



CITTA' DI TORINO

(Modello V.I.E, vedi art. 6 dell'articolato recante le disposizioni)

aggiornamento 2019

VALUTAZIONE IMPATTO ECONOMICO (V.I.E.)

DELLA SEGUENTE NUOVA REALIZZAZIONE (breve descrizione dell'attività proposta):

Il lotto, individuato come Zona A del Compendio Immobiliare Area Mirafiori, di proprietà della Società Torino Nuova Economia S.p.A. (TNE), si inserisce in un'area caratterizzata fortemente dalla presenza di attività produttive e terziarie, con alcune aree a servizi pubblici e sporadiche aree residenziali. In particolare la Zona A oggetto di intervento, avente una superficie territoriale pari a circa 142.000 mq, è parte delle aree dismesse nel 2005 dalla casa automobilistica FCA che facevano parte del Comprensorio industriale di Mirafiori. Per tali aree dismesse sono in atto importanti azioni di trasformazione urbanistica.

Il lotto è delimitato a sud da Corso Settembrini e a ovest da Corso Orbassano e confina a nord e ad est con lo stabilimento FCA ancora in attività.

La Zona A nel Piano Regolatore Generale della Città di Torino è stata individuata come Zona Urbana di Trasformazione Ambito 16.34 Mirafiori – A. L'intervento proposto per tale Ambito si caratterizza come “Riqualificazione di un'area industriale dismessa” e consiste principalmente nella creazione di un “Polo Tecnologico”; un distretto complesso della Ricerca e dell'Innovazione - comprendente le destinazioni urbanistiche “Eurotorino” e “Attrezzature di Interesse Generale” - integrato da un Centro Polifunzionale con destinazione “Attività di Servizio alle Persone e alle Imprese” (ASPI).

L'Ambito è soggetto a Strumento Urbanistico Esecutivo approvato nella versione originaria dalla Giunta comunale nel mese di novembre 2016. Nel 2019 TNE ha presentato la Modifica Parziale al Piano Esecutivo Convenzionato approvato.

Le scelte progettuali individuate nel PEC originario e nella proposta di Modifica parziale sono il frutto di una serie di riflessioni strategiche e socio-economiche di riconversione di un ex-area industriale dismessa, oggi inserita in un tessuto urbano formato.

L'organizzazione funzionale del lotto è costituita da 4 Unità Minime di Intervento (UMI), come già definito nel Programma di Interventi allegato all'Accordo di Programma del 2011. Nello specifico le destinazioni d'uso di ciascuna UMI sono le seguenti:

- UMI A1 –Eurotorino - Attività produttive e innovative
- UMI A2 - Eurotorino - Attività produttive e innovative / Attività di Servizio a Persone e Imprese / Terziario
- UMI A3 – Attrezzature di Interesse Generale;
- UMI A4 – ASPI, comprendenti attività commerciali, terziario e residenze universitarie.

UNITA' ORGANIZZATIVA COMPETENTE PER LA COMPILAZIONE DELLA V.I.E.: Città di Torino – Divisione Urbanistica e Territorio – Area Urbanistica e Qualità dello Spazio Urbano - Servizio Trasformazioni Urbane e Pianificazione Esecutiva B



CITTA' DI TORINO

ALTRE UNITA' ORGANIZZATIVE INTERESSATE ALLA COMPILAZIONE DELLA V.I.E: Divisione Infrastrutture e Mobilità – Unità Operativa Urbanizzazioni – Area Verde Pubblico - Servizio Verde Gestione - Servizio Grandi Opere del Verde – Servizio Suolo e Parcheggi;

UNITA' ORGANIZZATIVA PROPONENTE IL PROVVEDIMENTO CUI LA V.I.E. DOVRA' ESSERE ALLEGATO (se diversa dalle precedenti)

.....

INDICAZIONE DEL PROVVEDIMENTO CUI LA PRESENTE V.I.E. SARA' ALLEGATA: Modifica Parziale al Piano Esecutivo Convenzionato Ambito 16.34 Mirafiori A (cosiddetta Zona A in area Mirafiori, afferente al compendio immobiliare della Società Torino Nuova Economia).

DATA DI COMPILAZIONE gennaio 2021

PREVENTIVO SPESE

TIPOLOGIA SPESA	QUANTIFICAZIONE ANNUA	DATI REPERITI PRESSO	CRITERIO DI CALCOLO
Attrezzature ed allestimenti ove non ricompresi nella progettazione dell'opera e nel relativo quadro economico			
Mobili ed arredi e loro manutenzione			
Traslochi			
Fotocopiatrici			



CITTA' DI TORINO

TIPOLOGIA SPESA	QUANTIFICAZIONE ANNUA	DATI REPERITI PRESSO	CRITERIO DI CALCOLO
Personal computer, macchine stampanti, plotter, fax ed apparecchi telefonici incluse le linee di collegamento e oneri per il cablaggio			
Oneri di sistemazione dell'area			
Manutenzioni ordinarie del bene immobiliare			
Consumi energetici per illuminazione, riscaldamento e condizionamento o altre finalità			
Consumi di acqua			
Servizi di pulizia			
Servizi di sorveglianza			
Servizi relativi alla sicurezza			
Spese per utilizzo apparecchi telefonici e trasmissione dati			
Manutenzioni macchine fotocopiatrici			
Servizi svolti da personale del Comune necessari a garantire l'utilizzo del bene			



CITTA' DI TORINO

TIPOLOGIA SPESA	QUANTIFICAZIONE ANNUA	DATI REPERITI PRESSO	CRITERIO DI CALCOLO
secondo gli scopi stabiliti (indicare il costo del personale necessario)			
Altre spese (descrivere):			

TIPOLOGIA SPESA	QUANTIFICAZIONE ANNUA		DATI REPERITI PRESSO	CRITERIO DI CALCOLO (dati 2013)
	operazioni	euro		
Aree Verdi	SETTORE I (invariato) Manutenzione aree verdi 2.841 m ² x0,94 €/ m ²	2.670,54 €	Servizio verde gestione	Manutenzioni: <u>Aree verdi</u> compreso arredo urbano, camminamenti pedonali, aree attrezzate, giochi: - fino a 2000 mq: euro 1.05/mq / anno - oltre 2000 mq: euro 0.94/mq /anno <u>Alberi:</u> euro 26 /albero/anno <u>Impianto irrigazione:</u> 10% valore impiantistica/anno Consumi acqua - <u>aree verdi:</u> 0,9 mc/mq/anno * 0,287 euro/mc (per effettiva superficie verde), oppure - <u>bagnamento alberate:</u> 3 mc/albero/anno * 0,287 euro/mc Consumi energia elettrica <u>Impianto irrigazione:</u> 1500KW/ora/anno*0,08 euro KW/ora = euro 120/anno
	Manutenzione Alberi 7 platani x 26,00 €/cd	182,00 €		
	Consumo acqua verde 1.954 m ² x0,9 $\frac{m^3}{m^2}$ x 0,287 $\frac{€}{m^3}$	504,72 €		
	Consumo acqua alberi 7 platani x 3 $\frac{m^3}{cd}$ x 0,287 $\frac{€}{m^3}$	6,03 €		
	SETTORE II (variato) Non previste La gestione del verde è in perpetuo a carico del Proponente			
Fontanelle (toret)	Non previste		Servizio Ponti, vie	Manutenzioni: euro 242/anno



CITTA' DI TORINO

			d'acqua e infrastrutture	Consumi: euro 1000/anno
Suolo	SETTORE I (invariato) 4.278 m ² x 2,50 $\frac{\text{€}}{\text{m}^3}$	10.695,00 €	Servizio suolo e parcheggi	Manutenzioni: <u>Marciapiedi e carreggiate in pietra:</u> > euro 3.00/mq/anno <u>Marciapiedi e carreggiate in asfalto:</u> > euro 2.50/mq/anno
	SETTORE II (variato) 12.582 m ² x 2,50 $\frac{\text{€}}{\text{m}^3}$	31.455,00 €		
Illuminazione pubblica	SETTORE I (invariato) Manutenzione 31 x 70 €/cd	2.170,00 €	Servizio controllo partecipate	Manutenzioni: Euro 70,00 / punto luce / anno Consumi: Euro 43,50 / punto luce/anno
	Consumi 31 x 43,50 €/cd	1.348,50 €		
	SETTORE II (variato) Manutenzione 53 x 70 €/cd	3.710,00 €		
	Consumi 53 x 43,50 €/cd	2.305,50 €		

EVENTUALI RIDUZIONI DI SPESA COLLEGATE ALLA NUOVA REALIZZAZIONE

TIPOLOGIA SPESA	QUANTIFICAZIONE ANNUA	DATI REPERITI PRESSO	CRITERIO DI CALCOLO



CITTA' DI TORINO

DESCRIVERE LE PRINCIPALI RICADUTE POSITIVE CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE

PER LA GENERALITA' DEI CITTADINI - UTENTI

Riqualificazione di aree ex industriali con bonifica dei luoghi e recupero di circa 30.000 mq per verde, gioco, tempo libero in una zona prossima a nuclei densamente abitati e privi di spazi verdi.

Indotto occupazionale: nel complesso della Zona A - TNE, tenendo conto della SLP delle diverse UMI, si stima che possano essere accolti circa 2.000 addetti.

Formazione di un Polo Universitario: la Cittadella del Design e della Mobilità oggi operante accoglie circa 100 addetti (tra docenti e personale di supporto o generico) e circa 1.200 studenti. Con la prospettata realizzazione del Competence Center si prevede un incremento di circa 1.000 studenti e circa 100 addetti.

Realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili separati e protetti.

PER I RESIDENTI DELLE AREE PIU' PROSSIME

Riutilizzo di un'area ex industriale in condizioni di abbandono con la realizzazione sul fronte di Corso Orbassano di un Centro Polifunzionale su più livelli comprendente un centro Commerciale, ristorazione, servizi di vicinato e di prima necessità.

Riqualificazione urbanistica e paesaggistica conseguente alla realizzazione di un Centro Polifunzionale, architettonicamente qualificato, di due piazze pubbliche e di estensione delle attuali aree a verde pubblico.

Realizzazione di posti auto pubblici in struttura all'interno dell'area del Centro Polifunzionale.

Creazione di ampi spazi a verde pubblico attrezzati per lo sport e il gioco e realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili separati e protetti.

INDICARE SE LA NUOVA REALIZZAZIONE INCIDE SUL "CARICO URBANO "DELL'AREA (SE SI, DESCRIVERE)

Si prevede la trasformazione di aree produttive dismesse in zone a servizi, a parco e attività innovative; il carico urbano viene pertanto aumentato in relazione alle nuove opportunità insediative (università, uffici, laboratori, attività commerciali, residenze universitarie), con conseguente aumento del traffico sull'asta di Corso Settembrini e con realizzazione di nuovi incroci semaforizzati.

INDICARE EVENTUALI ESTERNALITA' NEGATIVE CONSEGUENTI ALLA NUOVA REALIZZAZIONE

Durante le fasi del procedimento amministrativo riguardante la definizione dell'Accordo di Programma e della correlata Variante Urbanistica, la Circoscrizione è stata costantemente informata e interpellata al fine di acquisire pareri di competenza.

INDICARE SE LA NUOVA REALIZZAZIONE È STATA DECISA CON LA COLLABORAZIONE DELLA CIRCOSCRIZIONE

.....
.....



CITTA' DI TORINO

.....
.....

EVENTUALI OSSERVAZIONI DEL RESPONSABILE DELLA COMPILAZIONE:

.....
.....
.....

VALUTAZIONI DELLA COMMISSIONE

Si esprime parere favorevole in ordine alla completezza della valutazione di impatto economico nei termini di cui sopra.

.....
.....
.....
.....
.....

DATA DI RESTITUZIONE 1 febbraio 2021

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00000318 del 02/02/2021