



“PAESAGGI REALI”

**OOPP5 - CENTRO SERVIZI INTEGRATI
DEL COMPENSORIO PRODUTTIVO COLOMBÉ
STUDIO DI FATTIBILITA'**



SCHEMA INTERVENTO

15.1.1.5	CENTRO SERVIZI INTEGRATI DEL COMPENSORIO PRODUTTIVO DEL COLOMBE'	OOPP5
----------	---	-------

1. QUADRO CONOSCITIVO

1.1 QUADRO CONOSCITIVO GENERALE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

Localizzazione dell'intervento

Comune di Robassomero – Aree per Servizi SE18 dell'Area Industriale RA ai confini di Venaria Reale

Breve descrizione del contesto

Il contesto fisico dell'area è costituito da un agglomerato di stabilimenti industriali di varia dimensione situati in area industriale composta da grandi comparti all'interno di un reticolo di strade disposte tra di loro ortogonalmente. Le aree per servizi, denominate SE18, sono situate al centro dell'area industriale sull'asse principale. L'area è quasi completamente edificata, salvo una residua parte ad est per la quale è in corso di formazione un PEC, esteso a circa metà di un comparto, con il quale verrà completata l'edificazione della zona e verranno cedute le ultime aree per servizi.

L'intorno dell'area industriale è a destinazione agricola, in zona Pre-parco della Mandria ed è delimitato verso S.Maurizio dalla scarpata sul torrente Stura, a sudovest dal completamento dell'area industriale sito nel comune di Venaria Reale, seguito da una fascia agricola e dalla strada provinciale 1 (direttissima Torino-Lanzo).

Si riporta di seguito una descrizione del contesto socio-economico, demografico e degli elementi di interesse turistico ambientale e culturale del Comune di Robassomero.

DATI SOCIO-ECONOMICI E DEMOGRAFICI.

• Struttura delle attività economiche e dell'occupazione

Dalla lettura della tabella n. 1 allegata al presente Studio (vedi Allegato 1) si rileva in generale come siano nel Comune di Robassomero più elevati gli addetti rispetto agli attivi in condizione professionale, con un andamento particolare: + 93 % al 1971, + 22.80 % al 1981, + 48.3% al 1991, con un notevole incremento successivo al censimento 2001 circa + 99.6% essendo saliti notevolmente gli addetti (+ 900 unità, pari ad un incremento del 46.73%).

Ciò significa che esiste una forte dinamica di sviluppo delle attività con un incremento costante degli addetti in tutti i settori produttivi (salvo quello dell'industria estrattiva in forte contrazione), anche in periodi di stagnazione dell'economia regionale e nazionale.

Questo fenomeno è confermato anche per quanto riguarda le unità locali (vedi Allegato 1, tabella n. 2) in particolare per i settori manifatturiero, e in minor misura del commercio che registra una contrazione nell'ultimo decennio (- 6%), mentre diminuiscono le unità locali nei settori credito e assicurazioni e nelle altre attività.

Se si guarda al peso relativo dei settori produttivi per numero di addetti, il settore industriale è passato dal 94% nel 1971 al 70% circa nel 2001 (con l'industria manifatturiera scesa dall'89% al 65%), il settore commerciale è passato dal 6% all'11.64%, mentre gli altri settori sono cresciuti dal 1981 al 2001 dall'1.57% al 18.61%.

Per quanto riguarda le unità locali si hanno dati simili, con pesi relativi diversi dovuti al diverso numero degli addetti/unità locale tra industria e commercio, e altri settori.

Se si fa riferimento agli addetti dell'area industriale del Colombè che rappresentano la grande maggioranza del totale (vedi Allegato 1, tabella n. 11), risultando da un rilevamento diretto al 1998-99 nel complesso 1601 unità, rispetto a 1549 addetti del settore manifatturiero ed a 2419 complessivi, si rileva come solo 117, pari al 7.30%, siano residenti nel Comune di Robassomero.

Si ha pertanto una forte mobilità locale con 1484 addetti provenienti da altri comuni solo nell'area del Colombè, mentre si può stimare in circa 900/1000 il numero degli attivi residenti nel comune che hanno un'occupazione all'esterno.

Raffrontando i dati al 1991 tra gli addetti del settore industriale e gli attivi in tale settore residenti, si ha un rapporto di 2.36:1, rispettivamente 1475 e 626 e supponendo una percentuale omogenea con i dati del rilevamento diretto del 1998-99 si possono stimare in circa 108 unità gli occupati residenti per cui ne risulta che 518 occupati hanno lavoro fuori del comune.

Pur stimando che negli altri settori la mobilità sia ridotta, si vede come sia ragionevole stimare in 900/1000 unità gli attivi che lavorano in altro comune.

• **Le Attività produttive**

Al fine di approfondire la struttura delle attività insediate nel territorio comunale, la loro dinamica e le previsioni di espansione si sono effettuati rilevamenti diretti in settori terziario, artigianale e industriale come di seguito riportato.

Attività terziarie

Come si rileva dalla tabella n. 3 (vedi Allegato 1) comparativa tra le attività al 1977 (anno rilevato dalle indagini per il vecchio PRGC), le attività analoghe al 2000 (anno rilevato dalle indagini per il PRGC vigente) e le attività al 2007, dal confronto tra gli anni 1977 e 2000 il numero delle attività terziarie è rimasto invariato nel totale (56 contro 57) ma anche sostanzialmente nei diversi rami di attività ad eccezione dell'incremento nei parrucchieri e barbieri (da 3 a 8 unità) e nel decremento nei ristoranti (da 9 a 5 unità). Dal confronto tra gli anni 2000 e 2007 il numero delle attività terziarie si è ridotto nel totale (da 57 a 44 unità), più del 70% delle attività registra una perdita compresa tra il 16% e il 75%.

Tale perdita, nonostante l'incremento della popolazione verificatosi (rispettivamente da 2968 nel 2000 a 3051 nel 2007), può essere attribuita alla maggiore mobilità e concentrazione delle attività terziarie nei centri commerciali.

Attività artigianali

Dal confronto tra le unità locali per attività produttive minori, dal 1977 al 2000 (vedi Allegato n. 1, tabella n. 4) si rileva un incremento da 16 a 25 unità (+56.25%) che si muove in parallelo agli incrementi verificatisi nel settore industriale in generale.

Attività produttive insediate nel comprensorio industriale del Colombè

Al fine di conoscere le strutture delle attività produttive del Comune di Robassomero si è utilizzato un'indagine diretta svolta nel periodo 1998-99 sul comprensorio del Colombè, che rappresenta l'unica vera area industriale del Comune, rilevante per dimensione degli insediamenti e numero degli addetti, i cui dati sintetici sono riportati nella tabella n. 11 (vedi Allegato n. 1).

Tale indagine, attraverso questionario inviato alle aziende insediate nel territorio comunale, mette in evidenza:

il numero di U.L., le tipologie di industrie insediate, gli addetti (residenti e non); lo standard medio di spazio/addetto; gli interessi per ampliamento o rilocalizzazione degli operatori nel breve e medio periodo (5 anni); le esigenze di infrastrutture e di nuovi servizi per le attività e per i dipendenti.

All'indagine, hanno risposto n° 40 aziende su 53 insediate, che rappresentano una superficie coperta di circa 139.034 mq. su complessivi 157.600 mq. (139.034 mq. + 18.566 mq.) pari all'88.20% del totale.

Gli addetti, per le aziende che hanno risposto, sono complessivamente 1.601, con uno standard medio di 1 addetto ogni 87 mq. di superficie coperta.

Gli addetti residenti nel comune di Robassomero sono 117 pari al 7.3% sul totale degli addetti.

Le previsioni espresse in termini di nuovi addetti, 291, rappresentano un futuro incremento del 19% sul totale degli addetti insediati nelle aziende.

Le richieste di ampliamento assommano a complessivi mq. 43.530 pari ad un incremento sull'esistente del 31% circa, confermando così la necessità di incremento delle superfici realizzabili ipotizzate.

Inoltre, sono espresse richieste in ordine alla migliore infrastrutturazione dell'area in termini di servizi alle aziende ed alle persone, in particolare: di trasporto pubblico, di parcheggi, di funzionalità generale dell'area anche in termini di vigilanza e controllo accessi, di manutenzione strade, di miglioramento della rete di illuminazione pubblica e di creazione di un Centro servizi comuni comprendente ristorazione, bar, foresteria e/o albergo, zona conferenze e più in generale di servizi agli addetti.

DATI DEMOGRAFICI

• Andamento demografico

L'andamento della popolazione residente, dal censimento 1971 fino al censimento 2001, rivela un forte incremento nel primo decennio (+58.49%) e un debole incremento nel secondo decennio (+6.47%). Nel decennio successivo, dal '91 al 2001 l'incremento si è ancora ridotto (+ 4.02%) attestandosi nel '07 (dati dell'Anagrafe Comunale al 31/12/2007) a +0.76%.

In termini assoluti la popolazione residente si è stabilizzata intorno alle 3000 unità (3051 al Dicembre 2007) con un massimo assoluto al 2004 con 3061 abitanti.

Se si analizza l'andamento della popolazione in base ai movimenti naturali e migratori (vedi Allegato 1, tabelle 5 e 6), si evidenzia come il saldo naturale sia stato quasi sempre positivo (+5/7 unità negli anni più recenti), mentre il movimento migratorio, prevalentemente positivo fino al 1993 è stato negativo negli anni successivi e solo a fine anno 2000 è ritornato positivo (+14 unità).

Il saldo complessivo (è stato prevalentemente positivo, fino ad essere negativo negli anni 1994-1998, nullo il 1999, positivo negli anni 2000-2004, di nuovo negativo negli anni 2005-2006 (-20 unità), per poi tornare positivo nell'anno 2007 (+ 30 unità).

Il numero delle famiglie è risultato quasi sempre in aumento anche negli anni di decremento demografico, essendosi sempre più ridotto il numero medio dei membri/famiglia, da 2.90 (1980) a 2.52 (2007) con un decremento percentuale del 13.10%.

In valore assoluto le famiglie residenti sono passate da 939 (1980) a 1212 (2007) con un saldo di +273 unità, pari a 29.07 %, mentre nello stesso periodo la popolazione passava da 2729 ab. a 3051 ab. con un saldo di +322 unità, pari a +11.80%.

POPOLAZIONE RESIDENTE

Censimento	Popolazione	Variazione %
1971	1.725	
1981	2.734	58.49%
1991	2.911	6.47%
2001	3028	4.02%
2007*	3051	0.76%

* Dati Anagrafe Comunale aggiornati al 31.12.07

• **Modifiche nella struttura della popolazione**

Dal 1971 al 2001 gli attivi in condizione professionale sono aumentati in modo proporzionale rispetto all'accrescimento della popolazione con un lieve incremento del tasso di attività passato dal 40.23% del 1971 al 43.63% del 1981 al 44.62% del 1991 e al 46.80% del 2001 (vedi Allegato n. 1, tabella n. 7).

Se si considerano i settori di occupazione (vedi Allegato n. 1, tabella n. 8) si rileva il costante calo degli addetti all'agricoltura, la quasi scomparsa degli addetti al settore estrattivo, una crescita degli addetti al settore manifatturiero (con però una riduzione di peso percentuale dal 54.7% al 1971 e dal 39.56% al 1991) un aumento nel settore costruzioni ed impianti (anch'essi in percentuale dal 6.20% al 7.8% sempre negli anni '71 e '91).

Un sensibile incremento nel settore commercio dal '71 al '01 (da 72 a 290 unità, più di quattro volte, con un incremento del peso più che raddoppiato, dal 10.4% al 21.72 %).

Una crescita nel credito e assicurazioni dal '71 al '01 (da 9 a 121 unità, più di 13 volte, con un incremento del peso da 1.30% a 9.06%).

Una crescita nei servizi pubblici dal '71 al '91 (da 15 a 147 unità, quasi 10 volte, con un incremento del peso da 2.16% a 11.32%).

Un decremento nei trasporti nell'ultimo decennio (da 45 a 38 unità, con un decremento del 15.55 %).

Il dato dell'ultimo decennio relativo agli altri settori (servizi, pubblica amministrazione, istruzione, sanità, ecc., altri servizi pubblici, sociali e personali) è accorpato, pertanto occorre valutarlo nel suo complesso. Si può rilevare in generale una crescita (da 49 a 289 unità, quasi 6 volte, con un incremento del peso da 7.06% a 21.65%).

Riguardo alla posizione professionale (vedi Allegato n. 1, tabella n. 9), si evidenzia un aumento sensibile degli imprenditori e professionisti (da 1.73% nel 1971 all'8.93% nel 2001), dei lavoratori in proprio (dal 16.57% al 21.62%), dei dirigenti e impiegati (dal 17.29% al 29.18% nel 1991, il dato non è disponibile per il 2001), dei lavoratori dipendenti (dal 59.51% al 66% circa) con un incremento del numero assoluto pari quasi al doppio (da 413 a 879) in analogia a un quasi raddoppio degli attivi.

E' mutata la piramide delle età (vedi Allegato n. 1, tabella n. 10) dove sono in costante aumento le fasce d'età oltre i 35 anni, in diminuzione quelle più giovani sotto i 34 anni, in particolare le classi di età della scuola dell'obbligo che avevano raggiunto il massimo nel 1981 con 468 unità e il 17.12 %, sono discese a 285 unità nel 2007 con il 9.34 %, quasi dimezzando il loro peso.

Il fenomeno esattamente inverso si ha per gli anziani oltre i 65 anni che sono passati da 228 nel 1971 (con l'8.34%) a 559 nel 2007 (con il 18.32%).

Se si analizzano più in dettaglio le classi di età scolare e prescolare (vedi Allegato n. 1, tabella n. 10) si evidenzia come siano in diminuzione tutte le classi con una leggera ripresa tra il 2001 e il 2007 per la sola classe 6-10 anni relativa alla scuola elementare, da 143 a 172 unità.

ELEMENTI DI INTERESSE TURISTICO, AMBIENTALE E CULTURALE

Il territorio del Comune di Robassomero è ricompreso per più del 95% nell'area Parco e Pre-Parco della Mandria (istituito con L.R.n°54/78), rispettivamente 9.3% nell'area a Parco e 87.4% nell'area di Pre-Parco. Tale situazione evidenzia, da un lato, il valore ambientale di questo territorio e, dall'altro, la garanzia di una speciale tutela sulla quasi totalità del territorio comunale data dalle discipline del Parco e Pre-Parco.

• **Beni storico culturali**

Nel territorio comunale sono presenti i seguenti edifici o loro porzioni e manufatti di interesse storico culturale, che rappresentano architetture minori di interesse prevalentemente documentario, per più del 70% risultano localizzati nel centro abitato (già individuati come beni storico culturali dal PRGC vigente ai sensi dell'art.24 L.R.56/77 e smi).

Si tratta prevalentemente di edifici per il culto (chiese, cappelle, casa parrocchiale, torre campanaria e piloni votivi), di alcuni edifici civili situati nel centro storico e di un edificio industriale in parte

disMESSO denominato “Cotonificio Losa” situato a nord fuori dal centro abitato.

Si riporta di seguito l'elenco degli stessi:

Nel centro abitato:

- ❖ Pilone votivo, Via Braccini
- ❖ Chiesa di San Carlo del 1623, Via Martiri della Libertà
- ❖ Edificio del XIX sec., Via Martiri della Libertà
- ❖ Edificio e passerella di scavalco della via, Via Martiri della Libertà
- ❖ Torre Campanaria del 1700, Via Don Marchisone
- ❖ Chiesa di Santa Caterina del 1400, Via Don Marchisone
- ❖ Casa parrocchiale del 1890, Via Don Marchisone
- ❖ Porzione di edificio del, Via Don Marchisone
- ❖ Pilone votivo, Via Losa angolo Via Venezia
- ❖ Cappella di San Rocco, Via Torino ang. Via Bove

Fuori del centro abitato:

- ❖ Cappella Picono, località Bellotta
- ❖ Pilone votivo, Strada per Ciriè
- ❖ Cotonificio Losa (facciata principale)
- ❖ Pilone votivo, Strada per Fiano

● **Caratteristiche ambientali del territorio**

La maggior parte del territorio del Comune si trova ad Est della strada provinciale e comprende il concentrico di Robassomero con struttura tipica di comune agricolo.

Il centro abitato, composto da un piccolo nucleo di tipo rurale, ha mantenuto le caratteristiche urbanistiche ed edilizie originarie; l'espansione insediativa, di limitata dimensione rispetto a molti altri centri della cintura metropolitana, ha seguito un modello insediativo a bassa densità, con un disegno ordinato di strade e di edificazione regolato fin dall'inizio degli anni '70 da un P.d.F. (approvato con D.P. del 22.10.1971 n°8117/Urb.).

Le aree agricole che circondano il centro abitato sono prevalentemente destinate a colture cerealicole (orzo, frumento e mais) che vengono alternate periodicamente a prati stabili, in cui si inseriscono ridotte superfici a colture specializzate, con presenza di cascine sparse, attraversate da una fitta rete di canali irrigui costeggiati da filari di alberi.

La morfologia del territorio, modellata dal torrente Stura di Lanzo, ha creato diversi piani di terreno coltivati e separati da zone boscate. Sono individuabili alcune fasce di bosco di latifoglie miste che in vicinanza del fiume assumono le caratteristiche di boschi ripariali, questi ultimi fortemente antropizzati e degradati, sono tuttavia testimonianza dell'antica vegetazione tipica della pianura.

Il territorio è attraversato da una fitta rete di canali irrigui costeggiati da filari di alberi caratteristici delle sponde dei corsi d'acqua di pianura, come salici e pioppi.

In corrispondenza del concentrico di Robassomero, sulla sponda destra della Stura, vi è un'ampia zona ad utilizzazione industriale come anche a sud del paese, tra la strada statale e il corso d'acqua.

Nel territorio comunale di Robassomero, le aree maggiormente sensibili sono quelle interessate dalle scarpate del terreno che sovrasta la Stura di Lanzo e dall'alveo della Stura di Lanzo, la prima soggetta a fenomeni di frane ed erosioni il secondo soggetto a esondazioni in occasione di eventi di piena.

Tali aree sono peraltro comprese nelle aree individuate a rischio del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali e confermate dal P.A.I. approvato.

Tipologia di intervento

progetto organico

X **lotto funzionale** cioè un'opera che, pur essendo parte di un intervento più vasto, possiede una propria autonomia tecnico-funzionale ed economica ed è perciò capace di generare benefici anche in assenza della realizzazione delle altre componenti dell'intervento più vasto

componente di un complesso progettuale più ampio, ma senza autonomia funzionale

Note esplicative: L'intervento costituisce un primo lotto funzionale di un complesso di interventi previsti da localizzarsi nelle aree per servizi industriali di proprietà del Comune di Robassomero indirizzato ad elevare la qualità dell'area e degli insediamenti mediante l'attivazione di servizi alle imprese ed alle persone oggi assenti. Il primo lotto in oggetto è in grado di produrre benefici in autonomia dagli interventi futuri ed anzi costituisce il presupposto per lo sviluppo di iniziative coordinate con esso.

Indicazioni relative ai soggetti coinvolti

I soggetti coinvolti sono per questa prima fase: il Comune di Robassomero (proponente/promotore e gestore dell'opera), soggetti privati interessati alla gestione delle attività insediabili da individuarsi successivamente mediante bandi e/o convenzioni specifiche, il Consorzio dell'Area Industriale del Colombè, sia nella sua qualità di gestore del comprensorio industriale, sia come proponente dell'intervento privato OPRE4.

Il Comune di Robassomero individuerà, attraverso uno o più bandi pubblici i soggetti privati interessati a gestire le attività previste nell'edificio o a proporre altre attività compatibili.

Il Comune avrà il ruolo di gestore generale del Centro servizi con suo personale che provvederà a determinare gli indirizzi operativi del centro stesso, alla manutenzione dell'edificio ed alla gestione e riscossione degli affitti dell'immobile. Si prevede che tale attività verrà gestita direttamente dal Comune con il proprio personale e con massimo un addetto specifico.

I privati, scelti con bando e sottoposti a convenzioni per l'operatività della singola attività forniranno gli apporti necessari per la gestione, le risorse umane e le competenze richieste.

Rapporti instaurati sul territorio con altri soggetti pubblici o privati (sinergie)

Consorzio dell'area industriale del Colombè per la sistemazione e la gestione delle infrastrutture dell'area e per la gestione dei servizi da insediare; l'Ente Parco La Mandria nel cui ambito è situata l'area produttiva ed a cui occorre far riferimento per l'applicazione delle normative urbanistico-ambientali; le Aziende produttive locali insediate nell'area industriale alle quali si rivolge l'intervento e dalle quali proviene la domanda di servizi.

Compatibilità dell'opera con gli indirizzi di programmazione regionale e provinciale

L'opera è compatibile con gli indirizzi di programmazione di livello superiore in quanto indirizzata al potenziamento di un'area industriale confermata nei Piani Territoriali, Regionale e Provinciale.

L'intervento è coordinato con l'intervento privato del medesimo PTI "Paesaggi Reali" e denominato OPRE4 – Area privata del Comprensorio produttivo del Colombè, il quale ha i seguenti obiettivi: riqualificazione della rete stradale esistente con rifacimento del manto stradale, delle banchine, marciapiedi ed aiuole; realizzazione della rete di illuminazione per scoraggiare episodi criminali e soprattutto lo scarico abusivo di rifiuti di vario genere.

Coerenza dell'intervento con le priorità strategiche regionali

L'intervento si inquadra nella priorità I.3 (sviluppo dei sistemi produttivi locali e rafforzamento delle filiere produttive - incluse filiere agro-industriali ed energie rinnovabili – poli innovativi, promozione dell'imprenditorialità, innovazione organizzativa e sostegno alla formazione di centri di competenza, offerta di servizi alle imprese, compresa l'ingegneria finanziaria e il sostegno della ricerca, percorsi formativi integrati per la creazione di impresa); I.7 (promozione della formazione di eccellenza); II.1 (promozione di fonti energetiche rinnovabili: sistema solare fotovoltaico, solare termico, eolico, biocombustibili, biogas, biocombustibili liquidi, energia idroelettrica, idrogeno); II.2 (adozione di processi e tecnologie finalizzate all'efficienza e al risparmio energetico); II 5 (promozione di aree industriali ecocompatibili, inclusa la bonifica e il riuso dei siti degradati e/o dismessi); III.1 (progetti di trasformazione urbana: infrastrutturazione, direzionalità, recupero ambientale).

1.2 INDIVIDUAZIONE DELLE EVENTUALI ALTERNATIVE PROGETTUALI

Elenco e caratteristiche delle alternative progettuali individuate
Localizzativo: 1) localizzazione degli edifici sul fronte nordovest dell'area per servizi SE18 lungo l'asse viario; 2) localizzazioni diverse degli edifici su fronti nordest e sudovest delle aree per servizi.

Valutazione SWOT delle alternative
Punti di forza: 1) aggregazione degli edifici con sinergia funzionale Punti di debolezza: 2) distanza tra edifici con funzioni diverse che determina maggiori costi e minore integrazione

Valutazione delle alternative per compatibilita'
Tecnica 1) alta 2) bassa
Sociale 1) alta 2) bassa
Amministrativa 1)- 2) equivalente
Ambientale 1) alta 2) bassa
Territoriale 1)- 2) equivalente

1.3 MODALITÀ DI GESTIONE DELL'OPERA

Modello gestionale individuato
<p>Il Comune avrà il ruolo di gestore generale del Centro servizi con suo personale che provvederà a determinare gli indirizzi operativi del centro stesso, alla manutenzione dell'edificio utilizzando soggetti esterni specializzati per i singoli interventi manutentivi ed alla gestione e riscossione dei corrispettivi per l'utilizzo degli immobili (affitti). Si prevede che tale attività verrà gestita direttamente dal Comune con il proprio personale e con massimo un addetto specifico, inizialmente part-time e successivamente a tempo pieno, quando le attività saranno a regime.</p> <p>I partners privati, scelti con bando atto ad identificare soggetti aventi caratteristiche e capacità tecniche ed economiche tali da garantire il buon funzionamento dei servizi dati in offerta e sottoposti a convenzioni per l'operatività della singola attività (che definiscano, tra l'altro, lo standard qualitativo delle prestazioni, le tariffe base e quelle agevolate per le attività e le persone insediate nell'area e per il Comune di Robassomero), forniranno gli apporti richiesti per la gestione, le risorse umane e le competenze richieste.</p> <p>I partners privati individuati con i bandi di cui in precedenza dovranno, nel rispetto delle convenzioni sottoscritte, gestire le attività di servizio previste con risorse proprie e con le competenze necessarie, sottoposte a controlli di qualità da parte del Comune di Robassomero.</p> <p>I partners potranno essere sia società o persone fisiche, come consorzi di operatori di settore o il consorzio stesso dell'area industriale del Colombè.</p>

2. FATTIBILITÀ TECNICA

2.1 INDICAZIONI TECNICHE “DI BASE” ED ESPLORAZIONI PREPROGETTUALI

Descrizione tecnica dell'opera

L'intervento è localizzato in una porzione dell'area SE18 (area per servizi) posta al centro dell'area industriale principale di Robassomero denominata RA (superficie complessiva mq. 682.000, circa 1.600 addetti), la quale è circondata da aree prevalentemente agricole soggette al pre-parco della Mandria

L'intervento consiste nella creazione di un sistema di servizi alle imprese, oggi totalmente assente nell'area industriale di Robassomero, che costituirà la base per un potenziamento delle capacità produttive e della qualità del sistema delle imprese insediate, con lo svolgimento di attività di rilevante interesse anche nei confronti del Comprensorio della Venaria.

L'intervento complessivo sarà articolato in una pluralità di edifici, come di seguito indicato.

L'edificio in progetto, proposto nel presente PTI, localizzato lungo il fronte nord-ovest della via Einaudi rappresenta la prima fase (AI1) dell'intervento più ampio e comprendente:

- un Centro servizi costituito da un edificio di 1.200 mq. di SLP circa, con le relative opere infrastrutturali (strade, parcheggi, verde ed opere a rete) oggetto del presente progetto (AI1);
- alcuni edifici finalizzati ad ospitare attività di servizio e per gli addetti, quali uffici e laboratori per l'innovazione, asilo nido, sala conferenze ed esposizioni, e un edificio alberghiero con sale multifunzionali per circa 140 camere (rivolto all'area industriale ed al Comprensorio della Venaria Reale), con le relative opere infrastrutturali (strade, parcheggi, verde ed opere a rete), compresi nella seconda fase (AI2);
- infrastrutturazione della porzione di area per servizi adiacente ad est, con formazione di strade, parcheggi, verde e illuminazione pubblica e finalizzata ad ospitare attività ad elevata qualificazione produttive e della ricerca, in particolare del comparto delle energie rinnovabili (AI3).

Gli interventi AI2 e AI3 saranno realizzati in fasi successive.

L'intervento è coordinato con l'intervento privato del medesimo PTI “Paesaggi Reali” e denominato OPRE4 – Area privata del Comprensorio produttivo del Colombè, il quale ha i seguenti obiettivi: riqualificazione della rete stradale esistente con rifacimento del manto stradale, delle banchine, marciapiedi ed aiuole; realizzazione della rete di illuminazione stradale dell'area.

L'edificio oggetto del presente progetto sarà realizzato con tecnologie innovative con particolare attenzione al risparmio energetico e all'utilizzo delle fonti rinnovabili di energia.

Nello specifico l'edificio ha una manica di m. 15.00 e lunghezza di m. 40.10 circa con due piani f.t. e locali tecnologici sulla copertura a tetto piano, con funzione di terrazzo verde pedonabile.

Nell'edificio sono ricomprese le seguenti unità funzionali:

- Un complesso di locali separati e aggregabili per bar, tabacchi, tavola calda comprendenti cucina, depositi, servizi igienici per il pubblico e per il personale, con accessi diretti dal fronte e dal viale. La superficie netta utile è di mq 170 circa.
- Un'unità destinata a sportello bancario con ingresso perpendicolare alla via Einaudi, comprendente una sala per il pubblico, ufficio, servizi igienici. La superficie netta utile è di mq 115 circa.
- Un centro telematico con ingresso dalla via Einaudi, dotato di sala suddivisibile per videoconferenze, zona open-space sfrazionabile in spazi minori secondo le esigenze gestionali, reception, ufficio amministrativo, servizi igienici. La superficie netta utile è di mq 208 circa.
- Un centro business, con ingresso sempre dalla via Einaudi, situato al piano superiore, comprendente uffici di varia dimensione aggregati lungo uno spazio distributivo centrale, dotati di servizi igienici collettivi e predisposti per l'inserimento di servizi igienici interni alle singole unità, connesso funzionalmente al centro telematico. La superficie netta utile complessiva è di mq. 516 circa.

Il progetto attualmente prevede open-space e la suddivisibilità con pareti mobili.

La copertura è sistemata a terrazzo in parte a verde, sempre sulla copertura è situata la centrale termica e frigorigena.

Gli spazi esterni sono costituiti da aree e parcheggi pubblici adiacenti alla via Einaudi attrezzati con adeguata illuminazione pubblica, da fasce laterali di verde privato, pedonabili lungo l'edificio e dal parcheggio privato con accesso diretto dalla nuova strada che si diparte dalla via Colombo.

L'edificio è conforme alle vigenti normative in materia di eliminazione delle barriere architettoniche

(L. 13/89 e regolamento di attuazione - D.M. n° 236/89).

Per tutti i locali è rispettato il rapporto aeroilluminante di 1/8 rispetto alla superficie di pavimento, ad eccezione dei servizi igienici e annessi intorni per i quali è previsto un impianto di estrazione aria a norme.

Gli impianti saranno di tipologia conforme alle vigenti normative per il risparmio energetico e faranno riferimento a sistemi per l'utilizzo di energie rinnovabili, in particolare per la produzione di acqua calda sanitaria e per il riscaldamento invernale e per la produzione di energia elettrica per il funzionamento delle apparecchiature tecnologiche e per l'illuminazione.

Planimetrie esplicative

Vedasi schemi grafici allegati: Allegato n. 1 - Tavole n. 1, 2 e 3

Risultati attesi – output - in beni e servizi

L'intervento si propone di:

- fornire un supporto operativo alle imprese insediate;
- favorire l'insediamento di attività innovative produttive e della ricerca;
- applicare e sperimentare tecnologie innovative per risparmio energetico e l'uso di fonti energetiche rinnovabili;
- riqualificare l'area produttiva sotto il profilo urbanistico ed ambientale;
- costituire un'unità operativa e di controllo ambientale, finalizzata all'evoluzione del comprensorio verso un'area industriale ecologicamente compatibile.

Si attendono i seguenti risultati:

- potenziamento del sistema produttivo locale;
- innalzamento del livello qualitativo delle attività insediate e insediamento di nuove attività ad elevata qualificazione ed ecologicamente compatibili;
- incremento diretto (circa 50 addetti) e indiretto degli addetti dell'area industriale (+ 5/10%) in ragione della più elevata qualità dell'area, relativo alla sola prima fase AI1;
- integrazione con il territorio e con le attività turistiche e culturali dell'intorno immediato;
- incremento della attività turistica locale legata alle manifestazioni e alle attività del Parco della Mandria e della Venaria Reale).

2.2 STIMA PARAMETRICA DEL COSTO DI COSTRUZIONE E DI REALIZZAZIONE

Quadro Economico Generale dell'intervento

QUADRO ECONOMICO SINTETICO

a) Totale importo lavori

1.550.000,00

b) Dettaglio delle voci di costo

b1) arredi, indagini, allacciamenti, imprevisti

150.000,00

b2) acquisizione aree o immobili

b3) spese tecniche, collaudo, ecc.

300.000,00

b4) IVA totale

parziale € 450.000,00

Totale costo realizzazione

€ 2.000.000,00

Si allega (vedi Allegato n. 4) alla presente relazione il seguente modello regionale:

- Schema A – Importo dei Lavori

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

Descrizione delle problematiche da considerare in fase progettuale

Interferenze con l'attività degli insediamenti produttivi esistenti in particolare nella realizzazione delle opere di urbanizzazione connesse all'intervento.

3. COMPATIBILITÀ URBANISTICA, AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

3.1 COMPATIBILITÀ URBANISTICA

Livello di compatibilità urbanistica
L'intervento è compatibile con il vigente PRGC, per destinazione e per caratteristiche tipologiche e dimensionali ed è assoggettato alle disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia comprese nelle: NdA relative alle aree per servizi (art. 15) del PRGC vigente approvato con DGR n°34-1896 del 28/12/2005 e successiva variante parziale approvata con DCC n°42 del 24/11/2006, alle quali si rimanda.

Area urbanistica in cui è compreso l'intervento:
SE18 - Area per Servizi comunali relativi all'area industriale

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

Estratti delle Norme Tecniche di Attuazione
Estratto da NdiA PRGC vigente
<i>Art.15 – Aree per attrezzature e servizi sociali a livello comunale.</i>
Sono le aree destinate al soddisfacimento del fabbisogno di servizi sociali di cui all'art.21 L.R.56/77 e smi. In queste aree il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto.
1) Aree per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali, art.21, punto 1, L.R.56/77 e smi, la dotazione minima è 25 mq/ab., così ripartita:
a) Aree per l'istruzione (S) (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo)
b) Aree per attrezzature di interesse comune (IC) (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative per mercati su aree pubbliche e centri commerciali pubblici).
c) Aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport (V)
d) Aree per parcheggi pubblici (P)
Le aree individuate, ammontano complessivamente a 132.880 mq. e sono così ripartite, con riferimento agli abitanti teorici previsti nella presente variante generale al P.R.G.C.:
a) Aree (S) mq. 23.320 5.94 mq./ab.
b) Aree (IC) mq. 36.430 9.28 mq./ab.
c) Aree (V) mq. 60.450 15.40 mq./ab.
d) Aree (P) mq. 12.680 3.23 mq./ab.
L'altezza massima consentita è m.12.00, la distanza minima dai confini è m.5.00.
La realizzazione di tali servizi spetta alla pubblica amministrazione od a soggetti privati. In tal caso dovrà essere stipulata apposita convenzione che regolamenti la costruzione o la gestione delle opere.
Le destinazioni delle singole aree per servizi pubblici possono essere modificate dal Consiglio Comunale, tra quelle elencate alle lettere a), b), c), d), del presente articolo, con le procedure di cui all'art.17 commi 8 e 9, L.R.56/77 e smi.
Le aree ST destinate a servizi e/o a verde privato dal precedente P.R.G.C. e non acquisite dal Comune, sono preordinate all'esproprio da parte della Pubblica Amministrazione.
Su tali aree, in alternativa all'esproprio, il P.R.G. prevede per i privati la possibilità di edificare con destinazione residenziale, previa redazione di un PEC esteso all'intera area, a condizione di cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale la quota di standard afferente la specifica area, composta dal 50% della Superficie territoriale dell'area e degli standard urbanistici propri

dell'intervento. Le quantità di aree per standard stimate dal P.R.G.C. sono riportate nella tabella 1 allegata alle presenti norme. Le quantità effettive saranno quelle risultanti dal piano particellare allegato al P.E.C.

Nel caso di inerzia da parte dei proprietari delle aree alla formazione del PEC è facoltà dell'Amministrazione Comunale di procedere all'esproprio esteso all'intera area per formazione di servizi pubblici.

In questo caso, la quantità complessiva delle aree a standard (come indicate nella Tabella 1) sarà incrementata della parte di superficie afferente l'area espropriata non utilizzata a fini edificatori.

La posizione delle aree da cedere, individuate sulle tavole di Piano è indicativa, e sarà definita in fase di formazione del PEC; l'area da cedere dovrà essere di forma regolare, facilmente accessibile da vie pubbliche ed in posizione ritenuta utile a fini pubblici dall'Amministrazione Comunale.

2) Aree per attrezzature a servizio degli insediamenti produttivi art.21, punto 2, L.R.56/77 e smi.

Per le aree di nuovo impianto AI la dotazione minima di aree per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi è pari al 20% della Superficie territoriale, mentre per le aree di completamento RA la dotazione minima è pari al 10% della Superficie fondiaria.

Le aree individuate ammontano complessivamente a 137.768 mq. e sono incrementabili a 143.030 mq., a seconda della % di terziario che potrà essere effettivamente realizzato nell'area AI.

- In generale, in tali aree, le destinazioni per servizi potranno riguardare parcheggi, verde e attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense e attrezzature varie al servizio degli insediamenti produttivi ivi compresi gli impianti per la distribuzione del carburante e relative attività accessorie tra cui officine e lavaggio mezzi di trasporto, attività ricettive e per la ristorazione, bar, tabacchi, esercizi commerciali al dettaglio (esercizi di vicinato e medie strutture con superfici di vendita compresa tra i 151 mq. e i 1500 mq.), agenzie bancarie, assicurative e di vigilanza, uffici postali, attrezzature collettive tra cui: sale per riunioni, convegni e meeting, centro telematico e uffici connessi alle attività insediate, laboratori tecnico scientifici, agenzie di trasporto merci e centri di servizio per le merci.

- Nell'area per servizi SE 18, in aggiunta a quanto previsto per le altre aree, potranno essere previste aree per ammassamento persone ai fini della protezione civile, inoltre è previsto che parte dell'area, così come individuata nella tavola n°2 della presente Variante sia destinata a sito per telefonia mobile. Nell'area SE 18, la quantità delle strutture turistico – ricettive realizzabile non dovrà superare il 50% dell'edificabilità complessiva dell'area; non saranno ammesse residenze per anziani.

- Nelle aree per servizi, potranno essere realizzate strutture private di interesse pubblico da disciplinare con apposita convenzione che preveda le condizioni d'uso degli edifici, degli impianti e delle attrezzature da realizzare, le modalità, i tempi e le condizioni per l'eventuale mutamento delle destinazioni originarie. Ai sensi dell'art.21 comma 4 della L.R.56/77 e smi è possibile anche l'assoggettamento ad uso pubblico, disciplinato da convenzione, nella misura max del 70% della superficie complessiva dell'area SE18. Il SUE potrà giustificatamente variare detta quantità in relazione alle sue previsioni insediative. In linea generale potranno rimanere di proprietà privata dell'operatore o della società di intervento le aree utilizzate per servizi privati di interesse pubblico, mentre saranno dismesse le aree destinate a servizi pubblici, secondo le modalità stabilite dalle convenzioni. Il SUE relativo all'area SE18, nel caso di operatore-società di intervento potrà essere redatto congiuntamente al SUE dell'area AI con un SUE complessivo che, nel rispetto delle quantità previste di aree per servizi e di aree fondiarie, consenta anche una diversa distribuzione delle medesime.

- Gli interventi privati dovranno essere coordinati mediante un progetto planivolumetrico esteso a tutta l'area, che potrà essere proposto dai privati ed assunto dall'Amministrazione Comunale o da questa direttamente formato, volto a regolamentare le modalità attuative degli interventi, le destinazioni, le superfici e le volumetrie, le distanze tra gli edifici, i parcheggi, le aree a verde, ecc.

3) Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali esistenti e previsti art.21, punto 3, L.R.56/77 e smi.

a) Per gli insediamenti direzionali e commerciali al dettaglio con superficie di vendita minore di

mq.400, nel caso di interventi all'interno del centro storico, e di ristrutturazione urbanistica e di completamento deve essere assicurata la dotazione minima di aree al servizio degli insediamenti nella misura dell'80% della Sul.

Nel caso di interventi di nuovo impianto, deve essere assicurata la dotazione minima di aree al servizio degli insediamenti in oggetto nella misura del 100% della Sul.

La dotazione minima di aree di cui sopra deve essere destinata nella misura di almeno il 50% a parcheggio pubblico e il resto a verde.

- b) Per le attività commerciali al dettaglio di cui all'art.4 del D.Lgs.114/98, con superficie di vendita superiore a mq.400 devono inoltre essere osservati anche gli standard relativi al fabbisogno di parcheggi pubblici stabiliti dagli indirizzi e dai criteri di cui all'art.3 della legge regionale sulla disciplina del commercio in Piemonte in attuazione del D.Lgs.114/98, applicando il maggiore tra quelli previsti al punto a) e b) del presente articolo.

In particolare, dovranno essere rispettati i disposti dell'art.25 dell'allegato A – D.C.R.563 – C.R.13414 del 29 ottobre 1999, così come modificata dalla D.C.R. 347-42514 del 23 dicembre 2003.

In tutti i casi di cui ai numeri 1), 2) e 3a) del presente articolo, negli interventi all'interno del Centro Storico, di ristrutturazione urbanistica e di completamento, la superficie da destinare a parcheggio potrà essere utilmente reperita in apposite attrezzature multipiano nonché nella struttura degli edifici e loro copertura ed anche nel sottosuolo, purché ciò non pregiudichi le aree sovrastanti, se piantumate o destinate a piantumazione.

I dimensionamenti delle aree per servizi sono analiticamente riportati nelle tabelle 1 e 2 che seguono.

TABELLA1 – AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE

RELATIVE AGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

Denominazione	Superficie aree per standard urbanistici mq.	Superficie territoriale aree di trasformazione per servizi (ST) mq.
SE 1	2.230	
SE 2	1.050	
SE 3	1.540	
SE 4	4.750	
SE 5 (1)	940	
SE 5 (2)	180	
SE 6	3.700	
SE 7	16.200	
SE 8	2.020	
SE 9	12.700	
SE 10	1.240	
SE 11	14.210	
SE 12	3.270	
SE 13	4.200	
SE 14	2.210	
TOTALE	70.440	
ST 1	19.350	(31.800) *
ST 2	7.475	(12.300) *
ST 3	4.075	(6.700) *
ST 4	3.950	(6.500) *
ST 5	4.230	(6.960) *
ST 6	2.095	(3.440) *
ST 7	3.455	
ST 8	6.600	(10.560) *
ST9	1.340	(2.200) *
TOTALE	52.570	
NC 1	1.300	
NC 2	1.370	
NC 3	2.625	
NC 4	2.775	
NC 5	1.175	
NC 6	625	
TOTALE	9.870	
TOTALE	132.880	(160.770)**

Standard per abitante insediabile

mq. 132.880 = mq. 33.85 per abitante
3.925

RELATIVE AGLI INSEDIAMENTI INDUSTRIALI

Denominazione	Superficie mq.
SE 15	25.300
SE 16	11.250
SE 17	10.000
SE 18 ***	91.218 ÷ 96.480
TOTALE	137.768 + 143.030

* Superficie delle aree ST comprensive della quota di Standard nel caso di acquisizione diretta totale da parte del Comune

** Superficie totale massima di aree per servizi nel caso di acquisizione diretta da parte del Comune di tutte le aree ST

*** Comprende la quantità a servizi minima prevista per l'area AI (variabile da 15.203 mq. a 20.465 mq. in funzione della percentuale minima o max di terziario realizzata).

N.B. Non si riporta la tabella 2 in quanto è relativa esclusivamente alle aree residenziali (tabella 2 – suddivisione aree per servizi residenziali per tipo di attrezzature pubbliche).

Prescrizioni derivanti da altri piani o programmi:

//

Prescrizioni derivanti da regolamenti comunali:

vedi art. 15 delle NdA del PRGC vigente e Regolamento edilizio vigente

Vincoli e altre prescrizioni normative:

L'area oggetto di intervento ricade nella zona contraddistinta con la lettera "F" nella tavola n. 3V2 del Piano d'Area del Parco Regionale "La Mandria". Tale zona è normata dall'art. 15 delle NdiA della II Variante al Piano d'Area approvata con D.C.R. n. 620 – 3606 del 28/02/2000

L'intervento è:

<input checked="" type="checkbox"/>	CONFORME	alle disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia
<input 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 type="checkbox"/>	Altro
Tempi previsti:	//

Si allega (vedi Allegato n. 4) alla presente relazione il seguente modello regionale:

- Schema URB

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

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

L'intervento è compatibile con il quadro normativo ambientale (Piano di bacino) ed è conforme agli strumenti di pianificazione urbanistica (Comune di Robassomero) e territoriale PTR Regionale e PTCP della Provincia di Torino.

B. Descrizione dettagliata dello stato dell'ambiente

L'ambiente è caratterizzato dalla presenza di insediamenti produttivi estesi a tutta l'area industriale, senza particolari caratteristiche negative o di pericolosità ambientale. Gli insediamenti sono complessivamente in buono stato manutentivo e dotati dei sistemi di depurazione delle acque e dell'aria in relazione alle caratteristiche delle lavorazioni in conformità alle normative vigenti in materia.

L'are è dotata delle necessarie infrastrutture: le strade però, pur essendo di caratteristiche e sezione adeguata, sono obsolete e necessitano di interventi di ripristino e di sistemazione, come anche di illuminazione pubblica, come previsto nell'intervento OPRE4 del presente PTI.

L'intorno immediato è a carattere agricolo in zona Preparco della Mandria e pertanto ben tutelato, in particolare dal punto di vista paesaggistico.

A nord, oltre una fascia agricola e quindi non in relazione con l'area industriale, si trova la ripa che affaccia sulla Stura con un dislivello di 25-30 m., caratterizzata da elevata franosità e pericolosità idrogeologica, ricadente in fascia B (Fascia di esondazione) del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico PAI (approvato con D.P.C.M. del 24 maggio 2001).

A sud, anche qui dopo una fascia agricola di protezione ambientale, si trova la SP 1, direttissima Torino-Lanzo, strada ad intenso traffico, ma di sezione stradale limitata, con un allargamento a due corsie in direzione Lanzo in corrispondenza dell'area industriale, realizzate per migliorare le caratteristiche stradali per l'accessibilità veicolare all'area industriale.

B1. Punti di forza e di debolezza del sistema ambientale interessato - criticità

L'area produttiva costituisce con il suo sistema produttivo e con l'occupazione di circa 1600 addetti un elemento di centralità del sistema socio-economico della seconda cintura torinese.

Il rapporto tra l'area industriale e il contesto ambientale di pre-parco della Mandria ed il sistema del traffico per l'accessibilità all'area costituiscono le criticità più rilevanti.

Per la prima criticità si ritiene indispensabile avviare in tempi brevi il presente intervento e quello privato del PTI, in modo da migliorare le caratteristiche ambientali dell'area e farla evolvere in senso ecologicamente compatibile ed integrarla, per quanto possibile non solo con il pre-Parco nelle cui regole è ormai da lungo tempo inserita, ma anche con la Reggia di Venaria con la quale potrà nel futuro entrare in sinergia sia per l'ospitalità alberghiera (seconda fase di intervento) sia come esempio di area industriale innovativa, paesisticamente ed ecologicamente compatibile.

Per la seconda occorre potenziare la viabilità SP1 nel tratto Venaria Reale/Robassomero, al fine sia di aumentare l'accessibilità al comprensorio industriale del Colombè per migliorarne le caratteristiche qualitative e di appetibilità insediativa, sia in previsione che la stessa area possa costituire un luogo di parziale rilocalizzazione di attività industriali attualmente insediate nell'area del Complesso della Venaria Reale.

C1. Descrizione sintetica dei parametri macro-localizzativi dell'opera

L'opera, attestata su tre ortogonali fra loro, è situata in posizione baricentrica rispetto all'area industriale principale di Robassomero denominata Comprensorio industriale del Colombè che occupa 682.000 mq, e che rappresenta la più importante area industriale del comune e della zona, rilevante sia

per dimensione degli insediamenti attualmente operanti (circa 50 aziende), sia per l'entità degli addetti impiegati (circa 1600 addetti). L'area è localizzata nel tratto terminale nord-est del territorio comunale ed è circondata prevalentemente da aree agricole soggette alla normativa di pre-parco della Mandria.

L'area è delimitata a nord, verso il comune di San Maurizio C.se dalla scarpata sul torrente Stura di Lanzo, a sud-ovest da aree del comune di Venaria Reale e dalla SP1 direttissima Torino Lanzo, l'accessibilità all'area da nord (verso le aree industriali dei comuni della Valle di Lanzo) e da sud (verso le aree industriali di Venaria Reale, Borgaro e Torino e attraverso la tangenziale i comuni dell'area metropolitana) è garantita da quest'ultima, seppure il nodo di Venaria Reale presenta problematiche legate ai flussi di traffico diretti o passanti dalla stessa.

Si fa rilevare che l'area del comprensorio industriale del Colombè, seppure inserita nella rete delle aree produttive della seconda cintura metropolitana, in relazione alla tipologia delle aziende in essa insediate è dotata di un'elevata autonomia rispetto alle altre aree industriali della rete.

C2. Descrizione dettagliata delle principali modificazioni previste

L'intervento costituisce la prima fase (AI1) di un intervento più ampio e articolato in una pluralità di edifici che comporta l'inserimento di un sistema di servizi alle imprese, oggi totalmente assente nell'area industriale e che costituirà un potenziamento delle capacità produttive e della qualità complessiva del sistema dell'area.

La realizzazione del Centro servizi e del terziario uffici con le opere di urbanizzazione indotte (parcheggi e verde) costituisce un riordino di aree attualmente incolte e inutilizzate con un innalzamento anche della qualità ambientale; inoltre le attività in esso previste sono di rilevante interesse anche nei confronti del Comprensorio della Venaria Reale (giardini e reggia) nonché del Parco della Mandria.

Inoltre le attività in esso previste sono di rilevante interesse in quanto si prevede l'insediamento nell'edificio, oggetto del presente intervento (prima fase AI1), di attività di supporto e di controllo ambientale, per raggiungere l'obiettivo di un'area industriale ecologicamente compatibile (Area Produttiva Ecologica Attrezzata – APEA).

Ciò anche in relazione alla contiguità fisica con il Parco della Mandria e con il sistema della Reggia di Venaria Reale di cui l'area industriale dovrà costituire in futuro non un elemento conflittuale, ma un esempio positivo di convivenza di sistemi produttivi e sistemi paesistici e storico-culturali.

L'intervento sarà realizzato in coerenza con le linee guida della progettazione in senso ambientalmente sostenibile di aree produttive della Regione Piemonte Dipartimento Programmazione strategica, politiche territoriali ed edilizie – Bando PTI anni 2006-2007 (Determinazione n. 134 del 11/04/2008). Ciò al fine di iniziare nell'area in oggetto un processo di trasformazione ambientalmente compatibile dell'esistente e di determinare condizioni di insediamento per il futuro coerenti con la collocazione dell'area nell'ambito del pre-parco della Mandria.

L'opera, pur essendo parte di un intervento più vasto, possiede una propria autonomia tecnico-funzionale ed economica ed è perciò capace di generare benefici anche in assenza della realizzazione delle altre componenti dell'intervento più vasto.

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

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

L'intervento rispetta le normative ambientali di settore ed è conforme agli strumenti di pianificazione relativi, in particolare alle Norme del Piano d'Area della zona pre-Parco della Mandria in cui è inserito.

L'intervento sarà realizzato in coerenza con le linee guida della progettazione in senso ambientalmente sostenibile di aree produttive della Regione Piemonte Dipartimento Programmazione strategica, politiche territoriali ed edilizie – Bando PTI anni 2006-2007 (Determinazione n. 134 del 11/04/2008).

Non esistono vincoli tecnici che condizionano l'attuazione dell'opera, in quanto l'area è a destinazione propria compatibile con il progetto e non si ritrovano elementi ostativi dal punto di vista idrogeologico o ambientale in generale.

Sotto il profilo procedimentale, oltre alle normali procedure autorizzative comunali e degli enti preposti (ASL, VV.FF) l'area è soggetta alle normative ed alle autorizzazioni di cui all'art. 15 delle NdiA della II Variante al Piano d'Area approvata con D.C.R. n. 620 – 3606 del 28/02/2000.

La pratica dovrà essere inviata all'Ente Parco del Parco Regionale "la Mandria" che approverà con Determina e per conoscenza alla Regione Piemonte Settore Beni Ambientali in subdelega.

b. Descrizione sintetica dei principali elementi del paesaggio e dei beni culturali

L'intorno dell'area produttiva è costituito da aree soggette alla tutela paesistico-ambientale secondo la normativa del pre-parco della Mandria. Tali aree sono a destinazione agricola con morfologia piana con lievi ondulazioni segnate dal bacino idrografico minore e caratterizzate da poche edificazioni in piccoli annucleamenti rurali o cascine.

c. Documentazione fotografica del sito

Vedasi documentazione allegata: Allegato n. 3

4. SOSTENIBILITA' FINANZIARIA

4.1 BACINO DI UTENZA DELL'OPERA, ANALISI DELLA DOMANDA POTENZIALE E DEI COMPETITORI PRESENTI

Bacino di utenza dell'opera e descrizione della domanda potenziale

Il bacino di utenza coincide con il bacino dell'area industriale e indirettamente è rivolto al Parco della Mandria per servizi accessori ed all'area nordovest della prima e seconda cintura torinese, nonché alla Valle di Lanzo.

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

L'offerta potenziale è rivolta agli utenti potenziali dei servizi che sono stimabili in circa 2.000 persone (1.600 addetti e 400 esterni), appartenenti all'area industriale di Robassomero ed al bacino di utenza considerato, che comprende la prima cintura nord di Torino, ed in particolare Venaria Reale, e la bassa Valle di Lanzo.

4.2 STIMA DEI POTENZIALI UTENTI

Bilancio domanda-offerta

La domanda di servizi all'area industriale della tipologia proposta, considerata la dimensione degli insediamenti e il numero degli addetti, è stimata potenzialmente in una superficie di circa 6.500 mq., comprendenti la prima e la seconda fase di intervento e destinata ai servizi in esse previsti (Centro di servizi di prima fase, centro convegni, uffici, asilo nido, albergo, ristorante). L'insediamento della prima fase, oggetto del presente studio di fattibilità, con la superficie di 1.200 mq. soddisfa circa il 19% della domanda attuale, rapportata all'intervento completo a regime (AI1 e AI2), escludendo gli ulteriori sviluppi (AI3), oggi non determinati tipologicamente e da sviluppare in fase 3.

Stima dei potenziali utenti

Gli utenti potenziali dei servizi sono stimabili in circa 50 aziende presenti nell'area e circa 2.000 persone (1.600 addetti e 400 esterni), in quanto le tipologie dei servizi che saranno insediati, rivolti sia alle imprese che alle persone, sono rivolte a tutti gli addetti alla zona produttiva e una quota di esterni, utenti dell'area stessa e/o visitatori occasionali derivanti dal sistema turistico-culturale della Venaria Reale.

4.3 PIANO FINANZIARIO DELL'OPERA – ANALISI COSTI RICAVI

Costi di investimento

I costi di investimento assommano a € 2.140.000,00 complessivi di cui € 2.000.000,00 da quadro economico per la realizzazione dell'opera e € 140.000,00 per costi di manutenzione straordinaria programmati nell'arco di 20 anni, in euro al valore corrente attuale.

Costi di esercizio

I costi di esercizio delle attività insediate nel Centro servizi, saranno compresi nei bilanci dalle attività stesse con costi e ricavi propri e pertanto non sono considerati nei costi di esercizio dal presente progetto.

I costi di esercizio propri dell'intervento saranno determinati dagli oneri di manutenzione ordinaria, dagli acquisti di attrezzature per l'esercizio delle attività, stimati rispettivamente nei 20 anni considerati in € 80.000,00 e € 100.000,00 (totale € 180.000,00), e nell'ipotesi di impiego di personale dedicato in € 490.000,00, per un totale di complessivi € 670.000,00, tutti in euro al valore corrente attuale.

I rientri tariffari nella situazione senza intervento sono stati considerati pari a zero non esistendo attualmente né edifici né attività sull'area.

Eventuali rientri tariffari

I rientri tariffari valutati sulla base di 20 anni sono variabili a seconda delle attività insediate, e saranno compresi nei bilanci dalle attività stesse, come già precisato per quanto riguarda i costi di esercizio.

A copertura dei costi di manutenzione degli edifici e dei costi di esercizio delle attività verrà versato un corrispettivo (affitto) determinato in sede di convenzione tra il Comune di Robassomero ed i partners privati esercenti le attività di servizio insediate.

Il rientro non tariffario proprio dell'intervento, determinato dal corrispettivo di cui in precedenza, è stato stimato sulla base di 20 anni pari a €3.025.000,00, in euro al valore corrente attuale.

Oneri finanziari

Non sono stati considerati oneri finanziari in quanto il finanziamento è previsto unicamente in conto capitale e non saranno richieste anticipazioni, essendo previsto il pagamento delle opere e delle spese tecniche a stato di avanzamento dell'opera, quindi senza esposizione finanziaria dell'operatore Comune.

Valore attuale netto finanziario

Il VANF è stato determinato considerando anche il valore finale del bene a 20 anni, ed è risultato pari a € 1.155.500,00 nel caso di personale dedicato al Centro servizi e pari a € 798.500,00 nel caso di assenza di personale dedicato.

Saggio di rendimento interno finanziario

Il SRIF è stato determinato considerando anche il valore finale del bene a 20 anni ed è risultato pari a 8.89% nel caso di personale dedicato al Centro servizi e pari a 7.75% nel caso di assenza di personale dedicato.

4.4 SOSTENIBILITA' DEI COSTI E COPERTURA FINANZIARIA**Schema di copertura finanziaria**

La copertura finanziaria dell'investimento in sede di realizzazione dell'opera è totalmente ottenuta con il finanziamento in conto capitale e pagamento a stati di avanzamento, senza anticipazioni di denaro da parte del Comune.

In sede di esercizio la copertura dei costi avverrà attraverso i rientri derivanti dai corrispettivi versati dagli esercenti le attività di servizio insediate.

Si allegano (vedi Allegato n. 4) alla presente relazione il seguente modello regionale:

- Schema S3 – Schema indicativo di Piano Finanziario – nelle due versioni: presenza di personale dedicato e assenza dello stesso

5. CONVENIENZA ECONOMICO-SOCIALE

5.1 ANALISI AGGREGATA DI CARATTERE SOSTANZIALMENTE DESCRITTIVO DEI BENEFICI E DEI COSTI “ESTERNI O INDIRETTI” PER LA COLLETTIVITA’

Costi “con” intervento

Ai costi interni di cui al punto precedente, che si ritengono coperti dal finanziamento in conto capitale per i costi di investimento e dai rientri per affitti per i costi di manutenzione straordinaria e per i costi di esercizio, possono essere sommati costi esterni non precisamente determinabili in questa fase di analisi di fattibilità, dovuti principalmente all’incremento del traffico veicolare per la maggiore efficienza dell’area industriale (costi per miglioramento della viabilità e costi attribuibili all’incremento delle emissioni in atmosfera)

Costi “senza” intervento

I costi interni “senza” intervento sono da considerarsi nulli, essendo il terreno “nudo”, mentre i costi esterni possono invece avere una rilevanza se si considera il degrado ambientale derivante dal non utilizzo (pericolo di uso come discarica abusiva e di conseguente eventuale inquinamento, deturpamento dell’ambiente,.....)

Benefici “con” intervento

Oltre ai benefici interni dovuti ai rientri economici di cui al punto precedente, sono da considerare i benefici esterni dovuti al miglioramento qualitativo dell’area industriale che comporta incrementi di efficienza e produttività delle aziende, ampliamento delle capacità produttive con incremento e maggiore stabilità dell’occupazione, maggiore sostenibilità ambientale degli insediamenti produttivi conseguenti alle politiche di indirizzo e di controllo esercitate dal centro servizi, miglioramento paesistico relativo alla qualità edilizia e delle aree esterne dei nuovi insediamenti (es. accrescimento del verde, degli alberi), degli insediamenti esistenti e delle infrastrutture stradali e dei servizi.

Benefici “senza” intervento

I benefici senza interventi sono nulli, essendo le aree di per sé prive di capacità di produrli.

Valore attuale netto economico

Qualitativamente si può considerare, alla luce di quanto sopra esposto un miglioramento del VANF economico di cui al precedente punto 4.3.

Saggio di rendimento interno economico

Anche per questo dato qualitativamente si può considerare, alla luce di quanto sopra esposto un miglioramento del SRIF economico di cui al precedente punto 4.3.

6. VERIFICA PROCEDURALE

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

Adempimenti tecnici, amministrativi e procedurali

Autorizzazioni comunali con pareri degli enti (ASL, VV.F.). La pratica dovrà essere inviata all'Ente Parco del Parco Regionale "la Mandria" che approverà con Determina e per conoscenza alla Regione Piemonte Settore Beni Ambientali in subdelega.

Si tratta di procedure ordinarie senza difficoltà operative significative.

Tempi previsti a valle della progettazione per il rilascio delle autorizzazioni 120 gg.

Interferenze con altri enti

Ente Parco del Parco Regionale "La Mandria", Regione Piemonte – Settore Beni Ambientali.

Partners istituzionali, gestionali e finanziari

Comune di Robassomero (proponente/promotore e gestore dell'opera), eventuali soggetti privati interessati all'intervento, soggetti privati e/o pubblici interessati alla gestione delle attività insediabili.

Il Comune di Robassomero individuerà, attraverso uno o più bandi pubblici i soggetti privati interessati a gestire le attività previste nell'edificio o a proporre altre attività compatibili.

Il Comune avrà il ruolo di gestore generale del Centro servizi con suo personale che provvederà a determinare gli indirizzi operativi del centro stesso, alla manutenzione dell'edificio ed alla gestione e riscossione degli affitti dell'immobile. Si prevede che tale attività verrà gestita direttamente dal Comune con il proprio personale e con massimo un addetto specifico full-time (part-time nella fase di avvio dell'iniziativa).

I privati, scelti con bando e sottoposti a convenzioni per l'operatività della singola attività forniranno gli apporti specifici necessari per la gestione, le risorse umane e le competenze richieste, e provvederanno all'esercizio delle attività con risorse proprie.

A titolo esemplificativo si prevedono:

- n. 3/4 addetti allo sportello bancario per le operazioni delle attività produttive e del personale delle industrie insediate;
- n. 3/4 addetti per attività di tipo commerciale e pubblico esercizio per il bar/tabacchi;
- n. 5/6 addetti per cucina e servizio della tavola calda – self service;
- n. 6/8 addetti al centro telematico per le operazioni al servizio delle attività insediate;
- n. 30/40 addetti – impiegati per il centro business con competenze specifiche operative da individuare in relazione alle attività ospitate.

Competenze tecniche e gestionali

L'Amministrazione Comunale, oltre ad avere la responsabilità di gestire la realizzazione dell'opera, svolgerà i seguenti compiti :

- seguire l'iter progettuale e realizzativo mediante incarichi professionali ed appalti di opere pubbliche secondo le vigenti norme di legge;
- formulare i bandi per la scelta dei partners gestionali privati e gli operatori delle varie attività da insediare e di effettuare le assegnazioni in base alle competenze ed alle capacità tecniche e funzionali;
- redigere le convenzioni da stipulare con gli operatori, che regolino le modalità di svolgimento delle attività e fissino i corrispettivi (affitti ed altri eventuali) da versare al Comune e le eventuali tariffe per i servizi effettuati alle aziende ed alle persone, le condizioni agevolate per gli operatori economici insediati nell'area e per il Comune di Robassomero;
- gestire gli indirizzi generali del Centro servizi, verificando il rispetto delle convenzioni con i privati

che svolgeranno le attività, ivi comprese le attività di controllo per la trasformazione dell'area secondo i criteri di ecosostenibilità;

- gestire gli incassi dei corrispettivi di cui alla convenzione e di effettuare con i ricavi le manutenzioni periodiche degli immobili.

I partners privati individuati con i bandi di cui in precedenza dovranno, nel rispetto delle convenzioni sottoscritte, gestire le attività di servizio previste con risorse proprie e con le competenze necessarie, sottoposte a controlli di qualità da parte del Comune di Robassomero.

I partners potranno essere sia società o persone fisiche, come consorzi di operatori di settore o il consorzio stesso dell'area industriale del Colombè.

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

Passaggio normativo	Inizio	Fine
Richiesta di autorizzazione comunale/Permesso di costruire	Gennaio 2009	Aprile 2009

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	23	24	25	26	27	28	29	30
Prog.	x	x	x	x	x	x																								
Approv.							x	x	x	x																				
Gara di Appalto											x	x	x	x																
Realizz.																x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x

Si allega (vedi Allegato n. 4) alla presente relazione il cronoprogramma dei lavori.

7. ANALISI DI SENSITIVITA' E DI RISCHIO

7.1 ANALISI DI SENSITIVITA'

Analisi di sensitività

Gli elementi considerati per le stime dei costi e dei rientri sono semplici e standardizzati, per cui le variazioni possibili dei costi e dei rientri si ritengono minime.

7.1 DESCRIZIONE SINTETICA DEI FATTORI DI RISCHIO

Analisi di rischio

Il tipo di finanziamento in conto capitale riduce al minimo il rischio, dovendosi far riferimento unicamente ai tempi di esecuzione e all'eventuale aumento dei costi, rischi possibili in ogni opera pubblica o a finanziamento pubblico, che però possono essere azzerati con una attenta progettazione e conduzione dei lavori.

I costi per la manutenzione straordinaria sono prevedibili e controllabili sempre con un'attenta progettazione e programmazione manutentiva.

I costi di esercizio sono controllabili e modulabili in funzione dell'andamento della produzione dei servizi, la cui gestione ed i relativi costi sono esterni all'intervento in sé, essendo demandati ad operatori privati.

I rientri tariffari previsti sono determinati sulla base degli affitti attuali per attività analoghe e possono costituire una criticità in caso di cambiamenti radicali del mercato: in tal caso, e per una modifica in senso negativo del valore del rientro, potranno essere rimodulati i costi di esercizio, ferma restando la possibilità di utilizzi alternativi di una struttura altamente flessibile.