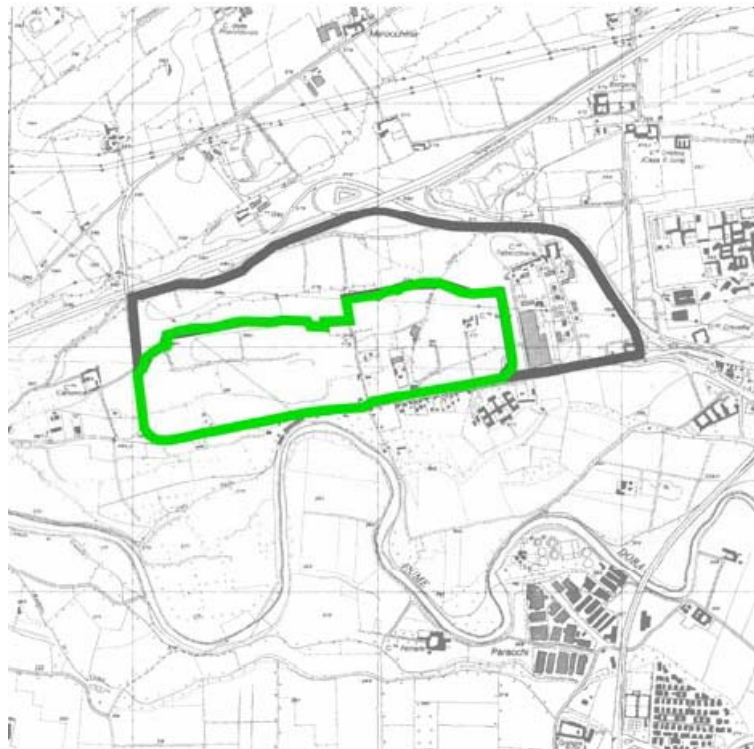
APEA Collegno PIP

## 1. QUADRO CONOSCITIVO

### 1.1 QUADRO CONOSCITIVO GENERALE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

#### Localizzazione dell'intervento

Il sito confina a nord con Via Unità d'Italia, a sud con la ex S.S. 24, ad est con Via Ungheria, ad ovest con la SP 176 di Savonera (Via Venaria) ed è attraversata, in direzione nord – sud, dalla Strada Comunale della Serpera.



#### Breve descrizione del contesto

Il P.I.P. di Collegno è localizzato nel settore compreso tra la tangenziale di Torino a nord, lo svincolo di corso Regina Margherita ad est, le balere ed il territorio coltivato a sud, la via Venaria ad ovest. L'attuale estensione è pari ad una superficie di mq. 643.548. Si tratta di un piano di insediamento industriale a carattere innovativo con molteplici funzioni e destinazioni d'uso: a carattere produttivo, a carattere terziario, a carattere commerciale e di servizio. E' un'area pensata come un brano di città e progettata con attenzione alla qualità dei luoghi. Al centro dell'area di P.I.P. sono stati realizzati i servizi comuni che comprendono l'edificio che ospita la Società di gestione, la scuola professionale, la scuola dell'infanzia, la mensa, gli spazi per il loisir e l'intrattenimento. L'intera area di P.I.P. è servita da una pista ciclabile connessa con l'adiacente Parco agronaturale della Dora. La Società di gestione del P.I.P. di Collegno, denominata T.O.P. (Torino Ovest Produce), è una public company della Città di Collegno attiva dall'anno 2002 con

compiti di servizio alle imprese presenti nell'area ed all'esterno, di promozione e marketing delle attività e delle aree, di conduzione delle reti delle infrastrutture, del programma di cogenerazione e dei servizi comuni. La presenza della Società T.O.P. è un fattore di eccellenza che qualifica il sito e costituisce un presupposto determinante per il futuro ampliamento strutturato come Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata. L'area oggetto dell'intervento di ampliamento proposto con dal P.T.I. sviluppa circa 601.000 mq., ampiamente sufficiente a consentire lo sviluppo dell'intervento di A.P.E.A. e ad accogliere la domanda localizzativi già espressa.

L'area, che attualmente è in gran parte a destinazione e conduzione agricola, è adiacente, sui lati nord ed est, con il P.I.P. esistente. Si trova pertanto ad essere compresa ed interclusa in un contesto urbanizzato e soprattutto ben infrastrutturato. Anche sul fronte sud il sito è confinante con l'asse viabilistico ad alto traffico veicolare rappresentato dalla ex strada statale 24 Torino-Pianezza, per il quale sono in corso importanti interventi di adeguamento e ampliamento da parte del Settore Viabilità della Provincia di Torino.

Le caratteristiche prima enunciate rendono l'area di ampliamento una localizzazione molto appetibile per le imprese. Infatti le ottime condizioni di accessibilità rappresentano per il settore logistico una variabile determinante per la scelta insediativa delle attività produttive nel territorio di Collegno. A tal proposito occorre dire che la domanda di localizzazione più consistente è rappresentata da aziende che operano nel settore delle energie alternative e della ricerca avanzata quali PrimeIndustria.




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

PS-COL-1

APEA 2

COLLEGNO

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 600.130</p> <p>Superficie fondiaria: -</p> <p>Superficie coperta: -</p> <p>Attuale uso del suolo: agricolo</p> <p>Destinazione d'uso da PRG: agricola (ai sensi dell'art.24 LR 56/77) a parco agro-naturale</p> <p>Aree libere: mq 600.130</p> <p>Aree compromesse: -</p> <p>Urbanizzazioni varie: presenti a confine</p> <p>Servizi pubblici:</p> <p>Vincoli:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>vincolo ai sensi del 1° comma art. 24 della legge 56/1977 (parco agronaturale della Dora)</li> <li>vincolo di protezione aree di interesse naturale ed ambientale ai sensi del titolo II del d.lgs 29/01/2004 "codice dei beni culturali e del paesaggio (parere preventivo commissione regionale beni culturali e ambientali ai sensi della l.r. n. 20/89)</li> <li>vincolo ai sensi della legge 8 agosto 1985 n. 431 (Galasso – 150 metri corsi d'acqua / 300 metri laghi)</li> <li>vincolo di distanza dai corsi d'acqua ai sensi dell'art. 29 della l.r. 56/1977</li> <li>vincolo di distanza da strade e autostrade ai sensi del nuovo codice della strada</li> <li>vincolo fascia di rispetto da elettrodotti</li> </ol>	-	<p>AREA PRODUTTIVA ADIACENTE:</p> <p><b>Aspetti idrogeologici:</b> analizzando il numero di imprese per classi di volumi di scarichi idrici dell'area PIP esistente, si riscontra che non vi sono situazioni di criticità. 12 sono le imprese in classe 2 con scarichi di acque reflue industriali prive di sostanze tossiche o bioaccumulabili ex DL 258/00.</p> <p><b>Caratteri del terrazzamento artificiale:</b></p> <p><b>Aspetti di bonifica – inquinamento suolo:</b> analizzando il numero di imprese dell'area PIP esistente per classi di dispersione nel suolo, non si riscontrano situazioni problematiche, anche se sono state classificate 9 imprese in classe 2, con produzione di rifiuti speciali ai sensi del D.lgs. 22/97 e smi con necessità di controllo tecnico (verifica di area e sistemi di stoccaggio o smaltimento); necessità di campionamento; possibili sversamenti di sostanze tossico nocive.</p> <p><b>Qualità dell'aria:</b> analizzando il numero di imprese dell'area PIP esistente per classi di emissioni in atmosfera, si osserva che non ci sono situazioni di criticità per quanto riguarda la classificazione delle imprese insediate in riferimento alla loro potenziale emissione in atmosfera da processi produttivi (11 sono le imprese in classe 2 con emissioni regolamentate dal DPR 203/88 e non comprensive di agenti tossici e radiazioni elettromagnetiche).</p>	<p>L'area può usufruire dei servizi alle imprese presenti nella zona esistente adiacente destinata ad insediamenti produttivi. In quest'area sono infatti presenti: distributori di carburanti interni, ristoranti/mense interne, consorzi/servizi e fermate 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 Collegno

Promotore: Comune di Collegno, PTI metromontano

Finanziatore: Comune di Collegno, privati

Realizzatore: Sulla base delle indicazioni fornite dagli stakeholders, è stato individuato come Soggetto Attuatore dell'intervento la società partecipata TOP Srl, attuale gestore dell'area PIP di Collegno.

Proprietario: attuale - privato, dopo gli interventi - privato e comune di Collegno

Gestore: società partecipata Top, attuale gestore area PIP di Collegno

## 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

	COLLEGNO
PRIORITÀ I - INNOVAZIONE E TRANSIZIONE PRODUTTIVA	
I.1.c Sostegno a progetti di innovazione delle PMI	Realizzazione APEA Costituzione STU  <u>Sistema socio economico insediato - Obiettivi 1-2-3</u>
I.3 Sviluppo dei sistemi produttivi locali e rafforzamento delle filiere produttive (includere filiere agroindustriali ed energie rinnovabili): poli innovativi, promozione dell'imprenditorialità, innovazione	Realizzazione APEA Costituzione STU  <u>Sistema socio economico insediato - Obiettivi 1-2-3</u>

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	
I.5 Internazionalizzazione del sistema economico e attrazione degli investimenti	Costituzione STU
<b>PRIORITÀ II - SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE, EFFICIENZA ENERGETICA, SVILUPPO DELLE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI</b>	
II.1 Promozione di fonti energetiche rinnovabili: sistema solare fotovoltaico, solare termico, eolico, biocombustibili, biogas, biocombustibili liquidi, energia idroelettrica, idrogeno	APEA - interventi sul ciclo energetico Sistema energia - Obiettivi 1-2-3-4
II.2 Adozione di processi e tecnologie finalizzate all'efficienza e al risparmio energetico	APEA - 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	APEA - interventi sul ciclo dell'acqua sistema Acqua - Obiettivi 2-3
II.4 Prevenzione dei rischi, difesa del suolo e assetto idrogeologico	sistema Acqua - Obiettivi 1
II.5 Promozione di aree industriali ecocompatibili, inclusa la bonifica e il riuso dei siti degradati e/o dismessi	Realizzazione APEA Trasferimento attività da altre zone urbane (da verificare)
<b>PRIORITÀ III - RIQUALIFICAZIONE TERRITORIALE</b>	
III.1	Realizzazione APEA Trasferimento attività da altre zone

Progetti di trasformazione urbana: infrastrutturazione, direzionalità, recupero ambientale	urbane (da verificare)
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**

La valenza di progetto pilota delle area APEA, rende ininfluyente nella fase iniziale la valutazione delle alternative progettuali, essendo quelle prescelte rappresentative di molte delle casistiche della fattispecie. L'incidenza delle aree del PTI incide sulla superficie complessiva per poco meno del 7% (Vedi Relazione illustrativa capitolo "Un inquadramento e una chiave interpretativa"), in tal senso la scelta di altre aree produrrebbe più o meno il medesimo significato sperimentale.

### **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.

## 1.3 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'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 esistenti	Fattibilità	Note
Consorzio di sviluppo industriale	-	Bassa	In Piemonte sono stati sostituiti dalle società di intervento
Consorzio di imprese	-	Media	Alcune imprese (Prima Industrie) hanno già avviato l'iter di insediamento. Minori possibilità di coinvolgimento delle imprese già insediate nell'area PIP.
Società consortile	-	Media	Alcune imprese (Prima Industrie) hanno già avviato l'iter di insediamento. Minori possibilità di coinvolgimento delle imprese già insediate nell'area PIP.

Società di capitali	TOP srl	Alta	TOP srl opera da anni come società di servizi alle imprese insediate nel PIP
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
Società patrimoniale pubblica	-	Bassa	La proprietà dei lotti sarà trasferita, a seguito del completamento delle urbanizzazioni, alle imprese insediate
Enti locali (singoli o associati), consorzi e aziende speciali	Comune di Collegno	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

L'area industriale di Collegno (PIP) vede la presenza di una società a capitale interamente pubblico (TOP srl), che a seguito dell'attuazione del PIP ha mantenuto un ruolo di "presidio" dell'insediamento offrendo alle imprese una serie di servizi, di carattere non esclusivamente ambientale, finalizzati a ridurre i costi sostenuti dalle imprese stesse e favorire l'integrazione dell'area produttiva nel territorio.

Sono comprese nell'oggetto sociale di TOP srl:

- la realizzazione e la gestione di aree attrezzate e di complessi immobiliari per l'insediamento di attività economiche, produttive e di servizi
- la promozione, la prestazione e la gestione di servizi comuni, al fine di favorire lo sviluppo integrato del PIP della Città di Collegno o di altri PIP
- la valorizzazione e lo sviluppo della rete logistica, anche attraverso le interconnessioni con i sistemi autostradale e ferroviario, della rete energetica, della rete dei servizi, della rete delle telecomunicazioni, sia nell'ambito del PIP di Collegno che in realtà assimilabili
- la promozione di iniziative di marketing delle aree attrezzate e degli immobili
- la richiesta e la gestione di finanziamenti relativamente alle aree, agli immobili ed ai servizi connessi
- la gestione della pubblicità e dei servizi connessi alla stessa
- la gestione di servizi sul territorio dietro espresso incarico del comune di Collegno o di altri Comuni

Tutti i soggetti direttamente coinvolti nel progetto, con particolare riferimento al Comune di Collegno, hanno concordato con l'ipotesi di valorizzare l'esperienza di TOP srl. Tale ipotesi ha trovato conferma nel confronto con gli attuali vertici della società, che ha fornito una serie di informazioni che hanno permesso di identificare un modello di gestione che presenta una sostanziale continuità con quello esistente.

L'esperienza, nel complesso positiva, ha risentito della difficoltà nel coinvolgimento iniziale, nonché successivo, della totalità delle imprese e degli acquirenti dei terreni urbanizzati dalla società di realizzazione del PIP.

Tale difficoltà ha portato alla sostanziale impossibilità di attuare una programmazione organica e sistematica degli interventi della società TOP, che offre servizi raramente destinati alla totalità delle imprese con una conseguente diminuzione della capacità contrattuale e della possibilità di realizzare delle reali economie di scala. Essendo l' "unitarietà" dell'area ed il coinvolgimento delle

imprese aspetti essenziali che devono caratterizzare un'APEA, la gestione dell'area – che dovrà estendersi alle imprese insediate ed andare ad interessare l'intero ambito – dovrà prevedere sin dalla fase di cessione dei lotti il convenzionamento obbligatorio degli acquirenti con TOP srl, finalizzato a garantire a TOP srl – probabile attuatore dell'intervento – la possibilità di raggiungere gli obiettivi ambientali nel rispetto della sostenibilità economica.

#### 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 di Collegno, sarà possibile implementare ulteriormente l'attività di TOP srl, attualmente insediata nel Centro Servizi sito in posizione baricentrica rispetto alla futura configurazione dell'APEA, prevedendo un ulteriore ampliamento della gamma di servizi offerti.

L'aumento del numero delle imprese permetterà di saturare o sfruttare in modo più efficiente i servizi agli addetti attualmente esistenti, nonché di migliorare ulteriormente le economie di scala ottenibili dall'incremento del numero di utenze dei servizi a rete.

Uno studio sul profilo industriale di Collegno condotto nel 2005, integrato da confronti tenutisi direttamente con TOP srl nell'ambito del presente lavoro, evidenziava l'opportunità di:

- migliorare i servizi pubblici di trasporto
- risolvere le criticità legate alla sicurezza
- migliorare il servizio di raccolta rifiuti
- migliorare il servizio telefonico
- migliorare la viabilità (segnaletica verticale e orizzontale)

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). Tale programma ambientale dovrà opportunamente includere, vista la contiguità e la presenza di un medesimo gestore, una serie di azioni finalizzate al mantenimento ed all'eventuale conseguimento della qualifica di APEA anche per l'insediamento esistente.

## 2. FATTIBILITÀ TECNICA

### 2.1 INDICAZIONI TECNICHE “DI BASE” ED ESPLORAZIONI PREPROGETTUALI

#### Descrizione tecnica dell'opera

L'ipotesi progettuale muove i primi passi dallo studio dell'area eseguito con una serie di sopralluoghi e incontri con gli amministratori locali.

L'area, sicuramente molto strategica da un punto di vista produttivo e commerciale vista la sua collocazione, si configura come ampliamento di un PIP esistente.

Di fatto la porzione di territorio da urbanizzare si configura come cuscinetto tra il PIP, posto a Nord, e il Parco della Dora. Allargando un po' la visuale, l'area è posta tra due significativi e opposti confini reali: la tangenziale Nord di Torino (posta a Nord a delimitare il PIP) e le suggestive anse del fiume Dora immerse in una delle poche aree agricole che ancora circonda Torino all'interno della fascia della tangenziale.

La delimitazione proposta definisce una porzione di territorio rettangolare posta longitudinalmente sull'asse EST OVEST.

Il PIP esistente è un'area mista all'interno del quale trovano collocazione significative realtà produttive (ELBI) e commerciali (centro commerciale LA CERTOSA, CASTORAMA).

Il PIP esistente dispone di un'area servizi completa e di considerevole qualità architettonica all'interno della quale trovano posto spazi dedicati al terziario, luoghi di ristorazione, un asilo e vari servizi alle imprese.

L'area oggetto di studio è completamente circondata da viabilità esistente e da alcune rotatorie che attualmente servono quanto già presente.

A titolo di proposta metodologica più che di effettivo strumento progettuale, visto il livello di approfondimento dovuto in uno SDF, si è impostata la progettazione dell'area da un'analisi bioclimatica e ambientale. Tale metodo, fondamentale nella progettazione di un'APEA, deve mettere a disposizione del progettista alcuni input che lo indirizzino nell'assunzione dei principi generali del progetto.

Di fatto sono state elaborate delle carte climatiche sulle quali abbiamo riportato i percorsi solari, i venti dominanti estivi e invernali, le fonti di inquinamento (acustico e atmosferico), le valenze naturali esistenti. Tale documento, riassunto in una carta di sintesi, accompagna il progettista (sia delle infrastrutture che dei fabbricati) nell'assunzione di alcune scelte basilari: orientamento (degli assi viari così come dei fabbricati), posizione delle schermature (naturali o costruite), localizzazione di specifiche aziende, valorizzazione di elementi naturali esistenti.

L'area oggetto di progetto si compone di tre differenti realtà: l'area produttiva da realizzare comprensiva dei suoi servizi, l'area destinata al prossimo insediamento di un'attività produttiva per la quale è già in corso, da parte di privati, la definizione progettuale (Prima industrie), un'area, attualmente occupata da fabbricati privati a varie destinazioni, per la quale si ipotizza una specifica regolamentazione urbanistica che permetta la realizzazione di servizi privati commessi all'attività produttiva.

Le tre aree misurano rispettivamente: 490.000 mq., 60.050 mq., 74.630 mq. per un totale di 625.260 mq.

Il masterplan che di seguito si propone cerca di adottare i suggerimenti desunti dalle carte di sintesi.

In linea generale l'area è stata pensata favorendo l'orientamento a Sud dei fabbricati, ampliando le dotazioni a servizi rispetto agli standard di Legge, ipotizzando un elevato livello di qualità ambientale mediante la valorizzazione dell'esistente (corsi d'acqua, visuali) e la dotazione di fasce di mitigazione verdi in fregio a tutti i lotti fondiari.

La viabilità principale presenta un andamento curvilineo e attraversa sull'asse Est Ovest il lotto attestandosi sulla viabilità esistente. Un viale secondario collega internamente l'area con il PIP esistente (attestandosi sulla rotatoria posta in fregio al Centro Commerciale La Certosa)

permettendo un percorso privilegiato per il collegamento tra il Parco della Dora (luogo dello sport e delle attività all'aria aperta) con il Commercio e la ristorazione, il tutto attraversando lotti fondiari, futura sede di attività produttive realizzate secondo principi di sostenibilità ambientale.

La presenza di cospicue aree verdi e l'apertura verso l'esterno, ed in particolare verso le aree verdi confinanti con l'APEA, garantirà un controllo del microclima dell'area evitando eccessivi surriscaldamenti durante la stagione calda.

I flussi di traffico sono separati (pedoni, vetture, mezzi pesanti, biciclette) mediante la realizzazione di marciapiedi compresi in aree verdi, piste ciclabili, strade di varia sezione e importanza. L'area a servizi è valorizzata da un'area verde pubblica che la circonda esaltando la verticalità degli edifici che attualmente la compongono.

Il Rapporto con il Parco della Dora è affrontato a due diversi livelli: creare un collegamento, una cerniera che permetta di mettere in contatto le due realtà (in particolare il commercio con l'attività all'aria aperta) e localizzare alcuni servizi necessari al Parco all'interno dell'area dell'APEA al fine di salvaguardare il territorio del parco stesso (parcheggi, ristorazione, informazione, servizi per i visitatori).

Tale impostazione rende necessario il collegamento fisico (ciclo pedonale) di queste due realtà. A tal fine una passerella permetterà di scavalcare la SS.24 e di unire le due aree in un rapporto osmotico di reciproca interazione. Un'altra passerella ciclopedonale permetterà di collegare l'APEA con le aree di futura espansione commerciale poste a Ovest.

La percezione dei fabbricati produttivi vuole essere il meno possibile impattante grazie alle ampie sezioni stradali (e alle relative fasce verdi di mitigazione), e alla distanza minima imposta tra il fabbricato produttivo e il confine di proprietà (15.00 m.).

### **Planimetrie esplicative**

vedi tavole allegate alle pagine successive.

### **Risultati attesi – output - in beni e servizi**

I risultati attesi dalla realizzazione dell'intervento si possono così sintetizzare:

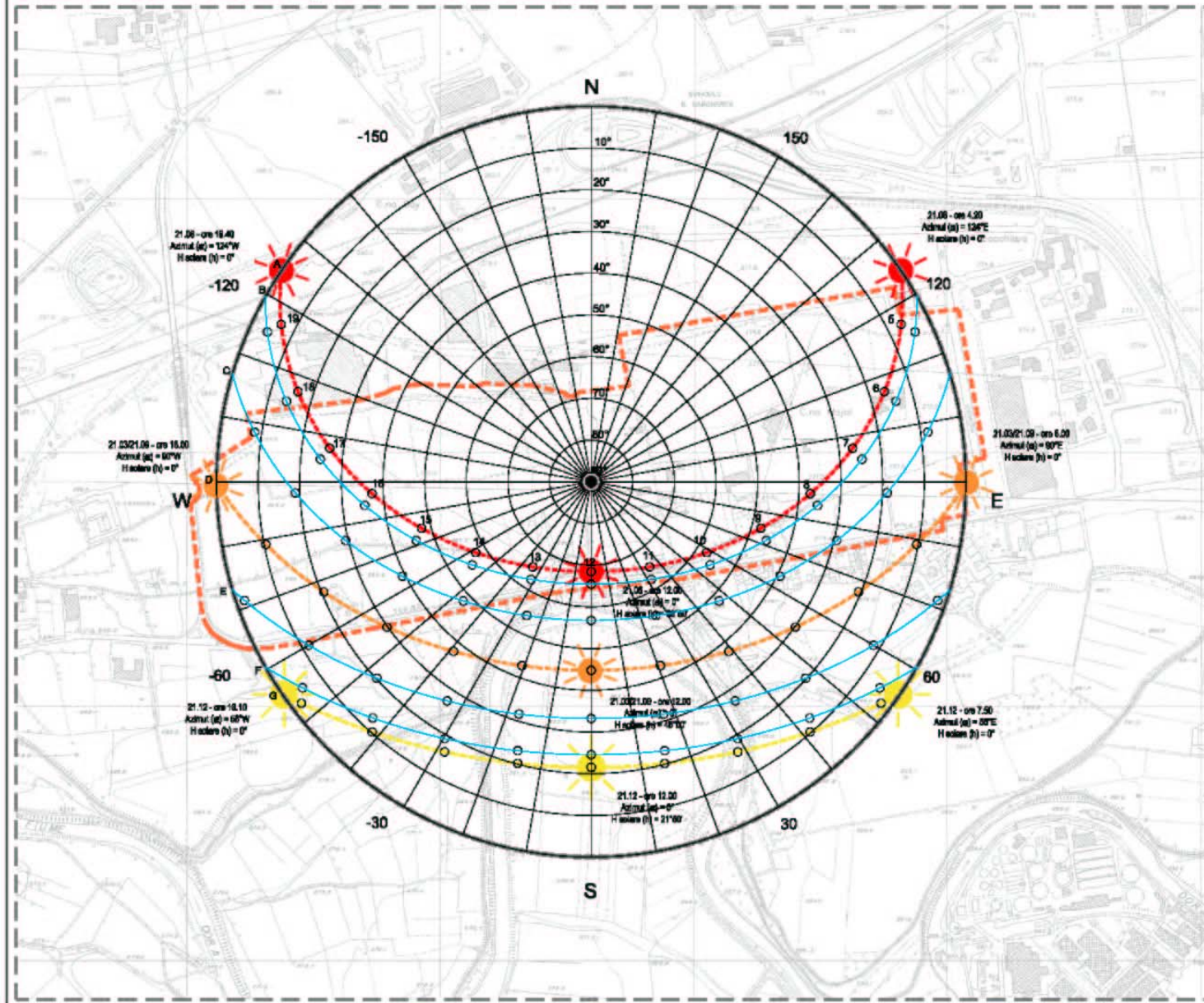
- realizzazione di una nuova area produttiva ecologicamente attrezzata con i requisiti di sostenibilità ambientale
- sinergie con l'area PIP industriale esistente adiacente al lotto d'intervento

## **2.2 STIMA PARAMETRICA DEL COSTO DI COSTRUZIONE E DI REALIZZAZIONE**

### **Quadro Economico Generale dell'intervento**

vedi pagina successiva

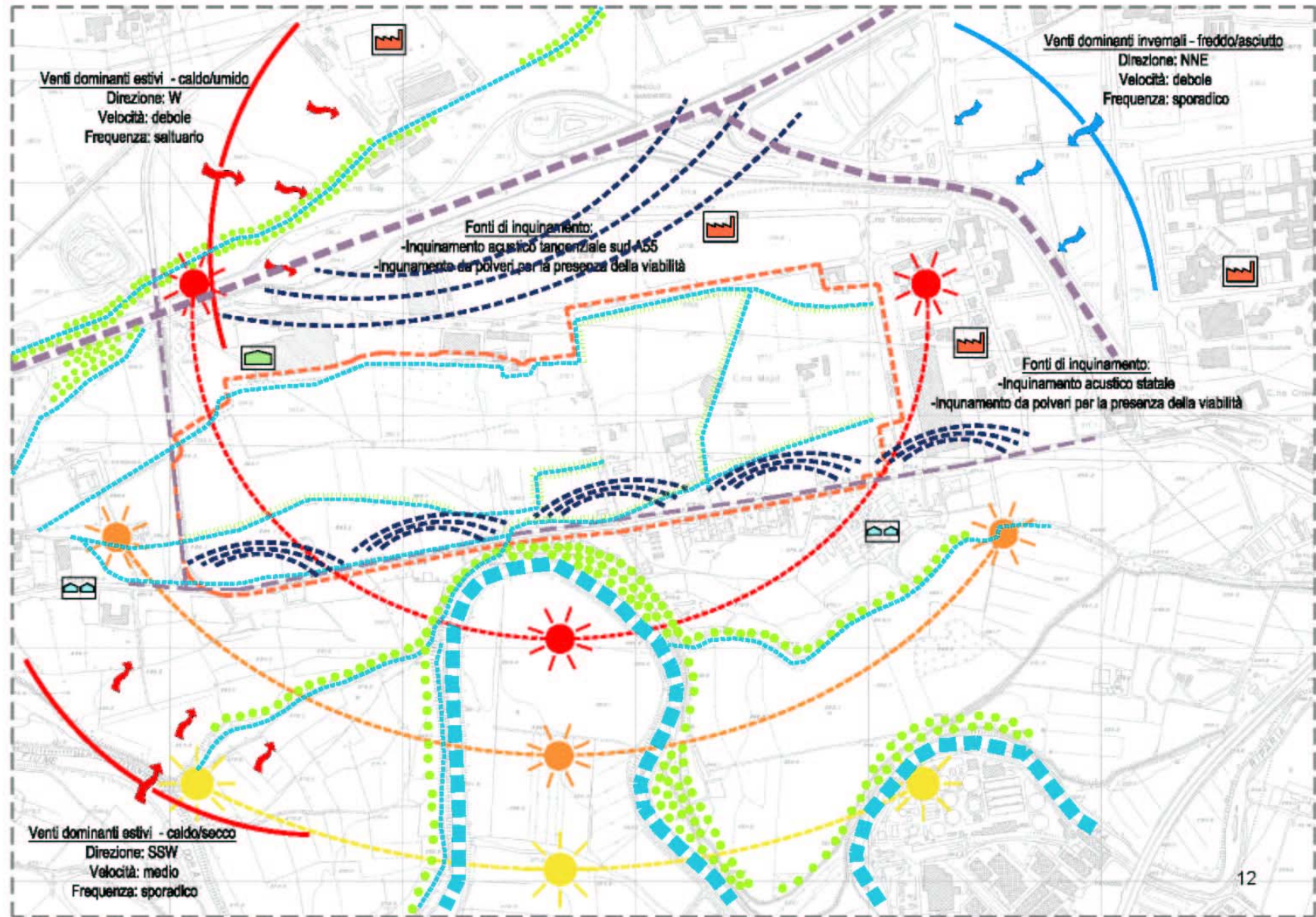
# APEA - Area di Collegno PIP - Percorsi solari

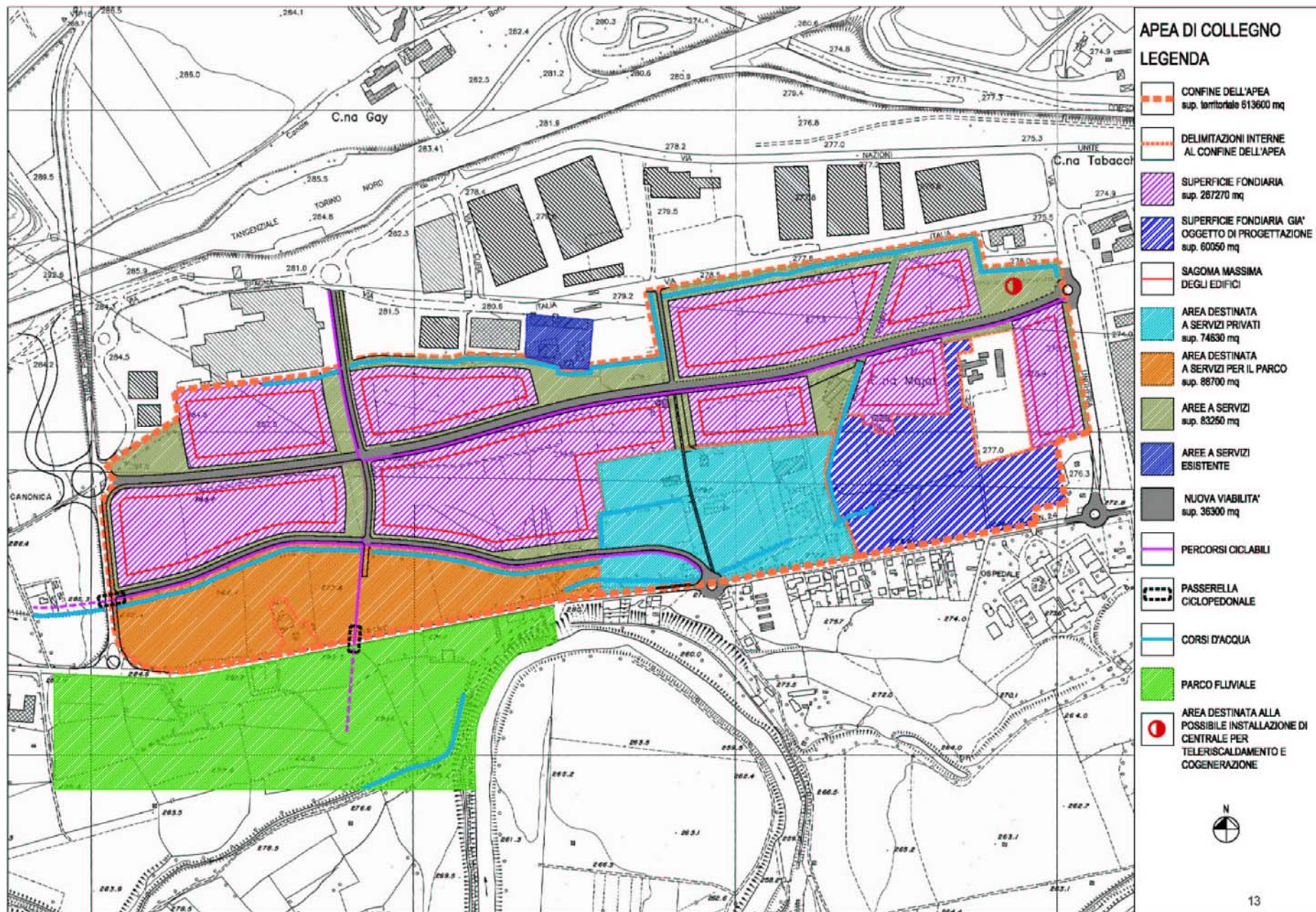


## CARTA DEL SOLE Latitudine 45°

- A 21 Giugno
- B 21 Lug - Mag
- C 21 Ago - Apr
- D 21 Set - Mar
- E 21 Ott - Feb
- F 21 Nov - Gen
- G 21 Dicembre

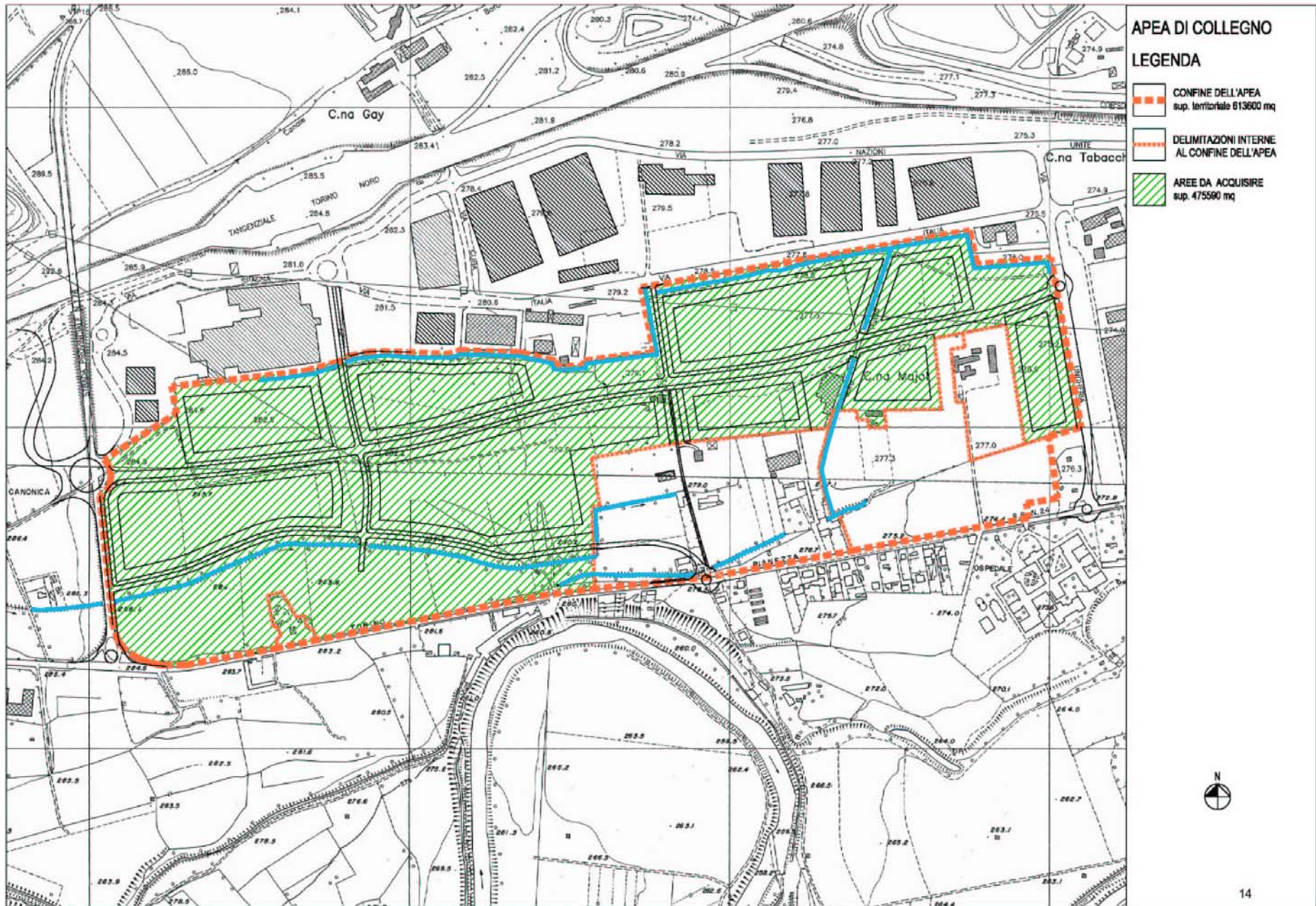
## APEA - Area di Collegno PIP - Carta delle emergenze ambientali





PLANIMETRIA GENERALE CON LE DESTINAZIONI D'USO DELLE AREE - SCALA 1:5000





PLANIMETRIA GENERALE CON INDICAZIONE DELLE AREE DA ACQUISIRE - SCALA 1:5000

**APEA DI COLLEGNO - STIMA SOMMARIA DEI COSTI DELLE URBANIZZAZIONI E DELL'ACQUISIZIONE DELLE AREE**

**COMUNE DI: COLLEGNO**

**SUPERFICIE TERRITORIALE (MQ): 475590**

<b>Opere di urbanizzazione</b>	<b>Unità di mis.</b>	<b>Quantità</b>	<b>Costo unitario</b>	<b>Costo previsto</b>	<b>Note</b>	<b>Costo/mq</b>
Strada con asfalto fonoassorbente (compresa segnaletica)	mq	36300	35,00 €/mq	€ 1.270.500,00		€ 2,67
Marciapiedi con autobloccanti e cordoli in cls	mq	8000	55,00 €/mq	€ 440.000,00		€ 0,93
Realizzazione di parcheggi pubblici	mq	31270	35,00 €/mq	€ 1.094.450,00		€ 2,30
Pista ciclabile asfaltata con asfalto drenante (compresa segnaletica)	mq	6000	28,00 €/mq	€ 168.000,00		€ 0,35
Realizzazione di due passerelle ciclopedonali	cad	2	400000,00 €	€ 800.000,00		€ 1,68
Area verde a prato alberato (150 piante di alto fusto per ha)	mq	53160	6,50 €/mq	€ 345.540,00		€ 0,73
Fognatura nera in cls autoportante	ml	3570	320,00 €/ml	€ 1.142.400,00		€ 2,40
Fognatura bianca e sistema raccolta acque piovane	ml	3570	340,00 €/ml	€ 1.213.800,00		€ 2,55
Vasca raccolta acque piovane (5mc) 1/1000 mq	cad	205,00	5000,00 €	€ 1.025.000,00		€ 2,16
Impianto irrigazione goccia a goccia	mq	53160	4,50 €/mq	€ 239.220,00		€ 0,50
Palo illuminazione pubblica 150W a basso consumo (compresa rete distribuzione)	cad/25 ml	143	2000,00 cad.	€ 285.600,00		€ 0,60
Rete gas metano	ml	3570	70,00 €/ml	€ 249.900,00		€ 0,53
Rete acqua potabile-anticendio	ml	3570	130,00 €/ml	€ 464.100,00		€ 0,98
Rete teleriscaldamento diam.150	ml	3570	500,00 €/ml	€ 1.785.000,00		€ 3,75
Rete elettrica	ml	3750	70,00 ml	€ 262.500,00		€ 0,55
Rete telematica	ml	3750	70,00 ml	€ 262.500,00		€ 0,55
Fotovoltaico per illuminazione pubblica	a palo	143	2500,00 cad.	€ 357.500,00		€ 0,75
Cabina ENEL (1/5ha)	cad	12	20000,00 cad.	€ 240.000,00		€ 0,50
<b>Costo totale stimato</b>				<b>€ 11.646.010,00</b>		€ 24,49
<b>Costo unitario per mq di sup. territ.</b>				<b>€ 24,49</b>		
<b>Acquisizione aree</b>	<b>Unità di mis.</b>	<b>Quantità</b>	<b>Costo unitario</b>	<b>Costo previsto</b>	<b>Note</b>	
valutazione dei costi di acquisizione	mq	475590	25,00 €/mq	<b>€ 11.889.750,00</b>		

**Totale costi € 23.535.760,00**

SCHEMA A - IMPORTO DEI LAVORI									
INTERVENTO COLLEGNO									
<b>QUADRO ECONOMICO (art.17, DPR n° 554 del 21/12/1999)</b>									
<b>a) Lavori a base d'asta</b>									
a1)	lavori ed opere								€ 11.646.010,00
a2)	oneri per la sicurezza compresi nei prezzi e non soggetti a ribasso								€ 232.920,20
a3)	oneri per la sicurezza aggiuntivi non soggetti a ribasso								€ 465.840,40
<b>a4)</b>	<b>totale lavori a base d'asta</b>								<b>€ 12.111.850,40</b>
<b>a5)</b>	<b>totale importo appalto</b>								<b>€ 12.111.850,40</b>
<b>b) Somme a disposizione della stazione appaltante</b>									
b1)	lavori in economia								€ -
b1bis)	arredi								€ -
b2)	rilievi, accertamenti e indagini								€ 115.000,00
b3)	allacciamenti ai pubblici servizi e opere di urbaniz.								€ 50.000,00
b4)	imprevisti								€ 232.920,20
b5)	acquisizione aree o immobili								€ 11.889.750,00
b6)	accantonamento di cui all'art.133 D.Lgs. 163/06								€ 304.626,40
b7)	spese tecniche per progettazione e D.LL.								€ 698.832,00
b8)	spese per attività di consulenza, ecc								€ 200.000,00
b9-10)	spese per pubblicità, gare, commissioni, ecc.								€ 50.000,00
b11)	collaudo								€ 50.888,00
b12)	IVA totale								€ 1.188.975,00
								<i>parziale</i>	€ 14.780.991,60
	<b>Totale costo realizzazione</b>								<b>€ 26.892.842,00</b>
<b>DATI SINTETICI DELL'INTERVENTO</b>									
	parametro tecnico =							quantità =	
<b>COSTI PARAMETRICI</b>									
	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**

- La transizione e innovazione produttiva dell'area e degli insediamenti vicini è dipendente dallo sviluppo di tutto il distretto industriale metropolitano
- L'estensione dei servizi della società gestore avverrà solo se saranno competitivi in costi ed efficienza nel mercato locale.
- Alcuni caratteri prestazionali di qualità e sostenibilità ambientale non sono facilmente esportabili nelle aree vicine se non in tempi lunghi
- La complessità del processo di trasferimento delle attività, potrebbero allungare i tempi di attuazione
- Impatti negativi sul parco della Dora dal punto di vista paesaggistico ed ambientale
- I costi iniziali maggiori per l'insediamento delle attività industriali
- La possibile difficoltà a coinvolgere nella gestione le imprese già insediate nelle aree vicine, difficoltà che potrebbe ripercuotersi sui tempi della necessaria transizione delle attività produttive
- vicinanza con parco agronaturale della Dora
- Fragilità del sistema ambientale
- Se non si riesce a diffondere i requisiti ambientali dell'area Apea alle altre zone industriali si rischia che il bilancio ambientale dell'area sia positivo ma ininfluente in termini complessivi
- Compromissione del paesaggio rurale periurbano

### 3. COMPATIBILITÀ URBANISTICA, AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

#### 3.1 COMPATIBILITÀ URBANISTICA

##### Livello di compatibilità urbanistica

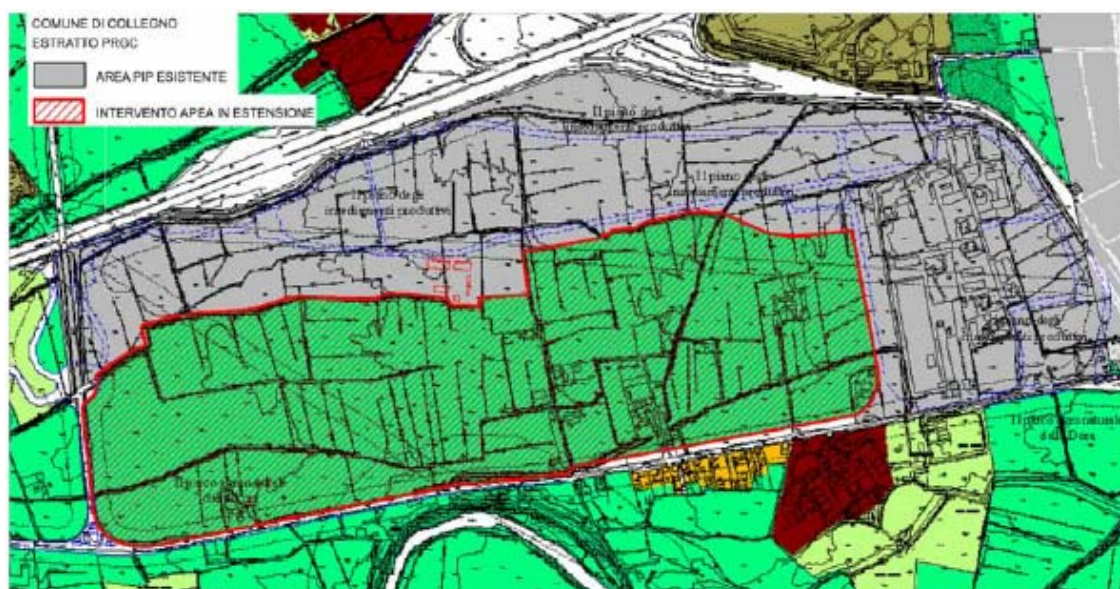
L'intervento è assoggettato alle seguenti disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia:

Il progetto non è compatibile con l'attuale previsione di PRGC. Il comune di Collegno ha già attivato la procedura di variante urbanistica ai sensi della L.R. 1/2007

##### Area urbanistica in cui è compreso l'intervento:

i luoghi dell'agricoltura

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



##### Estratti delle Norme Tecniche di Attuazione

###### 6. Ambiti normativi

**I luoghi dell'agricoltura** individua quei luoghi del territorio agricolo e del parco ove sono presenti o previsti spazi dedicati al lavoro agricolo. In questo ambito normativo possono essere realizzati interventi di conservazione degli immobili ed interventi di modificazione del tessuto edilizio esistente. Destinazione principale l'agricoltura.

Gli interventi sono realizzabili in ottemperanza all'articolo 25 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i. sulla Tutela ed uso del suolo e secondo i parametri definiti nella specifica scheda normativa.

In questo ambito sono presenti:

case e cascine: i luoghi del territorio agricolo ove sono presenti manufatti edilizi prevalentemente con impianto a corte chiusa, oppure manufatti organizzati in linea con corte o aia su uno dei fronti.

capannoni rurali: edifici adibiti al ricovero degli animali e delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo. Sono ammessi anche interventi di modificazione del tessuto esistente volti a costruire strutture e attrezzature per la produzione, la conservazione, la trasformazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli.

vivai e serre: i luoghi del territorio agricolo preposti ad ospitare attività florovivaistiche e l'edificato afferente alla conduzione di tale attività - commercializzazione del prodotto, rimessaggio attrezzi, residenza del conduttore dell'attività. E' ammessa la commercializzazione di prodotti florovivaistici anche se non di diretta produzione (terraglie e piccole attrezzature di giardinaggio)

luoghi del lavoro in area impropria : edifici già esistenti o condonati alla data di adozione del piano, con destinazione produttiva, presenti nei luoghi di progetto Il territorio agricolo e Il parco agronaturale della Dora

**i luoghi del lavoro** individua quei luoghi della città dove sono presenti o previsti spazi dedicati al lavoro di qualunque tipo definiti dalla destinazione i luoghi del lavoro , siano essi uffici , magazzini, laboratori, capannoni industriali, officine o spazi per il commercio. Destinazione principale luoghi del lavoro. In questo ambito normativo potranno essere realizzati interventi di modificazione del tessuto edilizio esistente. Per i luoghi del lavoro già esistenti alla data di approvazione del presente progetto, sono ammessi interventi di modificazione del tessuto edilizio esistente nel rispetto dell'art.14 delle norme generali "Limitazione delle emissioni atmosferiche nell'acqua e nel terreno".

I luoghi del lavoro esistenti alla data di adozione del presente progetto preliminare di piano, sono distinti in due categorie. La categoria P comprende ciò che è relativo alle attività industriali e a quelle artigianali e produttive, alle attività terziarie integrate, all'attività produttiva riguardanti la direzionalità, i servizi di impresa e la ricerca tecnologica, la commercializzazione dei prodotti aziendali o affini, alle attività inerenti il trattamento e lo stoccaggio delle merci per il trasporto delle medesime.

#### **Prescrizioni derivanti da altri piani o programmi:**

-

#### **Prescrizioni derivanti da regolamenti comunali:**

-

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

Vincoli:

1. vincolo ai sensi del 1° comma art. 24 della legge 56/1977 (parco agronaturale della Dora)
2. vincolo di protezione aree di interesse naturale ed ambientale ai sensi del titolo ii del d.lgs 29/01/2004 "codice dei beni culturali e del paesaggio (parere preventivo commissione regionale beni culturali e ambientali ai sensi della l.r. n. 20/89)
3. vincolo ai sensi della legge 8 agosto 1985 n. 431 (Galasso – 150 metri corsi d'acqua / 300 metri laghi)
4. vincolo di distanza dai corsi d'acqua ai sensi dell'art. 29 della l.r. 56/1977
5. vincolo di distanza da strade e autostrade ai sensi del nuovo codice della strada
6. vincolo fascia di rispetto da elettrodotti

<b>L'intervento è:</b>	
<input type="checkbox"/>	<b>CONFORME</b>
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>NON CONFORME</b>

alle disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia

In caso di non conformità:

<b>Tipo di variante urbanistica necessaria:</b>	
<input type="checkbox"/>	<b>Art. 17, c. 7, L.R. 56/77</b>
<input type="checkbox"/>	<b>Art. 17, c. 8, L.R. 56/77</b>
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Art. 17, c. 4, L.R. 56/77:</b> variante strutturale non organica ai sensi della L.R. 1/2007
<input type="checkbox"/>	<b>Altro</b>   Necessità di Strumento Urbanistico Esecutivo
<b>Tempi previsti:</b>	

<sup>1</sup> Il procedimento di variante strutturale non organica è in corso di attuazione con apertura della Conferenza di Pianificazione per il documento programmatico

### **3.2 DESCRIZIONE SINTETICA DI EVENTUALI IMPATTI AMBIENTALI DOVUTI ALL'OPERA E MISURE COMPENSATIVE DA PRENDERSI**

#### **Macro-localizzazione dell'opera**

Areale situato nella pianura torinese, nei pressi dell'asta fluviale della Dora Riparia.

#### **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 sia alle attigue attività già presenti e alla trasformazione urbana di C.so Marche dell'area metropolitana.

#### **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, vedi relazione illustrativa 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: consumo di suolo agricolo in area di valenza ambientale, leggera compromissione del paesaggio per la vicinanza all'asta fluviale della Dora Riparia.

Misure compensative da prevedersi: basso indice di utilizzazione del suolo, significativa quota di aree destinate a servizi verso il parco della Dora, opere di mitigazione degli impatti ed elementi di "cucitura morfologica" con il paesaggio agrario.

### **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**

Come già descritto nel capitolo della fattibilità tecnica le scelte progettuali sono derivate da un attenta valutazione degli impatti paesaggistici degli interventi, proprio in considerazione della vicinanza del parco

L'ipotesi progettuale è compatibile con la normativa.

#### **Descrizione sintetica dei principali elementi del paesaggio e dei beni culturali**

Paesaggio agrario e vicinanza all'asta fluviale della Dora Riparia.



**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

Il bacino di utenza dell'opera, su cui si è dimensionato l'intervento è in primo luogo il settore produttivo di Collegno attestato sull'area di via De Amicis (localizzazione attuale di Prima Industrie).

E' evidente che i programmi di trasformazione di tutta l'area ovest, attivati con la realizzazione del progetto di Corso Marche indurranno fenomeni di trasferimento di attività produttive da localizzazioni improprie ad oggi e nel futuro.

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

L'offerta è stata dimensionata sulle potenzialità trasformative del comparto, con una grande attenzione al rispetto ambientale al parco della Dora. E' ipotizzabile che il bacino di utenza esprima una domanda maggiore, in particolare con lo scenario trasformativo di corso Marche, ma si ritiene che le soluzioni di utilizzazione territoriale ipotizzate siano un buon bilanciamento tra esigenze di sviluppo e salvaguardia ambientale

### 4.2 STIMA DI MASSIMA DEI POTENZIALI UTENTI

#### Bilancio domanda-offerta

Si ritiene il bilancio di pareggio tra domanda e offerta sia equilibrato e che benchè si presuppone una domanda potenziale futura di attività che si vorrebbero trasferire in un area con i caratteri APEA si considera inopportuno un dimensionamento dell'area industriale condizionato da questa valutazione.

#### Stima di massima dei potenziali utenti

Difficile fare un bilancio preciso, essendo il bacino di utenza estendibile in tutta l'area metropolitana ovest interna al PTI metromontano e non solo, visti i caratteri delle aree industriali presenti, è ipotizzabile un numero consistente di attività produttive interessate ad un trasferimento in aree ecologicamente attrezzate. Numero che stravolgerebbe la tipologia di intervento.

### 4.3 STIMA EVENTUALI ENTRATE E COSTI DI GESTIONE

#### Costi di investimento

#### 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 Collegno sono composti da due 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.

In realtà alcuni proprietari potrebbero essere intenzionati a partecipare all'azione finanziaria con il valore del terreno con effetti positivi sul rendimento finale dell'operazione se in percentuale consistente rispetto alla totalità della superficie territoriale. Infatti in questo caso si potrebbe posticipare nel tempo il costo di parte del terreno con un vantaggio finanziario dipendente dalla quota di superficie. Nella nostra analisi, per motivi prudenziali non abbiamo previsto tale ipotesi.

**Il costo di realizzazione** invece è stato calcolato attraverso un computo metrico delle opere previste già illustrato nel corso del documento. Infatti non è ipotizzabile procedere applicando un metodo parametrico vista l'assenza in Italia di esperienze APEA consolidate e non era possibile affidarsi alle progettualità in corso in altre Regioni.

**Il costo del terreno** è stato determinato un base ad un'analisi di mercato dei terreni destinati ad attività produttive, artigianali ed industriali, condotta nella zona della cintura metropolitana di Torino. Tale costo medio è stato affinato in considerazione degli aspetti di accessibilità dell'area (incrementato per la vicinanza allo svincolo della tangenziale), degli indici di utilizzazione territoriale che il progetto presuppone (decrementato in quanto le densità territoriali e fondiari previste sono significativamente inferiori).

### **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.

I servizi sono considerati forniti esclusivamente alle imprese di nuovo insediamento, considerando l'intervento, conformemente a quanto indicato nel quadro conoscitivo, un lotto funzionale di un insediamento complessivo.

La tabella che si riporta di seguito evidenzia i costi unitari di tutti i servizi standard offerti alle imprese e una stima delle dimensioni di riferimento (aree verdi, strade, superfici coperte, ecc...). Oltre al vantaggio economico derivante all'impresa insediata, è presente anche il vantaggio ambientale collegato allo specifico servizio previsto.

Servizi	Descrizione Servizio	Costo Unitario tramite Impresa*	Costo Unitario tramite Soggetto Gestore**	Vantaggi Ambientali Attesi
<b>Certificazioni Ambientali</b>	Conseguimento e mantenimento delle certificazioni SGA e APEA. Stipula di accordi per il monitoraggio, la condivisione e l'elaborazione dei dati con autorità di controllo ed imprese specializzate. Organizzazione di incontri pubblici divulgativi – informativi in merito a tematiche ambientali.	10.000 € per il primo anno + 3.000 € / anno per gli anni successivi. (Stima variabile a seconda della tipologia e dimensione dell'azienda.	7.500 € / anno (il 50% dei costi rientrano nei costi di struttura)	Mantenere elevate prestazioni ambientali delle imprese insediate, attraverso la realizzazione, il mantenimento ed il perfezionamento di una rete di monitoraggio dei principali elementi ambientali (aria, rumore, acque, elettromagnetismo).
<b>Supporto nella gestione ambientale</b>	Consulenze per Audit, redazione di programmi di miglioramento, studi immateriali.	Redazione Piano del Verde = 5.000 € (da aggiornare, integrare e migliorare ogni 5 anni); Consulenze per figure professionali esterne: Water Manager, Energy Manager, Waste Manager = 20.000 € / anno.	Redazione Piano del Verde = 2.500 € (da aggiornare, integrare e migliorare ogni 5 anni); Consulenze per figure professionali esterne: Water Manager, Energy Manager, Waste Manager = 10.000 € / anno (il 50% dei costi rientrano nei costi di struttura).	Fornitura di servizi informativi e formativi attraverso azioni immateriali che permettano il mantenimento ed il miglioramento degli standard APEA.
<b>Manutenzione del verde</b>	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 dell'area).	Verde pregiato = 2 € / mq; Verde scadente = 0.5 € / mq; Alberature = 0.2 € / mq.	Valore medio che comprende anche la pulizia dei bordi stradali = 0.7 € / mq. Area verde stimata = 120.000 mq.	Mantenimento della qualità degli spazi verdi e delle fasce di mitigazione.
<b>Manutenzione Viabilità</b>	Sistemazione e ripristino della	2.6 € / mq / anno per	2.5 € / mq / anno per	Una buona programmazione degli

Servizi	Descrizione Servizio	Costo Unitario tramite Impresa*	Costo Unitario tramite Soggetto Gestore**	Vantaggi Ambientali Attesi
	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.	36.200 mq di superficie carrabile.	36.200 mq di superficie carrabile.	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.
<b>Vendita acque grigie recuperate per usi industriali.</b>	La SMAT fornisce al soggetto gestore le acque recuperate (grigie), che poi vengono distribuite alle imprese che richiedono il servizio.	1,03 € / mc	0,77 € / mc	Massimizzare l'efficienza ambientale delle reti riducendo i consumi idrici e utilizzando le acque grigie di recupero per l'irrigazione, l'antincendio comune e per gli usi industriali delle imprese.
<b>Servizi di Telecomunicazioni</b>	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 = 15 € / 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.
<b>Affitto spazi, sale, uffici e copertura degli edifici.</b>	Affitto di spazi destinati ai servizi per gli addetti: Asilo interaziendale e Mensa. Affitto della copertura per antenna di telefonia mobile e antenna wireless per le	5 € / mq / mese (le stime variano a seconda dei servizi forniti nell'area).	10 € / mq / mese. Superfici coperte stimate in 1000 mq.	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
	connessioni internet. Ipotesi di affitto di spazi per conferenze e meeting e per servizi di laboratorio.			
<b>Sicurezza e sorveglianza</b>	Servizio di vigilanza notturna che prevede delle ronde ispettive (armata) per 8 ore (35 € / h).	Servizio di Vigilanza Notturna con controllo dell'allarme e giro notturno = 100 € / mese per impresa.	121 € / mese per impresa	Limitare i danni arrecati da atti di furto e vandalismo sia negli spazi comuni che nelle pertinenze private.
<b>Supporto logistico (trasporto e immagazzinamento) e gestione della mobilità</b>	Realizzare un piano degli spostamenti casa-lavoro ed un piano della logistica comune. Consulenza di un Mobility Manager.	Redazione Piano degli spostamenti casa – lavoro e del piano della logistica = 10.000 €. Consulenza di un Mobility Manager = 10.000 € / anno.	Redazione Piano degli spostamenti casa – lavoro e del piano della logistica = 5.000 €. Consulenza di un Mobility Manager = 5.000 € / anno (il 50% dei costi rientrano nei costi di struttura).	Assicurare un accesso rapido ai sistemi intermodali, in particolare alla rete ferroviaria. Garantire un'efficiente accessibilità all'area industriale per evitare di congestionare le reti viarie esistenti. Garantire la presenza di un numero adeguato di linee urbane di trasporto pubblico collettivo a servizio dell'area e favorire il collegamento con la Metro. Avviare processi di razionalizzazione dei flussi di persone.
<b>Gestione emergenze</b>	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.
<b>Marketing territoriale e servizi di pubblicità</b>	Il Soggetto Gestore cura la realizzazione e la gestione di	Valore medio di 1.800 € / Impresa /	Valore medio di 1.700 € / Impresa / Anno	L'obiettivo è quello di garantire un rapido orientamento

Servizi	Descrizione Servizio	Costo Unitario tramite Impresa*	Costo Unitario tramite Soggetto Gestore**	Vantaggi Ambientali Attesi
	un sito web dedicato e vende dei servizi di marketing attraverso la cartellonistica pubblicitaria fronte strada ed interna. Manutenzione ed aggiornamento della segnaletica commerciale.	Anno (Valore variabile in base a dimensione, tecnologia, posizione ed oneri locali)	(Valore variabile in base a dimensione, tecnologia, posizione ed oneri locali)	mantenendo elevata la qualità degli spazi aperti e contenendo gli impatti visivi.

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 nel piano finanziario complessivo 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	MANTENIMENTO CERTIIFICAZIONE SGA E APEA	191.585	7.500	7.688	7.880	8.077	8.279	8.486	8.698	8.915	9.138	9.366	9.601	9.841	10.087	10.339	10.597	10.862	11.134	11.412	11.697	11.990
2	S	CONSULENZE PER AUDIT	297.329	7.500	10.000	12.500	12.813	13.133	13.461	13.798	14.143	14.496	14.859	15.230	15.611	16.001	16.401	16.811	17.231	17.662	18.104	18.556	19.020
3	S	MANUTENZIONE VERDE	2.075.752	90.000	86.000	84.000	86.100	93.253	90.584	92.848	95.170	97.549	104.988	102.612	105.178	107.807	110.502	118.265	116.221	119.127	122.105	125.158	128.287
4	S	SERVIZIO VIGILANZA	2.610.664	102.200	104.755	107.374	110.058	112.810	115.630	118.521	121.484	124.521	127.634	130.825	134.095	137.448	140.884	144.406	148.016	151.716	155.509	159.397	163.382
5	S	MANUTENZIONE DELLA VIABILITA', SEGNALETICA E MARCIAPIEDI	2.166.965	65.500	75.500	90.500	92.763	95.082	97.459	99.895	102.392	104.952	107.576	110.265	113.022	115.848	118.744	121.712	124.755	127.874	131.071	134.348	137.706
6	S	SUPPORTO LOGISTICO (MOBILITY MANAGER)	257.162	6.000	8.000	10.000	10.250	15.506	10.894	11.166	11.445	11.732	17.025	12.450	12.762	13.081	13.408	18.743	14.212	14.567	14.931	15.304	15.687
7	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
8	S	SERVIZI TLC IMPRESE (INTERNET)	295.568	4.500	9.000	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
9	S	SPESE GENERALI IMMOBILI (SU MQ IN AFFITTO)	70.159	1.500	1.500	3.000	3.075	3.152	3.231	3.311	3.394	3.479	3.566	3.655	3.747	3.840	3.936	4.035	4.136	4.239	4.345	4.454	4.565
10	S	GESTIONE EMERGENZE	-																				
11	S	MARKETING TERRITORIALE E PUBBLICITA'	28.093	12.000			3.311					3.747					4.239						4.796
12	NS	INTERFACCIA SUAP	-																				
13	NS	MONITORAGGIO AMBIENTALE																					
14	NS	FORNITURA ENERGIA ALLE IMPRESE INSEDIATE	-																				
15	NS	TELERISCALDAMENTO	-																				
16	NS	FORNITURA DI ACQUE RECUPERATE AD USO INDUSTRIALE	248.557	6.000	7.500	10.500	10.763	11.032	11.307	11.590	11.880	12.177	12.481	12.793	13.113	13.441	13.777	14.121	14.474	14.836	15.207	15.587	15.977

TOT: 8.407.874	309.200	316.605	345.183	353.812	375.969	371.974	381.273	390.805	400.575	424.336	421.104	431.632	442.423	453.483	479.059	476.691	488.608	500.823	513.344	530.97
----------------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	--------

Note	
1	Rientrano nei costi di Struttura al 50 %
2	Rientrano nei costi di Struttura al 50 %. (I corsi al 20%).
3	Il maggior costo nei primi anni è dovuto alla sistemazione dei lotti inoccupati.
4	Il servizio di vigilanza notturna prevede la ronda armata per 8 ore (35 € / h) + Servizio Control Room x 16 ore (16 € / h).
5	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 34.398 mq di Strade Carrabili
6	Rientrano nei costi di Struttura al 50 %
7	Servizio di internet, telefono fisso e mobile. Costi = 100 € telefonia mobile; 10 € telefonia fissa; 0 € Internet per dipendente ogni mese.
8	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
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 tutto l'arco temporale. Superfici locate = 1.000 mq
10	Rientrano nei costi di Struttura al 100 %
11	Predisposizione ed aggiornamento Sito Web con i riferimenti di tutte le imprese insediate; Costi per la cartellonistica pubblicitaria. 1.700 € / Impresa (40% Imprese)
12	Servizi Facoltativi
13	Servizi Facoltativi
14	Servizi Facoltativi
15	Servizi Facoltativi
16	Servizi Facoltativi - Acquisto acque industriali tramite SMAT (0,77 € / mc)

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	tipo																					
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	1/2	12.500	12.900	13.313	13.739	14.178	14.632	15.100	15.584	16.082	16.597	17.128	17.676	18.242	18.825	19.428	20.050	20.691	21.353	22.037	22.742
3	SERVIZI ALLE IMPRESE	INGEGNERI TECNICI	PT, FT	1	17.500	23.333	35.000	36.120	37.276	38.469	39.700	40.970	42.281	43.634	45.030	46.471	47.958	49.493	51.077	52.711	54.398	56.139	57.935	59.789
4	SERVIZI ALLE IMPRESE	OPERAI	PT, FT	1	14.000	18.667	28.000	28.896	29.821	30.775	31.760	32.776	33.825	34.907	36.024	37.177	38.367	39.594	40.862	42.169	43.518	44.911	46.348	47.831
	<b>TOTALE</b>	<b>3.289.500</b>			94.000	106.500	129.564	133.710	137.989	142.404	146.961	151.664	156.517	161.526	166.695	172.029	177.534	183.215	189.078	195.128	201.372	207.816	214.467	221.329

### **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.

<b>RIENTRI PER SERVIZI</b>																						
		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 ASILI E MENSA	2.836.362	66.000	84.000	120.000	123.000	126.075	129.227	132.458	135.769	139.163	142.642	146.208	149.864	153.610	157.450	161.387	165.421	169.557	173.796	178.141	182.594
2	QUOTA ANNUA PER SERVIZI DALLE IMPRESE	7.042.808	160.000	240.000	280.000	287.000	294.175	350.000	358.750	367.719	376.912	386.335	395.993	405.893	416.040	426.441	437.102	448.030	459.230	470.711	482.479	494.541
3	MARKETING TERRITORIALE E PUBBLICITA'	1.133.590	27.200	40.800	47.600	48.790	50.010	51.260	52.541	53.855	55.201	56.581	57.996	59.446	60.932	62.455	64.017	65.617	67.258	68.939	70.662	72.429
4	AFFITTO COPERTURA	447.032	17.500	17.938	18.386	18.846	19.317	19.800	20.295	20.802	21.322	21.855	22.401	22.962	23.536	24.124	24.727	25.345	25.979	26.628	27.294	27.976
5	VENDITA DI ACQUE RECUPERATE	326.966	8.088	10.110	14.154	14.508	14.871	15.242	15.623	16.014	16.414	16.825	17.245	17.676	18.118	18.571	19.036	19.511	19.999	20.499	21.012	21.537
<b>TOT: 11.786.758</b>			278.788	392.848	480.140	492.143	504.447	565.529	579.667	594.159	609.013	624.238	639.844	655.840	672.236	689.042	706.268	723.925	742.023	760.573	779.588	799.077

<b>Note</b>	
1	L'affitto delle strutture ammonta a 10 € / mq / mese. L'ipotesi è che i mq locati siano 550 il primo anno, 700 mq il secondo e 1.000 mq il terzo.
2	Quota annua per ogni azienda. Ipotesi che le aziende siano 40 il primo anno, 60 il secondo e 70 il terzo.
3	I ricavi per l'installazione e la manutenzione della cartellonistica pubblicitaria ammontano ad un valore medio di 1.700 € / Impresa (Ipotesi adesione 40% Imprese)
4	Affitto della copertura del centro servizi per l'installazione di un'antenna per la telefonia mobile e di un'impianto wireless per la connessione ad internet.
5	Vendita di acque grigie recuperate, per soli usi industriali. (Ipotesi di adesione del 20% delle imprese)

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 4.000 € per ogni impresa a partire dal primo anno e si mantiene inalterato fino al 6° anno in cui la quota sale a 5.000 €. Si ipotizza anche di far variare il numero delle imprese insediate da 40 per il primo anno, a 60 il secondo e 70 il terzo (situazione di regime). Per avere un'ulteriore riscontro sulla verosimiglianza delle cifre basti pensare che la sommatoria dei costi per servizi è pari a 480.800 €, prendendo l'anno di regime come riferimento, pari a circa 6.870 € per ogni impresa.

#### 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
<b>COSTI DI INVESTIMENTO</b>																
Costo del terreno		25	475.590	mq	11.889.750	11.889.750	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Oneri fiscali	10%				1.188.975	1.188.975	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Spese notarili	1%				118.898	118.898	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Spese tecniche	6%				698.832	698.832	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Spese generali	4%				465.888	465.888	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Spese commercializzazione	2%				883.300	883.300	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE					15.245.642	15.245.642	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>COSTI DI INVESTIMENTO (GESTIONE)</b>																
AUTOMEZZI ED ATTREZZATURE					30.000	15.000	15.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
MOBILI E ARREDI					5.000	4.000	1.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
MACCHINE ELETTRONICHE					6.000	5.000	1.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SOFTWARE					3.000	1.500	1.500	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SPESE DI IMPIANTO E COSTITUZIONE					5.000	4.000	1.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ONERI FISCALI (imposizione indiretta)					9.800	5.900	3.900	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE					58.800	35.400	23.400	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>ONERI DI URBANIZZAZIONE</b>																
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	0
<b>COSTI DI COSTRUZIONE</b>																
nuove urbanizzazioni		24	475.590	mq	11.647.199	0	8.153.039	3.494.160	0	0	0	0	0	0	0	0
adeguamento urbanizzazioni					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE					11.647.199	0	8.153.039	3.494.160	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTALE COSTI INVESTIMENTO</b>					<b>26.951.642</b>	<b>15.281.042</b>	<b>8.176.439</b>	<b>3.494.160</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>COSTI DI GESTIONE</b>																
Acquisti					<b>25.545</b>	1.000	1.025	1.051	1.077	1.104	1.131	1.160	1.189	1.218	1.249	1.280
Risorse Umane					<b>3.289.500</b>	94.000	106.500	129.564	133.710	137.989	142.404	146.961	151.664	156.517	161.526	166.695
Costi per servizi alle imprese					<b>8.407.874</b>	309.200	316.605	345.183	353.812	375.969	371.974	381.273	390.805	400.575	424.336	421.104
Altri costi: spese generali amministrative.					<b>25.545</b>	1.000	1.025	1.051	1.077	1.104	1.131	1.160	1.189	1.218	1.249	1.280
Altri costi: costi di struttura (cancellerie, assicurazioni, ...)					<b>76.634</b>	3.000	3.075	3.152	3.231	3.311	3.394	3.479	3.566	3.655	3.747	3.840
Oneri finanziari sull'Investimento					<b>35.565</b>	2.940	2.851	2.758	2.660	2.557	2.449	2.335	2.216	2.091	1.960	1.822
Altri costi: IRAP (su HR)					<b>139.804</b>	3.995	4.526	5.506	5.683	5.865	6.052	6.246	6.446	6.652	6.865	7.085
<b>TOTALE COSTI GESTIONE</b>					<b>12.000.466</b>	415.135	435.607	488.264	501.249	527.898	528.536	542.614	557.074	571.928	600.931	603.106

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
<b>TOTALE COSTI (inv.+ gest)</b>					38.952.108	15.696.177	8.612.047	3.982.424	501.249	527.898	528.536	542.614	557.074	571.928	600.931	603.106
<b>RICAVI</b>																
vendita lotti fondiari		140	268.000	mq	37.520.000	0	750.400	2.251.200	6.003.200	6.003.200	3.752.000	3.752.000	3.752.000	3.752.000	3.752.000	3.752.000
risorse pubbliche comunitarie			0	mq	3.500.000			2.450.000	1.050.000							
risorse pubbliche locali			0	mq	700.000			490.000	210.000							
oneri di urbanizzazione secondaria		15	163.000	mq	2.445.000	0	489.000	489.000	978.000	489.000	0	0	0	0	0	0
<b>TOTALE RICAVI (vendite)</b>					44.165.000	0	1.239.400	5.680.200	8.241.200	6.492.200	3.752.000	3.752.000	3.752.000	3.752.000	3.752.000	3.752.000
<b>RICAVI (gestione)</b>																
Rientri per servizi					12.289.387	278.788	392.848	480.140	492.143	504.447	565.529	579.667	594.159	609.013	624.238	639.844
Trasferimenti e contributi alla gestione					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Altri ricavi					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTALE RICAVI (gestione)</b>					12.289.387	278.788	392.848	480.140	492.143	504.447	565.529	579.667	594.159	609.013	624.238	639.844
<b>TOTALE RICAVI (vend.+ gest.)</b>					56.454.387	278.788	1.632.248	6.160.340	8.733.343	6.996.647	4.317.529	4.331.667	4.346.159	4.361.013	4.376.238	4.391.844
<b>FLUSSO ECONOMICO</b>					17.502.279	-15.417.389	-6.979.799	2.177.916	8.232.094	6.468.749	3.788.993	3.789.053	3.789.084	3.789.085	3.775.307	3.788.738
<b>INTERESSE</b>							(1.002.130)	(1.520.956)	(1.478.253)	(1.039.254)	(686.336)	(484.664)	(269.878)	(41.130)	85.668	191.844
2,75%																
6,50%																
<b>ESPOSIZIONE</b>						(15.417.389)	(23.399.319)	(22.742.358)	(15.988.517)	(10.559.022)	(7.456.366)	(4.151.977)	(632.771)	3.115.184	6.976.159	10.956.741
<b>FLUSSO FINANZIARIO</b>						(15.417.389)	(7.981.930)	656.961	6.753.841	5.429.495	3.102.656	3.304.389	3.519.206	3.747.955	3.860.975	3.980.583
<b>VAN (r = 5%)</b>					<b>4.155.650</b>											
5%																
<b>T.I.R. finanziario</b>					<b>8,185%</b>											
<b>PIANO VENDITE</b>						<b>1 Anno</b>	<b>2 Anno</b>	<b>3 Anno</b>	<b>4 Anno</b>	<b>5 Anno</b>	<b>6 Anno</b>	<b>7 Anno</b>	<b>8 Anno</b>	<b>9 Anno</b>	<b>10 Anno</b>	<b>11 Anno</b>
LOTTI FONDIARI																
RATEIZZAZIONI							10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
VENDITE							20%	20%	40%	20%						
TOT. INCASSI							2,00%	6,00%	16,00%	16,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%

VOCI	%	PREZZO	QUANTITÀ	UNITÀ	TOTALE	12 Anno	13 Anno	14 Anno	15 Anno	16 Anno	17 Anno	18 Anno	19 Anno	20 Anno
<b>COSTI DI INVESTIMENTO</b>														
Costo del terreno		25	475.590	mq	11.889.750	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Oneri fiscali	10%				1.188.975	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Spese notarili	1%				118.898	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Spese tecniche	6%				698.832	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Spese generali	4%				465.888	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Spese commercializzazione	2%				883.300	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE					15.245.642	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>COSTI DI INVESTIMENTO (GESTIONE)</b>														
AUTOMEZZI ED ATTREZZATURE					30.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
MOBILI E ARREDI					5.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
MACCHINE ELETTRONICHE					6.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SOFTWARE					3.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SPESE DI IMPIANTO E COSTITUZIONE					5.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ONERI FISCALI (imposizione indiretta)					9.800	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE					58.800	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>ONERI DI URBANIZZAZIONE</b>														
Costruzione			0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Secondari			0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>COSTI DI COSTRUZIONE</b>														
nuove urbanizzazioni		24	475.590	mq	11.647.199	0	0	0	0	0	0	0	0	0
adeguamento urbanizzazioni					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE					11.647.199	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTALE COSTI INVESTIMENTO</b>					<b>26.951.642</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>COSTI DI GESTIONE</b>														
Acquisti					<b>25.545</b>	1.312	1.345	1.379	1.413	1.448	1.485	1.522	1.560	1.599
Risorse Umane					<b>3.289.500</b>	172.029	177.534	183.215	189.078	195.128	201.372	207.816	214.467	221.329
Costi per servizi alle imprese					<b>8.407.874</b>	431.632	442.423	453.483	479.059	476.691	488.608	500.823	513.344	530.974
Altri costi: spese generali amministrative.					<b>25.545</b>	1.312	1.345	1.379	1.413	1.448	1.485	1.522	1.560	1.599
Altri costi: costi di struttura (cancellerie, assicurazioni, ...)					<b>76.634</b>	3.936	4.035	4.136	4.239	4.345	4.454	4.565	4.679	4.796
Oneri finanziari sull'Investimento					<b>35.565</b>	1.677	1.525	1.365	1.197	1.021	837	642	439	225
Altri costi: IRAP (su HR)					<b>139.804</b>	7.311	7.545	7.787	8.036	8.293	8.558	8.832	9.115	9.407



<b>VOCI</b>	<b>%</b>	<b>PREZZO</b>	<b>QUANTITÀ</b>	<b>UNITÀ</b>	<b>TOTALE</b>	<b>12 Anno</b>	<b>13 Anno</b>	<b>14 Anno</b>	<b>15 Anno</b>	<b>16 Anno</b>	<b>17 Anno</b>	<b>18 Anno</b>	<b>19 Anno</b>	<b>20 Anno</b>
<b>TOTALE COSTI GESTIONE</b>					<b>12.000.466</b>	619.209	635.751	652.743	684.435	688.375	706.798	725.723	745.162	769.927
<b>TOTALE COSTI (inv.+ gest)</b>					<b>38.952.108</b>	619.209	635.751	652.743	684.435	688.375	706.798	725.723	745.162	769.927
<b>RICAVI</b>														
vendita lotti fondiari		140	268.000	mq	37.520.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
risorse pubbliche comunitarie			0	mq	3.500.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
risorse pubbliche locali			0	mq	700.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
oneri di urbanizzazione secondaria		15	163.000	mq	2.445.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTALE RICAVI (vendite)</b>					<b>44.165.000</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>RICAVI (gestione)</b>														
Rientri per servizi					12.289.387	655.840	672.236	689.042	706.268	723.925	742.023	760.573	779.588	799.077
Trasferimenti e contributi alla gestione					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Altri ricavi					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTALE RICAVI (gestione)</b>					<b>12.289.387</b>	655.840	672.236	689.042	706.268	723.925	742.023	760.573	779.588	799.077
<b>TOTALE RICAVI (vend.+ gest.)</b>					<b>56.454.387</b>	278.788	1.632.248	6.160.340	8.733.343	6.996.647	4.317.529	4.331.667	4.346.159	4.361.013
<b>FLUSSO ECONOMICO</b>					17.502.279	36.631	36.485	36.299	21.833	35.550	35.225	34.851	34.425	29.150
<b>INTERESSE</b>						301.310	310.604	320.149	329.951	339.625	349.942	360.534	371.408	382.568
2,75%														
6,50%														
<b>ESPOSIZIONE</b>						11.294.682	11.641.771	11.998.219	12.350.003	12.725.177	13.110.345	13.505.730	13.911.563	14.323.281
<b>FLUSSO FINANZIARIO</b>						337.941	347.089	356.448	351.784	375.175	385.167	395.385	405.833	411.718
<b>VAN (r = 5%)</b>					<b>4.155.650</b>									
5%														
<b>T.I.R. finanziario</b>					<b>8,185%</b>									
					<b>PIANO VENDITE</b>	<b>12 Anno</b>	<b>13 Anno</b>	<b>14 Anno</b>	<b>15 Anno</b>	<b>16 Anno</b>	<b>17 Anno</b>	<b>18 Anno</b>	<b>19 Anno</b>	<b>20 Anno</b>
					LOTTI FONDIARI									
					<b>RATEIZZAZIONI</b>		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
					<b>VENDITE</b>		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
					<b>TOT. INCASSI</b>		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

## Analisi di Sensibilità su Variabili finanziarie

Variabile - risorse pubbliche comunitarie

VARIABILE X			
X var %	TIR	TIR var. assol.	TIR var. %
-40,00%	3,23%	-4,96%	-60,54%
-30,00%	3,63%	-4,56%	-55,65%
-20,00%	4,01%	-4,18%	-51,01%
-10,00%	4,40%	-3,79%	-46,24%
0,00%	8,19%	0,00%	0,00%
10,00%	5,18%	-3,01%	-36,71%
20,00%	5,57%	-2,62%	-31,95%
30,00%	5,95%	-2,24%	-27,31%
40,00%	6,33%	-1,86%	-22,66%

8,19%	ipotesi base ripresa dall'ACR
-------	-------------------------------

Variabile - costi di gestione

VARIABILE X			
X var %	TIR	TIR var. assol.	TIR var. %
-40,00%	10,58%	2,40%	29,26%
-30,00%	9,40%	1,22%	14,84%
-20,00%	8,08%	-0,11%	-1,28%
-10,00%	6,58%	-1,61%	-19,61%
0,00%	8,19%	0,00%	0,00%
10,00%	2,54%	-5,65%	-68,97%
20,00%	-1,13%	-9,32%	-113,81%
30,00%	-		
40,00%	-		

8,19%	ipotesi base ripresa dall'ACR
-------	-------------------------------

 TIR non calcolabile

## 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 produttive dalle zone del territorio comunale che risultano non più attuali rispetto alle esigenze e tendenze delle trasformazioni urbane, (ii) l'azione di incentivazione alla transizione e innovazione produttiva delle aree industriali vicine. Inoltre si ritengono fondamentali i benefici verso gli utenti del parco: la connessione fisica garantita dagli interventi rende il bacino di utenza del parco rafforzato da chi frequenta il del centro commerciale. Da ultimo sono da considerare i benefici sul traffico della statale dovuti agli interventi infrastrutturali previsti.

Si distinguono due tipologie di utenti dei benefici indiretti: le imprese e utenti privati. Per le imprese i benefici sociali saranno: migliore posizionamento di mercato delle imprese esistenti, la diffusione di conoscenze ed attitudini imprenditoriali fra le imprese beneficiarie ed all'esterno, la riqualificazione del personale, gli effetti occupazionali e sui redditi dei vari fattori di produzione, la nascita di nuove imprese produttive, la nascita di nuove imprese private dei servizi e lo sviluppo dell'indotto, ecc.

I benefici indiretti alla collettività individuati sono :

- (i) la disponibilità delle imprese insediate vicino a pagare per accedere ai servizi offerti dal nuovo polo produttivo;
- (ii) la disponibilità per le imprese che si insedieranno a pagare localizzarsi in un'area con tali caratteristiche qualitative;
- (iii) i benefici per gli utenti del parco, calcolato in base alla disponibilità a pagare un biglietto di parcheggio nelle aree a servizio dell'APEA;
- (iv) i benefici derivanti dalla riqualificazione e potenziamento delle infrastrutture della viabilità calcolata distribuendo il costo di realizzazione nell'arco ventennale di riferimento.

Si allega, per una migliore comprensione degli effetti dei benefici e costi indiretti un analisi di sensibilità che illustra come possa variare il TIR al variare della percezione dei benefici e costi indiretti

#### **Benefici "senza" intervento**

- Mantenimento del paesaggio agrario
- non compromissione territorio agricolo

#### **Costi "con" intervento**

Vedere Analisi costi Benefici

#### **Costi "senza"intervento**

Vedere Analisi costi Benefici

Dalle seguenti tabelle (suddivise in 2 parti) si evince l'analisi costi benefici 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
<b>COSTI DI INVESTIMENTO</b>																
Costo del terreno		25	475.590	mq	11.889.750	11.889.750	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Oneri fiscali	10%				1.188.975	1.188.975	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Spese notarili	1%				118.898	118.898	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Spese tecniche	6%				698.832	698.832	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Spese generali	4%				465.888	465.888	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Spese commercializzazione	2%				883.300	883.300	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE					15.245.642	15.245.642	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>COSTI DI INVESTIMENTO (GESTIONE)</b>																
AUTOMEZZI ED ATTREZZATURE					30.000	15.000	15.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
MOBILI E ARREDI					5.000	4.000	1.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
MACCHINE ELETTRONICHE					6.000	5.000	1.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SOFTWARE					3.000	1.500	1.500	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SPESE DI IMPIANTO E COSTITUZIONE					5.000	4.000	1.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ONERI FISCALI (imposizione indiretta)					9.800	5.900	3.900	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE					58.800	35.400	23.400	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>ONERI DI URBANIZZAZIONE</b>																
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	0
<b>COSTI INDIRETTI</b>																
Compromissione territorio agricolo		8	475.590	mc	3.804.720	190.236	190.236	190.236	190.236	190.236	190.236	190.236	190.236	190.236	190.236	190.236
TOTALE					3.804.720	190.236	190.236	190.236	190.236	190.236	190.236	190.236	190.236	190.236	190.236	190.236
<b>COSTI DI COSTRUZIONE</b>																
nuove urbanizzazioni		24	475.590	mq	11.647.199	0	8.153.039	3.494.160	0	0	0	0	0	0	0	0
adeguamento urbanizzazioni		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE					11.647.199	0	8.153.039	3.494.160	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTALE COSTI INVESTIMENTO</b>					<b>30.756.362</b>	<b>15.471.278</b>	<b>8.366.675</b>	<b>3.684.396</b>	<b>190.236</b>	<b>190.236</b>	<b>190.236</b>	<b>190.236</b>	<b>190.236</b>	<b>190.236</b>	<b>190.236</b>	<b>190.236</b>
<b>COSTI DI GESTIONE</b>																
Acquisti					<b>25.545</b>	1.000	1.025	1.051	1.077	1.104	1.131	1.160	1.189	1.218	1.249	1.280
Risorse Umane					<b>3.289.500</b>	94.000	106.500	129.564	133.710	137.989	142.404	146.961	151.664	156.517	161.526	166.695
Costi per servizi alle imprese					<b>8.407.874</b>	309.200	316.605	345.183	353.812	375.969	371.974	381.273	390.805	400.575	424.336	421.104
Altri costi: spese generali amministrative.					<b>25.545</b>	1.000	1.025	1.051	1.077	1.104	1.131	1.160	1.189	1.218	1.249	1.280

<b>VOCI</b>	<b>%</b>	<b>PREZZO</b>	<b>QUANTITÀ</b>	<b>UNITÀ</b>	<b>TOTALE</b>	<b>1 Anno</b>	<b>2 Anno</b>	<b>3 Anno</b>	<b>4 Anno</b>	<b>5 Anno</b>	<b>6 Anno</b>	<b>7 Anno</b>	<b>8 Anno</b>	<b>9 Anno</b>	<b>10 Anno</b>	<b>11 Anno</b>
Altri costi: costi di struttura (cancellerie, assicurazioni, ...)					<b>76.634</b>	3.000	3.075	3.152	3.231	3.311	3.394	3.479	3.566	3.655	3.747	3.840
Oneri finanziari sull'Investimento					<b>35.565</b>	2.940	2.851	2.758	2.660	2.557	2.449	2.335	2.216	2.091	1.960	1.822
Altri costi: IRAP (su HR)					<b>139.804</b>	3.995	4.526	5.506	5.683	5.865	6.052	6.246	6.446	6.652	6.865	7.085
<b>TOTALE COSTI GESTIONE</b>					<b>12.000.466</b>	415.135	435.607	488.264	501.249	527.898	528.536	542.614	557.074	571.928	600.931	603.106
<b>TOTALE COSTI (inv.+ gest)</b>					<b>42.756.828</b>	15.886.413	8.802.283	4.172.660	691.485	718.134	718.772	732.850	747.310	762.164	791.167	793.342
<b>RICAVI</b>																
vendita lotti fondiari		140	268.000	mq	37.520.000	0	750.400	2.251.200	6.003.200	6.003.200	3.752.000	3.752.000	3.752.000	3.752.000	3.752.000	3.752.000
risorse pubbliche comunitarie			0	mq	3.500.000	0	0	2.450.000	1.050.000	0	0	0	0	0	0	0
risorse pubbliche locali			0	mq	700.000	0	0	490.000	210.000	0	0	0	0	0	0	0
oneri di urbanizzazione secondaria		15	163.000	mq	2.445.000	0	489.000	489.000	978.000	489.000	0	0	0	0	0	0
<b>TOTALE RICAVI (vendite)</b>					<b>44.165.000</b>	0	1.239.400	5.680.200	8.241.200	6.492.200	3.752.000	3.752.000	3.752.000	3.752.000	3.752.000	3.752.000
<b>RICAVI (gestione)</b>																
Rientri per servizi					12.289.387	278.788	392.848	480.140	492.143	504.447	565.529	579.667	594.159	609.013	624.238	639.844
Trasferimenti e contributi alla gestione					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Altri ricavi					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTALE</b>					<b>12.289.387</b>	<b>278.788</b>	<b>392.848</b>	<b>480.140</b>	<b>492.143</b>	<b>504.447</b>	<b>565.529</b>	<b>579.667</b>	<b>594.159</b>	<b>609.013</b>	<b>624.238</b>	<b>639.844</b>
<b>BENEFICI INDIRETTI</b>																
vendita		14,00	268.000		3.752.000	0	75.040	225.120	600.320	600.320	375.200	375.200	375.200	375.200	375.200	375.200
gestione		1	131.000		131.000	0	0	13.100	65.500	78.600	91.700	104.800	117.900	131.000	144.100	158.510
benefici aree prod. Vicine		1,00	230.000		230.000	0	0	23.000	115.000	138.000	161.000	184.000	207.000	230.000	253.000	278.300
benefici su mobilità ciclo pedonale		1	40.000		40.000	0	0	0	0	40.000	40.800	41.616	42.448	43.297	44.163	45.046
benefici sulla mobilità		1	120.000		120.000	0	0	0	0	120.000	122.400	124.848	127.345	129.892	132.490	135.139
<b>TOTALE</b>					<b>4.273.000</b>	<b>0</b>	<b>75.040</b>	<b>261.220</b>	<b>780.820</b>	<b>976.920</b>	<b>791.100</b>	<b>830.464</b>	<b>869.893</b>	<b>909.389</b>	<b>948.953</b>	<b>992.196</b>
<b>TOTALE RICAVI (gestione)</b>					<b>28.042.999</b>	<b>278.788</b>	<b>467.888</b>	<b>741.360</b>	<b>1.272.963</b>	<b>1.481.367</b>	<b>1.356.629</b>	<b>1.410.131</b>	<b>1.464.052</b>	<b>1.518.402</b>	<b>1.573.191</b>	<b>1.632.040</b>
<b>TOTALE RICAVI (vend.+ gest.)</b>					<b>72.207.999</b>	<b>278.788</b>	<b>1.707.288</b>	<b>6.421.560</b>	<b>9.514.163</b>	<b>7.973.567</b>	<b>5.108.629</b>	<b>5.162.131</b>	<b>5.216.052</b>	<b>5.270.402</b>	<b>5.325.191</b>	<b>5.384.040</b>
<b>FLUSSO ECONOMICO</b>					<b>29.451.171</b>	<b>-15.607.625</b>	<b>-7.094.995</b>	<b>2.248.900</b>	<b>8.822.678</b>	<b>7.255.433</b>	<b>4.389.857</b>	<b>4.429.281</b>	<b>4.468.742</b>	<b>4.508.238</b>	<b>4.534.024</b>	<b>4.590.698</b>
<b>INTERESSE</b>							(1.014.496)	(1.541.613)	(1.495.639)	(1.019.381)	(614.038)	(368.610)	(104.666)	75.730	201.789	332.024
2,75%																
6,50%																
<b>ESPOSIZIONE</b>						(15.607.625)	(23.717.116)	(23.009.829)	(15.682.789)	(9.446.737)	(5.670.919)	(1.610.248)	2.753.828	7.337.796	12.073.610	16.996.332
<b>FLUSSO FINANZIARIO</b>						(15.607.625)	(8.109.491)	707.288	7.327.040	6.236.052	3.775.819	4.060.671	4.364.075	4.583.969	4.735.813	4.922.722
<b>VAN (r = 5%)</b>					<b>12.232.180</b>											

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
5%																
<b>T.I.R. finanziario</b>					<b>12,338%</b>											
			<b>PIANO VENDITE</b>			<b>1 Anno</b>	<b>2 Anno</b>	<b>3 Anno</b>	<b>4 Anno</b>	<b>5 Anno</b>	<b>6 Anno</b>	<b>7 Anno</b>	<b>8 Anno</b>	<b>9 Anno</b>	<b>10 Anno</b>	<b>11 Anno</b>
			LOTTE FONDARI													
			<b>RATEIZZAZIONI</b>				10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
			<b>VENDITE</b>				20%	20%	40%	20%						
			<b>TOT. INCASSI</b>				2,00%	6,00%	16,00%	16,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%

VOCI	%	PREZZO	QUANTITÀ	UNITÀ	TOTALE	12 Anno	13 Anno	14 Anno	15 Anno	16 Anno	17 Anno	18 Anno	19 Anno	20 Anno
<b>COSTI DI INVESTIMENTO</b>														
Costo del terreno			25	475.590	mq	11.889.750								
Oneri fiscali	10%					1.188.975								
Spese notarili	1%					118.898								
Spese tecniche	6%					698.832								
Spese generali	4%					465.888								
Spese commercializzazione	2%					883.300								
TOTALE						15.245.642								
<b>COSTI DI INVESTIMENTO (GESTIONE)</b>														
AUTOMEZZI ED ATTREZZATURE						30.000								
MOBILI E ARREDI						5.000								
MACCHINE ELETTRONICHE						6.000								
SOFTWARE						3.000								
SPESE DI IMPIANTO E COSTITUZIONE						5.000								
ONERI FISCALI (imposizione indiretta)						9.800								
TOTALE						58.800								
<b>ONERI DI URBANIZZAZIONE</b>														
Costruzione				0										
Secondari				0		0								
TOTALE						0								
<b>COSTI INDIRETTI</b>														
Compromissione territorio agricolo			8	475.590	mc	3.804.720								
TOTALE						3.804.720								
<b>COSTI DI COSTRUZIONE</b>														

VOCI	%	PREZZO	QUANTITÀ	UNITÀ	TOTALE	12 Anno	13 Anno	14 Anno	15 Anno	16 Anno	17 Anno	18 Anno	19 Anno	20 Anno
nuove urbanizzazioni		24	475.590	mq	11.647.199									
adeguamento urbanizzazioni					0									
TOTALE					11.647.199									
<b>TOTALE COSTI INVESTIMENTO</b>					<b>30.756.362</b>									
<b>COSTI DI GESTIONE</b>														
Acquisti					<b>25.545</b>	1.312	1.345	1.379	1.413	1.448	1.485	1.522	1.560	1.599
Risorse Umane					<b>3.289.500</b>	172.029	177.534	183.215	189.078	195.128	201.372	207.816	214.467	221.329
Costi per servizi alle imprese					<b>8.407.874</b>	431.632	442.423	453.483	479.059	476.691	488.608	500.823	513.344	530.974
Altri costi: spese generali amministrative.					<b>25.545</b>	1.312	1.345	1.379	1.413	1.448	1.485	1.522	1.560	1.599
Altri costi: costi di struttura (cancellerie, assicurazioni, ...)					<b>76.634</b>	3.936	4.035	4.136	4.239	4.345	4.454	4.565	4.679	4.796
Oneri finanziari sull'Investimento					<b>35.565</b>	1.677	1.525	1.365	1.197	1.021	837	642	439	225
Altri costi: IRAP (su HR)					<b>139.804</b>	7.311	7.545	7.787	8.036	8.293	8.558	8.832	9.115	9.407
<b>TOTALE COSTI GESTIONE</b>					<b>12.000.466</b>	619.209	635.751	652.743	684.435	688.375	706.798	725.723	745.162	769.927
<b>TOTALE COSTI (inv.+ gest)</b>					<b>42.756.828</b>	809.445	825.987	842.979	874.671	878.611	897.034	915.959	935.398	960.163
<b>RICAVI</b>														
vendita lotti fondiari		140	268.000	mq	37.520.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
risorse pubbliche comunitarie			0	mq	3.500.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
risorse pubbliche locali			0	mq	700.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
oneri di urbanizzazione secondaria		15	163.000	mq	2.445.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTALE RICAVI (vendite)</b>					<b>44.165.000</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>RICAVI (gestione)</b>														
Rientri per servizi					12.289.387	655.840	672.236	689.042	706.268	723.925	742.023	760.573	779.588	799.077
Trasferimenti e contributi alla gestione					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Altri ricavi					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE					12.289.387	655.840	672.236	689.042	706.268	723.925	742.023	760.573	779.588	799.077
<b>BENEFICI INDIRETTI</b>														
vendita		14,00	268.000		3.752.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
gestione		1	131.000		131.000	174.361	191.797	210.977	232.074	255.282	280.810	308.891	339.780	373.758
benefici aree prod. Vicine		1,00	230.000		230.000	306.130	336.743	370.417	407.459	448.205	493.025	542.328	596.561	656.217
benefici su mobilità ciclo pedonale		1	40.000		40.000	45.947	46.866	47.804	48.760	49.735	50.730	51.744	52.779	53.835
benefici sulla mobilità		1	120.000		120.000	137.842	140.599	143.411	146.279	149.205	152.189	155.233	158.337	161.504
TOTALE					4.273.000	664.281	716.006	772.609	834.573	902.427	976.754	1.058.196	1.147.458	1.245.314

VOCI	%	PREZZO	QUANTITÀ	UNITÀ	TOTALE	12 Anno	13 Anno	14 Anno	15 Anno	16 Anno	17 Anno	18 Anno	19 Anno	20 Anno
<b>TOTALE RICAVI (gestione)</b>					28.042.999	1.320.121	1.388.242	1.461.651	1.540.841	1.626.351	1.718.777	1.818.770	1.927.045	2.044.391
<b>TOTALE RICAVI (vend.+ gest.)</b>					72.207.999	1.320.121	1.388.242	1.461.651	1.540.841	1.626.351	1.718.777	1.818.770	1.927.045	2.044.391
<b>FLUSSO ECONOMICO</b>					29.451.171	510.675	562.255	618.672	666.169	747.740	821.743	902.811	991.647	1.084.228
<b>INTERESSE</b>						467.399	494.296	523.351	554.757	588.332	625.074	664.862	707.973	754.712
2,75%														
6,50%														
<b>ESPOSIZIONE</b>						17.974.407	19.030.957	20.172.981	21.393.907	22.729.980	24.176.798	25.744.471	27.444.091	29.283.031
<b>FLUSSO FINANZIARIO</b>						978.074	1.056.551	1.142.024	1.220.926	1.336.073	1.446.817	1.567.673	1.699.620	1.838.941
<b>VAN (r = 5%)</b>					12.232.180									
5%														
<b>T.I.R. finanziario</b>					12,338%									
	<b>PIANO VENDITE</b>					<b>12 Anno</b>	<b>13 Anno</b>	<b>14 Anno</b>	<b>15 Anno</b>	<b>16 Anno</b>	<b>17 Anno</b>	<b>18 Anno</b>	<b>19 Anno</b>	<b>20 Anno</b>
	LOTTI FONDIARI													
	RATEIZZAZIONI					0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
	VENDITE					0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
	TOT. INCASSI					0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %



## Analisi di Sensibilità su Variabili Economiche e Sociali

Variabile – Benefici Indiretti Complessivi

VARIABILE X			
X var %	TIR	TIR var. assol.	TIR var. %
-70,00%	4,92%	-7,42%	-60,12%
-50,00%	6,54%	-5,80%	-46,99%
-30,00%	8,43%	-3,91%	-31,67%
-10,00%	9,20%	-3,14%	-25,43%
0,00%	12,34%	0,00%	0,00%
10,00%	10,35%	-1,99%	-16,11%
30,00%	11,40%	-0,94%	-7,60%
50,00%	12,39%	0,05%	0,42%
70,00%	13,32%	0,98%	7,96%

**12,34%** ipotesi base ripresa dall'ACB

Variabile - Costi Indiretti Complessivi

VARIABILE X			
X var %	TIR	TIR var. assol.	TIR var. %
-70,00%	11,00%	-1,34%	-10,84%
-50,00%	10,66%	-1,68%	-13,60%
-30,00%	10,32%	-2,02%	-16,36%
-10,00%	9,96%	-2,38%	-19,27%
0,00%	12,34%	0,00%	0,00%
10,00%	9,61%	-2,73%	-22,11%
30,00%	9,25%	-3,09%	-25,03%
50,00%	8,88%	-3,46%	-28,03%
70,00%	8,51%	-3,83%	-31,03%

**12,34%** ipotesi base ripresa dall'ACB

## 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

L'intervento, promosso dal Comune di Collegno, vede in TOP srl il naturale candidato alla realizzazione e gestione dell'intervento.

#### Competenze tecniche e gestionali

La presenza di TOP srl garantisce l'esistenza di un soggetto con competenze tecniche e gestionali ormai consolidate ed in grado di garantire l'efficiente gestione dell'area. Dovrà peraltro essere garantito il coinvolgimento delle imprese fin dalla fase iniziale precedente l'insediamento, tramite il convenzionamento obbligatorio con la società di gestione che preveda l'impegno ad utilizzare i servizi forniti ed a versare la relativa tariffa.

### 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.

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		

<p>LR 1/2007 qualora la definizione dell'ambito comporti la predisposizione di una variante urbanistica al PRGC.</p> <p>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><b>2. Predisposizione dello strumento urbanistico esecutivo</b></p> <p>Il Comune predisporrà, con riferimento al documento di indirizzo, il piano particolareggiato dell'APEA secondo quanto previsto dalla legge urbanistica regionale.</p> <p>Gli elaborati del piano dovranno essere opportunamente integrati con i seguenti documenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Analisi ambientale iniziale (con i relativi documenti di approfondimento)</li> <li>- Programma Ambientale</li> <li>- Disciplina del soggetto gestore</li> <li>- Regolamenti per l'insediamento</li> <li>- Norme di attuazione del piano</li> </ul> <p>Si riporta una sintesi del contenuto dei documenti citati:</p> <p><i>Analisi ambientale iniziale</i></p> <p>L'analisi ambientale dovrà considerare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le condizioni ambientali del contesto</li> <li>- le pressioni ambientali attese</li> <li>- l'adeguatezza delle infrastrutture e dei servizi esistenti</li> <li>- le prassi e modalità di gestione dei servizi esistenti (o previste)</li> </ul> <p><i>Programma Ambientale</i></p> <p>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></p> <p>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>	<p><b>Gen 2010</b></p>	<p><b>Giu 2010</b></p>

<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>	<b>Gen 2010</b>	<b>Giu 2010</b>
<p>4. Implementazione del Sistema di Gestione Ambientale dell'APEA</p> <p>Il soggetto attuatore/gestore dovrà implementare, precedentemente all'avvio delle attività di realizzazione, un Sistema di Gestione Ambientale atto a garantire il rispetto di quanto previsto a livello di programma ed impegni in allegato al piano particolareggiato.</p>	<b>Gen 2010</b>	<b>Lug 2010</b>
<p>5. Urbanizzazione delle aree</p>	<b>Lug 2010</b>	<b>Dic 2011</b>
<p>6. 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>	<b>Da sett. 2010</b>	
<p>7. Monitoraggio ed aggiornamento periodico del programma ambientale</p>	<b>Da sett. 2010</b>	

**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	x	x					
5																			x	x	x	X	
6																					x	X	
7																					x	X	

## Scheda URB

PTI: **METROMONTANO**

Intervento codice: **PS COL 1 - Realizzazione APEA**

Comune: **COLLEGNO**

### COMPATIBILITÀ URBANISTICA

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

<b>Piano Regolatore Generale o Variante (1):</b>
PRGC approvato con DGRP n. 10-9436 del 26.05.2003 (BUR n. 23 del 05.06.2003) e successive varianti

<b>Area urbanistica in cui è compreso l'intervento (2):</b>
luogo di progetto "Il parco agronaturale della Dora" – ambito normativo <i>i luoghi dell'agricoltura</i>

<b>Prescrizioni derivanti da altri piani o programmi (3):</b>
---

-

<b>Prescrizioni derivanti da regolamenti comunali (4):</b>
--

-

<b>Vincoli e altre prescrizioni normative (5):</b>
--

1. vincolo ai sensi dell'art. 24, comma 1, della L.R. 56/1977 (parco agronaturale della Dora);
2. vincolo di tutela ai sensi della Legge 8 agosto 1985 n. 431 (Galasso – 150 metri per i corsi d'acqua / 300 metri per i laghi);
3. fascia di rispetto dai corsi d'acqua ai sensi dell'art. 29 della L.R. 56/1977;
4. fascia di rispetto della viabilità ai sensi del Nuovo Codice della Strada (30 mt dalla SSP 24 e dalla SP 176);
5. fascia di rispetto elettrodotti.

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

In caso di non conformità indicare:

<b>Tipo di variante urbanistica necessaria (6):</b>
art. 17, comma 4, L.R. 56/77: variante strutturale non organica ai sensi della L.R. 1/2007
<b>Tempi previsti: 12 mesi</b>

Data 11/06/2008

#### Firma del Responsabile

Dirigente del Settore Urbanistica e Ambiente: Arch. Lorenzo DE CRISTOFARO

## 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.