

INTERVENTO 8 EX INCET COMPLETAMENTO LOTTO 1

1. QUADRO CONOSCITIVO

Quadro conoscitivo generale e obiettivi dell'intervento

Durante lo scorso decennio l'isolato ex-Incet è stato interessato da un Piano Particolareggiato, approvato dalla Città nel 1995, attualmente in vigore, che prevede oltre al recupero di una parte di immobile a fini pubblici, anche la realizzazione di edifici residenziali per la parte vero sud. Ad oggi le previsioni dello strumento esecutivo sono state realizzate in parte: è stata recuperata l'ala del vecchio fabbricato posta a nord ovest e trasformata in sede di Attività e Servizi per la Persona e l'Industria (con la realizzazione del centro commerciale FACIT lungo via Cigna) e sono state realizzati alcuni degli edifici residenziali previsti (nuove case per edilizia popolare lungo corso Vigevano).

Il presente intervento completa e conclude le possibilità edificatorie previste dallo strumento esecutivo.

Individuazione e valutazione delle alternative progettuali

Non sono state prese in considerazione alternative.

Soggetto attuatore dell'intervento/erogatore del servizio

Agenzia Territoriale per la Casa di Torino.

Modalità di gestione dell'opera

Si tratta di un intervento di Edilizia Residenziale Pubblica Sovvenzionata: la gestione viene quindi affidata all'ATC di Torino.

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

Gli elementi e le indicazioni di dettagli sono date dal Piano Particolareggiato.

Stima parametrica dettagliata del costo di costruzione e di realizzazione

Vd. Allegato SCHEMA A

Eventuali problemi su cui porre l'attenzione in fase progettuale

Le indicazioni dello strumento urbanistico di dettaglio. Il coordinamento con gli interventi già attuati.

3. COMPATIBILITA' URBANISTICA, AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

Compatibilità urbanistica

Vd. Allegato SCHEMA URB

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

L'opera va a completamento di un lotto già destinato ad edilizia popolare, sul sedime attualmente occupato da un fabbricato abbandonato, all'angolo tra via Cigna e c.so Vigevano.

La realizzazione dell'intervento avrà effetti positivi sull'ambiente completando la cortina residenziale lungo corso Vigevano ang. via Cigna con un innalzamento dei valori urbani della zona.

Gli unici impatti prevedibili sono limitati ai lavori per la realizzazione dell'opera e ai tempi previsti per il loro svolgimento.

Descrizione dettagliata di eventuali impatti paesaggistici dovuti all'opera e misure compensative da prevedersi.

L'opera non comporta alcun impatto paesaggistico e risulterà migliorativa nei confronti della situazione ambientale preesistente.

4. SOSTENIBILITA' FINANZIARIA

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

L'intervento si rivolge alle famiglie che hanno difficoltà ad accedere al bene casa con i soli mezzi derivanti dal proprio reddito: è un intervento ERPS.

Stima dei potenziali utenti

L'intervento prevede la realizzazione di oltre trenta alloggi e la sistemazione di altrettante famiglie che abbiano i requisiti per l'accesso alle graduatorie per l'assegnazione di alloggi di edilizia popolare.

Piano finanziario dell'opera – analisi costi ricavi

Vd. Allegato SCHEMA S3

Il costo totale dell'intervento ammonta ad € 4.131.655,19.

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

- contributo pubblico, di provenienza regionale o nazionale, per il 100% del costo dell'intervento;
- 0 unità di personale dipendente;
- manutenzione annuale: €. 0.00;
- valore residuo dopo venti anni di €. 2.468.144,42;

Si tratta di un intervento di Edilizia Residenziale Pubblica completamente sovvenzionato, per cui nel piano finanziario sono stati presi in considerazione la manutenzione straordinaria e l'ammortamento dell'immobile. Nell'arco di tempo considerato il Valore Attuale Netto del progetto è risultato, sulla base delle assunzioni, praticamente pari a zero (€ 3.101,00), mentre il Tasso Interno di rendimento Risulta pari a 5,02%.

Sostenibilità dei costi e copertura finanziaria

I costi dell'intervento sono completamente coperti dai finanziamenti di cui alla legge 475/78. Si tratta di fondi originariamente stanziati dallo Stato sui quali, attualmente, la Regione esercita il controllo sulla base delle vigenti normative.

5. CONVENIENZA ECONOMICO-SOCIALE

Analisi aggregata di carattere sostanzialmente descrittivo dei benefici e dei costi "esterni" o "indiretti" per la collettività

Si tratta di intervento di Edilizia residenziale pubblica che

- garantisce l'accesso all'abitazione a circa 30 famiglie
- conclude un lotto edilizio
- concorre alla completa sistemazione di un'area oggi marginale.

6. PROCEDURE

Descrizione puntuale di tutti i vincoli che gravano sull'opera

Sull'area non gravano vincoli che non siano quelli di natura urbanistica derivanti dalle norme e dai regolamenti edilizi.

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

Non gravano vincoli sull'area.

Cronoprogramma delle scadenze temporali

Vd. Allegato SCHEMA S1

7. ANALISI DI SENSIBILITA' E DI RISCHIO

Descrizione sintetica dei fattori di rischio ed analisi di sensibilità per il piano finanziario dell'opera

La disponibilità della copertura finanziaria è soggetta ad un'alea quanto mai limitata, trattandosi di una vecchia legge di finanziamento. Tuttavia potrebbero emergere costi non previsti in fase di realizzazione dell'intervento che, se considerati, modificherebbero in senso peggiorativo le conclusioni del piano finanziario. Tuttavia, senza volersi addentrare in un'accurata analisi costi/benefici, è chiaro che, data la notevole domanda di edilizia sociale, in termini economici le ricadute dell'intervento hanno un valore superiore (di vari ordini di grandezza) rispetto a quello del VAN calcolato sulla base delle mere considerazioni finanziarie.