

METROMONTANO

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

Studio di fattibilità

Sistema APEA – Rivoli Via Vajont – (ps-riv-1)



PROGRAMMA TERRITORIALE INTEGRATO

Regione Piemonte – Bando Programmi Territoriali Integrati 2006-2008
2° Fase Programma Operativo

STUDIO DI FATTIBILITÀ

PS-RIV-1

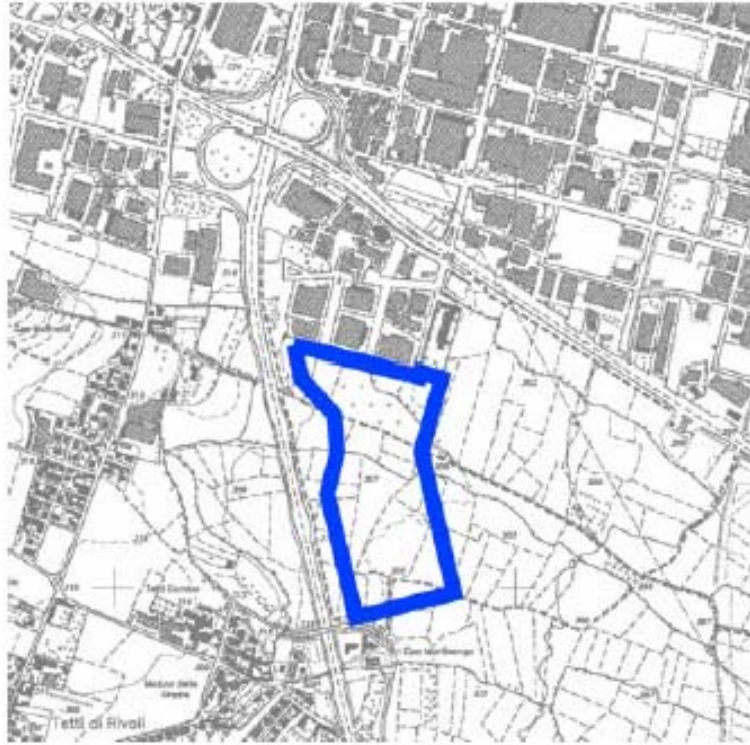
APEA Rivoli-Vajont

1. QUADRO CONOSCITIVO

1.1 QUADRO CONOSCITIVO GENERALE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

Localizzazione dell'intervento

L'area oggetto d'intervento è situata lungo il tracciato della Tangenziale Sud di Torino, sul lato interno della stessa, tra le uscite SITO e Corso Allamano.






Breve descrizione del contesto

L'attuale area industriale di via Vajont è in condizioni di obsolescenza, è collocata a ridosso del centro abitato di Rivoli ed è caratterizzata da una altissima densità edilizia e da impianti legati a modi di produzione superati. L'area è oramai avulsa dal contesto urbanistico-edilizio della zona, che è costituito da isolati a carattere residenziale, e soprattutto non più compatibile dal punto di vista ambientale con particolare riferimento all'aspetto acustico.

L'evoluzione e la trasformazione di siffatta area per attività legate alla produzione non è pertanto ipotizzabile. L'ipotesi di trasferimento che è scaturita da tale condizione ha portato il Comune di Rivoli ad elaborare la proposta di Area produttiva ecologicamente attrezzata in sinergia con i competenti settori della Provincia di Torino e la consulenza di Envi Park. Sono state pertanto messe a punto le linee guida per lo sviluppo dell'iniziativa e le caratteristiche ottimali del territorio di nuovo insediamento; di conseguenza è stata individuata la possibile nuova localizzazione.

Il sito prescelto è inserito nell'ambito compreso tra il Corso Allamano a nord e la Tangenziale sud

di Torino ad ovest. Si tratta di un territorio che presenta collegamenti infrastrutturali importanti quali: due accessi al sistema tangenziale di Torino, prossimità al SITO (Società Interporto di Torino) al CAAT (Centro Agro-Alimentare Torinese) quindi al più importante nodo dell'intermodalità piemontese. La superficie dell'area è di mq. 200.000 circa, dimensione adeguata allo sviluppo dell'intervento A.P.E.A. e sufficiente ad accogliere un numero di aziende pari a 50 all'interno del quale ricadranno tutte le attività attualmente insediate in via Vajont (30 unità) oltre a nuovi soggetti operatori che saranno selezionati nell'ambito delle realtà produttive che sono impegnate nello sviluppo di nuove tecnologie nel settore energetico che hanno già manifestato il proprio interesse al progetto APEA quali la Società ASJA AMBIENTE.
Vedi Relazione illustrativa capitolo "Un inquadramento e una chiave interpretativa".

|  |  |  | | PS-RIV-1-c APEA 1 RIVOLI 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 202.986</p> <p>Superficie fondiaria: -</p> <p>Superficie coperta: -</p> <p>Attuale destinazione d'uso: agricolo</p> <p>Destinazione d'uso PRG: agricola</p> <p>Aree libere: mq 202.986</p> <p>Aree compromesse: -</p> <p>Urbanizzazioni varie: esistenti lungo Corso Allamano</p> <p>Servizi pubblici:</p> <p>Vincoli:</p> <ol style="list-style-type: none"> vincolo di distanza dai corsi d'acqua ai sensi dell'art. 29 della L.R. 56/1977 vincolo di distanza da strade e autostrade ai sensi del nuovo codice della strada vincolo fascia di rispetto da elettrodotti | - | <p>AREA PRODUTTIVA ADIACENTE</p> <p>Aspetti idrogeologici: analizzando il numero di imprese per classi di volumi di scarichi idrici dell'area produttiva esistente adiacente, si riscontra che vi è una presenza rilevante di 35 imprese classificate in classe 3 con scarichi di acque reflue industriali con rilascio di sostanze tossiche o bioaccumulabili o che possono causare gravi alterazioni al corpo recettore ex DL 258/00.</p> <p>Caratteri del terrazzamento artificiale:</p> <p>Aspetti di bonifica – inquinamento suolo: analizzando il numero di imprese dell'area produttiva esistente adiacente per classi di dispersione nel suolo, si riscontra la presenza di 18 imprese, il 7%, classificate in classe 3, con produzione di rifiuti pericolosi ai sensi del D.Lgs 22/97, con necessità di controllo tecnico.</p> <p>Qualità dell'aria: analizzando il numero di imprese dell'area produttiva esistente adiacente per classi di emissioni in atmosfera, si osserva che non ci sono situazioni di particolare criticità per quanto riguarda la classificazione delle imprese insediate in riferimento alla loro potenziale emissione in atmosfera da processi produttivi (120 sono le imprese in classe 2, il 44%, con emissioni regolamentate dal DPR 203/88 e non comprensive di agenti tossici e radiazioni elettromagnetiche e il 4% delle imprese produce emissioni rilevanti).</p> | <p>L'area può usufruire dei servizi alle imprese presenti nella zona esistente adiacente che si sviluppa su Corso Allamano destinata ad insediamenti produttivi. In quest'area sono infatti presenti: ristoranti/mense interne, consorzi/servizi, fermate di mezzi pubblici e ufficio postale nell'arco di 1 km.</p> <p>I principali servizi pubblici esterni all'area oggetto della presente scheda e all'area produttiva esistente su C.so Allamano sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ristorante (Corso Allamano, 3 km) - Bar- Self Service (Via Pavia, 1 km) - Stazione di rifornimento Carburante (Corso Francia, 2 km); - Sportello bancario (Corso Francia, 2 km). | |

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 Rivoli

Promotore: Comune di Rivoli, PTI metromontano

Finanziatore: Comune di Rivoli, privati

Realizzatore: da definire secondo quanto descritto in relazione illustrativa

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

Gestore: da definire, vedi relazione illustrativa

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 | |
|---|--|
| | RIVOLI |
| PRIORITÀ I - INNOVAZIONE E TRANSIZIONE PRODUTTIVA | |
| I.1.c Sostegno a progetti di innovazione delle PMI | Realizzazione APEA e trasferimento attività via Vajont Costituzione STU <u>Sistema socio economico insediato</u> - Obiettivi 1-2-3 |
| I.3 Sviluppo dei sistemi produttivi locali e rafforzamento delle filiere produttive (incluse filiere agroindustriali ed energie rinnovabili): poli innovativi, promozione dell'imprenditorialità, innovazione organizzativa e sostegno alla formazione di centri di competenza, | Realizzazione APEA e trasferimento attività <u>Sistema socio economico insediato</u> - Obiettivi 1-2-3 |

| | |
|---|---|
| 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 |
| PRIORITÀ II - SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE, EFFICIENZA ENERGETICA, SVILUPPO DELLE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI | |
| II.1 Promozione di fonti energetiche rinnovabili: sistema solare fotovoltaico, solare termico, eolico, biocombustibili, biogas, biocombustibili liquidi, energia idroelettrica, idrogeno | 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 e trasferimento attività via Vajont |
| PRIORITÀ III - RIQUALIFICAZIONE TERRITORIALE | |
| III.1 Progetti di trasformazione urbana: infrastrutturazione, direzionalità, recupero ambientale | Realizzazione APEA e trasferimento attività via Vajont |
| 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 ininfluente 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 | Le imprese del PIP di Rivoli hanno segnalato una disponibilità di massima a costituire una forma associativa |
| Società consortile | - | Media | Le imprese del PIP di Rivoli hanno segnalato una disponibilità di massima a costituire una forma associativa |
| Società di capitali | - | Bassa | Il Comune di Rivoli ha una partecipazione all'interno di CIDIU SpA, socio di minoranza all'interno di TOP srl (società di gestione del PIP di Collegno) |
| Società di intervento | CIPR scarl Sinattec/Soprin (Finpiemonte Partecipazioni) | Media | Le società di intervento non hanno ad oggi sviluppato specifiche esperienze di gestione diretta delle aree. CIPR scarl è in fase di liquidazione. |
| 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 Rivoli AIDA | Bassa | La Finanziaria 2008 introduce la possibilità di partecipazione dei Comuni ad un solo organo |

| | | | |
|---------------------|-------------------------------|-------|--|
| | | | partecipativo, ad esclusione dei consorzi obbligatori per legge. Il Comune partecipa ad oggi nel Consorzio AIDA (Azienda Intercomunale Difesa Ambiente) con il 16% |
| Agenzia di sviluppo | Zona Ovest srl (assimilabile) | Media | Il Comune partecipa con il 22,70% in Zona Ovest srl, società assimilabile ad un'agenzia di sviluppo promossa (tra gli altri) anche dal comune di Collegno ed alcune associazioni di categoria. La società opera ad una scala territoriale più ampia rispetto a quella dell'intervento. |

Il PIP di Rivoli, limitrofo all'area dell'intervento previsto, è stato realizzato tramite la costituzione di una società mista pubblico-privata (CIPR scarl), sciolta a seguito del completamento delle urbanizzazioni su tutti i lotti previsti. Sebbene le imprese di tale consorzio si siano date disponibili alla ripresa dell'esperienza sotto forma di associazione delle imprese stesse, non è ad oggi stata valutata alcuna ipotesi in tal senso né relativamente all'area esistente né con riferimento all'area di futura realizzazione.

L'altra ipotesi valutata è quella di estendere, previo un ampliamento della compagine societaria, l'azione di TOP srl dall'area di Collegno anche a quella di Rivoli. Tale soluzione, che permetterebbe di mettere a frutto un'esperienza già consolidata, presenterebbe come aspetto problematico quello della "decentralizzazione" dell'attività di TOP srl nonché la necessità di interfacciarsi con gestori di servizi in parte differenti rispetto a quelli di riferimento per il PIP di Collegno, con un conseguente presumibile aumento dei costi di struttura.

Alla luce di tali premesse, delle considerazioni operate nell'ambito del progetto pilota promosso dalla Provincia di Torino (che ha visto l'area in oggetto come area pilota) e del confronto condotto con il Comune di Rivoli e con le imprese insediate nelle aree limitrofe, appare preferibile ipotizzare la creazione di una partnership pubblico-privata nella definizione di un percorso articolato in due fasi:

fase 1 – costituzione di un consorzio obbligatorio delle imprese che si insediano (proprietari o affittuari a seconda dei casi), con la presenza del Comune o del soggetto attuatore (se diverso) a garanzia della promozione e della tenuta dell'iniziativa. Il Consorzio/Società dovrà essere a prevalente capitale privato; nel caso che l'attuazione sia a carico del consorzio di imprese sarà necessaria la stipula di una convenzione con il comune per la realizzazione dell'APEA.

L'adesione al consorzio, dotato di un proprio Statuto, dovrà essere inserita tra gli obblighi in fase di sottoscrizione della convenzione per la cessione alle imprese delle aree del PIP.

fase 2 – disimpegno progressivo del soggetto attuatore o del Comune (secondo quanto previsto dallo Statuto) ed apertura del Consorzio alle imprese già insediate, secondo un meccanismo più tipicamente "condominiale".

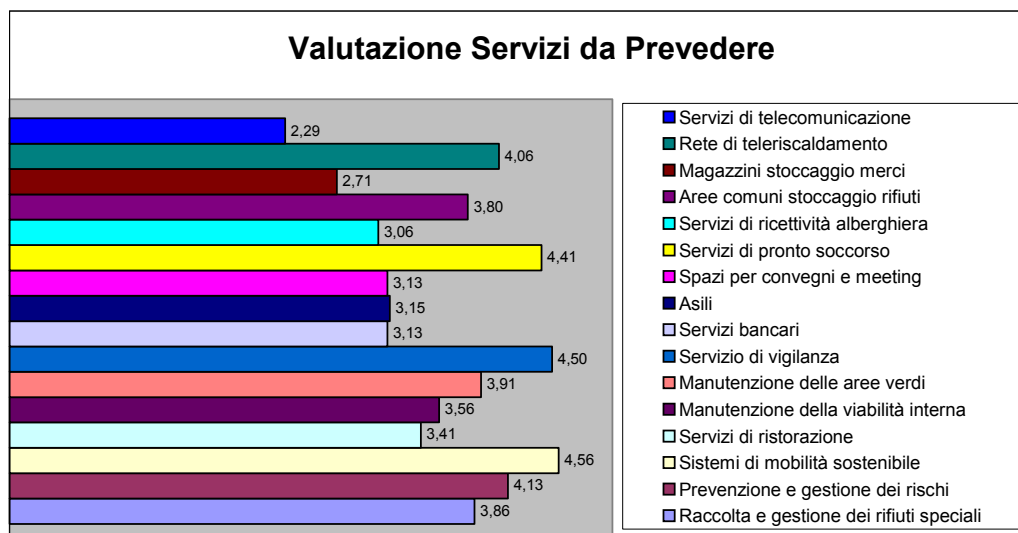
Nell'APEA dovrà essere prevista, all'interno degli spazi destinati a servizi, la presenza di un Centro Servizi adibito a sede della struttura tecnica del soggetto gestore e dotato di spazi e locali per i servizi alle imprese.

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

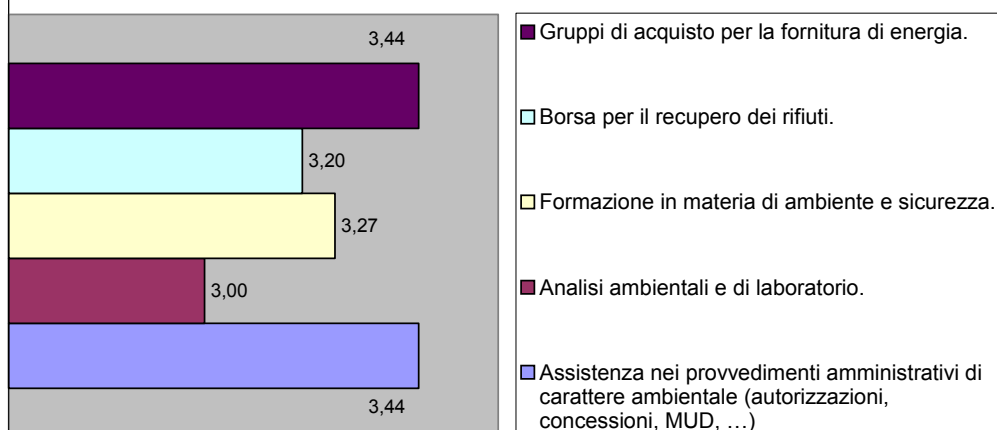
Per la definizione dei servizi da prevedere sono stati ripresi i risultati di un'indagine condotta presso le imprese site nelle aree di Via Vajont (l'area da rilocalizzare) e nell'area di Via Pavia Sud (l'area confinante con l'area di futura realizzazione), di cui si riportano di seguito i dati relativi.



Complessivamente le aziende insediate sono molto favorevoli alla realizzazione di servizi aggiuntivi (punteggio medio pari a 3,6), in particolare i più richiesti sono la rete di teleriscaldamento, un presidio medico di pronto soccorso, un servizio di vigilanza pubblico soprattutto durante le ore notturne e l'attivazione di sistemi di mobilità sostenibile per i dipendenti che vadano ad integrare l'attuale sottodotazione del trasporto pubblico.

Di contro il miglioramento dei servizi di telecomunicazione e la realizzazione di aree di stoccaggio comuni per le merci vengono considerate di scarsa/nulla importanza.

Valutazione Servizi Supporto Imprese



Le attività ed i servizi offerti saranno 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'area di Rivoli è stata metodologicamente trattata prendendo spunto dallo studio dei luoghi eseguito con analisi bioclimatiche e ambientali.

Si vuole puntualizzare che l'approfondimento bioclimatico ha valore metodologico e non è pertanto esaustivo nei suoi contenuti.

In questo caso, tra i compiti dello SDF, c'era quello di selezionare l'area di studio tra due differenti localizzazioni proposte. Le motivazioni che hanno portato all'individuazione dell'area oggetto di progettazione sono già state trattate in un paragrafo specifico.

Questa area, che dovrà servire come area di atterraggio delle ricollocazioni di attività produttive ora site in via Vajont, è situata lungo il tracciato della Tangenziale Sud di Torino, sul alto interno della stessa, tra le uscite SITO e Corso Allamano.

L'area misura 207.000 mq. ed ha forma rettangolare posta longitudinalmente sull'asse Nord Sud. Anche in questo caso si configura l'ampliamento di un'area produttiva esistente molto vasta posta a corona dell'uscita di Corso Allamano e concentrata sul versante Nord del corso stesso.

L'area produttiva esistente è caratterizzata da una notevole densità di edificato, una scarsa dotazione di verde e di servizi e alcuni problemi di viabilità generati da un sistema viario non più adeguato al grande carico di traffico leggero e pesante che si concentra sull'asse di penetrazione denominato Corso Allamano.

Il progetto dell'APEA ha lo scopo di generare un'area caratterizzata da un ottimo livello di dotazioni impiantistiche indirizzate nel senso della sostenibilità ambientale e della riduzione dei consumi, di produrre un'elevata qualità ambientale e, pertanto di dare origine a un piacevole luogo di lavoro dove servizi e confort ambientale producono una ricaduta positiva sulle persone che qui lavoreranno e sull'ambiente in generale.

In parallelo l'occasione è quella di ipotizzare alcuni servizi che si possano rivolgere anche alla realtà produttiva esistente (centro servizi, asilo, centrale di teleriscaldamento, ecc) migliorandola.

A tal fine l'ipotesi progettuale individua un'area per la localizzazione di detta funzione.

Da un punto di vista ambientale, come indicato dalle carte di sintesi, si vuole favorire la relazione (visiva e non solo) con le aree verdi coltivate, poste a Est dell'area e, in parallelo si cerca di proteggersi nei confronti della Tangenziale torinese posta a Ovest. Una cunetta alberata dovrà infatti separare il costruito dalla tangenziale generando un'importante protezione dall'inquinamento ambientale (polveri sottili) e da quello acustico.

La distribuzione dei lotti fondiari pertanto è pensata nell'ottica di creare una compartimentazione “stagna” verso la tangenziale e, al contrario, una relazione diretta con le visuali naturali libere, poste verso Est. I Lotti fondiari sul confine Est diminuiscono lasciando spazio ad aree verdi e aree a servizi, permettendo a chi attraversa l'area le migliori visuali possibili.

La viabilità, intesa come continuazione dei tracciati viari esistenti, si presenta come un anello che disegna lotti fondiari di varie dimensioni e pertanto adatti a ospitare diverse tipologie insediative. I lotti fondiari posto all'interno dell'anello potranno sfruttare il doppio affaccio permettendo la localizzazione anche di piccole realtà.

Sul lato corto il tracciato viario risulta tangenziale al perimetro dell'APEA per garantire una visuale libera con le aree agricole esterne e per ottenere un affaccio a Sud del lotto fondiario centrale..

Una pista ciclabile che costeggia tutti i tracciati viari, immersa in una fascia verde di mitigazione ambientale, si collega con le strade sterrate agricole che sono presenti nelle aree limitrofe permettendo un'alternativa strada di raggiungimento del luogo di lavoro.

Le aree verdi poste Est formano un cuneo visivo che permette un'ottima esposizione nelle prime ore del mattino (situazione particolarmente vantaggiosa nel periodo invernale).

Il lotto considerato più “sfortunato” in termini di esposizione acustica e stato dedicato all'eventuale collocamento della centrale di teleriscaldamento e cogenerazione.

I parcheggi potranno essere localizzati, a seconda delle necessità, o lungo le fasce a servizi che contornano la strada o, situazione consigliata, su parte delle aree a servizi poste al centro dell'APEA o al confine Est.

La forma dei lotti e il tracciato della viabilità permettono un futuro ampliamento dell'area.

A titolo di suggestione, al fine di risolvere il problema dell'eccessivo carico di traffico gravante già ora su Corso Allamano e di favorire l'accesso alla corsia esterna della Tangenziale Sud, preso atto della presenza di un sottopassaggio agricolo della Tangenziale stessa posto a confine dell'Apea, si è ipotizzato un nuovo tracciato viario (sul quale sono state redatte due soluzioni alternative) che permetta l'ingresso e l'uscita dall'area senza il passaggio dalla rotatoria di Corso Allamano.

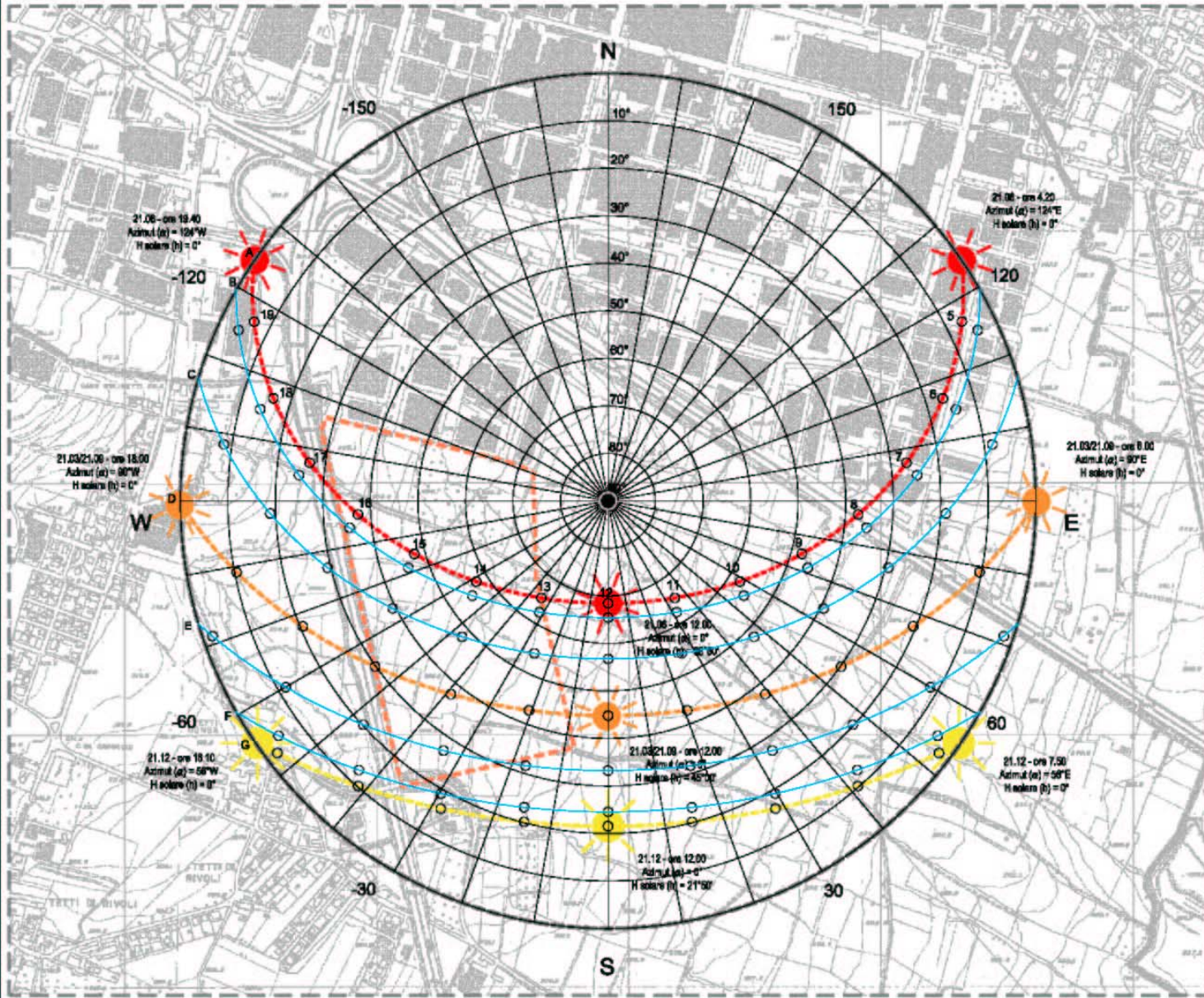
Questo nuovo collegamento permette inoltre il superamento ciclabile, in sicurezza, della Tangenziale torinese, offrendo un'ottima possibilità di consolidamento e sviluppo dei percorsi ciclabili della rete torinese. La quantificazione dei costi dell'intervento prende in considerazione l'adeguamento del sottopassaggio e non computa i tracciati viari esterni all'APEA.

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.

Planimetrie esplicative

vedi tavole allegate alle pagine successive.

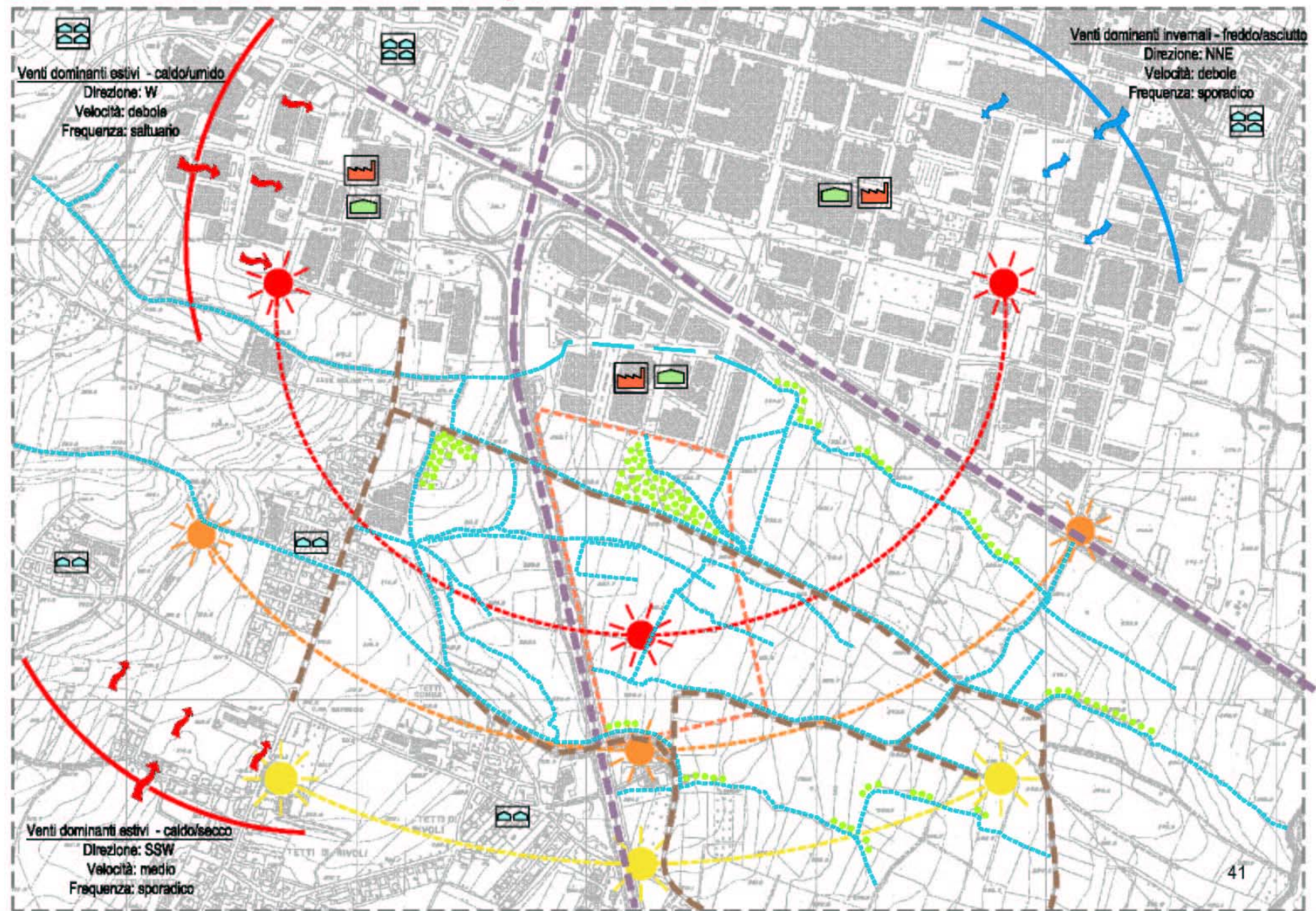
APEA - Area di Rivoli - Percorsi solari

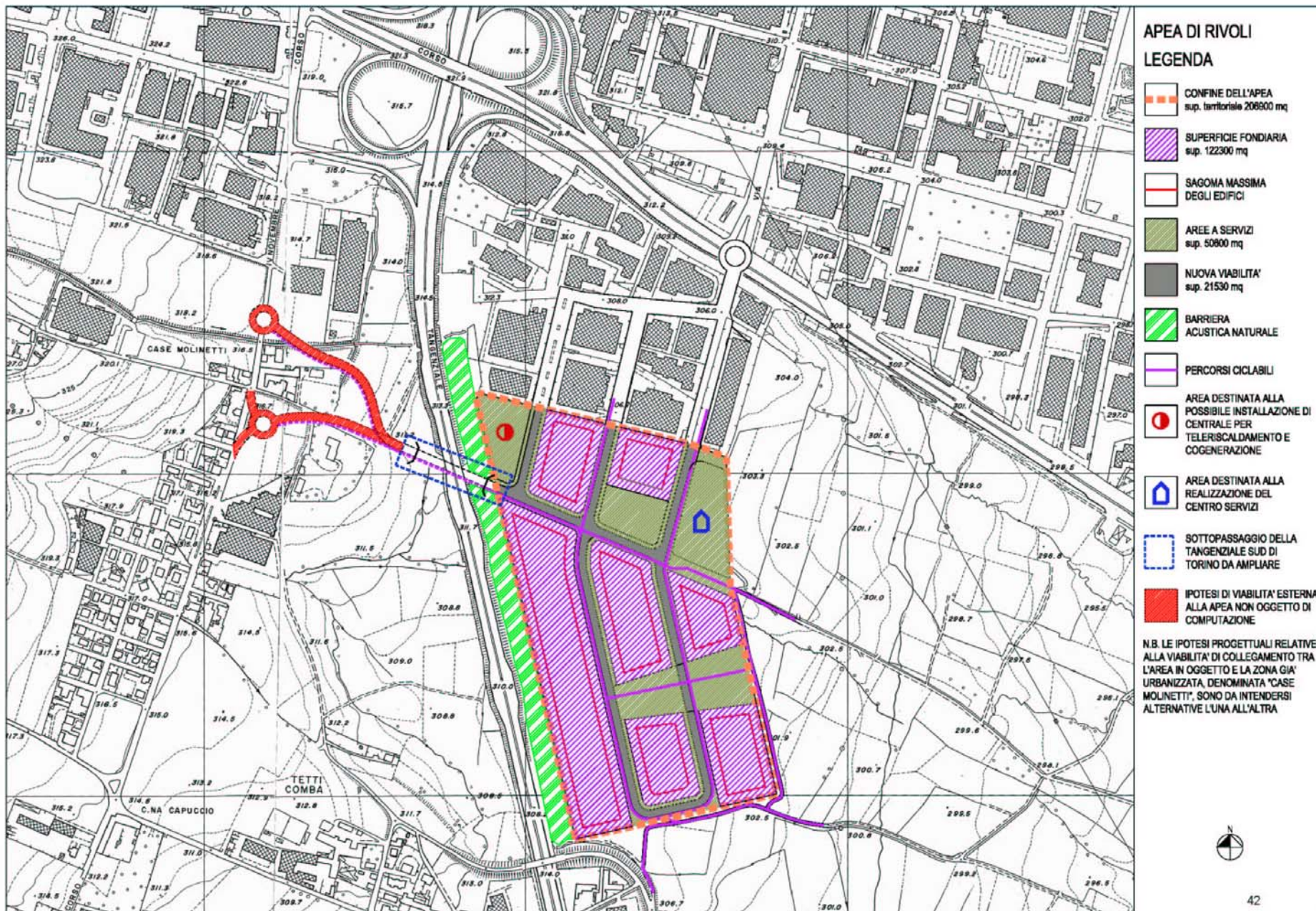


CARTA DEL SOLE Latitudine 45°

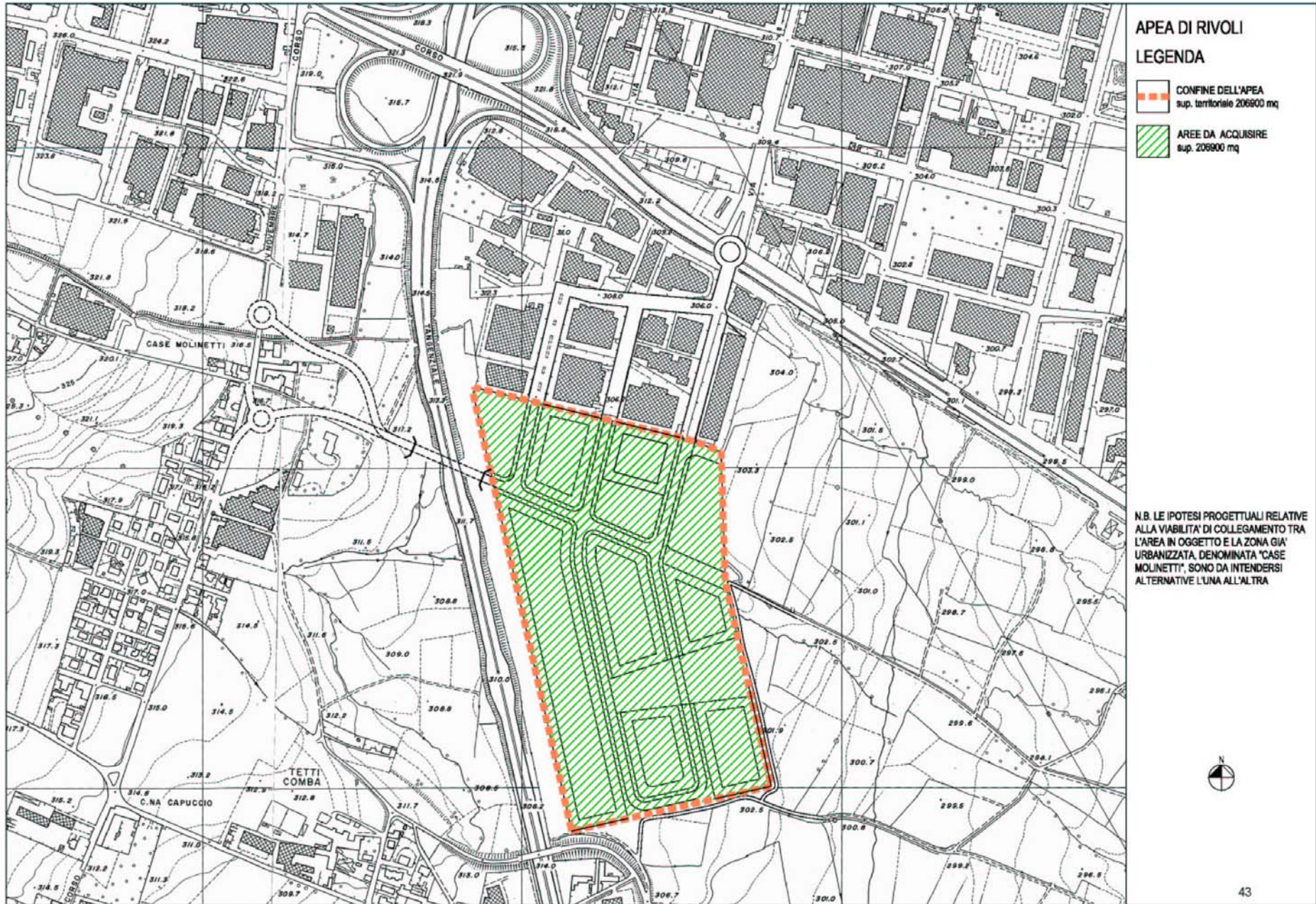
- A 21 Giugno
- B 21 Lug - Mag
- C 21 Ago - Apr
- D 21 Set - Mar
- E 21 Ott - Feb
- F 21 Nov - Gen
- G 21 Dicembre

APEA - Area di Rivoli - 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

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
- il trasferimento delle attività produttive di Via Vajont e la riqualificazione urbana dell'area di decollo
- sinergie con l'area 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 DI RIVOLI - TABELLA RIASSUNTIVA con superficie coperta massima 40%

| superficie territoriale APEA | superficie fondiaria | aree a servizi - A | aree destinate a parcheggi pubblici - B | aree a servizi destinate ai percorsi ciclopedonali - C | totale aree a servizi = A+B+C | rapporto % servizi e sup. territoriale | aree destinate alla viabilità carrabile | massima superficie coperta - SC | massima capacità edificatoria - SC x 1.2 | indice territoriale |
|------------------------------|----------------------|--------------------|---|--|-------------------------------|--|---|---------------------------------|--|---------------------|
| 206900 | 122300 | 40255 | 10345 | 11500 | 62100 | 30,01% | 21530 | 48920 | 61150 | 0,30 |

APEA DI RIVOLI - TABELLA RIASSUNTIVA con superficie coperta massima 50%

| superficie territoriale APEA | superficie fondiaria | aree a servizi - A | aree destinate a parcheggi pubblici - B | aree a servizi destinate ai percorsi ciclopedonali - C | totale aree a servizi = A+B+C | rapporto % servizi e sup. territoriale | aree destinate alla viabilità carrabile | massima superficie coperta - SC | massima capacità edificatoria - SC x 1.2 | indice territoriale |
|------------------------------|----------------------|--------------------|---|--|-------------------------------|--|---|---------------------------------|--|---------------------|
| 206900 | 122300 | 40255 | 10345 | 11500 | 62100 | 30,01% | 21530 | 61150 | 76437,5 | 0,37 |

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

COMUNE DI: RIVOLI

SUPERFICIE TERRITORIALE (MQ): 206900

| Opere di urbanizzazione | Unità di mis. | Quantità | Costo unitario | Costo previsto | Note | Costo/mq |
|--|---------------|-------------|----------------|-----------------------|------|----------------|
| Strada con asfalto fonoassorbente (compresa segnaletica) | mq | 21530 | 35,00 €/mq | € 753.550,00 | | € 3,64 |
| Marciaiedi con autobloccanti e cordoli in cls | mq | 6500 | 55,00 €/mq | € 357.500,00 | | € 1,73 |
| Realizzazione di parcheggi pubblici | mq | 10345 | 35,00 €/mq | € 362.075,00 | | € 1,75 |
| Pista ciclabile asfaltata con asfalto drenante (compresa segnaletica) | mq | 5000 | 28,00 €/mq | € 140.000,00 | | € 0,68 |
| Area verde a prato alberato (150 piante di alto fusto per ha) | mq | 40255 | 6,50 €/mq | € 261.657,50 | | € 1,26 |
| Fognatura nera in cls autoportante | ml | 1715 | 320,00 €/ml | € 548.800,00 | | € 2,65 |
| Fognatura bianca e sistema raccolta acque piovane | ml | 1715 | 340,00 €/ml | € 583.100,00 | | € 2,82 |
| Vasca raccolta acque piovane (5mc) 1/1000 mq | cad | 68,96666667 | 5000,00 € | € 344.833,33 | | € 1,67 |
| Impianto irrigazione goccia a goccia | mq | 40255 | 4,50 €/mq | € 181.147,50 | | € 0,88 |
| Palo illuminazione pubblica 150W a basso consumo (compresa rete distribuzione) | cad/25 ml | 69 | 2000,00 cad. | € 138.000,00 | | € 0,67 |
| Rete gas metano | ml | 1715 | 70,00 €/ml | € 120.050,00 | | € 0,58 |
| Rete acqua potabile-antincendio | ml | 1715 | 130,00 €/ml | € 222.950,00 | | € 1,08 |
| Rete teleriscaldamento diam.150 | ml | 1715 | 500,00 €/ml | € 857.500,00 | | € 4,14 |
| Rete elettrica | ml | 1715 | 70,00 ml | € 120.050,00 | | € 0,58 |
| Rete telematica | ml | 1715 | 70,00 ml | € 120.050,00 | | € 0,58 |
| Fotovoltaico per illuminazione pubblica | a palo | 69 | 2500,00 cad. | € 172.500,00 | | € 0,83 |
| Cabina ENEL (1/5ha) | cad | 4,138 | 20000,00 cad. | € 82.760,00 | | € 0,40 |
| Costo totale stimato | | | | € 5.366.523,33 | | € 25,94 |
| Costo unitario per mq di sup. territ. | | | | € 25,94 | | |

| Acquisizione aree | Unità di mis. | Quantità | Costo unitario | Costo previsto | Note |
|---------------------------------------|---------------|----------|----------------|----------------|------|
| valutazione dei costi di acquisizione | mq | 206900 | 35,00 €/mq | € 7.241.500,00 | |

Totale costi € 12.608.023,33

| Opere di urbanizzazione fuori perimetro dell'area | Unità di mis. | Quantità | Costo unitario | Costo previsto | Note | Costo/mq |
|---|---------------|----------|----------------|-----------------------|------|----------|
| Realizzazione di barriera acustica in terra | mq | 25390 | 7,50 €/mq | € 190.425,00 | | |
| Adeguamento del sottopassaggio | cad | 1 | 1000000,00 € | € 1.000.000,00 | | |
| Costo stimato | | | | € 1.190.425,00 | | |

| SCHEMA A - IMPORTO DEI LAVORI | | | | | | | | | |
|---|---|--|--|--|--|--|--|--------------------------|------------------------|
| INTERVENTO RIVOLI | | | | | | | | | |
| QUADRO ECONOMICO (art.17, DPR n° 554 del 21/12/1999) | | | | | | | | | |
| a) Lavori a base d'asta | | | | | | | | | |
| a1) | lavori ed opere | | | | | | | | € 5.366.523,33 |
| a2) | oneri per la sicurezza compresi nei prezzi e non soggetti a ribasso | | | | | | | | € 107.330,47 |
| a3) | oneri per la sicurezza aggiuntivi non soggetti a ribasso | | | | | | | | € 214.660,93 |
| a4) | totale lavori a base d'asta | | | | | | | | € 5.581.184,26 |
| a5) | totale importo appalto | | | | | | | | € 5.581.184,26 |
| b) Somme a disposizione della stazione appaltante | | | | | | | | | |
| b1) | lavori in economia | | | | | | | | € - |
| b1bis) | arredi | | | | | | | | € - |
| b2) | rilievi, accertamenti e indagini | | | | | | | | € 40.000,00 |
| b3) | allacciamenti ai pubblici servizi e opere di urbaniz. | | | | | | | | € 30.000,00 |
| b4) | imprevisti | | | | | | | | € 53.665,23 |
| b5) | acquisizione aree o immobili | | | | | | | | € 7.241.500,00 |
| b6) | accantonamento di cui all'art.133 D.Lgs. 163/06 | | | | | | | | € 97.972,50 |
| b7) | spese tecniche per progettazione e D.LL. | | | | | | | | € 310.500,00 |
| b8) | spese per attività di consulenza, ecc | | | | | | | | € 100.000,00 |
| b9-10) | spese per pubblicità, gare, commissioni, ecc. | | | | | | | | € 20.000,00 |
| b11) | collaudo | | | | | | | | € 20.000,00 |
| b12) | IVA totale | | | | | | | | € 724.500,00 |
| | | | | | | | | <i>parziale</i> | € 8.638.137,74 |
| | Totale costo realizzazione | | | | | | | | € 14.219.322,00 |
| DATI SINTETICI DELL'INTERVENTO | | | | | | | | | |
| | parametro tecnico = | | | | | | | quantità = | |
| COSTI PARAMETRICI | | | | | | | | | |
| | costo di costruzione = | | | | | | | costo di realizzazione = | |

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

Descrizione delle problematiche da considerare in fase progettuale

- L'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.
- Fino a quando il sistema tangenziale non verrà potenziato con interventi infrastrutturali (realizzazione quarta corsia, riorganizzazione degli svincoli) il nodo di attestamento della viabilità dell'area risulta essere critico, anche se la quota di traffico commerciale aggiunta con la realizzazione dell'area Apea non incrementa di molto in percentuale gli attuali flussi, la soluzione di sottopassaggio della tangenziale, non è risolutiva della criticità infrastrutturale. Si può però sostenere che tale soluzione dovrebbe compensare (anzi essere a saldo positivo) la quota di traffico generata dall'intervento.
- La possibile difficoltà a coinvolgere nella gestione le imprese già insediate nelle aree vicine, difficoltà che potrebbe ripercuotersi sui tempi della necessarie transizione delle attività produttive
- I costi iniziali maggiori per l'insediamento delle attività industriali
- Diffidenza verso servizi dell'ente gestore
- 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 ininfluenza in termini complessivi
- L'area risulta separata dai principali insediamenti industriali esistenti da due infrastrutture della viabilità molto importanti (tangenziale di Torino, corso Allamano)
- Compromissione di territorio agricolo produttivo
- assenza di una esperienza nella gestione comune dei servizi alle imprese

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.

Area urbanistica in cui è compreso l'intervento:

zona Ai4: area normativa agricola

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



Estratti delle Norme Tecniche di Attuazione

6.1.1 Aree normative destinate all'attività agricola ed ai relativi insediamenti Ai

1. Sono destinate all'esercizio dell'attività agricola, così come definita dal Decreto Legislativo 18/05/2001 n° 228.
2. In queste unità il P.R.G.C. si attua con permesso di costruire ovvero con permesso di costruire convenzionato qualora l'intervento presupponga la cessione di aree al Comune e l'asservimento di aree ad uso pubblico per la realizzazione di interventi di viabilità o servizi e vi sono ammesse tutte le attrezzature di cui all'elenco del precedente articolo 6.1. Ai fini del calcolo della capacità edificatoria della struttura per residenza rurale, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui. Per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso, nell'ambito di aree a destinazione agricola, l'accorpamento dei volumi a condizione che l'edificio per residenza

rurale non superi i 1500 metri cubi, così come previsto dall'art. 25 L.R. 56/77. Il trasferimento della cubatura edilizia a fini edificatori, ai sensi del presente articolo, deve risultare da apposito atto di vincolo, trascritto nei registri immobiliari, a favore dei Comuni su cui insistono le aree da cui è trasferita la capacità edificatoria.

Prescrizioni derivanti da altri piani o programmi:

-

Prescrizioni derivanti da regolamenti comunali:

-

Vincoli e altre prescrizioni normative:

Vincoli:

1. vincolo di distanza dai corsi d'acqua ai sensi dell'art. 29 della L.R. 56/1977
2. vincolo di distanza da strade e autostrade ai sensi del nuovo codice della strada
3. vincolo fascia di rispetto da elettrodotti

L'intervento è:

| | | |
|-------------------------------------|---------------------|---|
| <input type="checkbox"/> | CONFORME | alle disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia |
| <input checked="" type="checkbox"/> | NON CONFORME | |

In caso di non conformità:

Tipo di variante urbanistica necessaria:

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

Tempi previsti:

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, nelle adiacenze del sistema viario tangenziale di Torino.

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 al pilotaggio del processo di rilocalizzazione delle aziende ora situate in via Vajont.

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; limitazione della visuale di osservazione delle Alpi per le aree residenziali delle vicinanze.

Misure compensative da prevedersi: impianto morfologico di riammagliamento rispetto al tessuto esistente, significativa quota di aree destinate a servizi.

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

L'ipotesi progettuale è compatibile con la normativa.

Descrizione sintetica dei principali elementi del paesaggio e dei beni culturali

Paesaggio agrario già compreso. Visuale delle Alpi.

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 di riferimento, su cui si è dimensionato l'intervento, è ovviamente l'area artigianale di Via Vajont. Si rimanda per un dettaglio dei dati ai vari documenti redatti da Envipark: il progetto AZITorino e il Progetto pilota per la sperimentazione di APEA nella provincia di Torino.

In questa sede ci pare importante riportare i dati urbanistici di riferimento:

- superficie territoriale 107.000
- superficie fondiaria 97.000
- superficie coperta 55.000

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

L'offerta è stata dimensionata sulla superficie coperta esistente (circa 50.000 mq) da cui si sono derivati le altre consistenze urbanistiche in base ai parametri di utilizzazione dei lotti fondiari e agli standards urbanistici tipici delle Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate

- superficie territoriale 207.000
- superficie fondiaria 122.000
- superficie coperta 49.000

4.2 STIMA DI MASSIMA DEI POTENZIALI UTENTI

Bilancio domanda-offerta

Si ritiene la domanda aggiuntiva attivata dalla realizzazione dell'opera stessa sia compensata da una quota di attività che deciderà di trasferirsi in altre aree produttive o che deciderà di chiudere l'attività.

Stima di massima dei potenziali utenti

Stima di massima dei potenziali utenti

Si ritiene il bilancio di pareggio tra domanda e offerto 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. Infatti benchè sia 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. Si è ritenuto invece opportuno prevedere soluzioni progettuali che permettano successivi ampliamenti funzionali commisurati con una domanda diretta.

4.3 STIMA EVENTUALI ENTRATE E COSTI DI GESTIONE

Costi di investimento

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

1. la stima del costo di realizzazione degli interventi di trasformazione previsti per l'insediamento della nuova area produttiva ecologicamente attrezzata;
2. 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 fondiarie 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.

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

| Servizi | Descrizione Servizio | Costo Unitario tramite Impresa* | Costo Unitario tramite Soggetto Gestore ** | Vantaggi Ambientali Attesi |
|--|---|--|---|---|
| Certificazioni Ambientali. | Conseguimento e mantenimento delle certificazioni SGA e APEA | 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). |
| Supporto nella gestione ambientale. | Consulenze per Audit, redazione di programmi di miglioramento, studi immateriali. Sensibilizzazione delle imprese per la riduzione dei consumi energetici, tramite la figura di un energy manager, circa l'adozione di interventi per il miglioramento dell'efficienza (motori ad alta efficienza, programmi di rifasamento, ecc...). Redigere e gestire una banca dati sui consumi idrici, energetici e sui rifiuti conferiti delle imprese insediate. Consulenze di un Energy | Redazione Piano del Verde = 5.000 € (da aggiornare, integrare e migliorare ogni 5 anni); Redazione del Piano degli Spostamenti e della Logistica = 5.000 € (da aggiornare, integrare e migliorare ogni 5 anni). Consulenze Energy Manager = 10.000 € / anno; Consulenze Water Manager = 5.000 € / anno. Consulenze Waste Manager = 5.000 € / anno. Predisposizione di specifici corsi di formazione – informazione alle aziende. (50.000 €). 1 | Redazione Piano del Verde = 2.500 € (da aggiornare, integrare e migliorare ogni 5 anni); Redazione del Piano degli Spostamenti e della Logistica = 2.500 € (da aggiornare, integrare e migliorare ogni 5 anni). Consulenze Energy Manager = 5.000 € / anno; Consulenze Water Manager = 2.500 € / anno. Consulenze Waste Manager = 2.500 € / anno. (i costi rientrano al 50% nei costi di struttura). Predisposizione di | Fornitura di servizi informativi e formativi attraverso azioni immateriali che permettano il mantenimento ed il miglioramento degli standard APEA. |

| Servizi | Descrizione Servizio | Costo Unitario tramite Impresa* | Costo Unitario tramite Soggetto Gestore ** | Vantaggi Ambientali Attesi |
|--------------------------------|--|--|--|---|
| | Manager e di un Water Manager responsabili dei consumi elettrici ed idrici delle aziende e dell'area. Consulenze di un Waste manager per la sensibilizzazione delle imprese alla riduzione della produzione di rifiuti speciali ed assimilabili. | corso da 100 ore (50 € / ora). Frequenza: Ogni 2 anni. | specifici corsi di formazione – informazione alle aziende. (4.000 €). 1 corso da 100 ore (40 € / ora). Frequenza: Ogni 2 anni. | |
| Manutenzione del verde. | 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. | Manutenzione aree verdi: Verde pregiato = 2 € / mq; Verde scadente = 0.5 € / mq; Alberature = 0.2 € / mq. Area verde stimata = 87.000 mq | Mantenimento della qualità degli spazi verdi e delle fasce di mitigazione. |
| Manutenzione Viabilità. | Sistemazione e ripristino della pavimentazione stradale con nuovo conglomerato bituminoso; Miglioramento della segnaletica stradale orizzontale e verticale ed aggiornamento della segnaletica commerciale; Sistemazione di marciapiedi; Manutenzione dei dissuasori lungo le carreggiate; | 2.6 € / mq / anno per 34.398 mq di superficie carrabile. | 2.5 € / mq / anno per 34.398 mq di superficie carrabile. | Una buona programmazione degli interventi di manutenzione e pulizia della rete viaria e delle pertinenze comuni permette di mantenere in buono stato il fondo stradale, le aiuole, i giardini, le fioriere, ecc..., limitando il degrado. |

| Servizi | Descrizione Servizio | Costo Unitario tramite Impresa* | Costo Unitario tramite Soggetto Gestore ** | Vantaggi Ambientali Attesi |
|---|---|---|---|---|
| | Manutenzione delle aree di parcheggio; Adeguamento dell'impianto di illuminazione. | | | |
| Servizi di Telecomunicazioni. | Servizio di internet per le imprese, mediante infrastrutture di cablaggio che partono da un server centrale che fornisce una banda di connessione a velocità di 10 Mb/sec. | Servizio Internet Aziendale = 35 € / mese | Servizio Internet Aziendale = 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. |
| Affitto spazi, sale, uffici e copertura degli edifici. | 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 connessioni internet. Ipotesi di affitto di spazi per conferenze e meeting e per servizi di laboratorio. | 5 € / mq / mese (le stime variano a seconda dei servizi forniti nell'area) | 10 € / mq / mese. Stima superfici coperte locate = 4.000 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. |
| Sicurezza e sorveglianza. | Servizio di vigilanza notturna che prevede delle ronde ispettive (armata) per 8 ore (35 € / h) ed il servizio di control room per 24 ore (16 € / h). | Servizio di Vigilanza Notturna con controllo dell'allarme e giro notturno = 100 € / mese per impresa. | 337 € / mese per impresa | Limitare i danni arrecati da atti di furto e vandalismo sia negli spazi comuni che nelle pertinenze private. |

| Servizi | Descrizione Servizio | Costo Unitario tramite Impresa* | Costo Unitario tramite Soggetto Gestore ** | Vantaggi Ambientali Attesi |
|--|--|---|---|---|
| <p>Supporto logistico (trasporto e immagazzinamento) e gestione della mobilità.</p> | <p>Realizzare un piano degli spostamenti casa-lavoro ed un piano della logistica comune. Consulenza di un Mobility Manager.</p> | <p>Redazione Piano degli spostamenti casa – lavoro e del piano della logistica = 10.000 €. Consulenza di un Mobility Manager = 10.000 € / anno.</p> | <p>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).</p> | <p>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.</p> |
| <p>Gestione emergenze.</p> | <p>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.</p> | <p>Intervento non Previsto. Rispetto degli Obblighi di Legge per ogni Impresa.</p> | <p>Rientra totalmente nei costi di struttura.</p> | <p>Assicurare all'area una gestione efficace delle emergenze che preveda anche scelte mirate di localizzazione delle imprese sulla base delle tipologie di rischio.</p> |

| Servizi | Descrizione Servizio | Costo Unitario tramite Impresa* | Costo Unitario tramite Soggetto Gestore ** | Vantaggi Ambientali Attesi |
|--|---|---|--|--|
| Marketing territoriale e servizi di pubblicità. | Il Soggetto Gestore cura la realizzazione e la gestione di un sito web dedicato e vende dei servizi di marketing attraverso la cartellonistica pubblicitaria fronte strada ed interna. Manutenzione ed aggiornamento della segnaletica commerciale. | Valore medio di 1.800 € / Impresa / Anno (Valore variabile in base a dimensione, tecnologia, posizione ed oneri locali) | Valore medio di 1.700 € / Impresa / Anno (Valore variabile in base a dimensione, tecnologia, posizione ed oneri locali) | L'obiettivo è quello di garantire un rapido orientamento mantenendo elevata la qualità degli spazi aperti e contenendo gli impatti visivi. |
| Cessione energia. | La produzione annua di energia varia a seconda dell'esposizione, latitudine e longitudine. Per impianti integrati superiori ai 20 KWp si ha 0.445 € / KW per l'energia prodotta e 0.18 € / KW per l'energia risparmiata. | Intervento non previsto | Ipotesi di installare il fotovoltaico in 4.200 mq di copertura. (85% edifici comuni). 524.800 kWh; 229.175 € conto energia + 92.700 € risparmio energia. | Riduzione delle emissioni e del consumo di fonti non rinnovabili |

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

Nella fase di gestione di Rivoli è necessario inserire anche i costi di investimento per l'installazione di un impianto fotovoltaico, e di conseguenza anche gli ammortamenti annuali dovuti per l'acquisto e la successiva installazione sulle coperture degli edifici di proprietà del soggetto gestore.

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 | 744.941 | 10.000 | 13.000 | 17.000 | 17.425 | 30.947 | 27.195 | 32.513 | 28.572 | 34.159 | 36.262 | 42.289 | 38.098 | 44.430 | 40.027 | 53.744 | 49.295 | 56.465 | 51.790 | 59.324 | 62.405 |
| 3 | S | MANUTENZIONE VERDE | 1.524.059 | 65.000 | 63.000 | 61.500 | 63.038 | 69.613 | 66.354 | 68.013 | 69.713 | 71.456 | 78.242 | 75.198 | 77.078 | 79.005 | 80.980 | 88.005 | 85.205 | 87.335 | 89.518 | 91.756 | 94.050 |
| 4 | S | SERVIZIO VIGILANZA | 4.997.557 | 195.640 | 200.531 | 205.544 | 210.683 | 215.950 | 221.349 | 226.882 | 232.554 | 238.368 | 244.328 | 250.436 | 256.697 | 263.114 | 269.692 | 276.434 | 283.345 | 290.429 | 297.689 | 305.132 | 312.760 |
| 5 | S | MANUTENZIONE DELLA VIABILITA', SEGNALETICA E MARCIAPIEDI | 2.057.104 | 60.995 | 70.995 | 85.995 | 88.145 | 90.348 | 92.607 | 94.922 | 97.295 | 99.728 | 102.221 | 104.777 | 107.396 | 110.081 | 112.833 | 115.654 | 118.545 | 121.509 | 124.546 | 127.660 | 130.852 |
| 6 | S | SUPPORTO LOGISTICO (MOBILITY MANAGER) | 256.162 | 5.000 | 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) | 255.273 | 4.500 | 9.000 | 10.800 | 11.070 | 11.347 | 11.630 | 11.921 | 12.219 | 12.525 | 12.838 | 13.159 | 13.488 | 13.825 | 14.171 | 14.525 | 14.888 | 15.260 | 15.642 | 16.033 | 16.433 |
| 9 | S | SPESE GENERALI IMMOBILI (SU MQ IN AFFITTO) | 591.659 | 12.000 | 20.000 | 25.000 | 25.625 | 26.266 | 26.922 | 27.595 | 28.285 | 28.992 | 29.717 | 30.460 | 31.222 | 32.002 | 32.802 | 33.622 | 34.463 | 35.324 | 36.207 | 37.113 | 38.040 |
| 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 | TELERISCALDAMENTO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 15 | NS | FORNITURA DI ACQUE RECUPERATE AD USO INDUSTRIALE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| TOT: 10.812.473 | | | 379.135 | 398.876 | 430.548 | 441.312 | 478.742 | 472.791 | 489.249 | 496.726 | 514.018 | 541.864 | 546.690 | 555.109 | 574.366 | 583.212 | 624.747 | 620.228 | 641.672 | 651.627 | 674.156 | 697.405 | |

| | | 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). |

| Note | |
|------|--|
| 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. |
| 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 |

| 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 | 12.500 | 16.667 | 25.000 | 25.800 | 26.626 | 27.478 | 28.357 | 29.264 | 30.201 | 31.167 | 32.165 | 33.194 | 34.256 | 35.352 | 36.483 | 37.651 | 38.856 | 40.099 | 41.382 | 42.707 |
| 3 | SERVIZI ALLE IMPRESE | INGEGNERI TECNICI | PT, FT | 2 | 35.000 | 46.667 | 70.000 | 72.240 | 74.552 | 76.937 | 79.399 | 81.940 | 84.562 | 87.268 | 90.061 | 92.943 | 95.917 | 98.986 | 102.154 | 105.423 | 108.796 | 112.278 | 115.871 | 119.578 |
| 4 | SERVIZI ALLE IMPRESE | OPERAI | PT, FT | 2 | 28.000 | 37.333 | 56.000 | 57.792 | 59.641 | 61.550 | 63.519 | 65.552 | 67.650 | 69.815 | 72.049 | 74.354 | 76.733 | 79.189 | 81.723 | 84.338 | 87.037 | 89.822 | 92.696 | 95.663 |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | TOTALE | | 5.147.421 | 125.500 | 152.267 | 204.251 | 210.787 | 217.532 | 224.493 | 231.677 | 239.091 | 246.742 | 254.638 | 262.786 | 271.195 | 279.873 | 288.829 | 298.072 | 307.610 | 317.454 | 327.612 | 338.096 | 348.915 |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

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.

Nel caso specifico sono stati inoltre valutati i ricavi derivanti dalla produzione e dalla cessione di energia elettrica prodotta dal gestore tramite FV, in grado di contribuire in modo significativo all'abbattimento dei costi di gestione e delle conseguenti tariffe dei servizi.

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

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

| RIENTRI PER SERVIZI | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------------------|--------------------------------------|------------|---------|---------|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | | ANNI | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| | VOCE DI RICAVO | TOT | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | AFFITTO STRUTTURE | 11.345.447 | 240.000 | 360.000 | 480.000 | 492.000 | 504.300 | 516.908 | 529.830 | 543.076 | 556.653 | 570.569 | 584.833 | 599.454 | 614.441 | 629.802 | 645.547 | 661.685 | 678.227 | 695.183 | 712.563 | 730.377 |
| 2 | QUOTA ANNUA PER SERVIZI | 6.040.922 | 75.000 | 125.000 | 150.000 | 153.750 | 157.594 | 300.000 | 307.500 | 315.188 | 323.067 | 331.144 | 339.422 | 347.908 | 356.606 | 365.521 | 374.659 | 384.025 | 393.626 | 403.467 | 413.553 | 423.892 |
| 3 | MARKETING TERRITORIALE E PUBBLICITA' | 967.763 | 20.400 | 34.000 | 40.800 | 41.820 | 42.866 | 43.937 | 45.036 | 46.161 | 47.315 | 48.498 | 49.711 | 50.954 | 52.227 | 53.533 | 54.871 | 56.243 | 57.649 | 59.091 | 60.568 | 62.082 |
| 4 | CESSIONE ENERGIA | 6.115.625 | | 321.875 | 321.875 | 321.875 | 321.875 | 321.875 | 321.875 | 321.875 | 321.875 | 321.875 | 321.875 | 321.875 | 321.875 | 321.875 | 321.875 | 321.875 | 321.875 | 321.875 | 321.875 | 321.875 |
| TOT: 24.469.757 | | | 335.400 | 840.875 | 992.675 | 1.009.445 | 1.026.634 | 1.182.720 | 1.204.241 | 1.226.300 | 1.248.911 | 1.272.086 | 1.295.842 | 1.320.191 | 1.345.149 | 1.370.731 | 1.396.952 | 1.423.829 | 1.451.378 | 1.479.615 | 1.508.559 | 1.538.226 |

| Note | |
|-------------|---|
| 1 | L'affitto delle strutture ammonta a 10 € / mq / mese. L'ipotesi è che i mq locati siano 2.000 il primo anno, 3.000 mq il secondo e 4.000 mq il terzo. |
| 2 | Quota annua per ogni azienda pari a 4.200. Ipotesi che le aziende siano 30 il primo anno, 50 il secondo e 60 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 | Ipotesi di installare il fotovoltaico in 4.000 mq di copertura. (85% edifici comuni). 472.500 kWh; 229.175 € conto energia + 92.700 € risparmio energia. |

4.4 SOSTENIBILITA' DEI COSTI

Piano di finanziamento

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

| VOCI | % | PREZZO | QUANTITÀ | UNITÀ | TOTALE | 1 Anno | 2 Anno | 3 Anno | 4 Anno | 5 Anno | 6 Anno | 7 Anno | 8 Anno | 9 Anno | 10 Anno | 11 Anno |
|---|-----|--------|----------|-------|-------------------|-------------------|------------------|------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| COSTI DI INVESTIMENTO | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Costo del terreno | | 35 | 207.000 | mq | 7.245.000 | 7.245.000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Oneri fiscali | 10% | | | | 724.500 | 724.500 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Spese notarili | 1% | | | | 72.450 | 72.450 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Spese tecniche | 6% | | | | 310.500 | 310.500 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Spese generali | 4% | | | | 207.000 | 207.000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Spese commercializzazione | 2% | | | | 484.872 | 484.872 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTALE | | | | | 9.044.322 | 9.044.322 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| COSTI DI INVESTIMENTO (GESTIONE) | | | | | | | | | | | | | | | | |
| INSTALLAZIONE IMPIANTI FV | | | | | 2.700.000 | 2.700.000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 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 | | | | | 4.000 | 4.000 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ONERI FISCALI (imposizione indiretta) | | | | | 276.650 | 272.950 | 3.700 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTALE | | | | | 3.024.650 | 3.002.450 | 22.200 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ONERI DI URBANIZZAZIONE | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Costruzione | | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Secondari | | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTALE | | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| COSTI DI COSTRUZIONE | | | | | | | | | | | | | | | | |
| nuove urbanizzazioni | | 25 | 207.000 | mq | 5.175.000 | 0 | 3.622.500 | 1.552.500 | | | | | | | | |
| adeguamento urbanizzazioni | | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTALE | | | | | 5.175.000 | 0 | 3.622.500 | 1.552.500 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTALE COSTI INVESTIMENTO | | | | | 17.243.972 | 12.046.772 | 3.644.700 | 1.552.500 | | | | | | | | |
| COSTI DI GESTIONE | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Acquisti | | | | | 25.545 | 1.000 | 1.025 | 1.051 | 1.077 | 1.104 | 1.131 | 1.160 | 1.189 | 1.218 | 1.249 | 1.280 |
| Risorse Umane | | | | | 5.147.421 | 125.500 | 152.267 | 204.251 | 210.787 | 217.532 | 224.493 | 231.677 | 239.091 | 246.742 | 254.638 | 262.786 |
| Costi per servizi alle imprese | | | | | 10.812.473 | 379.135 | 398.876 | 430.548 | 441.312 | 478.742 | 472.791 | 489.249 | 496.726 | 514.018 | 541.864 | 546.690 |
| Altri costi: spese generali amministrative. | | | | | 25.545 | 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, ...) | | | | | 76.634 | 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 | | | | | 2.043.663 | 164.880 | 160.398 | 155.647 | 150.611 | 145.272 | 139.613 | 133.615 | 127.257 | 120.518 | 113.374 | 105.801 |
| Altri costi: IRAP (su HR) | | | | | 218.765 | 5.334 | 6.471 | 8.681 | 8.958 | 9.245 | 9.541 | 9.846 | 10.161 | 10.487 | 10.822 | 11.168 |

| 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 |
|--|---|--------|----------|-------|------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
| TOTALE COSTI GESTIONE | | | | | 18.350.046 | 679.849 | 723.137 | 804.380 | 817.052 | 856.311 | 852.096 | 870.187 | 879.179 | 897.856 | 926.941 | 932.846 |
| TOTALE COSTI (inv.+ gest) | | | | | 35.594.018 | 12.726.621 | 4.367.837 | 2.356.880 | 817.052 | 856.311 | 852.096 | 870.187 | 879.179 | 897.856 | 926.941 | 932.846 |
| RICAVI | | | | | | | | | | | | | | | | |
| vendita lotti fondiari | | 135 | 122.000 | mq | 16.470.000 | 0 | 329.400 | 988.200 | 2.635.200 | 1.811.700 | 823.500 | 823.500 | 823.500 | 823.500 | 823.500 | 823.500 |
| risorse pubbliche comunitarie | | | 0 | mq | 5.500.000 | | | 3.850.000 | 1.650.000 | | | | | | | |
| risorse pubbliche locali | | | 0 | mq | 1.100.000 | | | 770.000 | 330.000 | | | | | | | |
| oneri di urbanizzazione secondaria | | 20 | 58.680 | mq | 1.173.600 | 0 | 234.720 | 234.720 | 469.440 | 234.720 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTALE RICAVI (vendite) | | | | | 24.243.600 | 0 | 564.120 | 5.842.920 | 5.084.640 | 2.046.420 | 823.500 | 823.500 | 823.500 | 823.500 | 823.500 | 823.500 |
| RICAVI (gestione) | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Rientri per servizi | | | | | 24.469.757 | 335.400 | 840.875 | 992.675 | 1.009.445 | 1.026.634 | 1.182.720 | 1.204.241 | 1.226.300 | 1.248.911 | 1.272.086 | 1.295.842 |
| Trasferimenti e contributi alla gestione | | | | | 0 | | | | | | | | | | | |
| Altri ricavi | | | | | 0 | | | | | | | | | | | |
| TOTALE | | | | | 24.469.757 | 335.400 | 840.875 | 992.675 | 1.009.445 | 1.026.634 | 1.182.720 | 1.204.241 | 1.226.300 | 1.248.911 | 1.272.086 | 1.295.842 |
| TOTALE RICAVI (gestione) | | | | | 24.469.757 | 335.400 | 840.875 | 992.675 | 1.009.445 | 1.026.634 | 1.182.720 | 1.204.241 | 1.226.300 | 1.248.911 | 1.272.086 | 1.295.842 |
| TOTALE RICAVI (vend.+ gest.) | | | | | 48.713.357 | 335.400 | 1.404.995 | 6.835.595 | 6.094.085 | 3.073.054 | 2.006.220 | 2.027.741 | 2.049.800 | 2.072.411 | 2.095.586 | 2.119.342 |
| FLUSSO ECONOMICO | | | | | 13.119.339 | -12.391.221 | -2.962.842 | 4.478.715 | 5.277.033 | 2.216.743 | 1.154.124 | 1.157.554 | 1.170.621 | 1.174.555 | 1.168.645 | 1.186.495 |
| INTERESSE | | | | | | | (805.429) | (1.050.367) | (827.524) | (538.306) | (429.208) | (382.088) | (331.683) | (277.152) | (218.821) | (157.082) |
| 2,75% | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6,50% | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ESPOSIZIONE | | | | | | (12.391.221) | (16.159.492) | (12.731.144) | (8.281.635) | (6.603.198) | (5.878.282) | (5.102.817) | (4.263.879) | (3.366.476) | (2.416.652) | (1.387.239) |
| FLUSSO FINANZIARIO | | | | | | (12.391.221) | (3.768.271) | 3.428.348 | 4.449.508 | 1.678.437 | 724.916 | 775.466 | 838.938 | 897.403 | 949.824 | 1.029.413 |
| VAN (r = 5%) | | | | | 952.925 | | | | | | | | | | | |
| 5% | | | | | | | | | | | | | | | | |
| T.I.R. finanziario | | | | | 5,925% | | | | | | | | | | | |
| PIANO VENDITE | | | | | | 1 Anno | 2 Anno | 3 Anno | 4 Anno | 5 Anno | 6 Anno | 7 Anno | 8 Anno | 9 Anno | 10 Anno | 11 Anno |
| LOTTE FONDIARI | | | | | | | | | | | | | | | | |
| RATEIZZAZIONI | | | | | | | 10% | 10% | 10% | 5% | 5% | 5% | 5% | 5% | 5% | 5% |
| VENDITE | | | | | | | 20% | 20% | 40% | 20% | | | | | | |
| TOT. INCASSI | | | | | | | 2,00% | 6,00% | 16,00% | 11,00% | 5,00% | 5,00% | 5,00% | 5,00% | 5,00% | 5,00% |

| VOCI | % | PREZZO | QUANTITÀ | UNITÀ | TOTALE | 12 Anno | 13 Anno | 14 Anno | 15 Anno | 16 Anno | 17 Anno | 18 Anno | 19 Anno | 20 Anno |
|---|-----|--------|----------|-------|------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| COSTI DI INVESTIMENTO | | | | | | | | | | | | | | |
| Costo del terreno | | 35 | 207.000 | mq | 7.245.000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Oneri fiscali | 10% | | | | 724.500 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Spese notarili | 1% | | | | 72.450 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Spese tecniche | 6% | | | | 310.500 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Spese generali | 4% | | | | 207.000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Spese commercializzazione | 2% | | | | 484.872 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTALE | | | | | 9.044.322 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| COSTI DI INVESTIMENTO (GESTIONE) | | | | | | | | | | | | | | |
| INSTALLAZIONE IMPIANTI FV | | | | | 2.700.000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 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 | | | | | 4.000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ONERI FISCALI (imposizione indiretta) | | | | | 276.650 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTALE | | | | | 3.024.650 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ONERI DI URBANIZZAZIONE | | | | | | | | | | | | | | |
| Costruzione | | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Secondari | | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTALE | | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| COSTI DI COSTRUZIONE | | | | | | | | | | | | | | |
| nuove urbanizzazioni | | 25 | 207.000 | mq | 5.175.000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| adeguamento urbanizzazioni | | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTALE | | | | | 5.175.000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTALE COSTI INVESTIMENTO | | | | | 17.243.972 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| COSTI DI GESTIONE | | | | | | | | | | | | | | |
| Acquisti | | | | | 25.545 | 1.312 | 1.345 | 1.379 | 1.413 | 1.448 | 1.485 | 1.522 | 1.560 | 1.599 |
| Risorse Umane | | | | | 5.147.421 | 271.195 | 279.873 | 288.829 | 298.072 | 307.610 | 317.454 | 327.612 | 338.096 | 348.915 |
| Costi per servizi alle imprese | | | | | 10.812.473 | 555.109 | 574.366 | 583.212 | 624.747 | 620.228 | 641.672 | 651.627 | 674.156 | 697.405 |
| Altri costi: spese generali amministrative. | | | | | 25.545 | 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, ...) | | | | | 76.634 | 3.936 | 4.035 | 4.136 | 4.239 | 4.345 | 4.454 | 4.565 | 4.679 | 4.796 |
| Oneri finanziari sull'Investimento | | | | | 2.043.663 | 97.774 | 89.266 | 80.247 | 70.686 | 60.553 | 49.811 | 38.425 | 26.355 | 13.561 |

| VOCI | % | PREZZO | QUANTITÀ | UNITÀ | TOTALE | 12 Anno | 13 Anno | 14 Anno | 15 Anno | 16 Anno | 17 Anno | 18 Anno | 19 Anno | 20 Anno |
|--|----------|---------------|-----------------|--------------|----------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Altri costi: IRAP (su HR) | | | | | 218.765 | 11.526 | 11.895 | 12.275 | 12.668 | 13.073 | 13.492 | 13.924 | 14.369 | 14.829 |
| TOTALE COSTI GESTIONE | | | | | 18.350.046 | 942.165 | 962.125 | 971.455 | 1.013.239 | 1.008.706 | 1.029.851 | 1.039.195 | 1.060.775 | 1.082.703 |
| TOTALE COSTI (inv.+ gest) | | | | | 35.594.018 | 942.165 | 962.125 | 971.455 | 1.013.239 | 1.008.706 | 1.029.851 | 1.039.195 | 1.060.775 | 1.082.703 |
| RICAVI | | | | | | | | | | | | | | |
| vendita lotti fondiari | 135 | | 122.000 | mq | 16.470.000 | 823.500 | 823.500 | 823.500 | 823.500 | 823.500 | 823.500 | 823.500 | 0 | 0 |
| risorse pubbliche comunitarie | | | 0 | mq | 5.500.000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| risorse pubbliche locali | | | 0 | mq | 1.100.000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| oneri di urbanizzazione secondaria | 20 | | 58.680 | mq | 1.173.600 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTALE RICAVI (vendite) | | | | | 24.243.600 | 823.500 | 823.500 | 823.500 | 823.500 | 823.500 | 823.500 | 823.500 | 0 | 0 |
| RICAVI (gestione) | | | | | | | | | | | | | | |
| Rientri per servizi | | | | | 24.469.757 | 1.320.191 | 1.345.149 | 1.370.731 | 1.396.952 | 1.423.829 | 1.451.378 | 1.479.615 | 1.508.559 | 1.538.226 |
| 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 RICAVI (gestione) | | | | | 24.469.757 | 1.320.191 | 1.345.149 | 1.370.731 | 1.396.952 | 1.423.829 | 1.451.378 | 1.479.615 | 1.508.559 | 1.538.226 |
| TOTALE RICAVI (vend.+ gest.) | | | | | 48.713.357 | 2.143.691 | 2.168.649 | 2.194.231 | 2.220.452 | 2.247.329 | 2.274.878 | 2.303.115 | 1.508.559 | 1.538.226 |
| FLUSSO ECONOMICO | | | | | 13.119.339 | 1.201.526 | 1.206.524 | 1.222.775 | 1.207.213 | 1.238.623 | 1.245.027 | 1.263.920 | 447.784 | 455.523 |
| INTERESSE | | | | | | (90.171) | (17.932) | 25.099 | 59.416 | 94.248 | 130.902 | 168.740 | 208.139 | 226.176 |
| 2,75% | | | | | | | | | | | | | | |
| 6,50% | | | | | | | | | | | | | | |
| ESPOSIZIONE | | | | | | (275.883) | 912.709 | 2.160.584 | 3.427.213 | 4.760.084 | 6.136.014 | 7.568.674 | 8.224.597 | 8.906.296 |
| FLUSSO FINANZIARIO | | | | | | 1.111.356 | 1.188.592 | 1.247.875 | 1.266.629 | 1.332.871 | 1.375.929 | 1.432.660 | 655.923 | 681.699 |
| VAN (r = 5%) | | | | | 952.925 | | | | | | | | | |
| 5% | | | | | | | | | | | | | | |
| T.I.R. finanziario | | | | | 5,925% | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | PIANO VENDITE | 12 Anno | 13 Anno | 14 Anno | 15 Anno | 16 Anno | 17 Anno | 18 Anno | 19 Anno | 20 Anno |
| | | | | | LOTTE FONDIARI | | | | | | | | | |
| | | | | | RATEIZZAZIONI | 5% | 5% | 5% | 5% | 5% | 5% | 5% | 0% | 0% |
| | | | | | VENDITE | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| | | | | | TOT. INCASSI | 5,00% | 5,00% | 5,00% | 5,00% | 5,00% | 5,00% | 5,00% | 0,00% | 0,00% |

Analisi di Sensibilità su Variabili finanziarie

Variabile - risorse pubbliche comunitarie

| VARIABILE X | | | |
|-------------|--------|-----------------|------------|
| X var % | TIR | TIR var. assol. | TIR var. % |
| -40,00% | 0,55% | -5,38% | -90,72% |
| -30,00% | 1,91% | -4,02% | -67,76% |
| -20,00% | 3,20% | -2,73% | -45,99% |
| -10,00% | 4,43% | -1,50% | -25,23% |
| 0,00% | 5,925% | 0,00% | 0,00% |
| 10,00% | 6,80% | 0,88% | 14,77% |
| 20,00% | 7,95% | 2,03% | 34,18% |
| 30,00% | 9,08% | 3,16% | 53,25% |
| 40,00% | 10,20% | 4,28% | 72,15% |

| | |
|--------|-------------------------------|
| 5,925% | ipotesi base ripresa dall'ACR |
|--------|-------------------------------|

Variabile - costi di gestione.

| VARIABILE X | | | |
|-------------|--------|-----------------|------------|
| X var % | TIR | TIR var. assol. | TIR var. % |
| -40,00% | 10,23% | 4,31% | 72,66% |
| -30,00% | 9,32% | 3,40% | 57,30% |
| -20,00% | 8,23% | 2,31% | 38,90% |
| -10,00% | 7,02% | 1,10% | 18,48% |
| 0,00% | 5,925% | 0,00% | 0,00% |
| 10,00% | 4,00% | -1,93% | -32,49% |
| 20,00% | 2,00% | -3,93% | -66,24% |
| 30,00% | -0,79% | -6,72% | -113,33% |
| 40,00% | -6,15% | -12,08% | -203,80% |

| | |
|--------|-------------------------------|
| 5,925% | ipotesi base ripresa dall'ACR |
|--------|-------------------------------|

5. CONVENIENZA ECONOMICO-SOCIALE

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

Benefici "con" intervento

Benefici "con" intervento

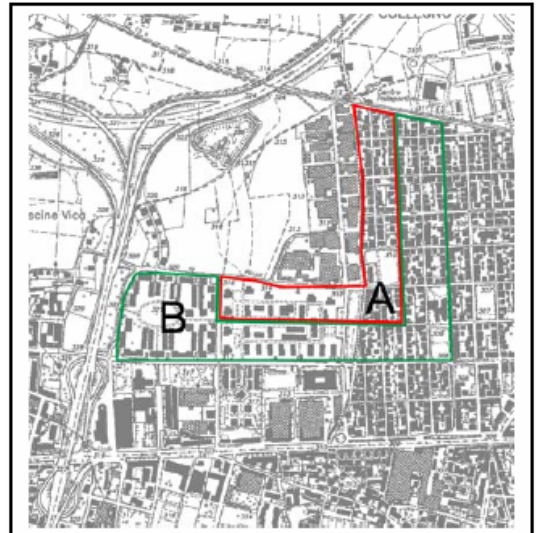
Il grado di utilità degli interventi per la collettività sono definiti dal grado di raggiungimento dei due principali obiettivi del progetto: (i) il trasferimento delle attività produttive dalla zona impropria di via Vajont, (ii) l'azione di incentivazione alla transizione e innovazione produttiva delle aree industriali vicine.

Si distinguono due tipologie di utenti dei benefici indiretti: le imprese e i residenti. 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 :

1. il maggiore benessere che gli abitanti della zona avranno conseguente al trasferimento delle attività produttive: questo beneficio è stato tradotto in termini economici con la presunta disponibilità da parte dei residenti di pagare un maggiore affitto delle unità abitative. Ovviamente tale disponibilità diminuisce in maniera proporzionale alla distanza dall'area. Abbiamo analizzato l'utenza degli abitanti dividendo l'area interessata (distanza < di m 300) in due fasce. La zona residenziale (a) più vicina di mq 125.000 con densità fondiaria bassa e la zona residenziale (b) più lontana con densità fondiaria media.
2. La disponibilità delle imprese insediate nelle vicinanze a pagare per accedere ai servizi offerti dal nuovo polo produttivo
3. la disponibilità per le imprese che si insedieranno a pagare localizzarsi in un'area con tali caratteristiche qualitative alte

la disponibilità per le imprese che si insedieranno a pagare i benefici dati dalla presenza di un ente gestore



Benefici "senza" intervento

- mantenimento del paesaggio agrario
- non compromissione territorio agricolo

Costi "con" intervento

I costi economico sociali sono invece traducibili nella compromissione di un territorio agricolo produttivo, sia in termini di riduzione della produttività agricola, sia in termini di aumento delle aree urbanizzate comunali e della relativa e comunemente percepita perdita di beni scarsi in aree metropolitane: territori agronaturali quali beni ambientali di valore paesistico, naturale, ...
Per l'esplicitazione dei costi vedere l'Analisi Costi Benefici

| |
|---------------------------------|
| Costi “senza” intervento |
|---------------------------------|

| |
|---|
| - |
|---|

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 |
|---|-----|--------|----------|-------|-------------------|-------------------|------------------|------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| COSTI DI INVESTIMENTO | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Costo del terreno | | 35 | 207.000 | mq | 7.245.000 | 7.245.000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Oneri fiscali | 10% | | | | 724.500 | 724.500 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Spese notarili | 1% | | | | 72.450 | 72.450 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Spese tecniche | 6% | | | | 310.500 | 310.500 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Spese generali | 4% | | | | 207.000 | 207.000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Spese commercializzazione | 2% | | | | 484.872 | 484.872 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTALE | | | | | 9.044.322 | 9.044.322 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| COSTI DI INVESTIMENTO (GESTIONE) | | | | | | | | | | | | | | | | |
| INSTALLAZIONE IMPIANTI FV | | | | | 2.700.000 | 2.700.000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 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 | | | | | 4.000 | 4.000 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ONERI FISCALI (imposizione indiretta) | | | | | 276.650 | 272.950 | 3.700 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTALE | | | | | 3.024.650 | 3.002.450 | 22.200 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ONERI DI URBANIZZAZIONE | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Costruzione | | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Secondari | | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTALE | | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| COSTI INDIRETTI | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Compromissione territorio agricolo | | 8 | 207.000 | mc | 1.656.000 | 82.800 | 82.800 | 82.800 | 82.800 | 82.800 | 82.800 | 82.800 | 82.800 | 82.800 | 82.800 | 82.800 |
| TOTALE | | | | | 1.656.000 | 82.800 | 82.800 | 82.800 | 82.800 | 82.800 | 82.800 | 82.800 | 82.800 | 82.800 | 82.800 | 82.800 |
| COSTI DI COSTRUZIONE | | | | | | | | | | | | | | | | |
| nuove urbanizzazioni | | 25 | 207.000 | mq | 5.175.000 | 0 | 3.622.500 | 1.552.500 | | | | | | | | |
| adeguamento urbanizzazioni | | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTALE | | | | | 5.175.000 | 0 | 3.622.500 | 1.552.500 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTALE COSTI INVESTIMENTO | | | | | 18.899.972 | 12.129.572 | 3.727.500 | 1.635.300 | 82.800 | 82.800 | 82.800 | 82.800 | 82.800 | 82.800 | 82.800 | 82.800 |
| COSTI DI GESTIONE | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Acquisti | | | | | 25.545 | 1.000 | 1.025 | 1.051 | 1.077 | 1.104 | 1.131 | 1.160 | 1.189 | 1.218 | 1.249 | 1.280 |
| Risorse Umane | | | | | 5.147.421 | 125.500 | 152.267 | 204.251 | 210.787 | 217.532 | 224.493 | 231.677 | 239.091 | 246.742 | 254.638 | 262.786 |
| Costi per servizi alle imprese | | | | | 10.812.473 | 379.135 | 398.876 | 430.548 | 441.312 | 478.742 | 472.791 | 489.249 | 496.726 | 514.018 | 541.864 | 546.690 |
| Altri costi: spese generali amministrative. | | | | | 25.545 | 1.000 | 1.025 | 1.051 | 1.077 | 1.104 | 1.131 | 1.160 | 1.189 | 1.218 | 1.249 | 1.280 |

| 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 |
|---|---|--------|----------|-------|-------------------|--------------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Altri costi: costi di struttura (cancellerie, assicurazioni, ...) | | | | | 76.634 | 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 | | | | | 2.043.663 | 164.880 | 160.398 | 155.647 | 150.611 | 145.272 | 139.613 | 133.615 | 127.257 | 120.518 | 113.374 | 105.801 |
| Altri costi: IRAP (su HR) | | | | | 218.765 | 5.334 | 6.471 | 8.681 | 8.958 | 9.245 | 9.541 | 9.846 | 10.161 | 10.487 | 10.822 | 11.168 |
| TOTALE COSTI GESTIONE | | | | | 18.350.046 | 679.849 | 723.137 | 804.380 | 817.052 | 856.311 | 852.096 | 870.187 | 879.179 | 897.856 | 926.941 | 932.846 |
| TOTALE COSTI (inv.+ gest) | | | | | 37.250.018 | 12.809.421 | 4.450.637 | 2.439.680 | 899.852 | 939.111 | 934.896 | 952.987 | 961.979 | 980.656 | 1.009.741 | 1.015.646 |
| RICAVI | | | | | | | | | | | | | | | | |
| vendita lotti fondiari | | 135 | 122.000 | mq | 16.470.000 | 0 | 329.400 | 988.200 | 2.635.200 | 1.811.700 | 823.500 | 823.500 | 823.500 | 823.500 | 823.500 | 823.500 |
| risorse pubbliche comunitarie | | | 0 | mq | 5.500.000 | | | 3.850.000 | 1.650.000 | | | | | | | |
| risorse pubbliche locali | | | 0 | mq | 1.100.000 | | | 770.000 | 330.000 | | | | | | | |
| oneri di urbanizzazione secondaria | | 20 | 58.680 | mq | 1.173.600 | 0 | 234.720 | 234.720 | 469.440 | 234.720 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTALE RICAVI (vendite) | | | | | 24.243.600 | 0 | 564.120 | 5.842.920 | 5.084.640 | 2.046.420 | 823.500 | 823.500 | 823.500 | 823.500 | 823.500 | 823.500 |
| RICAVI (gestione) | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Rientri per servizi | | | | | 24.469.757 | 335.400 | 840.875 | 992.675 | 1.009.445 | 1.026.634 | 1.182.720 | 1.204.241 | 1.226.300 | 1.248.911 | 1.272.086 | 1.295.842 |
| Trasferimenti e contributi alla gestione | | | | | 0 | | | | | | | | | | | |
| Altri ricavi | | | | | 0 | | | | | | | | | | | |
| TOTALE | | | | | 24.469.757 | 335.400 | 840.875 | 992.675 | 1.009.445 | 1.026.634 | 1.182.720 | 1.204.241 | 1.226.300 | 1.248.911 | 1.272.086 | 1.295.842 |
| BENEFICI INDIRETTI | | | | | | | | | | | | | | | | |
| vendita | | 13,50 | 122.000 | | 1.647.000 | | 164.700 | 164.700 | 164.700 | 82.350 | 82.350 | 82.350 | 82.350 | 82.350 | 82.350 | 82.350 |
| benefici aree prod. Vicine | | 0,50 | 600.000 | | 300.000 | | | 30.000 | 150.000 | 180.000 | 210.000 | 240.000 | 270.000 | 300.000 | 330.000 | 363.000 |
| Gestione | | 1 | 48.900 | | 48.900 | | | 4.890 | 24.450 | 29.340 | 34.230 | 39.120 | 44.010 | 48.900 | 53.790 | 59.169 |
| Abitanti di Via Vajont | | 1 | 50.000 | | 50.000 | | | | | | | 40.000 | 45.000 | 50.000 | 55.000 | 60.500 |
| TOTALE | | | | | 2.045.900 | | 164.700 | 199.590 | 339.150 | 291.690 | 326.580 | 401.470 | 441.360 | 481.250 | 521.140 | 565.019 |
| TOTALE RICAVI (gestione) | | | | | 35.987.988 | 335.400 | 1.005.575 | 1.192.265 | 1.348.595 | 1.318.324 | 1.509.300 | 1.605.711 | 1.667.660 | 1.730.161 | 1.793.226 | 1.860.861 |
| TOTALE RICAVI (vend.+ gest.) | | | | | 60.231.588 | 335.400 | 1.569.695 | 7.035.185 | 6.433.235 | 3.364.744 | 2.332.800 | 2.429.211 | 2.491.160 | 2.553.661 | 2.616.726 | 2.684.361 |
| FLUSSO ECONOMICO | | | | | 22.981.570 | -12.474.021 | -2.880.942 | 4.595.505 | 5.533.383 | 2.425.633 | 1.397.904 | 1.476.224 | 1.529.181 | 1.573.005 | 1.606.985 | 1.668.714 |
| INTERESSE | | | | | | | (810.811) | (1.050.775) | (820.368) | (514.022) | (389.767) | (324.238) | (249.359) | (166.171) | (74.727) | 10.522 |
| 2,75% | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6,50% | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ESPOSIZIONE | | | | | | (12.474.021) | (16.165.774) | (12.621.044) | (7.908.029) | (5.996.418) | (4.988.281) | (3.836.295) | (2.556.473) | (1.149.639) | 382.619 | 2.061.856 |
| FLUSSO FINANZIARIO | | | | | | (12.474.021) | (3.691.753) | 3.544.730 | 4.713.015 | 1.911.611 | 1.008.137 | 1.151.986 | 1.279.822 | 1.406.834 | 1.532.259 | 1.679.237 |
| VAN (r = 5%) | | | | | 7.223.451 | | | | | | | | | | | |
| 5% | | | | | | | | | | | | | | | | |
| T.I.R. finanziario | | | | | 10,464% | | | | | | | | | | | |

| 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 |
|----------------------|---|--------|----------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|---------|
| PIANO VENDITE | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | 1 Anno | 2 Anno | 3 Anno | 4 Anno | 5 Anno | 6 Anno | 7 Anno | 8 Anno | 9 Anno | 10 Anno | 11 Anno |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | 10% | 10% | 10% | 5% | 5% | 5% | 5% | 5% | 5% | 5% |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | 20% | 20% | 40% | 20% | | | | | | |
| | | | | | | | | 2,00% | 6,00% | 16,00% | 11,00% | 5,00% | 5,00% | 5,00% | 5,00% | 5,00% |

| VOCI | % | PREZZO | QUANTITÀ | UNITÀ | TOTALE | 12 Anno | 13 Anno | 14 Anno | 15 Anno | 16 Anno | 17 Anno | 18 Anno | 19 Anno | 20 Anno |
|---|-----|--------|----------|-------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| COSTI DI INVESTIMENTO | | | | | | | | | | | | | | |
| Costo del terreno | | 35 | 207.000 | mq | 7.245.000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Oneri fiscali | 10% | | | | 724.500 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Spese notarili | 1% | | | | 72.450 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Spese tecniche | 6% | | | | 310.500 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Spese generali | 4% | | | | 207.000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Spese commercializzazione | 2% | | | | 484.872 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTALE | | | | | 9.044.322 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| COSTI DI INVESTIMENTO (GESTIONE) | | | | | | | | | | | | | | |
| INSTALLAZIONE IMPIANTI FV | | | | | 2.700.000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 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 | | | | | 4.000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ONERI FISCALI (imposizione indiretta) | | | | | 276.650 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTALE | | | | | 3.024.650 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ONERI DI URBANIZZAZIONE | | | | | | | | | | | | | | |
| Costruzione | | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Secondari | | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTALE | | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| COSTI INDIRETTI | | | | | | | | | | | | | | |
| Compromissione territorio agricolo | | 8 | 207.000 | mc | 1.656.000 | 82.800 | 82.800 | 82.800 | 82.800 | 82.800 | 82.800 | 82.800 | 82.800 | 82.800 |
| TOTALE | | | | | 1.656.000 | 82.800 | 82.800 | 82.800 | 82.800 | 82.800 | 82.800 | 82.800 | 82.800 | 82.800 |
| COSTI DI COSTRUZIONE | | | | | | | | | | | | | | |
| nuove urbanizzazioni | | 25 | 207.000 | mq | 5.175.000 | 0 | 3.622.500 | 1.552.500 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| adeguamento urbanizzazioni | | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTALE | | | | | 5.175.000 | 0 | 3.622.500 | 1.552.500 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

| VOCI | % | PREZZO | QUANTITÀ | UNITÀ | TOTALE | 12 Anno | 13 Anno | 14 Anno | 15 Anno | 16 Anno | 17 Anno | 18 Anno | 19 Anno | 20 Anno |
|---|---|--------|----------|-------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| TOTALE COSTI INVESTIMENTO | | | | | 18.899.972 | 82.800 | 82.800 | 82.800 | 82.800 | 82.800 | 82.800 | 82.800 | 82.800 | 82.800 |
| COSTI DI GESTIONE | | | | | | | | | | | | | | |
| Acquisti | | | | | 25.545 | 1.312 | 1.345 | 1.379 | 1.413 | 1.448 | 1.485 | 1.522 | 1.560 | 1.599 |
| Risorse Umane | | | | | 5.147.421 | 271.195 | 279.873 | 288.829 | 298.072 | 307.610 | 317.454 | 327.612 | 338.096 | 348.915 |
| Costi per servizi alle imprese | | | | | 10.812.473 | 555.109 | 574.366 | 583.212 | 624.747 | 620.228 | 641.672 | 651.627 | 674.156 | 697.405 |
| Altri costi: spese generali amministrative. | | | | | 25.545 | 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, ...) | | | | | 76.634 | 3.936 | 4.035 | 4.136 | 4.239 | 4.345 | 4.454 | 4.565 | 4.679 | 4.796 |
| Oneri finanziari sull'Investimento | | | | | 2.043.663 | 97.774 | 89.266 | 80.247 | 70.686 | 60.553 | 49.811 | 38.425 | 26.355 | 13.561 |
| Altri costi: IRAP (su HR) | | | | | 218.765 | 11.526 | 11.895 | 12.275 | 12.668 | 13.073 | 13.492 | 13.924 | 14.369 | 14.829 |
| TOTALE COSTI GESTIONE | | | | | 18.350.046 | 942.165 | 962.125 | 971.455 | 1.013.239 | 1.008.706 | 1.029.851 | 1.039.195 | 1.060.775 | 1.082.703 |
| TOTALE COSTI (inv.+ gest) | | | | | 37.250.018 | 1.024.965 | 1.044.925 | 1.054.255 | 1.096.039 | 1.091.506 | 1.112.651 | 1.121.995 | 1.143.575 | 1.165.503 |
| RICAVI | | | | | | | | | | | | | | |
| vendita lotti fondiari | | 135 | 122.000 | mq | 16.470.000 | 823.500 | 823.500 | 823.500 | 823.500 | 823.500 | 823.500 | 823.500 | 823.500 | 823.500 |
| risorse pubbliche comunitarie | | | 0 | mq | 5.500.000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| risorse pubbliche locali | | | 0 | mq | 1.100.000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| oneri di urbanizzazione secondaria | | 20 | 58.680 | mq | 1.173.600 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTALE RICAVI (vendite) | | | | | 24.243.600 | 823.500 | 823.500 | 823.500 | 823.500 | 823.500 | 823.500 | 823.500 | 823.500 | 823.500 |
| RICAVI (gestione) | | | | | | | | | | | | | | |
| Rientri per servizi | | | | | 24.469.757 | 1.320.191 | 1.345.149 | 1.370.731 | 1.396.952 | 1.423.829 | 1.451.378 | 1.479.615 | 1.508.559 | 1.538.226 |
| 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 | | | | | 24.469.757 | 1.320.191 | 1.345.149 | 1.370.731 | 1.396.952 | 1.423.829 | 1.451.378 | 1.479.615 | 1.508.559 | 1.538.226 |
| BENEFICI INDIRETTI | | | | | | | | | | | | | | |
| vendita | | 13,50 | 122.000 | | 1.647.000 | 82.350 | 82.350 | 82.350 | 82.350 | 82.350 | 82.350 | 82.350 | 0 | 0 |
| benefici aree prod. Vicine | | 0,50 | 600.000 | | 300.000 | 399.300 | 439.230 | 483.153 | 531.468 | 584.615 | 643.077 | 707.384 | 778.123 | 855.935 |
| Gestione | | 1 | 48.900 | | 48.900 | 65.086 | 71.594 | 78.754 | 86.629 | 95.292 | 104.821 | 115.304 | 126.834 | 139.517 |
| Abitanti di Via Vajont | | 1 | 50.000 | | 50.000 | 66.550 | 73.205 | 80.526 | 88.578 | 97.436 | 107.179 | 117.897 | 129.687 | 142.656 |
| TOTALE | | | | | 2.045.900 | 613.286 | 666.379 | 724.782 | 789.026 | 859.693 | 937.428 | 1.022.935 | 1.034.644 | 1.138.108 |
| TOTALE RICAVI (gestione) | | | | | 35.987.988 | 1.933.477 | 2.011.528 | 2.095.513 | 2.185.978 | 2.283.522 | 2.388.805 | 2.502.551 | 2.543.203 | 2.676.334 |
| TOTALE RICAVI (vend.+ gest.) | | | | | 60.231.588 | 2.756.977 | 2.835.028 | 2.919.013 | 3.009.478 | 3.107.022 | 3.212.305 | 3.326.051 | 2.543.203 | 2.676.334 |
| FLUSSO ECONOMICO | | | | | 22.981.570 | 1.732.012 | 1.790.104 | 1.864.758 | 1.913.439 | 2.015.516 | 2.099.655 | 2.204.055 | 1.399.628 | 1.510.831 |
| INTERESSE | | | | | | 56.701 | 105.891 | 158.030 | 213.657 | 272.152 | 335.063 | 402.018 | 473.685 | 525.201 |

| VOCI | % | PREZZO | QUANTITÀ | UNITÀ | TOTALE | 12 Anno | 13 Anno | 14 Anno | 15 Anno | 16 Anno | 17 Anno | 18 Anno | 19 Anno | 20 Anno |
|---------------------------|---|--------|----------------------|-------|------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 2,75% | | | | | | | | | | | | | | |
| 6,50% | | | | | | | | | | | | | | |
| ESPOSIZIONE | | | | | | 3.850.569 | 5.746.563 | 7.769.351 | 9.896.447 | 12.184.116 | 14.618.834 | 17.224.907 | 19.098.220 | 21.134.252 |
| FLUSSO FINANZIARIO | | | | | | 1.788.713 | 1.895.994 | 2.022.788 | 2.127.096 | 2.287.669 | 2.434.718 | 2.606.073 | 1.873.313 | 2.036.032 |
| VAN (r = 5%) | | | | | 7.223.451 | | | | | | | | | |
| 5% | | | | | | | | | | | | | | |
| T.I.R. finanziario | | | | | 10,464% | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | PIANO VENDITE | | | 12 Anno | 13 Anno | 14 Anno | 15 Anno | 16 Anno | 17 Anno | 18 Anno | 19 Anno | 20 Anno |
| | | | LOTTI FONDIARI | | | | | | | | | | | |
| | | | RATEIZZAZIONI | | | 5% | 5% | 5% | 5% | 5% | 5% | 5% | | |
| | | | VENDITE | | | | | | | | | | | |
| | | | TOT. INCASSI | | | 5,00% | 5,00% | 5,00% | 5,00% | 5,00% | 5,00% | 5,00% | 0,00% | 0,00% |

Analisi di Sensibilità su Variabili Economiche e Sociali

Variabile – Benefici Indiretti Complessivi

| VARIABILE X | | | |
|-------------|---------|-----------------|------------|
| X var % | TIR | TIR var. assol. | TIR var. % |
| -70,00% | 6,60% | -3,86% | -36,93% |
| -50,00% | 8,28% | -2,18% | -20,87% |
| -30,00% | 9,73% | -0,73% | -7,01% |
| -10,00% | 11,00% | 0,54% | 5,12% |
| 0,00% | 10,464% | 0,00% | 0,00% |
| 10,00% | 12,16% | 1,70% | 16,21% |
| 30,00% | 13,22% | 2,76% | 26,34% |
| 50,00% | 14,21% | 3,75% | 35,80% |
| 70,00% | 15,14% | 4,68% | 44,69% |

10,464% | ipotesi base ripresa dall'ACB

Variabile - Costi Indiretti Complessivi

| VARIABILE X | | | |
|-------------|---------|-----------------|------------|
| X var % | TIR | TIR var. assol. | TIR var. % |
| -70,00% | 12,51% | 2,05% | 19,55% |
| -50,00% | 12,25% | 1,79% | 17,07% |
| -30,00% | 12,00% | 1,54% | 14,68% |
| -10,00% | 11,73% | 1,27% | 12,10% |
| 0,00% | 10,464% | 0,00% | 0,00% |
| 10,00% | 11,46% | 1,00% | 9,52% |
| 30,00% | 11,20% | 0,74% | 7,03% |
| 50,00% | 10,92% | 0,46% | 4,36% |
| 70,00% | 10,65% | 0,19% | 1,78% |

10,464% | 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 è promosso dal Comune di Rivoli, che ha avviato dei contatti con eventuali società di intervento (es. Finpiemonte Partecipazioni) per l'individuazione dei possibili canali e strumenti di finanziamento dell'intervento sia nella fase di realizzazione che di futura gestione.

Competenze tecniche e gestionali

-

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

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

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

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

Si riassumono di seguito i principali passaggi di carattere procedurale da prevedere, anticipando un possibile percorso di qualificazione APEA dell'insediamento che ad oggi non è ancora stato codificato a livello normativo e regolamentare.

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

| | | |
|--|------------------------|------------------------|
| <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>2. Predisposizione dello strumento urbanistico esecutivo</p> <p>Il Comune predisporrà, con riferimento al documento di indirizzo, il piano particolareggiato dell'APEA secondo quanto previsto dalla legge urbanistica regionale.</p> <p>Gli elaborati del piano dovranno essere opportunamente integrati con i seguenti documenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Analisi ambientale iniziale (con i relativi documenti di approfondimento) - Programma Ambientale - Disciplina del soggetto gestore - Regolamenti per l'insediamento - Norme di attuazione del piano <p>Si riporta una sintesi del contenuto dei documenti citati:</p> <p><i>Analisi ambientale iniziale</i> L'analisi ambientale dovrà considerare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - le condizioni ambientali del contesto - le pressioni ambientali attese - l'adeguatezza delle infrastrutture e dei servizi esistenti - le prassi e modalità di gestione dei servizi esistenti (o previste) <p><i>Programma Ambientale</i> Il Programma Ambientale (di durata definita) conterrà il quadro complessivo delle azioni e degli interventi previsti per il raggiungimento degli obiettivi caratteristici delle APEA, sulla base delle risultanze dell'analisi ambientale e delle indicazioni fornite dalle autorità competenti in fase preliminare. Per ogni intervento saranno specificati i dettagli relativi ai tempi, le risorse previste (gli interventi devono prevedere un'adeguata copertura economico-finanziaria) e gli indicatori di risultato, in modo tale da garantire al soggetto gestore la possibilità di un efficace monitoraggio del livello di attuazione del programma.</p> <p><i>Disciplina del soggetto gestore</i> Dovrà essere specificata la natura del soggetto gestore, definendo le modalità di adesione ad esso delle imprese insediate/insediande e le modalità di reperimento delle risorse economiche necessarie all'erogazione dei servizi previsti.</p> <p><i>Regolamenti per l'insediamento e norme di attuazione del piano</i></p> | <p>Gen 2010</p> | <p>Giu 2010</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> | <p>Gen 2010</p> | <p>Giu 2010</p> |
| <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> | <p>Gen 2010</p> | <p>Lug 2010</p> |
| <p>5. Urbanizzazione delle aree</p> | <p>Lug 2010</p> | <p>Dic 2011</p> |
| <p>6. Insediamento delle aziende</p> <p>All'atto dell'insediamento dovrà essere costituito il consorzio/società consortile obbligatorio delle imprese che si insediano (proprietari o affittuari). Il Consorzio, di natura prevalentemente privata, dovrà prevedere la presenza del Comune o del soggetto attuatore (se diverso) a maggiore garanzia della tenuta dell'iniziativa. L'adesione al consorzio dovrà essere inserita tra gli obblighi in fase di sottoscrizione della convenzione per la cessione alle imprese delle aree del PIP. A seguito della cessione dei lotti, il soggetto attuatore/gestore potrà iniziare a supportare le imprese nell'interfaccia con il SUAP.</p> | <p>Da sett. 2010</p> | |
| <p>7. Monitoraggio ed aggiornamento periodico del</p> | <p>Da sett. 2010</p> | |

| | | |
|--|--|--|
| <p style="text-align: center;">programma ambientale</p> <p>In questa fase dovrà essere ricercata l'apertura del Consorzio alle imprese già insediate, con il disimpegno progressivo del Comune e del soggetto attuatore.</p> | | |
|--|--|--|

6.3 CRONOPROGRAMMA DELLE SCADENZE TEMPORALI

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

Schema URB

PTI "Metromontano"
Intervento codice: PS-RIV-1
Comune: Rivoli

COMPATIBILITÀ URBANISTICA

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

| |
|---|
| Piano Regolatore Generale o Variante (1): |
| Il Comune di Rivoli è dotato di un P.R.G.C. Vigente: 1) la cui Revisione è stata approvata dalla Regione Piemonte con propria deliberazione della Giunta Regionale n. 11-3288 del 25/06/2001 e 2) la cui Variante Strutturale denominata 1S/2003 è stata approvata dalla Regione Piemonte con propria deliberazione della Giunta Regionale n. 25-4848 del 11/12/2006. |

| |
|---|
| Area urbanistica in cui è compreso l'intervento (2): |
| Area Normativa Ai4: Area destinata all'attività agricola ed ai relativi insediamenti. |

| |
|---|
| Prescrizioni derivanti da altri piani o programmi (3): |
|---|

-

| |
|--|
| Prescrizioni derivanti da regolamenti comunali (4): |
|--|

-

| |
|--|
| Vincoli e altre prescrizioni normative (5): |
|--|

Vincoli:

1. Distanza di rispetto da elettrodotti ai sensi del D.P.C.M. 23/04/1992;
2. Fascia di rispetto stradale (Strade ed Autostrade) ai sensi del D.Lgs 285/1992 (Nuovo Codice della Strada).

| | | |
|--|--|--|
| Contrassegnare la casella corrispondente per indicare se l'intervento è : | | |
|--|--|--|

| | | |
|-------------------------------------|------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> | conforme | alle disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia |
| <input type="checkbox"/> | parzialmente conforme | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | non conforme | |

In caso di non conformità indicare:

| |
|---|
| Tipo di variante urbanistica necessaria (6): |
|---|

Art. 17, c. 4, L.R. 56/77: Variante Strutturale da formare ed approvare ai sensi della L.R. 26/01/2007 n. 1.

| |
|--------------------------------|
| Tempi previsti: 12 mesi |
|--------------------------------|

Data 25 GIU 2008 Il Responsabile del Servizio
Pianificazione del Territorio
Arch. Antonio GRAZIANI

Firma del Responsabile dell'Ufficio Tecnico

Antonio



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.