

INTERVENTO 7 EX INCET CASERMA CARABINIERI

1. QUADRO CONOSCITIVO

Quadro conoscitivo generale e obiettivi dell'intervento

L'intervento si colloca nel più generale quadro di sistemazione dell'area ex Incet, già descritta in altra parte nel presente programma (vd. intervento 5). L'intervento prevede la ristrutturazione del complesso edilizio ex industriale fronteggiante la via Banfo per ricavare la sede "zonale" di una Caserma del Comando dei Carabinieri (vd. lettere d'intenti).

Si tratta di liberare il vecchio fabbricato industriale dalle aggiunte che nel tempo hanno seguito la sua originaria attività e ristrutturare i tre piani fuori terra per ricavare gli spazi per l'attività specifica e gli alloggi necessari per i militari.

Il progetto è stato sviluppato dal Settore comunale Ristrutturazione e Nuovi Edifici Municipali sulla base di indicazioni fornite dall'Arma dei Carabinieri.

Soggetto attuatore dell'intervento/erogatore del servizio

Come detto l'intervento è a cura della Città di Torino mentre l'Arma dei Carabinieri provvederà a svolgere il servizio di presidio dell'ordine e della sicurezza pubblica.

Modalità di gestione dell'opera

L'opera viene realizzata dall'Ente Locale e trasferita in locazione all'Arma.

Planimetria e cartografia dell'area interessata

Vd. Allegato

Documentazione fotografica del sito in cui sorgerà l'opera

Vd. allegato

2. FATTIBILITA' TECNICA

Indicazioni tecniche "di base" ed esplorazioni preprogettuali

Le indicazioni tecniche individuano:

- al piano terra la realizzazione di locali ad uso ufficio per il comandante e i militari oltrechè locali di servizio quali sala ritrovo, mensa, cucina, dispensa, camera di sicurezza, deposito armi, sala di attesa per il pubblico;
- al piano primo e secondo la realizzazione di alloggi e camere da letto ciascuna dotate di bagno e antibagno
- nel cortile la realizzazione di un muro in cemento armato che delimita la zona militare e posti auto coperti per i carabinieri. Sono inoltre previste opere di sistemazione del verde, la pavimentazione e l'illuminazione dello stesso, il posizionamento di telecamere di controllo delle zone di accesso all'area militare.

Stima parametrica dettagliata del costo di costruzione e di realizzazione

Vd. Allegato SCHEMA A

Eventuali problemi su cui porre l'attenzione in fase progettuale

E' necessario che l'intero sviluppo del progetto sia costantemente verificato con l'Arma dei Carabinieri per garantire la corrispondenza di ciò che verrà realizzato con le esigenze dirette degli operatori.

3. COMPATIBILITA' URBANISTICA, AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

Compatibilità urbanistica

Vd. Allegato SCHEMA URB

L'intervento previsto è compatibile con le prescrizioni urbanistiche. Si tratta infatti di un'area di trasformazione urbanistica (Zona urbana di trasformazione) in cui sono previste le "Attività di servizio alle persone ed alle imprese": l'intervento in esame ricade all'interno di tale categoria.

Descrizione di eventuali impatti ambientali dovuti all'opera e misure compensative da prendersi

L'attuale situazione di degrado costituisce impatto paesaggistico ed incide negativamente sulla qualità della vita locale. La trasformazione del complesso risolve tali problemi: la nuova soluzione, che recupera i volumi esistenti, concorre ad un deciso miglioramento del paesaggio urbano della sua qualità e delle condizioni di fruibilità.

4. SOSTENIBILITA' FINANZIARIA

Definizione del bacino di utenza dell'opera, analisi della domanda potenziale e dei competitori presenti

Gli utenti sono in primo luogo i residenti della Barriera di Milano che ottengono con tale intervento un servizio di grande importanza ai fini della prevenzione della "criminalità" e della sensazione di sicurezza urbana. In secondo luogo coloro che a vario titolo frequentano quotidianamente o saltuariamente questa zona della città, infine gli utenti specifici che giornalmente si rivolgeranno alle strutture e che sono quantificabili nell'ordine di parecchie decine.

La realizzazione della Caserma consente di organizzare una sede efficace per il controllo territoriale dell'intera Barriera di Milano, fornendo anche una razionale sistemazione dei militari addetti.

Stima dei potenziali utenti

Valgono le considerazioni del punto precedente.

Piano finanziario dell'opera – analisi costi ricavi

Vd. Allegato SCHEMA S3

Il costo totale dell'intervento ammonta ad €. 6.635.060,00.

Il piano finanziario è stato elaborato considerando un orizzonte temporale di venti anni, sulla base delle seguenti assunzioni:

- Contributi pubblici regionali/statali per il 55% del costo dell'intervento;
- 0 unità di personale dipendente;
- manutenzione annuale: €. 132.701,20;
- valore residuo dopo venti anni di €. 6.355.022,93.

Le entrate sono rappresentate dal canone di locazione versato dal Ministero degli Interni e sono state stimate in € 15.785,00. Per garantire l'equilibrio economico-finanziario dell'operazione è stato considerato, coerentemente con le linee guida, un contributo pubblico annuale a copertura del deficit finanziario pari ad € 415.036,00.

Sulla base di queste ipotesi, il Valore Attuale Netto del progetto è risultato praticamente nullo (€ 4.534,79) ed il Tasso Interno di Rendimento 5,01%.

Occorre considerare che, in caso di ricorso all'indebitamento per la parte non coperta da contributo pubblico, sarebbe opportuno che il tasso di interesse passivo non sia superiore a 5,01%.

Trattandosi di un intervento destinato ad influire in maniera incisiva sulla sicurezza della zona, si è integrato la valutazione finanziaria con un'analisi che tenesse conto dei benefici indiretti che la realizzazione in questione può avere sulla collettività. Questa valutazione economica ha avuto come risultato un valore Attuale Netto superiore a 6 milioni di euro ed un Tasso Interno di Rendimento lievemente superiore al 12%.

Sostenibilità dei costi e copertura finanziaria

Il costo dell'intervento è a carico del bilancio comunale: la copertura finanziaria sarà assicurata mediante ricorso alle eventuali fonti di finanziamento previste nei Fondi Strutturali 2006/2013 ed alle disponibilità del bilancio comunale (cofinanziamento)

5. CONVENIENZA ECONOMICO-SOCIALE

Analisi dei costi e dei benefici per la collettività

Vd. scheda progetto "Convenienza economico-sociale"

6. PROCEDURE

Descrizione puntuale di tutti i vincoli che gravano sull'opera

I vincoli che gravano sull'opera derivano da eventuali e specifiche prescrizioni dell'Arma.

In generale sussiste per tale intervento un vincolo di coordinamento con gli altri interventi che si realizzeranno sull'area.

Descrizione puntuale dei passaggi normativi e procedurali che si intendono attuare per superare i vincoli indicando i relativi tempi

Occorre garantire un collegamento continuo con l'Arma.

Il centro di coordinamento e di regia, a presidio dell'intero gruppo di progetti, può essere lo strumento idoneo per la gestione di tutti i passaggi relativi alla definizione (coordinata) del progetto.

Cronoprogramma delle scadenze temporali

Vd. Allegato SCHEMA S1

7. ANALISI DI RISCHIO E DI SENSIBILITA'

Analisi di rischio

Il principale elemento di rischio è collegato alla effettiva esigenza dell'Arma di disporre di una stazione nell'ambito urbano oggetto dell'intervento e alla necessaria definizione di un "protocollo di intesa" con la Città di Torino.

Gli elementi di rischio dell'opera sono connessi al finanziamento ed alla ordinaria evoluzione del progetto (preliminare, definitivo ed esecutivo) nonché, in fase esecutiva, al manifestarsi di condizioni non prevedibili.

Analisi di sensibilità

I benefici indiretti utilizzati nell'analisi economica sono caratterizzati da una variabilità e da una sensibilità elevate. Tuttavia l'ampio differenziale tra il VAN dell'analisi finanziaria e quello dell'analisi economica (€ 4.534,79,00 contro € 6.597.870,24) garantisce un ampio margine di sicurezza sull'opportunità (soprattutto "sociale") di realizzare l'opera.