

## SCHEDA PROGETTO “CASERMA CARABINIERI”

### *CONVENIENZA ECONOMICO SOCIALE*

*Elencazione, per ciascun progetto, del metodo adottato per l'ACB e dei possibili costi/benefici sociali conseguibili. Si tratta di elementi descrittivi e, in alcuni casi, dell'abbozzo di algoritmi per un primo tentativo di tradurli in termini monetari.*

*Il presente documento è concepito come l'insieme di diverse sezioni, ciascuna da considerare come componente della scheda dei singoli progetti da calare nel “Piano di fattibilità e nella relazione finanziaria”, dei singoli interventi.*

## **Analisi dei costi e dei benefici per la collettività**

### **Descrizione del metodo:**

L'analisi costi-benefici (ACB) è una tecnica di valutazione utilizzata per prevedere gli effetti di un progetto verificando se, con la realizzazione dell'intervento, la collettività ottenga un beneficio netto o un costo netto. Ha la natura di strumento di supporto alla decisione pubblica poiché non si basa solo sulla valutazione finanziaria tradizionale ma intende estendere la valutazione attraverso la valenza sociale dell'iniziativa. La traduzione in termini monetari di elementi "sociali" presuppone tre fasi: la definizione di costi e benefici sociali, la loro valutazione e, infine, il confronto. Tali operazioni sono alquanto complesse e rappresentano comunque delle stime approssimate.

Il metodo adottato si basa in primo luogo sulle risultanze dall'analisi finanziaria tradizionale (costi diretti e ricavi diretti) da integrare con l'impatto (economico) dei costi e dei benefici sociali.

Considerando che il progetto in oggetto si inquadra perfettamente nel nuovo programma politico-strategico-territoriale di legislatura della Regione Piemonte, dal punto di vista della collettività è possibile affermare che il valore sociale netto del medesimo sia positivo (benefici sociali > costi sociali).

Tale asserzione, pur individuando nel seguito benefici e costi sociali, consente di stimare i medesimi, dal punto di vista economico, secondo la seguente metodologia:

- i principali benefici sociali del progetto vengono evidenziati in termini qualitativi; solo per i più significativi si procede alla quantificazione economica attraverso specifici algoritmi di calcolo;
- i principali costi sociali del progetto vengono evidenziati in termini qualitativi. Si procede alla quantificazione economica dei costi sociali in termini % rispetto al valore assoluto dei benefici sociali; l'aliquota % dei costi sociali è determinata tenendo conto della specificità del progetto ed anche considerando il fatto che tipicamente, in termini temporali, i costi sociali sono contemporanei alle attività di cantiere mentre i benefici sociali sono apprezzabili ad opera completata; relativamente ad alcuni benefici sociali, precisandone le motivazioni, potrà non essere associato un costo sociale determinato in %;
- il beneficio sociale netto positivo è dato quindi dalla differenza benefici sociali – costi sociali; la valutazione differenziale adottata, diventando i costi sociali un fattore di rettifica dei benefici sociali determinati in termini approssimativi, consente anche di migliorare la misurazione economica del beneficio sociale netto dell'intervento per la collettività;
- i costi ed i benefici sociali sono valutati, dal punto di vista territoriale, a livello di zona/quartiere cittadino pur sapendo che l'integrazione di questo intervento con altri a questo collegati, consente un ulteriore apprezzamento dei benefici sociali

netti (il risultato dato dall'integrazione dei vari interventi è superiore alla somma algebrica della valenza positiva dei singoli interventi).

**Analisi e quantificazione dei benefici sociali considerati (qualitativi e/o quantitativi):**

- Valorizzazione della zona servita con rivalutazione del prezzo degli immobili e delle aree limitrofe (€):

nelle vicinanze della caserma è prevista la realizzazione di un asilo nido, di una scuola materna e di un centro di servizi di rilevante importanza (INCET) ed è indubbia la valorizzazione degli immobili che verrà a costituirsi nell'area attigua alla nuova configurazione.

In relazione al progetto in argomento ed ai progetti collegati, si individua che l'area si apprezzerrebbe in termini di valori immobiliari di una percentuale pari al +12%. Si stima che tale percentuale costituisca il massimo incremento registrabile data l'area interessata ed i valori immobiliari in gioco e che tale incremento sia dovuto all'insieme delle nuove realizzazioni di servizi di interesse pubblico. La caserma dei Carabinieri concorre a determinare tale incremento per una percentuale stimata del 33%.

Calcolando il volume esistente intorno all'area dell'intervento, per quelle parti che sono presumibilmente interessate dalla realizzazione dei servizi e trasformando tale valore in metri quadrati di superficie di pavimento si ottiene un valore di 103.500 mq.

Il prezzo di mercato degli immobili della zona è valutato in termini medi così come definiti dall'Osservatorio Immobiliare del Ministero dell'Economia e delle Finanze; il coefficiente di rivalutazione utilizzato (che tiene conto di diversi fattori: pregio, zona, quartiere, vocazione, ecc.), pari a +12%, viene ridotto per la quota attribuita alla Caserma (33%).

L'incremento di valore viene determinato con la seguente formula:

$$I_v = pdm * k * s$$

dove:

$I_v$  = incremento di valore degli immobili [€];

$pdm$  = prezzo di mercato degli immobili a  $m^2$  prima dell'intervento [€/m<sup>2</sup>];

$k$  = (coefficiente di rivalutazione);

$s$  = superficie degli immobili [m<sup>2</sup>];

determinazione del beneficio e dati di ingresso (calcolo):

$I_v = X$  [€];

$pdm = 1.250,00$  [€/m<sup>2</sup>];

$k = 0,04$

$s = 103.500$  [m<sup>2</sup>];

da cui  $I_v = 5.175.000,00 \text{ €}$

- Sviluppo economico locale, aumento del reddito locale (in relazione al progetto INCET e nuovo insediamento asilo nido e scuola materna) (€):

la nuova installazione e le nuove strutture adibite a servizi pubblici realizzate nelle immediate vicinanze potrebbero agevolare l'insediamento di nuovi esercizi commerciali. La presenza di un numero elevato di militari (circa 30), l'afflusso di numerosi fruitori dei nuovi servizi nonché degli abitanti gravitanti in loco comporterebbe senz'altro un incremento alla economia del luogo. Si stima che la caserma partecipi allo sviluppo locale con una percentuale pari al 40% dell'intero incremento generato dall'insieme dei servizi.

In associazione all'aumento dei consumi localizzati a livello di quartiere, sia per valutare l'incremento di attività degli esercizi attuali sia per valutare i nuovi esercizi conseguenza indiretta del progetto in argomento, è possibile considerare la nascita di tre unità commerciali (bar, ristoranti, negozi, ecc.) che si autosostengono con introiti di 540.000,00 € complessivi, di cui 216.000,00 € per effetto della Caserma..

L'incremento di valore viene determinato con la seguente formula:

$$Sel = nuc * k * fat$$

dove:

Sel = Sviluppo economico locale [€];

nuc = nuove unità commerciali (indotte dall'iniziativa);

k = (coefficiente di abbattimento per l'effetto della sola caserma);

fat = fatturato di autosostegno medio dell'attività [€]

determinazione del beneficio e dati di ingresso (esempio):

Sel = X [€];

nuc = 3 [n];

k = 0,4;

fat = 180.000,00 [€];

da cui: Sel = 216.000,00 €

- Miglioramento del paesaggio urbano:

l'intervento di recupero comporta un miglioramento del paesaggio urbano circostante;

- Maggiore sicurezza:

la presenza di una nuova sede delle forze dell'ordine nel quartiere Barriera di Milano condurrebbe ad una maggiore sicurezza percepita dagli abitanti della zona

in questione con un prevedibile miglioramento della coesione sociale, ed una presumibile diminuzione dei reati minori legati alla persona;

- Miglioramento delle finalità turistiche e/o ricreative della zona (in relazione al progetto INCET):  
l'intervento si colloca all'interno di una serie di progetti di riqualificazione del quartiere che dovrebbero consentire l'aumento dell'attrattività della zona presa in considerazione in sinergia con l'apertura di complessi formativi, culturali e commerciali;
- Interventi a supporto delle politiche di risparmio energetico:  
L'intervento di riqualificazione della caserma comporterà anche una riqualificazione degli impianti termici adottando sistemi e componenti a basso consumo energetico;
- Miglioramento della qualità della vita a livello di quartiere:  
Conseguenza delle variabili sopra descritte sarà un miglioramento della qualità della vita a livello di quartiere
- Miglioramento della credibilità e della fiducia negli amministratori locali:  
La realizzazione di strutture, infrastrutture e la riqualificazione di fabbricati ed aree volta all'ampliamento dei servizi alla collettività, come rispondenza alle attese dei cittadini ed in particolare dai residenti, è sicuramente il modo più evidente per rafforzare la fiducia nei confronti delle amministrazioni locali che si dimostrano responsabili ed innalzano la propria immagine istituzionale.

**Analisi e quantificazione dei costi sociali considerati (qualitativi e/o quantitativi):**

- Disagi alla collettività durante i lavori:  
La presenza delle aree di cantiere comporta una serie di disagi alla collettività, non apprezzabili nel dettaglio (inquinamento acustico, congestione del traffico, rumori, esalazioni, difficoltà di accesso, ecc.), nella fase di realizzazione del progetto.
  
- Disagi e costi per l'incremento dell'attrattività della zona/quartiere:  
Il maggior afflusso di persone, connesso all'intervento di riqualificazione, dovuto all'ampliamento dell'offerta di servizi a livello di zona/quartiere, comporta una serie di disagi alla collettività, non apprezzabili nel dettaglio (rifiuti, trasporti, inquinamento acustico, congestione del traffico, ecc.).

I costi sociali, per questa tipologia di interventi, sono di difficile quantificazione monetaria. Il progetto nel suo complesso, come rilevabile nella presente relazione, porta senz'altro ad un beneficio sociale netto.

Come descritto in precedenza (cfr. "metodo") si ritiene più opportuno determinarli in termini % sulla base dei benefici sociali calcolati tenendo peraltro conto che di molti benefici non viene effettuata una valutazione economica.

Peraltro, di alcuni benefici sociali, come verrà precisato nel seguito, non concorrono alla determinazione percentuale dei costi sociali.

Per la particolare natura del progetto, si ritiene che i costi sociali siano pari al 20% dei benefici sociali ed abbiano uno sviluppo temporale lineare salvo al primo anno in cui si assumono pari al 40% dei benefici per tener conto dell'anticipo temporale dei costi sociali connessi ai disagi causati alla collettività durante i lavori.

In termini numerici e per l'articolazione temporale, si rimanda ai prospetti successivi.

### PROSPETTO DI RIEPILOGO DEI COSTI-BENEFICI SOCIALI

DESCRIZIONE	TIPO	IMPORTO €	NOTE
Valorizzazione della zona servita con rivalutazione del prezzo degli immobili e delle aree limitrofe	BSQT	5.175.000,00 €	L'importo viene considerato per 1/5 del suo ammontare nei primi cinque anni successivi alla realizzazione del progetto. La voce non concorre alla determinazione in % dei costi sociali.
Sviluppo economico locale, aumento del reddito locale (in relazione al progetto INCET e nuovo insediamento asilo nido e scuola materna)	BSQT	216.000,00 €	L'importo si ritiene lineare per l'orizzonte temporale del piano economico finanziario
Miglioramento del paesaggio urbano	BSQL	0,00 €	
Maggiore sicurezza	BSQL	0,00 €	
Miglioramento delle finalità turistiche e/o ricreative della zona (in relazione al progetto INCET)	BSQL	0,00 €	
Interventi a supporto delle politiche di risparmio energetico	BSQL	0,00 €	
Miglioramento della qualità della vita a livello di quartiere	BSQL	0,00 €	
Miglioramento della credibilità e della fiducia negli amministratori locali	BSQL	0,00 €	
Disagi alla collettività durante i lavori	CSQL	0,00 €	Valutazione economica in termini % sui benefici sociali globali
Disagi e costi per l'incremento dell'attrattività della zona/quartiere	CSQL	0,00 €	Valutazione economica in termini % sui benefici sociali globali
<b>TOTALE BS</b>		<b>NON SIGNIFICATIVO</b>	L'entità e l'articolazione temporale è stata definita per ciascuna grandezza componente nel prospetto di riepilogo seguente.
<b>TOTALE CS</b>		<b>NON SIGNIFICATIVO</b>	L'entità e l'articolazione temporale è stata definita per ciascuna grandezza componente nel prospetto di riepilogo seguente.

**LEGENDA:**

BS = beneficio sociale

CS = costo sociale

QL = qualitativo (senza diretta conversione monetaria), per i CS la conversione monetaria avviene in %

QT = quantitativo (con diretta conversione monetaria).

**RIEPILOGO COSTI-BENEFICI IN TERMINI ASSOLUTI E CON ARTICOLAZIONE TEMPORALE**

Anni	0	1	2	3	4	5	6	.....	20
TOTALE BSQTCI €	0	1.251.000	1.251.000	1.251.000	1.251.000	1.251.000	216.000	.....	216.000
TOTALE CSQTCI €	0	-86.400	-43.200	-43.200	-43.200	-43.200	-43.200	.....	-43.200
FLUSSI GLOBALI €	0	1.164.600	1.207.800	1.207.800	1.207.800	1.207.800	172.800	.....	172.800



