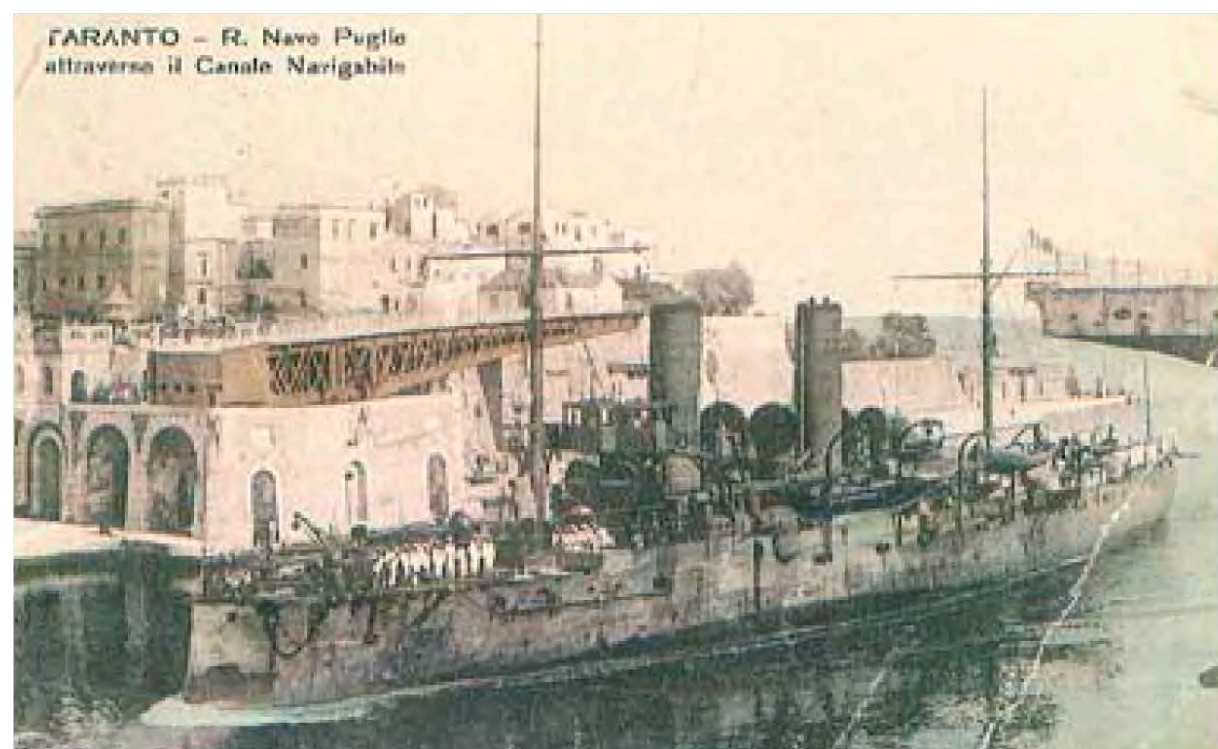




Comune
di Taranto

STUDIO DI FATTIBILITA'

PIANO DI VALORIZZAZIONE DELLE AREE/EDIFICI DISMESSI DALLA MARINA MILITARE A TARANTO



DIREZIONE Urbanistica - Edilità

IL SINDACO:
Dott. Ippazio STEFANO

L'ASSESSORE :
Dott. Francesco COSA

CONSIGLIERE DELEGATO AREE DEMANIALI:
Dott. Ernesto D'ERI

PROGETTISTI :
Arch. Silvio RUFOLO
Arch. Vincenzo LA GIOIA

COLLABORATORE:
Ing. Giovanni NARDELLI





Palazzo di Citta', Piazza Municipio n.1 - 74121 Taranto



Comando in Capo del Dipartimento Militare Marittimo dello Jonio e del Canale d'Otranto

Presentazione

Il documento che ho l'onore di presentare costituisce la prima fase che l'attuale gestione amministrativa della città di Taranto intende attivare nell'ambito del programma mirato alla sistematica attività di acquisizione e recupero funzionale delle aree che sono state e che saranno dismesse dalla Marina Militare.

Non condividiamo l'enfasi di coloro che parlano di diritto della cittadinanza del Capoluogo di <<riappropriarsi>> dei terreni sinora utilizzati dalle rappresentanze militari; condividiamo, invece, una corretta visione storica e programmatica della nostra realtà territoriale che, da un lato esprime riconoscenza alla Marina Militare per aver conservato aree di pregio paesaggistico ed ambientale in un tessuto urbano fortemente compromesso dalle gestioni amministrative degli anni '60, caratterizzate da eccessive ed incontrollate volumetrie edilizie; dall'altro lato, l'esperienza esaltante della disponibilità di aree dismesse dalla Marina Militare costituisce un valido esempio di scelta partecipata per la ricerca delle migliori soluzioni finalizzate a potenziare il patrimonio comunale di aree di servizio e di volumi destinati ad incrementare la qualità e l'efficienza della macchina organizzativa del Comune di Taranto.

Quando mi riferisco a scelta partecipata, intendo evidenziare la ferma volontà già espressa e dimostrata, di raccogliere, insieme ai collaboratori della Giunta e della struttura tecnica del Comune, tutte le osservazioni ed i suggerimenti che sono stati formulati e saranno ancora formulati dalle Associazioni culturali, di volontariato, giovanili, dalle rappresentanze sindacali ed imprenditoriali, dagli Enti ed Uffici Pubblici interessati, nonché dai Consiglieri Comunali di questo civico Ente.

Ci auguriamo di esprimere al meglio, con le proposte articolate nelle pagine seguenti, le esigenze sinora rappresentate nel corso della fase di concertazione successiva alla formalizzazione del trasferimento delle aree demaniali, avvenuta in data 28 Marzo 2013

dal Palazzo di Città 29 luglio 2013

Il Sindaco
(Dott. Ippazio Stefano)

Interventi di valorizzazione delle aree/edifici dismessi dalla Marina Militare a Taranto

Relazione Descrittiva

INDICE

1. LE AREE DEMANIALI DISMESSE E DA DISMETTERE NEL QUADRO DELLA VISIONE STRATEGICA DI AREA VASTA	5
2. I PROCESSI PARTECIPATIVI PER LA COSTRUZIONE DEL PIANO DI VALORIZZAZIONE 11	
3. PREROGATIVE GENERALI PER L'EFFICIENTE PROGETTAZIONE DEI SISTEMI TECNOLOGICI DEI COMPLESSI EDILIZI	16
4. COMPENDIO DENOMINATO EX BARACCAMENTI CATTOLICA	19
BARACCAMENTI CATTOLICA (AREA OVEST) - LA REALIZZAZIONE DEL "POLO CULTURALE"	24
BARACCAMENTI CATTOLICA (AREA CENTRALE) - LA REALIZZAZIONE DEL "POLO SOCIALE"	29
BARACCAMENTI CATTOLICA (AREA ORIENTALE) - LA REALIZZAZIONE DEL "CENTRO SALUTE - AMBIENTE di Taranto"	33
5. EX CASERMA FADINI (ALiquOTA) IN VIA LEONIDA	39
6. AREA STERRATA DI VIA AMMIRAGLIO PACORET DE SAINT BON.....	49
7. N° 18 ALLOGGI SITI IN VIA DI PALMA N° 162 E ALLOGGI IN VIA CUNIBERTI N° 61 (EX FORESTERIA CORVISEA)	56
8. N° 2 ALLOGGI SITI IN VIA ACTON N° 91	66
9. EX CASERMA DEI CARABINIERI "CHIAPPARO" SU VIA LAGO DI PERGUSA	75
10. PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEI COSTI E CRONOPROGRAMMA DEGLI INTERVENTI	84

ALLEGATI:

- sub A – Documento di richiesta delle aree demaniali presso Presidenza del Consiglio dei Ministri
- sub B – Verbale di consegna di aree di proprietà dello Stato al Comune di Taranto
- sub C – Nota del Sindaco di Taranto prot. n° 367 del 28 marzo 2013 di trasmissione del Verbale all'Assessore Urbanistica-Edilizia ed ai Dirigenti di Settore
- sub D – Verbali degli incontri svoltisi durante la fase di concertazione e note pervenute con proposte da parte delle Associazioni e di privati

Il documento riportato alle pagine seguenti costituisce la sintesi della attività intrapresa dalla attuale gestione amministrativa sin dalla fase di interlocuzione tra gli Enti Locali in sede di Area Vasta Tarantina

Elenco note pervenute

- 1. Nota C.J.V.A.S. "I Delfini"
- 2. Note Associazione Culturale Comunità Terapeutica "Il Delfino"
- 3. Nota CNA-Confartigianato-Confesercenti
- 4. Note Associazione C.U.A.M.J. (Centro Universo Autismo Meridionale Jonico)
- 5. Nota Associazione Casartigiani
- 6. Mail Luca Iacobellis
- 7. Mail Massimo Stanzione
- 8. Mail Francesco Parabita
- 9. Mail Vanni Ninni
- 10. Mail Antonio Abruzzese
- 11. Mail Mariangela Martellotta
- 12. Nota Associazione ASSORAIDER (Associazione Italiana Scouting Raiser)
- 13. Nota GRINTA
- 14. Nota Cordaro Elisabetta – Daniele Stefanelli
- 15. Nota LA RIQUALIFICAZIONE DELLE AREE DEMANIALI NEL FUTURO SVILUPPO DELLA CITTA' DI
TARANTO - OAPPC DI TARANTO
- 16. Nota CONSENSI
- 17. Nota Arch. Evelyne Lefèbvre e Arch. Francesca Irpinia
- 18. Nota MiStra (Migrant Inclusion Strategies in European Cities)
- 19. Nota Corti di Taras - Manifestazione di interesse Aree Demaniali
- 20. Nota PRISMA
- 21. Nota Polizia Municipale
- 22. Nota Confcommercio di Taranto
- 23. Nota Anonima

PREMESSA

Il tema della dismissione di alcune aree demaniali da parte della Marina Militare ha avuto una svolta operativa in sede di costituzione del Gruppo di Lavoro predisposto dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri per la risoluzione dei maggiori problemi socio-economici dell'Area di crisi di Taranto; il Gruppo interministeriale composto dai rappresentanti di sei Dicasteri era integrato anche con il Prefetto di Taranto, il Sindaco di Taranto, il Presidente della Provincia di Taranto ed il Comandante in Capo del Dipartimento della Marina Militare.

Nel documento presentato, a cura degli Enti Locali in data 22 novembre 2012 (v. allegato sub B), sono già chiaramente evidenziate le prime richieste in relazione alla manifestata disponibilità della Marina Militare a dismettere alcune aree e volumi non più necessari alle attività degli Organi Militari.

A seguito delle riunioni svoltesi a livello di rappresentanti dei Ministeri interessati, presso la Presidenza del Consiglio, è stato possibile formalizzare nell'ambito della "Emergenza Area Jonica" il "Verbale di consegna di aree di proprietà dello Stato al Comune di Taranto" in data 28 marzo 2013, atto che si allega sub C.

Sin dai primi giorni successivi alla formulazione del suddetto protocollo, l'Amministratore ed i due Dirigenti delegati in materia dal Sindaco (v. nota allegata sub C) hanno avviato la fase della ricognizione delle aree con rilievi topografici di dettaglio, ove necessario, e la fase di concertazione con le rappresentanze delle Associazioni, delle Categorie produttive, dei Sindacati e degli Uffici / Enti pubblici interessati alla problematica del recupero funzionale delle aree demaniali dismesse.

Più nel dettaglio si riportano nell' allegato sub. E i verbali delle riunioni svoltesi in data 29 maggio c.a. con la partecipazione delle Associazioni che avevano chiesto di partecipare e delle quali si da contezza allegando le relative note.

La finalità del presente documento è la esposizione degli aspetti tecnici e gestionali connessi a ciascuno dei sette interventi che riguardano i seguenti immobili/aree :

1. **Ex Baraccamenti Cattolica su Via Di Palma ;**
2. **Ex Caserma Fadini (aliquota) in Via Leonida;**
3. **Area sterrata di via Ammiraglio Pacoret De Saint Bon;**
4. **n° 18 alloggi siti in Via Di Palma n. 162 ;**
5. **Alloggi via Cuniberti n. 61 (Ex Foresteria Corvisea)**
6. **n° 2 alloggi siti in via Acton n. 91;**
7. **Ex caserma CC " Chiapparo "su Via Iago di Pergusa;**

Al fine di consentire al Consiglio Comunale di approfondire l' esame degli aspetti decisionali in merito all' uso delle aree e dei volumi di che trattasi, sono formulate anche proposte alternative.

Ovviamente da parte dei redattori del presente documento è manifestata la massima disponibilità a fornire chiarimenti e/o integrazioni per le possibili soluzioni di utilizzo e gestionali delle aree e dei volumi dismessi.

Taranto, 29 luglio 2013

Il Dirigente
(Arch. Silvio Rufolo)

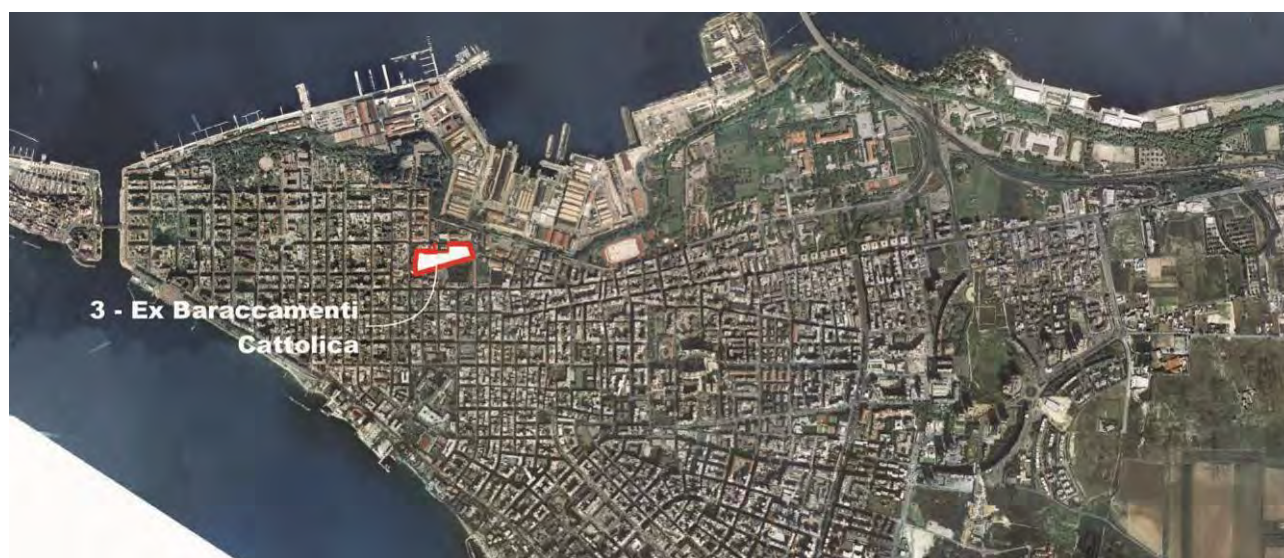
L' Assessore all' Urbanistica
(Francesco Cosa)

4. COMPENDIO DENOMINATO EX BARACCAMENTI CATTOLICA

PLANIMETRIA ATTUALE



COROGRAFIA D'INQUADRAMENTO



DESCRIZIONE DELL'AREA

L'intera area è estesa in totale 17.796 mq (circa 1,8 ettari) compresa l'area di sedime degli alloggi dismessi di cui al n° civico 162 di Via Di Palma.

I manufatti edilizi presenti nell'area sono:

n° 3 bunker, testimonianza dei rifugi antiaerei, per i quali si prevede il restauro conservativo;

5 capannoni della superficie estesa, di circa 320 mq ubicati tra l'area del teatro e lato Via Crispi, di altezza circa 4 metri;

l'area dell'ex teatro dell'Arsenale, della superficie estesa di circa 860 mq, con altezza 10 metri;

area pavimentata, attualmente adibita a parcheggio auto, estesa circa mq;

n° 4 capannoni da circa 300 mq., dei quali i primi due prospicienti l'attuale parcheggio su due livelli per un'altezza complessiva di 8 metri circa ed i secondi due posti verso il lato Via Leonida, dell'altezza di 4 metri;

capannone adibito anticamente a cinema dell'Arsenale, disposto longitudinalmente parallelo a Via Di Palma della superficie estesa di 650 mq circa, dell'altezza di 8 metri circa.

Completano la serie degli edifici esistenti n° 3 volumi dei quali si prevede la demolizione e, precisamente i volumi che insistono sulla superficie evidenziata di seguito e contraddistinti con le lettere A, B e C:

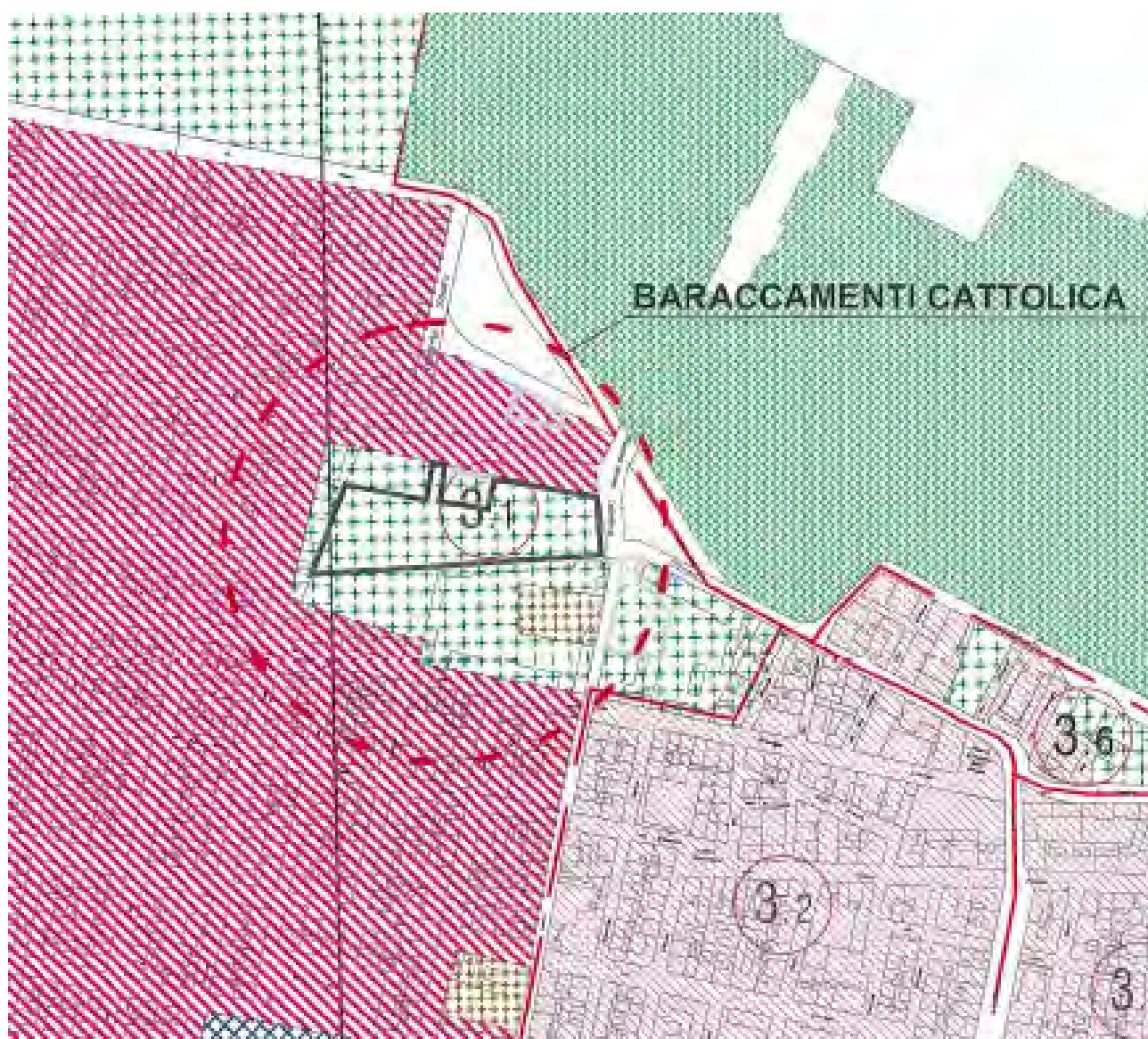
- edificio A della superficie estesa di mq. 177, altezza 4 metri;
- edificio B della superficie estesa di mq. 428, altezza 4 metri;
- edificio C della superficie estesa di mq. 175, altezza 4 metri.

I volumi dei tre capannoni da demolire sono trasferiti nel Polo culturale del quale sarà fatto riferimento di seguito, per una superficie di mq. 667 ed altezza 4 metri, con una riduzione della volumetria rispetto agli immobili demoliti.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il suolo sito nel territorio di questo Comune corrisponde in Catasto al Foglio di Mappa n° 241 porzione della P.lla n° 2 risulta avere la seguente destinazione di P.R.G.: "Zona per parchi, giochi e sports".

La suddetta particella ricade negli ambiti territoriali estesi previsti dal P.U.T.T./P. (Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il paesaggio), approvato con deliberazione della Giunta Regionale del 15.12-.2000 n°1748 e con riferimento alla deliberazione del Consiglio Comunale n° 57 del 05.08.2009: Ambito di valore normale "E" ed è tutelata in parte da un bene "Idrologia superficiale: coste e corsi d'acqua".



ZONA PER PARCHI GIOCHI E SPORTS (A10)

DESTINAZIONE DI ZONA		DESTINAZIONE D'USO		SIMBOLOGIA
PARCHI, GIOCHI E SPORTS (D.N. 2/4/88)		SECONDO IL D.N. 2/4/1988		A10
		INDICI DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE	MC/MQ	0,5
ATTREZZATURE (D.N. 2.4.106R)	AREE PER L'ISTRUZIONE		MQ/MQ	—
	ATTREZZATURE D'INTERESSE COMUNE		MQ/MQ	—
	SPAZI A VERDE ATTREZZATE		MQ/MQ	0,3
	PARCHeggi PUBBLICI		MQ/MQ	0,1
		INDICE DI FABBRICABILITA' FUNZIARIA	Mc/MQ	1,0
		SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO	MQ	—
		INDICE DI COPERTURA	MQ/MQ	0,2
		ALTEZZA	MT	20,00
		VOLUME MASSIMO	Mc	—
		NUMERO DEI PIANI	N	—
DISTACCO MINIMO DAI CONFINI EDIFICI	IN RAPPORTO ALL'ALTEZZA		MT/MT	1/1
	ASSOLUTO		MT	—
		IN RAPPORTO ALL'ALTEZZA	MT	1/2
		ASSOLUTO	MT	—
		ACCESSORI	Mc/Mc	—
		LUNGHEZZA MAX PROSPETTI	MT	—
		SPAZI INTERNI	—	—
		INDICE DI PIANTUMAZIONE	N/Ha	100
		H MAX DI CUI ART. 56 DELLE NORME	MT	—
PRESCRIZIONI PARTICOLARI		(ART. 22)		



SINTESI DELL'INTERVENTO EDILE
in rosso sono riportati i corpi edili da demolire



ORGANIGRAMMA FUNZIONALE



PIANO DI UTILIZZO DELL'AREA

Come risulta dal grafico, si prevedono i seguenti utilizzi per i volumi da ristrutturare conservando le volumetrie esistenti per gli edifici da conservare, e mantenendo la stessa configurazione architettonica per i volumi aggiunti.

Polo Culturale

per il complesso situato tra l'area attualmente adibita a parcheggio e il lato di Via Crispi; questo Polo comprenderà anche l'attuale superficie a parcheggio che sarà opportunamente sistemata come piazza polifunzionale attrezzata con pannelli multimediali e con struttura in grado di assicurare copertura in caso di eventi meteorologici durante eventi.

Nel Polo Culturale, oltre all'ampio spazio di aggregazione costituito dalla piazza polifunzionale, insistono volumi con le seguenti destinazioni:

Nel teatro dismesso, sarà allocato il nuovo "Teatro della Musica" con un numero di posti non superiore a 500, opportunamente attrezzato di nuove tecnologie per l'acustica; annesso al Teatro è previsto l'utilizzo del volume posto ad ovest del Teatro stesso con la funzione di "foyer", di piccola sala concerti nonché di un piccolo laboratorio di musica; per quanto riguarda l'edificio posto a nord del Teatro e contiguo allo stesso, si prevede che al piano terra sia allocato un "lounge bar" ed al piano superiore i locali a servizio delle attività teatrali.

Un complesso di quattro volumi per i quali, salvo diverso avviso degli Organi Decisionali del Comune di Taranto, si propongono utilizzi rispettivamente per sale-prove, sale espositive, per un'area definita "officina delle idee" costituita da un grande laboratorio a strumentazione comune nel quale i giovani e meno giovani potranno avere a disposizione le migliori tecnologie strumentali per sviluppare propri progetti o idee.

Polo Sociale

Nei due volumi posti ad est della futura piazza polifunzionale sono previsti servizi comunali per attività sociali che, a titolo esemplificativo si riferiscono ad un centro di aggregazione per i giovani nonché ad un centro di aggregazione per anziani.

Centro Salute e Ambiente di Taranto

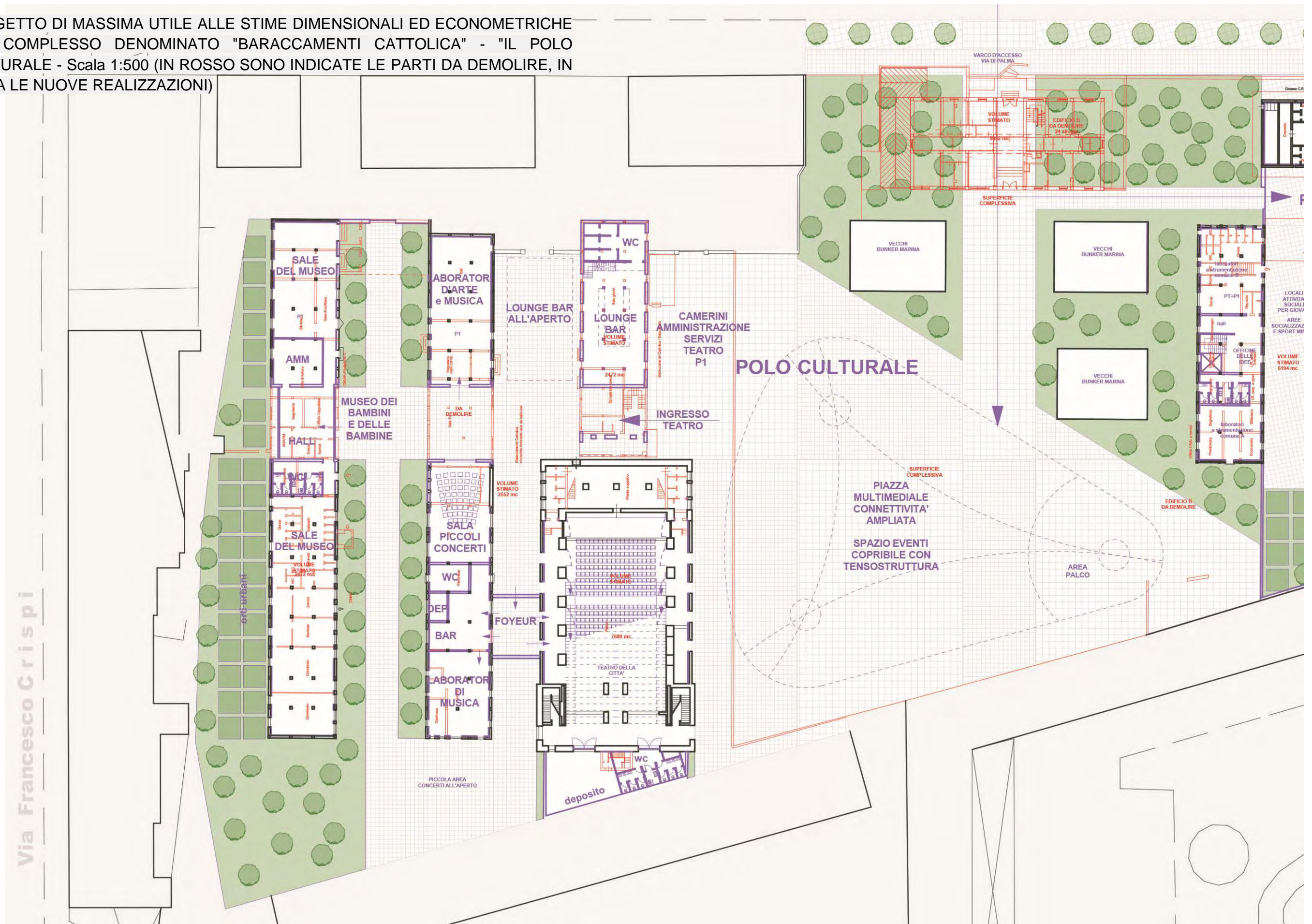
Completa il piano di utilizzo dei volumi dei Baraccamenti Cattolica, il centro Salute e Ambiente di Taranto in aderenza a quanto richiesto dalla stessa ASL con nota del 1123 del 07-05-2013 che si allega alla pagina seguente. Di seguito si riportano in dettaglio i suddetti interventi.

BARACCAMENTI CATTOLICA (AREA OVEST) - LA REALIZZAZIONE DEL "POLO CULTURALE"

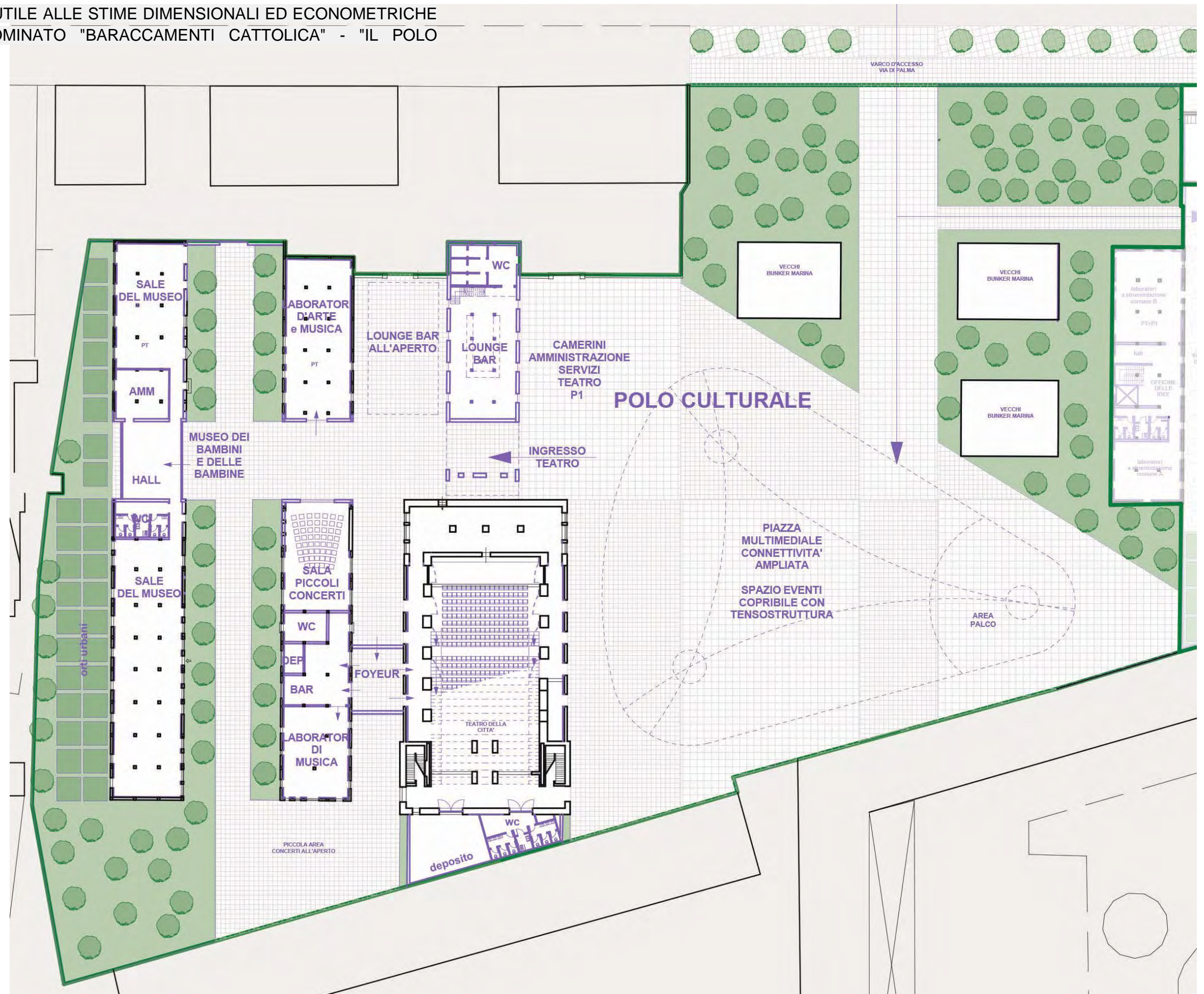
L'intervento proposto nasce dall'esigenza manifestata dall'Amministrazione comunale di potenziare l'offerta di luoghi per la fruizione di attività culturali in cui i cittadini possano trovare offerte molteplici e variegate, dalle rappresentazioni teatrali a quelle di grandi eventi organizzate anche con tecnologie multimediali, alla fruizione di laboratori teatrali o musicali, comprendendo in queste attività anche i segmenti dei bambini e delle bambine.

L'attività perciò risulta piuttosto complessa e articolata ma sempre ascrivibile alle tematiche della gestione di siti per la produzione e l'offerta di attività legate allo spettacolo comprensive di quelle legate alla acquisizione delle conoscenze nei diversi segmenti artistici e culturali possibili in un luogo multiforme e multi servizi.

PROGETTO DI MASSIMA UTILE ALLE STIME DIMENSIONALI ED ECONOMETRICHE DEL COMPLESSO DENOMINATO "BARACCAMENTI CATTOLICA" - "IL POLO CULTURALE" - Scala 1:500 (IN ROSSO SONO INDICATE LE PARTI DA DEMOLIRE, IN VIOLA LE NUOVE REALIZZAZIONI)



PROGETTO DI MASSIMA UTILE ALLE STIME DIMENSIONALI ED ECONOMETRICHE
DEL COMPLESSO DENOMINATO "BARACCAMENTI CATTOLICA" - "IL POLO
CULTURALE"



PROPOSTA DI GESTIONE E VERIFICA DELLA CONGRUENZA ECONOMICO – FINANZIARIA

L'OGGETTO DELLA PROPOSTA

Il contenuto del progetto proposto si sostanzia nella predisposizione di uno studio di fattibilità preliminare per la realizzazione del Polo della Cultura nel quale collocare:

- il nuovo “Teatro della Musica” con un numero di posti non superiore a 500, opportunamente attrezzato di nuove tecnologie per l’acustica; annesso al Teatro è previsto l’utilizzo del volume posto ad ovest del Teatro stesso con la funzione di “foyer”, di piccola sala concerti nonché di un piccolo laboratorio di musica; per quanto riguarda l’edificio posto a nord del Teatro e contiguo allo stesso, si prevede che al piano terra sia allocato un “lounge bar” ed al piano superiore i locali a servizio delle attività teatrali;
- un complesso di quattro volumi per i quali, salvo diverse determinazioni dell’Amministrazione Comunale in sede di concertazione con il settore delle associazioni, si prevedono utilizzi rispettivamente per sale-prove, sale espositive, per un’area definita “officina delle idee” costituita da un grande laboratorio a strumentazione comune nel quale i giovani e meno giovani potranno avere a disposizione le migliori tecnologie strumentali per sviluppare propri progetti o idee;
- una piazza multimediale da coprire in caso di eventi meteorologici avversi, ovvero per eventi in pieno sole, di grandi dimensioni (2500 mq) dotata di servizi per spettacoli all’aperto, proiezione di spettacoli multimediali, gestione eventi di grande portata.

L’analisi economica e finanziaria della gestione del progetto si articola nelle

seguenti fasi:

- analisi della domanda potenziale;
- stima dei costi di investimento e definizione delle fasi dell’intervento e dei costi di gestione;
- ipotesi di *pricing*;
- stima dei contributi a carico dell’Amministrazione comunale;
- predisposizione del piano economico - finanziario.

L’ANALISI DELLA DOMANDA POTENZIALE

L’analisi della domanda è stata condotta mettendo a frutto le varie esperienze di soggetti gestori di eventi per lo spettacolo che esercitano sul territorio comunale e che attualmente possono contare su spazi per lo spettacolo con dimensioni simili a quelle previste nel progetto ma che non sono dotati di spazi e servizi annessi. In forma cautelativa si è assunto che gli spazi del Polo Culturale saranno potenzialmente fruiti da una media di 250 spettatori al giorno per 220 giorni all’anno. Tale quantificazione risulta effettivamente sottostimata sia in agione delle potenzialità dei servizi offerti ma anche in virtù delle dimensioni delle strutture che risultano essere molto più capienti dei volumi medi assunti dalla presente valutazione. Oltre ciò si è assunto di poter esercire 10 grandi eventi nell’arco temporale di un anno per 2500 persone paganti che risultano essere un volume facilmente accoglibile all’interno della piazza multimediale coperta.

I COSTI DI INVESTIMENTO E I CONTRIBUTI RICHIESTI

Il costo complessivo degli interventi ammonta a 9.501,8 mila euro, al netto di Iva, che comprende il 7% dei costi generali. Ai fini della sostenibilità economica - finanziaria dell’iniziativa si prevede il contributo di 2.000.000 € da parte dell’Amministrazione comunale per sostenere l’iniziativa di una “Concessione di costruzione e gestione” da affidare ad apposita

Organizzazione che, da un lato, garantisca la migliore realizzazione dell'opera e, dall'altro, garantisca la migliore gestione culturale e sociale delle iniziative prevedibili non solo nel teatro ma anche nella piazza polifunzionale e nei volumi prima descritti; ovviamente a carico del concessionario si porrà l'onere finanziario per un ammontare complessivo di euro 7.501.800.

I COSTI DI GESTIONE

I costi di gestione sono piuttosto articolati e nella presente valutazione si sono tenuti in considerazione sia i costi relativi alla gestione vera e propria del bene sia i costi legati al personale incaricato dell'esercizio delle funzioni affidate ma anche i servizi energetici, di approvvigionamento idrico e le imposte legate alla proprietà

Costi di gestione	Costi di gestione strutturali (€)	200.000
	Utenze e tasse(€)	110.000
	Personale (€)	150.000
	Gestione artistica (€)	450.000
	Manutenzione 1° anno (€)	77.200
	Canone di concessione PA (€)	150.000
	TOTALE	987.200

LA STRUTTURA DEI RICAVI E LE TARIFFE

I ricavi sono anche questi piuttosto articolati e richiamano tutte le attività che potrebbero generare reddito che sono legate da un lato alla gestione vera e propria degli eventi dello spettacolo, dall'altro alla possibilità di creare economie parallele di preveduta di eventi collocati in altri luoghi e di merchandising legato allo spettacolo e alla cultura.

Proventi di gestione	Giorni di funzionamento ordinari	250
	Numero ingressi	250
	Giorni Grandi Eventi	10
	Numero ingressi Grandi Eventi	2500
	Tariffa base per l'accesso agli eventi(€)	12
	Prevendita da Box-Office per eventi interni ed esterni(€)	2
	Ricavo prevendite (200ggx200 biglietti)	80.000
	Fitto Teatro (€)	240.000
	Fitto e gestione altre sale (€)	250.000
	Sponsorizzazione spazi + merchandising (€)	150.000

LE IPOTESI GENERALI DEL MODELLO

Si riportano di seguito le ipotesi generali alla base del piano economico - finanziario proposto:

- l'arco temporale utilizzato per la valutazione della sostenibilità finanziaria è pari a 30 anni;
- il tasso di inflazione previsto è pari al 1,5% e il tasso di interesse passivo è pari al 7%;
- modalità di finanziamento: concessione di costruzione e gestione con contributo comunale e canone a favore dell'Amministrazione
- le aliquote di imposta sono pari al 27,5% per l'Ires e 4,25% per Irap.

I RISULTATI ECONOMICO - FINANZIARI

Sulla base delle ipotesi descritte, sono predisposti il Conto economico, lo Stato Patrimoniale e lo sviluppo dei flussi di cassa. Gli indicatori evidenziati sono: TIR (tasso interno di rendimento), VAN (Valore Attuale Netto) e DSCR medio (*debt service cover ratio*). La tabella seguente mette in evidenza i

risultati ottenuti nella simulazione assumendo i comportamenti precedentemente descritti

L'analisi economica è stata condotta assumendo come TIR obiettivo il valore dell'15%, tasso di rendimento che indica un ritorno di livello importante per investimenti di questo tipo che hanno elementi di rischio legati alla durata dell'investimento.

<i>Parametri econometrici</i>	<i>Adeguamento annuale</i>	<i>1,50%</i>
	<i>Valore del bene (k€)</i>	<i>8880,2</i>
	<i>Costi generali (k€)</i>	<i>621,6</i>
	<i>Contributo(k€)</i>	<i>2000,00</i>
	<i>Durata mutuo</i>	<i>18,00</i>
	<i>Tasso rata</i>	<i>7%</i>
	<i>Tasso di sconto</i>	<i>3%</i>
	<i>TIR</i>	<i>15%</i>
	<i>VAN(k€)</i>	<i>3308,75</i>
	<i>Flussi di cassa netti cumulati (k€)</i>	<i>7249,32</i>

Il primo anno i proventi di gestione saranno pari a 1.570.000€. Le analisi di sensitività mettono in risalto la possibilità di mettere a frutto l'investimento offrendo opportunità di fruizioni culturali molto ampie potendo richiamare operatori in grado di accollarsi i maggiori oneri realizzativi del progetto a fronte di un ritorno in linea con buone occasioni di investiemnto nell'Ambito della fruizione di offerte culturali..

Da quanto sopra consegue che il Polo della Cultura comporterà un investimento complessivo di 9,5 M€ a fronte dei quali il Comune di Taranto dovrà reperire risorse di cofinanziamento per 2,0 M€. Il concessionario che gestirà, con il controllo e la sorveglianza del concedente, per 30 anni il suddetto Polo dovrà sostenere un'onere finanziario di 7,5 M€.

BARACCAMENTI CATTOLICA (AREA CENTRALE) - LA REALIZZAZIONE DEL "POLO SOCIALE"

La struttura sarà sede di un Centro Intergenerazionale per finalizzata all'integrazione sociale dell'individuo anziano; la creazione di tali strutture è tra gli obiettivi del Piano Regionale delle Politiche Sociali e per favorirla il Comune vuole potenziare e riqualificare le attività attraverso la creazione di un nuovo centro di aggregazione come da progetto proposto. Il tempo libero, può risultare per la senilità un tempo vuoto ed in grado di favorire un processo graduale di isolamento e di solitudine. Per contro la creazione di centri intergenerazionali favorisce l'integrazione e l'utilità sociale delle popolazioni ancora attive ma non impiegate in settori lavorativi, potendo svolgere funzioni nono solo legate alla cura della propria persona ma consentendo mutuo aiuto alla società potendo così svolgere funzioni sociali. E' dimostrato che l'integrazione intergenerazionale produce effetti benefici sulla spesa sanitaria, sulle economie familiari coinvolte ma anche sulla coesione sociale.

PROPOSTA DI GESTIONE E VERIFICA DELLA CONGRUENZA ECONOMICO – FINANZIARIA

L'OGGETTO DELLA PROPOSTA – IL BILANCIO SOCIALE

Il contenuto del progetto proposto si sostanzia nella realizzazione, nei due volumi posti ad est della futura piazza polifunzionale, di centri servizi comunali per attività sociali finalizzate all'integrazione e all'aggregazione intergenerazionale.

L'analisi costi benefici sarà affrontata con le tecniche dei bilanci sociali che ben inquadrano la tematica e definiscono un criterio per stabilire vantaggi o svantaggi di una certa scelta che interagisce con il campo sociale delle attività messe in campo.

Anzitutto la proposta va confrontata con le indicazioni degli strumenti regolatori di livello regionale.

Nell'allegato al Piano Regionale per le Politiche Sociali si rileva che *i servizi comunitari a ciclo diurno e tutti i servizi connessi alla accessibilità e alla fruizione di detti centri rappresentano la più concreta alternativa al ricovero di persone non autosufficienti in strutture residenziali, così come una delle più efficaci azioni di prevenzione del rischio di disagio e marginalità dei minori così come degli adulti che vivono in condizioni di svantaggio. I servizi comunitari a ciclo diurno, inoltre, consentono di perseguire obiettivi di integrazione sociale e generazionale, inserimento socio lavorativo, orientamento e formazione, politiche complessivamente rivolte alla prevenzione del disagio e alla promozione attiva degli individui.*

Tant'è che nel quadro degli interventi risultano determinati i seguenti valori target

Obiettivo operativo	Destinatari finali	Obiettivo di servizio (indicatore)	Valore target al 2011
Potenziamento e consolidamento rete Centri aperti polivalenti per minori	Minori	n. strutture-utenti/n. abitanti	1 centro/50 posti-utenti ogni 20.000 ab.
Riqualificazione e potenziamento Centri sociali polivalenti per anziani	Anziani, anche non autosufficienti lievi	n. strutture-utenti/n. abitanti	1 centro/60 posti-utenti ogni 20.000 ab.

L'iniziativa in oggetto si colloca quindi pienamente nel target individuato dal Regolamento Regionale.



PROGETTO DI MASSIMA UTILE ALLE STIME DIMENSIONALI ED ECONOMETRICHE DEL COMPLESSO DENOMINATO "BARACCAMENTI CATTOLICA" - POLO SOCIALE COMUNE DI TARANTO - Scala 1:500

A tale proposito il Piano di Zona del Comune di Taranto inquadra la tematica indicando *l'integrazione sociale dell'individuo anziano tra gli obiettivi del Piano Regionale delle Politiche Sociali e per favorirla il Comune vuole potenziare e riqualificare le attività che si svolgono nei tre Centri sociali polivalenti per anziani già esistenti. Il tempo libero, può risultare per la senilità un tempo vuoto ed in grado di favorire un processo graduale di isolamento e di solitudine.*

Ed è per tale motivo che lo stesso Piano di Zona individua risorse per la riqualificazione dei centri sociali polivalenti ma anche indicazioni riguardo Servizi ricreativi ed educativi per il tempo libero ed attività sportive che intendono offrire ai minori, una serie di prestazioni variegata quali: attività ludico-ricreative, scambi culturali tra gruppi residenti in diversi territori, partecipazione a rappresentazioni teatrali e musicali, attività ginnico-sportive, campi scuola, visite culturali.

L'intervento proposto si inserisce come elemento di novità nel panorama programmatico operativo ma pienamente in linea con le politiche regionali e comunali riguardanti il segmento dei servizi specifici.

Dal punto di vista dell'analisi occorre operare considerando l'obiettivo fissato dal regolamento regionale ma anche guardando dall'altro lato cosa potrebbe accadere in termini di vantaggio sociale.

Tecnicamente, quindi, l'azione di un'impresa privata, degli enti pubblici, e delle organizzazioni no profit possono considerarsi utili socialmente quando il valore aggiunto prodotto (Va) sommato alle economie esterne prodotte (Ee) e al maggiore benessere sociale (Bs) ha un valore superiore ai costi di produzione del servizio (Cs) sommato alle diseconomie esterne (De) e al disagio sociale prodotto (Ds); in formula:

$$\mathbf{Va+Ee+Bs > Cs+De+Ds}$$

Per la collettività è perciò importante che non solo siano selezionati i progetti che producono utilità sociale, ma che tra questi siano scelti e resi operativi i prodotti che danno maggiore utilità sociale.

In questo caso occorre guardare ai costi sociali evitati attraverso l'attuazione dell'intervento che si possono preliminarmente indicare in mancati costi sanitari (farmacologici o assistenziali) che il soggetto matura a causa del miglioramento delle

condizioni di vita che matura nella frequentazione del centro ma anche in relazione all'incremento di valore generato dalla possibilità di liberare risorse per l'aiuto di altri soggetti, anche appartenenti al nucleo familiare, che consente a questi il risparmio di spese che vengono sostenute abitualmente (badante, baby sitter, etc). In questa analisi si è considerato in 1000 € il valore medio del mancato esborso, o del guadagno, per ciascun utente.

I COSTI DI INVESTIMENTO E I CONTRIBUTI RICHIESTI

Il costo complessivo degli interventi ammonta a 2.010 mila euro, al netto di Iva, che comprende il 7% dei costi generali. Tali oneri saranno sostenuti interamente dall'Amministrazione Comunale la quale provvederà ad affidare la gestione dei servizi e la manutenzione ordinaria dei luoghi a società accreditata per l'esercizio dei servizi necessari allo scopo secondo le direttive regionali in materia.

I COSTI DI GESTIONE

I costi di gestione come detto saranno sostenuti da un soggetto privato il quale si prenderà cura non solo di esercire il servizio ma di provvedere alla manutenzione ordinaria dei manufatti stessi. In questa valutazione il costo di manutenzione e gestione della parte edilizia, comprensiva dei costi di acquisizione dei servizi energetici e della altre forniture, è stimato in circa 15.000 €/anno mentre per il personale il fabbisogno si è stimato in 50.000 €/anno.

L'ANALISI COSTI BENEFICI

Con i presupposti di cui abbiamo detto la valutazione è stata condotta considerando i seguenti parametri. Si sono individuati dapprima i valori potenziali del risparmio sociale che si è confrontato con i costi dell'investimento e con i costi di gestione. Da questo confronto è emerso il limite inferiore di utenti che darebbe un equilibrio economico dell'iniziativa.

Le ipotesi generali alla base del piano economico - finanziario proposto:

- l'arco temporale utilizzato per la valutazione della sostenibilità finanziaria è pari a 30 anni;
- il tasso di inflazione previsto è pari al 1,5% e il tasso di interesse passivo è pari al 7%;
- modalità di finanziamento: finanziamento dell'Amministrazione
- le aliquote di imposta sono pari al 27,5% per l'Ires e 4,25% per Irap.

I RISULTATI ECONOMICO - FINANZIARI

Sulla base delle ipotesi descritte, sono predisposti il Conto economico, lo Stato Patrimoniale e lo sviluppo dei flussi di cassa. Gli indicatori evidenziati sono: TIR (tasso interno di rendimento), VAN (Valore Attuale Netto) e DSCR medio (*debt service cover ratio*). La tabella seguente mette in evidenza i risultati ottenuti nella simulazione assumendo i comportamenti precedentemente descritti

Le analisi di sensitività mettono in risalto il grande valore sociale che l'iniziativa consente di ottenere, raggiungendo un punto di equilibrio attraverso la fruizione di soli 250 utenti. In tale analisi sono totalmente assenti i vantaggi che deriverebbero dal punto di vista del miglioramento della qualità della vita del contesto in cui l'iniziativa è inserita potendo diventare un volano attrattivo per aggregazioni multigenerazionali e soprattutto rientrare in quel progetto di coesione sociale che consentirebbe di maturare uno sviluppo sociale di notevole intensità. Basti pensare a ciò che potrebbe significare la creazione in questo consesso di una Banca del Tempo, già indicata nel Piano di Zona del Comune di Taranto, che potrebbe avere ricadute sul tessuto socio economico del Borgo di Taranto di notevolissimo valore..

BARACCAMENTI CATTOLICA (AREA ORIENTALE) - LA REALIZZAZIONE DEL "CENTRO SALUTE - AMBIENTE di Taranto"

Si riporta di seguito il documento di sintesi redatto da ASL Taranto inerente il Piano Straordinario Salute e Ambiente della città di Taranto. Tale documento descrive preliminarmente le attività e i fabbisogni previsti per la realizzazione del suddetto intervento.



Taranto - Avetrana - Carosino - Castellana - Crispiano - Faggiano - Fragnano - Ginosa - Grottaglie - Laterza - Leporano
Lizzano - Manduria - Martina Franca - Maruggio - Massafra - Monticcioli - Montemesola - Monteparano - Mottola
Palagiano - Palugianello - Pulsano - Roccaforata - Savù - S. Giorgio Ionico - S. Marzano di S.G. - Statte - Torricella

Il Direttore Generale

Prot. n. 1123/G.T./P.
del 07.05.13

RACCOMANDATA A.R.

Al Sig. Sindaco del Comune di Taranto
Dr. Ippazio Stefano
Palazzo di Città
Piazza Municipio n.1
74123 - Taranto

Alla Direzione Pianificazione Urbanistica - Edilità
Arch. Silvio Rufolo
Piazza Pertini, 4
74123 - Taranto

OGGETTO: "Piano Straordinario Salute e Ambiente e Istituzione Centro Salute e Ambiente in Taranto".

Con riferimento al Piano in oggetto, si trasmette in allegato relazione illustrativa dell'intervento.
L'occasione è gradita per porgere i migliori saluti.

IL DIRETTORE GENERALE
Dr. Vito Fabrizio Scattaglia

AZIENDA SANITARIA LOCALE TA
IL DIRETTORE SANITARIO
(Dr.ssa Maria LEONE)



Piano Straordinario Salute e Ambiente - Centro Salute Ambiente in Taranto
Relazione illustrativa

Il Piano straordinario Salute e Ambiente

Con D.G.R. n. 1935 del 2 ottobre 2012 la Regione Puglia ha approvato in via definitiva il Piano Straordinario Salute e Ambiente, nonché l'Istituzione del Centro Salute - Ambiente in Taranto.

L'attività del Centro Salute e Ambiente si attuerà lungo quattro principali linee di sviluppo, fortemente interconnesse e dinamicamente correlate e si fonda sul coinvolgimento sistematico di tutti i soggetti che per finalità, ruolo e competenze istituzionali perseguono l'obiettivo comune di sostenere il benessere della popolazione.

Tra le attività principali del Piano vi sono la produzione di stime aggiornate dei profili emissivi degli impianti e della ricaduta delle emissioni al suolo, lo studio della composizione chimica del particolato atmosferico, la definizione dei livelli espositivi della popolazione attraverso lo studio dei carichi corporei degli inquinanti, soprattutto su donne e bambini, il controllo negli ambienti di lavoro attraverso la creazione di un laboratorio di igiene e tossicologia industriale, la sorveglianza epidemiologica fondata sul registro di mortalità e sul registro tumori per garantire dati sempre aggiornati e l'attuazione di programmi di prevenzione primaria e secondaria.

Per tali finalità saranno utilizzati gli 8 milioni di euro stanziati con la legge n. 18 del 12 luglio 2012 dalla Regione per la realizzazione del Piano Straordinario Salute-Ambiente.

Tali fondi saranno destinati in parte (per una quota di pari a Euro 4.730.000,00) sia per gli adeguamenti strutturali e funzionali dell'ex presidio ospedaliero Testa di Taranto (presso cui saranno allocati i laboratori dell'ARPA Puglia) e sia per l'attuazione di interventi strutturali da eseguirsi presso alcuni fabbricati ubicati nell'area ex Baraccamenti Cattolica da destinare alle attività sanitarie e socio-sanitarie che saranno svolte dalla ASL tarantina.

La direzione dell'Azienda Sanitaria ravvisa l'opportunità di predisporre un piano programmatico che, se pur realizzato in due fasi successive, sia concepito con l'obiettivo di rispondere quanto più sollecitamente possibile alle più pressanti esigenze, attuali e future, correlate allo stato di salute dei cittadini delle aree maggiormente sottoposte allo stress ambientale e sostenere la riduzione del livello di esposizione individuale e della popolazione ai comuni fattori di rischio modificabili (fumo di sigaretta, dieta scorretta, inattività fisica) attraverso strategie che indirizzino la popolazione a seguire uno stile di vita salutare.

In particolare, nella prima fase del progetto sono previste alcune attività che saranno effettuate nei due padiglioni identificati con le lettere (1) e (2) nell'immagine sottostante e che, per primi, saranno oggetto degli interventi strutturali da realizzare grazie al finanziamento regionale di cui sopra.

Allo stesso tempo saranno attivati programmi di prevenzione rivolti a gruppi di popolazione a rischio e finalizzati alla diagnosi precoce di alcune malattie e, comunque atti a introdurre la prassi della valutazione del rischio individuale e ad avviare gli eventuali interventi successivi di counselling e di follow-up, a seconda delle tematiche di salute affrontate.

In questa linea di sviluppo, sarà primariamente avviato un Programma di diagnosi precoce del melanoma cutaneo attraverso un percorso preferenziale che prevede l'implementazione di ambulatori specialistici dedicati a cui i soggetti previamente sottoposti ad uno screening di I livello da parte dei MMG possano

accedere facilmente ed in tempi molto brevi per lo screening di II livello effettuato da specialisti dermatologi, esperti nella diagnostica clinica e dermoscopia del melanoma.

In questa fase sarà, altresì, avviato un Programma di prevenzione e tutela della salute respiratoria, sia nei confronti dei soggetti in età evolutiva (asma bronchiale) che degli adulti. Per questi ultimi, in particolare, è previsto un articolato percorso – da condurre in sinergia con i MMG, gli specialisti pneumologi e le altre Strutture Aziendali a vario titolo interessate – secondo le raccomandazioni della Global Alliance against Chronic Respiratory Diseases (GARD) della Organizzazione Mondiale della Sanità (OMS). Presso il Centro Salute-Ambiente sarà pertanto attivata una struttura per la diagnostica precoce mediante la spirometria (con gold standard affidabile di riferimento) e per il controllo del fumo di sigaretta attraverso di un Centro antifumo.

Sarà inoltre riattivato il Progetto del Rischio Cardiovascolare, anche questo da condurre in sinergia con i MMG, per la prevenzione delle malattie cardiocerebrovascolari.

In una seconda fase, il Progetto prevede una serie di ulteriori attività da effettuarsi nel terzo padiglione contrassegnato con la lettera (3), per la cui ristrutturazione occorrerà tuttavia reperire ulteriori fondi, essendo quelli attualmente disponibili bastevoli solo per gli interventi sui primi due padiglioni.

Una volta a regime, in questa struttura saranno effettuate una serie di altre attività, tra cui quelle relative al potenziamento degli screening oncologici per la diagnosi precoce del cancro della mammella, del cancro della cervice uterina e del cancro del colon-retto, peraltro già attualmente in essere.

Altre importanti attività verteranno sulle attività di prevenzione primaria attraverso interventi di promozione della salute che andranno ad agire soprattutto sui fattori di rischio correlati agli stili di vita. Infatti, l'attuale quadro epidemiologico caratterizzato da una elevata prevalenza delle malattie cronicodegenerative ed il ruolo assunto nel loro determinismo da fattori comportamentali - o stili di vita - richiedono di focalizzare l'interesse sulle azioni necessarie per la loro prevenzione (ambulatorio nutrizionale, ambulatorio per il counseling nutrizionale, centro per la sorveglianza nutrizionale su dati auxologici e abitudini alimentari, palestra per la promozione dell'attività fisica, ecc).

Tutte queste azioni dovranno essere oggetto di processi di informazione e comunicazione, obiettiva e trasparente, al fine di ristabilire un clima di fiducia fra cittadini e istituzioni. Pertanto, nell'ambito del Centro Salute-Ambiente è anche prevista l'attivazione di un punto informativo a cui potranno accedere i cittadini.

I risultati delle attività di monitoraggio ambientale e biologico, quelli di sorveglianza epidemiologica, quelli di esito delle progetti di prevenzione primaria e secondaria forniranno gli indicatori per la valutazione dell'efficacia degli interventi e gli elementi per la rimodulazione delle priorità di azione e per il costante adeguamento ai bisogni di salute della popolazione tarantina.

La restante parte del finanziamento (pari ad 3 milioni e 270mila euro) verranno utilizzati per la fase di start-up del progetto sperimentale e per il potenziamento del personale.

Il personale sanitario, tecnico e amministrativo da impiegare nelle attività previste nella prima fase del Progetto è stimato in 40 unità, mentre una volta a regime se ne prevedono circa 90-100.

Il flusso di persone che afferriranno al Centro può essere stimato di qualche migliaio per anno. L'affluenza sarà comunque puntualmente regolata giornalmente e programmabile nel medio-lungo periodo, in quanto si tratta di prestazioni rese a seguito di chiamata attiva delle persone da includere nei vari Programmi.

In definitiva vi è la volontà di affrontare le varie emergenze di salute correlate allo stress ambientale in modo da prevenirne gli effetti nocivi sulla salute e di attivare le strategie idonee per la prevenzione delle patologie cronicodegenerative attraverso la realizzazione di una struttura di eccellenza basata su un moderno modello sanitario e sociale, finalizzato a dare attenzione all'utente ma soprattutto alla persona e alla qualità del servizio erogato.

Area di intervento

L'area oggetto del presente studio ricade all'interno del territorio urbano della città di Taranto, ed in particolare, all'interno del quartiere centrale Borgo che rappresenta oggigiorno una porzione della città densamente urbanizzata e caratterizzata dalla presenza di immobili datati, alcuni dei quali sono di proprietà delle autorità militari e risultano definitivamente alienati o in fase di dismissione.

In questo contesto si colloca l'area denominata ex Baraccamenti Cattolica, ormai in gran parte dismessa ed in fase di abbandono; la stessa si estende lungo il tratto terminale di Via Di Palma e l'adiacente Via Leonida, nelle immediate vicinanze dell'ingresso monumentale all'Arsenale Militare della città.

All'interno di detta superficie, risultano attualmente presenti diversi spazi liberi ed adibiti ad aree a verde, nonché numerosi fabbricati realizzati su uno o più livelli in rilevante stato di abbandono. Questi edifici, progettati e realizzati nei primi decenni del secolo scorso, hanno in passato ospitato le attività dell'ex Cral Arsenale per i dipendenti civili, la sala biliardo, la sala ritrovo, le sale gioco, il cinema, il bar, la barberia, il campo da bocce, l'ex Circolo Ricreativo per i marinai, un cinema ed uno spaccio vendita.

L'area immediatamente prossima a quella oggetto di intervento è stata recentemente riqualificata attraverso un intervento di realizzazione di un parcheggio attrezzato gestito dalla società di trasporti locale e destinata alla sosta degli autoveicoli ed a garantire l'interscambio con i mezzi pubblici che conducono alle aree commerciali del centro cittadino.



All'interno della suddetta superficie l'Azienda Sanitaria Locale di Taranto ha previsto di utilizzare per le attività suddette i fabbricati nn. 1,2 e 3, previa esecuzione di interventi di ristrutturazione per le finalità



previste dal Piano Straordinario Salute e Ambiente, approvato con la Deliberazione di Giunta Regionale n. 1980 del 12 Ottobre 2012.

Il Piano Straordinario Salute e Ambiente nasce a seguito delle evidenze epidemiologiche disponibili da studi finora condotti da Università degli Studi di Bari, ARPA Puglia e ASL di Taranto ed ha l'obiettivo di attivare delle iniziative specifiche volte ad approfondire le conoscenze tecnico-scientifiche in materia di interazione ambiente salute, pianificare strategie efficaci per il contenimento degli impatti ambientali e individuare le direttrici di sviluppo sostenibile del territorio attraverso azioni di risanamento ambientale.

Le attività contemplate all'interno della prima fase, da attuarsi mediante il ripristino e l'adeguamento degli edifici 1 e 2, nonché mediante la realizzazione di un corpo di fabbrica di collegamento dei due fabbricati disposti su un unico livello, riguardano:

1. La sorveglianza della salute Materno – Infantile con particolare riferimento a:
 - Biomonitoraggio con misurazione della piombemia nei bambini (età < 14 anni);
 - Test per la valutazione della funzione cognitiva;
 - Analisi su campioni di latte materno;
 - Programmi di sorveglianza epidemiologica su infertilità maschile e femminile e malformazioni congenite.
2. La sorveglianza oncologica su specifici gruppi target:
 - Melanoma;
 - Ca vescica
3. La sorveglianza della salute Respiratoria in correlazione con la lotta al tabagismo in età evolutiva (10-14 anni) ed in età adulta;
4. La riduzione del rischio cardiovascolare

La seconda fase prevede l'attuazione di una serie di attività volte a promuovere la conduzione di un corretto stile di vita da attuarsi all'interno dell'edificio 3, con particolare riferimento a:

1. Il potenziamento screening oncologici classici:
 - a. Ca mammario;
 - b. Ca cervice;
 - c. Ca colon retto.
2. Educazione alimentare in età evolutiva ed adulta;
3. Attività fisica in età evolutiva ed adulta;
4. Lotta al tabagismo in età evolutiva ed adulta;
5. Educazione ambientale.

Le tipologie di intervento edili ed architettoniche che si intende attuare per la ristrutturazione e l'adeguamento dei tre edifici interessati dal presente studio sono:

- Adeguamento, verifica e ripristino delle componenti strutturali;
- Adeguamento delle superfici murarie, delle pavimentazioni e degli elementi di copertura orizzontali;
- Realizzazione di un corpo di fabbrica di collegamento tra gli edifici 1 e 2;



- Realizzazione di servizi igienici con sistemazione finale dei sanitari e relativa verifica finale degli impianti idrico - fognanti;
- Sostituzione totale degli infissi esterni ed interni con altra tipologia necessaria alla funzione d'uso;
- Realizzazione ex novo degli impianti elettrici con l'introduzione di quadri di sezionamento, sezioni regia e quadri di controllo;
- Realizzazione impianto di condizionamento;
- Sistemazione aree esterne prospicienti i fabbricati al fine di rendere fruibili ed accessibili le strutture all'utenza.

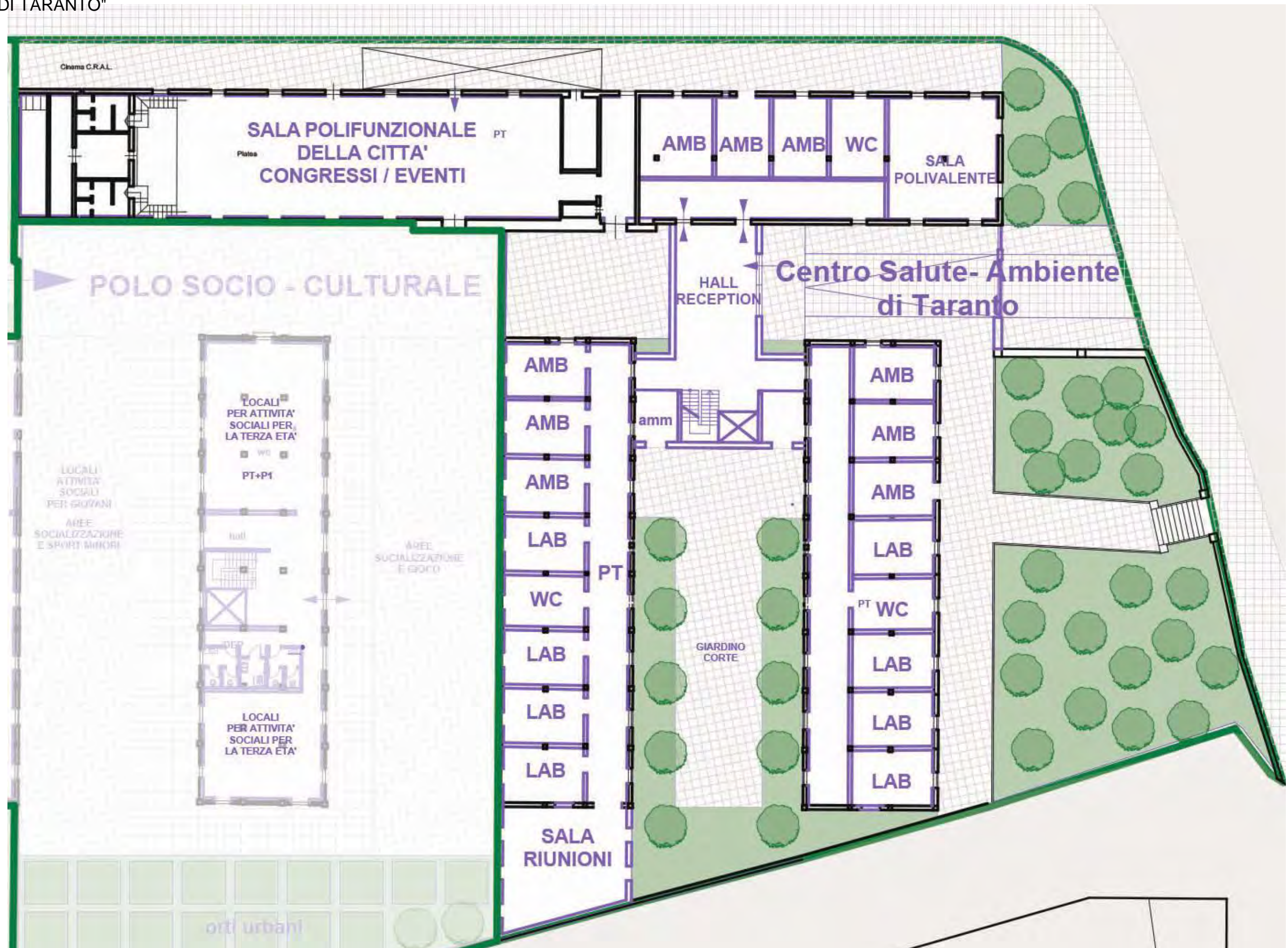
All'interno degli edifici 1 e 2 è prevista l'allocazione di locali destinati ad ambulatori, uffici amministrativi, servizi igienici per il personale e l'utenza e di una sala riunione. In particolare l'edificio 1, di superficie pari a circa 320 m², sarà destinato allo svolgimento di tutte le attività volte a garantire la sorveglianza della salute infantile, materno infantile e legata al rischio riproduttivo; a tal fine verranno realizzati ambulatori, uffici amministrativi, uffici per personale sanitario, servizi igienici per l'utenza ed il personale.

L'edificio 2, di superficie pari a circa 300 m², sarà invece destinato allo svolgimento di tutte le attività connesse alla sorveglianza oncologica, al potenziamento screening oncologici classici ed infine all'accertamento e sorveglianza della salute respiratoria in età evolutiva ed adulta, anche in relazione alla lotta al tabagismo. A tal fine verranno realizzati ambulatori, uffici amministrativi, uffici per personale sanitario, servizi igienici per l'utenza ed il personale.

I due edifici saranno poi collegati tra di loro mediante un corpo di fabbrica di nuova realizzazione, avente superficie pari circa a 110 m², dove verrà allocata un'area reception destinata all'accoglienza, accettazione ed informazione degli utenti, nonché una sala riunioni e n. 2 uffici amministrativi.

Infine, all'interno dell'edificio 3, di superficie pari a circa 700 m², verranno svolte le attività volte a promuovere un corretto stile di vita, con particolare riferimento all'educazione alimentare, all'attività fisica e alla lotta al tabagismo. Saranno realizzati i seguenti locali: palestra per l'attività fisica in età evolutiva; palestra per l'attività fisica in età adulta, sale didattiche per educazione alimentare, uffici per personale sanitario, servizi igienici per l'utenza ed il personale ed una sala convegni per n. 50 uditori.

PROGETTO DI MASSIMA UTILE ALLE STIME DIMENSIONALI ED ECONOMETRICHE
DEL COMPLESSO DENOMINATO "BARACCAMENTI CATTOLICA" - "CENTRO
SALUTE AMBIENTE DI TARANTO"



PROPOSTA DI GESTIONE E VERIFICA DELLA CONGRUENZA ECONOMICO – FINANZIARIA

PREMESSA

La struttura sarà dedicata all'accoglienza del Centro Salute e Ambiente della città di Taranto così come definitivamente approvato dalla D.G.R. n° 1935 del 2 ottobre 2012. Le attività del Centro saranno articolate secondo quattro linee di sviluppo, fortemente interconnesse e dinamicamente correlate e si fonda sul coinvolgimento sistematico di tutti i soggetti che per finalità, ruolo e competenze perseguono l'obiettivo comune di sostenere il benessere della popolazione.

L'obiettivo è quindi quello di prevenire in maniera sistematica e strutturata i danni prodotti sulla salute da fonti di inquinamento ambientale ma anche da fenomeni causati dal comportamento, attraverso il monitoraggio continuo della popolazione, quindi l'adozione di misure atte alla prevenzione sistematica dei danni prodotti da malattie legate alle forme di inquinamento presenti in città.

Oltre ciò il Centro sarà luogo di divulgazione, confronto, dibattito e coinvolgimento della cittadinanza sulle tematiche che fanno capo al tema Salute-Ambiente attraverso un centro per la divulgazione e il dibattito, così come previsto dal progetto.

L'OGGETTO DELLA PROPOSTA

Il contenuto del progetto proposto si sostanzia nella realizzazione di un centro per il rifugio e il reintegro nella società di donne vittime della violenza.

Il tema che si affronta è di per se piuttosto complesso e molto articolato. L'analisi costi benefici sarà affrontata con le tecniche dei bilanci sociali che ben inquadrano la tematica e definiscono un criterio per stabilire vantaggi o svantaggi di una certa scelta che interagisce con il campo sociale delle attività messe in campo.

Anzitutto la proposta va confrontata con le indicazioni degli strumenti regolatori di livello regionale nella cui delibera di Giunta su citata viene:

- approvato in via definitiva il Piano Straordinario Salute-Ambiente
- ripartita la complessiva somma di euro 8.000.000,00 a valere sul Cap. 751056, come assegnata per effetto dell'art. 4 della l.r. n. 18/2012, nel seguente modo:

a) Euro 4.730.000,00 (spesa in conto capitale) finalizzata all'intervento di ristrutturazione e adeguamento funzionale dell'ex presidio ospedaliero Testa di Taranto, nonché per interventi di adeguamento dei locali ASL (del Dipartimento di

Prevenzione e dei distretti socio-sanitari)

b) Euro 3.270.000,00 (spesa corrente) per lo start-up del progetto sperimentale così come meglio dettagliato nell'allegato 1 al presente provvedimento;

L'iniziativa in oggetto si colloca quindi pienamente nel target individuato dagli strumenti regolatori e normativi regionali.

Dal punto di vista dell'analisi occorre operare, quindi, considerando l'obiettivo fissato dal regolamento regionale ma anche guardando dall'altro lato cosa potrebbe accadere in termini di vantaggio sociale attraverso l'intervento in oggetto.

Tecnicamente, quindi, l'azione di un'impresa privata, degli enti pubblici, e delle organizzazioni no profit possono considerarsi utili socialmente quando il valore aggiunto prodotto (Va) sommato alle economie esterne prodotte (Ee) e al maggiore benessere sociale (Bs) ha un valore superiore ai costi di produzione del servizio (Cs) sommato alle diseconomie esterne (De) e al disagio sociale prodotto (Ds); in formula:

$$\mathbf{Va+Ee+Bs > Cs+De+Ds}$$

Per la collettività è quindi importante che non solo siano selezionati i progetti che producono utilità sociale, ma che tra questi siano scelti e resi operativi i prodotti che danno maggiore utilità sociale.

In questo caso occorre guardare ai costi sociali evitati e rapportarli a quelli sostenuti dalla collettività per sostenere il servizio

Sebbene la delibera di Giunta non indichi puntualmente il vantaggio in termini di benefici sociali derivanti dalla attuazione di politiche strutturate di prevenzione per la salute dei cittadini di Taranto, in questa valutazione si è affrontato il tema paragonando l'effetto della prevenzione e della diagnosi precoce di malattie come un beneficio derivante dalla riduzione dei costi legati agli effetti prodotti dalle malattie provocate dalle condizioni ambientali e dal comportamento della popolazione.

La recente ricerca condotta e pubblicata nel IV rapporto sulla condizione assistenziale dei malati oncologici realizzato dal Censis per conto della Federazione delle associazioni di volontariato in oncologia (Favo) ha indicato in 34 mila euro l'anno i costi sociali sostenuti da un individuo malato di cancro, che estesi al totale dei pazienti raggiunge la cifra di 36,4 miliardi di euro. La parte più rilevante sono costituite dalle spese indirette (mancato reddito e valore dell'assistenza prestata da un parente), mentre lo stesso studio rileva che i sostegni pubblici al malato (per esempio indennità di

accompagnamento) sono presenti in misura del tutto insufficiente: poco più del 3% del costo sociale totale.

I costi sociali comprendono quindi non solo quelli diretti, quali medicinali o visite specialistiche pagati dal paziente, nonché trasporti e badanti, ma anche quelli indiretti – ed è la parte più rilevante – quali il mancato reddito che la malattia comporta (per riduzione o cessazione dell'attività lavorativa) per il malato e talvolta per la persona che lo assiste più da vicino; e anche il valore di questa assistenza, magari a persone non del tutto autosufficienti. È un peso molto più alto se il caregiver è convivente (tipicamente se il malato è il coniuge o un figlio), mentre incide meno se non è convivente (per esempio il figlio che visita il genitore).

In questo senso si è assunto in 34.000 € l'anno il costo sociale per un individuo malato oncologico, sul quale la struttura in esame potrebbe produrre effetti preventivi, ovvero evitarne la malattia prolungata attraverso la diagnosi precoce.

I COSTI DI INVESTIMENTO E I CONTRIBUTI RICHIESTI

Il costo complessivo degli interventi ammonta a 5.021 mila euro, al netto di Iva, che comprende il 7% dei costi generali. Tali oneri saranno sostenuti interamente dall'Azienda Sanitaria Locale la quale provvederà a gestire i servizi oltre che la manutenzione ordinaria dei luoghi per l'esercizio dei servizi necessari allo scopo secondo le indicazioni della delibera di Giunta Regionale.

I COSTI DI GESTIONE

I costi di gestione come detto saranno sostenuti dall'Azienda Sanitaria Locale la quale si prenderà cura non solo di esercire il servizio ma di provvedere alla manutenzione ordinaria dei manufatti stessi. In questa valutazione il costo di gestione, che contiene anche i costi del personale, e manutenzione, comprensiva dei costi di acquisizione dei servizi energetici e della altre forniture, è stimato in circa 3.000.000 €/anno.

Le ipotesi generali del modello

Si riportano di seguito le ipotesi generali alla base del piano economico - finanziario proposto:

- l'arco temporale utilizzato per la valutazione della sostenibilità finanziaria è pari a 30 anni;
- il tasso di inflazione previsto è pari al 1,5% e il tasso di interesse passivo è pari al 7%;

- modalità di finanziamento: concessione di costruzione e gestione con contributo dell'Amministrazione
- le aliquote di imposta sono pari al 27,5% per l'Ires e 4,25% per Irap.

I RISULTATI ECONOMICO - FINANZIARI

Con i presupposti di cui abbiamo detto la valutazione è stata condotta cercando di quantificare il numero di persone che grazie alla diagnosi precoce eviti la malattia soprattutto nelle sue forme invalidanti.

Sulla base delle ipotesi descritte, sono predisposti il Conto economico, lo Stato Patrimoniale e lo sviluppo dei flussi di cassa. Gli indicatori evidenziati sono: TIR (tasso interno di rendimento), VAN (Valore Attuale Netto) e DSCR medio (*debt service cover ratio*). La tabella seguente mette in evidenza i risultati ottenuti nella simulazione assumendo i comportamenti precedentemente descritti

VAN (k€)	-760,02
Flussi di cassa cumulati (k€)	1468,87

Il risultato che soddisfa l'equazione di bilancio è pari a 93 utenti/anno che grazie alla diagnosi precoce, possibile nella struttura in oggetto, riducono in maniera considerevole il rischio di contrarre la malattia.

Tale numero, riferito alla popolazione della sola città di Taranto, risulta estremamente contenuto e si riduce ulteriormente se riferito alla popolazione dell'intera Provincia. E' evidente che tale valutazione non considera assolutamente il valore della vita di un individuo e risulta riduttiva in termini complessivi ma riesce a focalizzare la portata del servizio reso e di ciò che in termini di semplice analisi econometrica possa riassumersi in un valore positivo.