

---

**SCHEDA PROGETTO**  
**“PARCO DEL VALENTINO”**  
***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 società 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 e tiene anche conto del 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):**

- Miglioramento dell'offerta di servizi aumentando la fruibilità del parco e sviluppo locale indiretto (€):

gli interventi sono pensati per migliorare la fruibilità del parco e la sua offerta e agevoleranno l'incremento dell'affluenza dei cittadini e quindi un incremento del giro di affari degli esercizi commerciali localizzati nell'area in particolare nei settori delle attività ricettive, sportive e di ristorazione con un prevedibile aumento del reddito locale;

In particolare l'aumento della "qualità" del parco sarà in grado di attrarre un flusso di utenti più strutturato e disponibile ad una presenza temporale più lunga (visitatori interessati dalle proposte culturali e non sono dalla proposta ambientale, ad esempio). Si suppone che per effetto dell'incremento dei flussi e per il manifestarsi di forme diverse di utilizzo comportino un aumento del giro di affari in capo alle attività commerciali esistenti corrispondente al giro di affari di quattro nuove attività.

In associazione all'aumento dei consumi localizzati, 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 n. 4 unità commerciali (bar, ristoranti, negozi, ecc.) che si autosostengono con introiti di 560.000,00 € complessivi.

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

$$Sel = nuc * fat$$

dove:

Sel = Sviluppo economico locale [€];

nuc = nuove unità commerciali indotte dall'iniziativa [n];

fat = fatturato di autosostegno attività [€]

determinazione del beneficio e dati di ingresso (esempio):

Sel = X [€];

nuc = 4 [n];

fat = 140.000 [€]

da cui: Sel = 560.000,00 €

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

in prossimità del parco del Valentino gli immobili hanno raggiunto un prezzo commerciale molto elevato, è quindi ipotizzabile che un ulteriore incremento di valore sia molto contenuto (+1%). Ampliando l'area geografica influenzata dalla presenza del parco è invece ipotizzabile un incremento di valore più consistente sugli immobili del quartiere San Salvario (+5%).

Calcolando il volume esistente intorno alle aree di intervento e trasformando tale valore in metri quadrati di superficie di pavimento si ottengono i seguenti valori: 194.370 mq. il cui valore si incrementa del +1% e 185.400 mq. il cui valore si incrementa del +5%

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.).

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

$$I_v = pdm * k * s$$

dove:

$I_v$  = incremento di valore a 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 (esempio):

$I_{v1} = X$  [€];

$pdm = 5.000,00$  [€/m<sup>2</sup>];

$k = 0,01$

$s = 194.370$  [m<sup>2</sup>]

$I_{v2} = X$  [€];

$pdm = 1.500,00$  [€/m<sup>2</sup>];

$k = 0,05$

$s = 185.400$  [m<sup>2</sup>]

da cui:  $I_{v1} = 9.718.500,00$  €       $I_{v2} = 13.905.000,00$  €

per  $I_v$  globale = 23.623.500,00 €

- Miglioramento della percezione turistica della città:

il progetto è pensato per elevare il parco del Valentino al livello dei giardini storici italiani ed europei. Il piano prevede la ridefinizione di alcuni tratti asfaltati (riduzione delle carreggiate), la riconfigurazione di alcune aree verdi ed il recupero

delle strutture arboree del parco evitando il degrado dei terreni e migliorando la qualità dell'aria. Si prevede anche una nuova recinzione perimetrale e una nuova passerella di collegamento con la collina della città con pista ciclo-pedonale. Le ricadute sociali sono molteplici in quanto il parco del Valentino offre percorsi naturalistici che nulla hanno da invidiare a quelli del piano prealpino e risultano una peculiarità esclusiva della Città di Torino rispetto a qualsiasi altra metropoli europea, situandosi a pochi chilometri dal centro cittadino.

- Integrazione di strutture formative e nascita dell'Ente Parco:  
presso il parco del Valentino sono già presenti alcune strutture espositive e didattiche che si occupano di botanica. Il progetto prevede la nascita di un nuovo ente che si occuperà della gestione delle aree verdi della città (Ente Parco) applicando le più evolute tecnologie del settore.
- Riduzione microcriminalità:  
nell'ipotesi della recinzione perimetrale, introducendo orari di apertura e chiusura del parco potrebbe essere possibile la riduzione della microcriminalità del luogo.
- Miglioramento dell'immagine e della qualità della vita nel del quartiere San Salvario:  
miglioramento della qualità della vita del quartiere in questione attraverso la realizzazione del progetto che consente miglioramenti plurimi negli ambiti descritti in precedenza.
- Aumento della sicurezza percepita:  
la maggiore affluenza, le opere di presidio (recinzione), le nuove attività determineranno una maggiore sicurezza percepita da parte dei fruitori.
- 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
Miglioramento dell'offerta di servizi aumentando la fruibilità del parco e sviluppo locale indiretto	BSQT	560.000,00 €	L'importo si ritiene lineare per l'orizzonte temporale del piano economico finanziario
Valorizzazione della zona servita e rivalutazione del prezzo degli immobili dei residenti e delle aree limitrofe	BSQT	23.623.500,00 €	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.
Miglioramento della percezione turistica della città	BSQL	0,00 €	
Integrazione di strutture formative e nascita dell'Ente Parco	BSQL	0,00 €	
Riduzione microcriminalità	BSQL	0,00 €	
Miglioramento dell'immagine e della qualità della vita nel del quartiere San Salvatorio	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
TOTALE BS		NON SIGNIFICATIVO	L'entità e l'articolazione temporale è stata definita per ciascuna grandezza componente nel prospetto di riepilogo seguente
TOTALE CS		NON SIGNIFICATIVO	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 è % (cfr. metodo).

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	5.284.700	5.284.700	5.284.700	5.284.700	5.284.700	560.000	...	560.000
TOTALE	0	-224.000	-112.000	-112.000	-112.000	-112.000	-112.000	...	-112.000

CSQTCI €								...	
FLUSSI GLOBALI €	0	5.060.700	5.172.700	5.172.700	5.172.700	5.172.700	448.000	...	448.000
								...	
								.	