

SCHEDA PROGETTO “QUARTIERE FALCHERA¹”

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.

¹ La presente analisi è stata sviluppata con riferimento agli interventi globali sugli spazi urbani: fase 1 (strada Cuorgnè e rotonda) e fase 2 (via degli Ulivi, via delle Querce, via degli abeti)

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 dei servizi e della percezione turistica e sviluppo locale (€):

La realizzazione del progetto agevolerà lo sviluppo economico locale (in connessione al progetto collegato alla nuova area verde destinata a parco pubblico con presenza di piccoli laghi migliorando l'accessibilità alle infrastrutture del turismo dolce della città); tale progetto costituisce l'affaccio di Torino sul più ampio sistema denominato "Tangenziale Verde", ampio polmone verde fra il Parco del Po e la Reggia di Venaria Reale. Si evidenzia che l'intervento relativo al parco ha una priorità maggiore rispetto alla riqualificazione delle infrastrutture stradali ma che queste ultime sono fondamentali e costituiscono un'integrazione con il progetto in esame. Queste nuove condizioni comportano senz'altro un incremento alla economia del luogo.

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 n. 2 unità commerciali (bar, ristoranti, negozi, ecc.) che si autosostengono con introiti di 338.000,00 € complessivi.

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

$$Sel = nuc * fat$$

dove:

Sel = Sviluppo economico locale [€];

nuc = nuove unità commerciali indotte da;

determinazione del beneficio e dati di ingresso (esempio):

Sel = X [€];

nuc = 2 [n];

fat = 169.000,00 [€]

da cui: Sel = 338.000,00 €

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

l'intervento indubbiamente incrementerà la valorizzazione degli immobili nell'area attigua alla nuova configurazione.

In relazione al progetto in argomento, si è determinato che l'area interessata dagli edifici a torre che prospettano direttamente il parco si apprezzerrebbe in termini di

valori immobiliari di una quota del +10% e che l'area interessata dai fabbricati prossimi agli spazi interni al quartiere (che vengono migliorati) si apprezzerrebbe di una quota del +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: 48.400 mq. interessati da un aumento del +10% e 61.490 mq. interessati da un aumento 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:

$$I_v = \text{pdm} * k * s$$

dove:

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

pdm = prezzo di mercato degli immobili a m^2 prima dell'intervento [€/m²];

k = coefficiente di rivalutazione;

s = superficie degli immobili [m²]

determinazione del beneficio e dati di ingresso (esempio):

$I_{v1} = X$ [€];

pdm = 1.200,00 [€/m²];

k = 0,10

s = 48.400 [m²]

$I_{v2} = X$ [€];

pdm = 1.200,00 [€/m²];

k = 0,05

s = 61.490 [m²]

da cui: $I_{v1} = 5.808.000,00$ € $I_{v2} = 3.689.400,00$ €

per I_v globale = 9.497.400,00 €

- Allungamento del tasso di sostituzione delle infrastrutture esistenti (€):
agendo sulla pavimentazione stradale, realizzando nuove aree adibite a parcheggio, le manutenzioni straordinarie potranno essere traslate nel tempo allungando il periodo di sostituzione delle infrastrutture esistenti; per il progetto in argomento, considerato che l'attuale tracciato stradale/pedonale viene riqualificato ma necessiterebbe di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sempre più pesanti, è possibile ipotizzare nei primi 8 anni dall'intervento un risparmio di oneri di manutenzione pari a 9,00 €/m² da valutarsi per l'area complessiva di intervento.

Il risparmio degli oneri manutentivi viene determinato con la seguente formula:

$Rom = cms * k * ssi$
dove:

Rom = Risparmio degli oneri manutentivi [€];
k = numero anni
cms = costi manutenzione straordinaria [€/m²];
ssi = superficie stradale interessata [m²]

determinazione del beneficio e dati di ingresso (esempio):

Rom = X [€];
cms = 9 [€/m²];
k = 8 [anni]
ssi = 500 [m²];

da cui: Rom = 36.000,00 €

- Miglioramento della viabilità, sicurezza stradale e inquinamento:
il progetto consente l'innalzamento degli standard della sicurezza stradale, la riduzione del rischio di incidenti e l'eliminazione di alcuni esempi di degrado urbano. L'inserimento delle nuove alberate porterà ad un miglioramento della qualità dell'aria;
- Miglioramento della qualità della vita a livello di quartiere:
la realizzazione del progetto (in connessione con l'intervento della "Tangenziale Verde") permette l'inserimento di elementi di riconoscibilità del quartiere Falchera a favore degli aspetti di radicamento territoriale.
- Miglioramento della qualità ambientale del quartiere:
gli interventi previsti aumentano la qualità ambientale del quartiere con la sistemazione di aree marginali e con il potenziamento della dotazione di verde.
- Miglioramento della sicurezza urbana:
L'intervento è stato pensato per aumentare la sicurezza urbana non solo legata a fatti criminosi negli spazi utilizzati dai cittadini ma soprattutto legati al disagio della collettività nell'uso degli spazi pubblici (rischio di essere vittime di intimidazioni, aggressioni o altri atti violenti, vandalismo, graffiti, manutenzione, cura del verde, pulizia, scarsa illuminazione, ecc.).
- 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 dei servizi e della percezione turistica e sviluppo locale	BSQT	338.000,00 €	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	9.497.400,00 €	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.
Allungamento del tasso di sostituzione delle infrastrutture esistenti	BSQT	36.000,00 €	L'importo viene considerato per 1/8 del suo ammontare nei primi otto anni successivi alla realizzazione del progetto
Miglioramento della viabilità, sicurezza stradale e inquinamento	BSQL	0,00 €	
Miglioramento della qualità della vita a livello di quartiere	BSQL	0,00 €	
Miglioramento della sicurezza urbana	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	6-7	8	9	..	20
TOTALE BSQTCI €		2.241.980	2.241.980	2.241.980	2.241.980	2.241.980	342.500	342.500	338.000	..	338.000
TOTALE CSQTCI €		-137.000	-68.500	-68.500	-68.500	-68.500	-68.500	-68.500	-67.600	..	-67.600
FLUSSI GLOBALI €		2.104.980	2.173.480	2.173.480	2.173.480	2.173.480	274.000	274.000	270.400	..	270.400