
SCHEDA PROGETTO
“COMPLESSO INDUSTRIALE INCET”
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 (denominati costi diretti o interni e ricavi/benefici diretti o interni) da integrare con l'impatto (economico) dei costi e dei benefici sociali (denominati costi indiretti o esterni e benefici indiretti o esterni).

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);

- la valutazione degli scenari “con intervento” e “senza intervento” viene realizzata attraverso specifici fogli elettronici effettuando due elaborazioni complessive integrate (integrando cioè i costi interni e benefici interni già accolti nel piano finanziario con i costi sociali esterni e benefici sociali esterni) delle situazioni “con intervento” e “senza intervento”;
- alla valutazione degli scenari predetta, viene aggiunta anche una sintetica valutazione economica, attraverso l'analisi differenziale, esposta in termini descrittivi.

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

Benefici sociali esterni o indiretti (con intervento):

- Sviluppo economico locale, maggiore offerta di servizi culturali e ricreativi e miglioramento delle finalità turistiche della zona (in relazione al progetto caserma carabinieri ed al nuovo insediamento dell'asilo nido e della scuola materna) (€):

L'intervento si colloca all'interno di una serie di progetti di riqualificazione del quartiere che dovrebbero consentire l'aumento dell'attrattività della zona. La nuova installazione prevede nuovi esercizi commerciali, formativi e spirituali. Il bacino d'utenza ipotizzabile non riguarderà solo i fruitori della struttura ma la cittadinanza nel suo complesso. Queste nuove condizioni agevoleranno senz'altro un incremento alla economia del luogo. Il complesso INCET concorre allo sviluppo locale in una percentuale stimata attorno al 50%.

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. 3 unità commerciali (bar, ristoranti, negozi, ecc.) che si autosostengano con introiti di 540.000,00 € complessivi, di cui 270.000,00 € per effetto del complesso in esame.

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 = 0,5

fat = 180.000,00 [€];

da cui: Sel = 270.000,00 €

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

nelle vicinanze del complesso è prevista la realizzazione di una Caserma, di un asilo nido e di una scuola materna ed è indubbia la valorizzazione degli immobili che verrà a costituirsi nell'area attigua nella nuova configurazione territoriale.

In relazione al progetto in argomento ed ai progetti collegati, si determina che l'area che 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. Il complesso INCET concorre a determinare tale incremento per una percentuale stimata del 45%.

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.) è pari al +12% e viene ridotto per la quota attribuita al complesso in esame (45%).

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 [€/m²];
 k = coefficiente di rivalutazione;
 s = superficie degli immobili [m²]

determinazione del beneficio e dati di ingresso (esempio):

$I_v = X$ [€];
 $pdm = 1.250,00$ [€/m²];
 $k = 0,054$
 $s = 103.500$ [m²];

da cui: $I_v = 6.986.250,00$ €

- Miglioramento del paesaggio urbano:
l'intervento di recupero comporta un miglioramento del paesaggio urbano circostante;
- Miglioramento della qualità della vita a livello di quartiere:

migliore fruibilità dei mezzi pubblici grazie alle attività insediate nel sito, riduzione della viabilità e miglioramento dei parcheggi. Miglioramento dell'istruzione per l'insediamento di attività formative (scuola circense e di teatro). La presenza di un nuovo complesso formativo, culturale e commerciale nel quartiere condurrebbe altresì ad una maggiore sicurezza percepita dagli abitanti della zona in questione con un prevedibile miglioramento della coesione sociale, del diritto di cittadinanza come espressione di un maggiore radicamento territoriale e con un incremento del senso di appartenenza alla comunità locale tra gli abitanti;

- Interventi a supporto delle politiche di risparmio energetico:
L'intervento di riqualificazione comporterà anche una riqualificazione degli impianti termici adottando sistemi e componenti a basso consumo energetico;
- 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.

Benefici sociali esterni o indiretti (senza intervento):

Nessun beneficio esterno:

La mancata realizzazione dell'intervento non porta nessun beneficio ma rappresenta un fattore negativo. A tale riguardo è sufficiente leggere la sezione precedente.

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

Costi sociali esterni o indiretti (con intervento):

- 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 “con intervento”, 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.

Costi sociali esterni o indiretti (senza intervento):

- Mancato sviluppo economico locale, minore offerta di servizi culturali e ricreativi e mancato sviluppo delle finalità turistiche della zona:
Per la spiegazione ci si può riferire alla sezione “Benefici sociali esterni o indiretti (con intervento)” da interpretarsi in termini negativi;
- Mancata valorizzazione della zona servita e mancata rivalutazione del prezzo degli immobili dei residenti e delle aree limitrofe:
Per la spiegazione ci si può riferire alla sezione “Benefici sociali esterni o indiretti (con intervento)” da interpretarsi in termini negativi;
- Mancato miglioramento del paesaggio urbano:
Per la spiegazione ci si può riferire alla sezione “Benefici sociali esterni o indiretti (con intervento)” da interpretarsi in termini negativi;
- Mancato innalzamento della qualità della vita a livello di quartiere:
Per la spiegazione ci si può riferire alla sezione “Benefici sociali esterni o indiretti (con intervento)” da interpretarsi in termini negativi;
- Mancato miglioramento della credibilità e della fiducia negli amministratori locali:
Per la spiegazione ci si può riferire alla sezione “Benefici sociali esterni o indiretti (con intervento)” da interpretarsi in termini negativi;

I costi sociali “senza intervento”, come già evidenziato in precedenza sono di difficile quantificazione monetaria. Il progetto nel suo complesso, come rilevabile nella presente relazione, porta senz’altro ad un beneficio sociale netto.

E costi sociali “senza intervento” si ritiene opportuno determinarli pari al triplo dei costi sociali “con intervento” tenendo conto dell’attuale degrado dell’area.

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

PROSPETTO DI RIEPILOGO DEI COSTI-BENEFICI SOCIALI

DESCRIZIONE	TIPO	IMPORTO €	NOTE
Sviluppo economico locale, maggiore offerta di servizi culturali e ricreativi e miglioramento delle finalità turistiche della zona (in relazione al progetto caserma carabinieri ed al nuovo insediamento dell'asilo nido e della scuola materna)	BSEIQTCT	270.000,00 €	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	BSEIQTCT	6.986.250,00 €	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 del paesaggio urbano	BSEIQLCT	0,00 €	
Interventi a supporto delle politiche di risparmio energetico	BSEIQLCT	0,00 €	
Miglioramento della qualità della vita a livello di quartiere	BSEIQLCT	0,00 €	
Miglioramento della sicurezza urbana	BSEIQLCT	0,00 €	
Miglioramento della credibilità e della fiducia negli amministratori locali	BSEIQLCT	0,00 €	
Nessun beneficio esterno	BSEIQLSI	0,00 €	
Disagi alla collettività durante i lavori	CSEIQLCT	0,00 €	Valutazione economica in termini % sui benefici sociali globali
Disagi e costi per l'incremento dell'attrattività della zona/quartiere	CSEIQLCT	0,00 €	Valutazione economica in termini % sui benefici sociali globali
Mancato sviluppo economico locale, minore offerta di servizi culturali e ricreativi e mancato sviluppo delle finalità turistiche della zona	CSEIQLSI	0,00 €	Valutazione economica in termini % sui benefici sociali globali
Mancata valorizzazione della zona servita e mancata rivalutazione del prezzo degli immobili dei residenti e delle aree limitrofe	CSEIQLSI	0,00 €	Valutazione economica in termini % sui benefici sociali globali
Mancato miglioramento del paesaggio urbano	CSEIQLSI	0,00 €	Valutazione economica in termini % sui benefici sociali globali
Mancato innalzamento della qualità della vita a livello di quartiere	CSEIQLSI	0,00 €	Valutazione economica in termini % sui benefici sociali globali
Mancato miglioramento della credibilità e della fiducia negli amministratori locali	CSEIQLSI	0,00 €	Valutazione economica in termini % sui benefici sociali globali
TOTALE BSQTCT		NON SIGNIFICATIVO	L'entità e l'articolazione temporale è stata definita per ciascuna grandezza componente nel prospetto di riepilogo seguente.
TOTALE BSQTST		NON SIGNIFICATIVO	L'entità e l'articolazione temporale è stata definita per ciascuna grandezza componente nel prospetto di riepilogo seguente.
TOTALE CSQTCT		NON SIGNIFICATIVO	L'entità e l'articolazione temporale è stata definita per ciascuna grandezza componente nel prospetto di riepilogo seguente.
TOTALE CSQTST		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

EI = esterni o indiretti

QL = qualitativo (senza diretta conversione monetaria), per i CS la conversione monetaria è % (cfr. metodo).

QT = quantitativo (con diretta conversione monetaria).

CI = con intervento; SI = senza intervento

Situazione “senza intervento”:

I costi economici interni o diretti ed i benefici economici interni o diretti non vengono, per il momento, presi in considerazione in quanto sono già stati considerati nel piano finanziario in cui è possibile apprezzare la valenza finanziaria del progetto (attraverso il calcolo del VAN e del TIR).

La situazione “senza intervento” viene valutata in prima battuta solamente in termini differenziali ovvero si prendono in considerazione i costi economici esterni sociali (che sostiene la collettività) ed i benefici economici esterni sociali (che sostiene la collettività).

La mancata realizzazione del progetto non porta nessun beneficio economico esterno.

La valutazione dei costi economici esterni sociali può essere effettuata sulla base dei mancati benefici sociali che ottiene la collettività.

Il prospetto seguente, che è una elaborazione del PROSPETTO DI RIEPILOGO DEI COSTI-BENEFICI SOCIALI, sintetizza la situazione “senza intervento”.

RIEPILOGO COSTI-BENEFICI IN TERMINI ASSOLUTI E CON ARTICOLAZIONE TEMPORALE

Anni	0	1	2	3	4	5	...	30
TOTALE BSQTSI €	0	0	0	0	0	0	...	0
TOTALE CSQTSI €	-162.000	-162.000	-162.000	-162.000	-162.000	-162.000	...	-162.000
FLUSSI GLOBALI €	-162.000	-162.000	-162.000	-162.000	-162.000	-162.000	...	-162.000

La valutazione complessiva della situazione “senza intervento” è offerta dal foglio elettronico, appositamente predisposto, che sviluppa questa ipotesi integrata con i dati di progetto nei suoi contenuti finanziari puri (costi economici interni e benefici economici interni).

Situazione “con intervento”:

I costi economici interni o diretti ed i benefici economici interni o diretti non vengono, per il momento, presi in considerazione in quanto sono già stati considerati nel piano finanziario in cui è possibile apprezzare la valenza finanziaria del progetto (attraverso il calcolo del VAN e del TIR).

La situazione “con intervento” viene valutata in prima battuta solamente in termini differenziali ovvero si prendono in considerazione i costi economici esterni sociali (che sostiene la collettività) ed i benefici economici esterni sociali (che sostiene la collettività).

La determinazione dei costi sociali e dei benefici sociali è già stata illustrata in precedenza ed il prospetto seguente, che è una elaborazione del PROSPETTO DI RIEPILOGO DEI COSTI-BENEFICI SOCIALI, sintetizza la situazione “con intervento”.

RIEPILOGO COSTI-BENEFICI IN TERMINI ASSOLUTI E CON ARTICOLAZIONE TEMPORALE

Anni	0	1	2	3	4	5	6	30
TOTALE BSQTSI €	0	1.667.250	1.667.250	1.667.250	1.667.250	1.667.250	270.000	270.000
TOTALE CSQTSI €	0	-108.000	-54.000	-54.000	-54.000	-54.000	-54.000	-54.000
FLUSSI GLOBALI €	0	1.559.250	1.559.250	1.559.250	1.559.250	1.559.250	216.000	189.000

La valutazione complessiva della situazione “con intervento” è offerta dal foglio elettronico, appositamente predisposto, che sviluppa questa ipotesi integrata con i dati di progetto nei suoi contenuti finanziari puri (costi economici interni e benefici economici interni).

Valutazione di sintesi dei risultati:

Sia dall'analisi complessiva dei fogli elettronici con gli scenari “senza intervento” e “con intervento”, sia analizzando più semplicemente gli stessi scenari attraverso i prospetti di riepilogo, cioè ragionando in termini differenziali, è possibile affermare che la valenza sociale del progetto migliora notevolmente le risultanze finanziarie che non considerano le ricadute economico sociali.

Gli indicatori tipici di valutazione (VAN e TIR) sono rilevabili dagli appositi fogli elettronici appositamente allestiti cui si rimanda.