

STUDIO DI FATTIBILITA'

6

ARCHITETTURA INDUSTRIALE: VUOTO A RENDERE UN NUOVO PARCO SCIENTIFICO TECNOLOGICO PER LA CARTIERA VITA MAYER 2
 relatore: C. CAMPANELLA _ correlatore: M. BORSOTTI _ collaboratori: G. BRUSA - A. CAMMI - M. GASTALDI - F. MAROLDI - C. SANGIORGI
 ARIANNA BIONDA - ANTONIO DI NENNO - MARILISA MINUNNI - ELINOR ARDUCA - FABIO SEBASTIANUTTI - FRANCESCA TACCHI - VALENTINA MACCHI - ELENA RONDENA - ALICE TONIAL - ERIKA RASI

RILEVAMENTO AREE DISMESSE NELLA PROVINCIA DI VARESE

SCHEDA N° 58

LOCALIZZAZIONE

COMUNE: Cairate
 AREA : Cartiera Vita Mayer - Cartiera Vima
 INDIRIZZO: Via XX Settembre - Via Barlam

PARAMETRI URBANISTICI

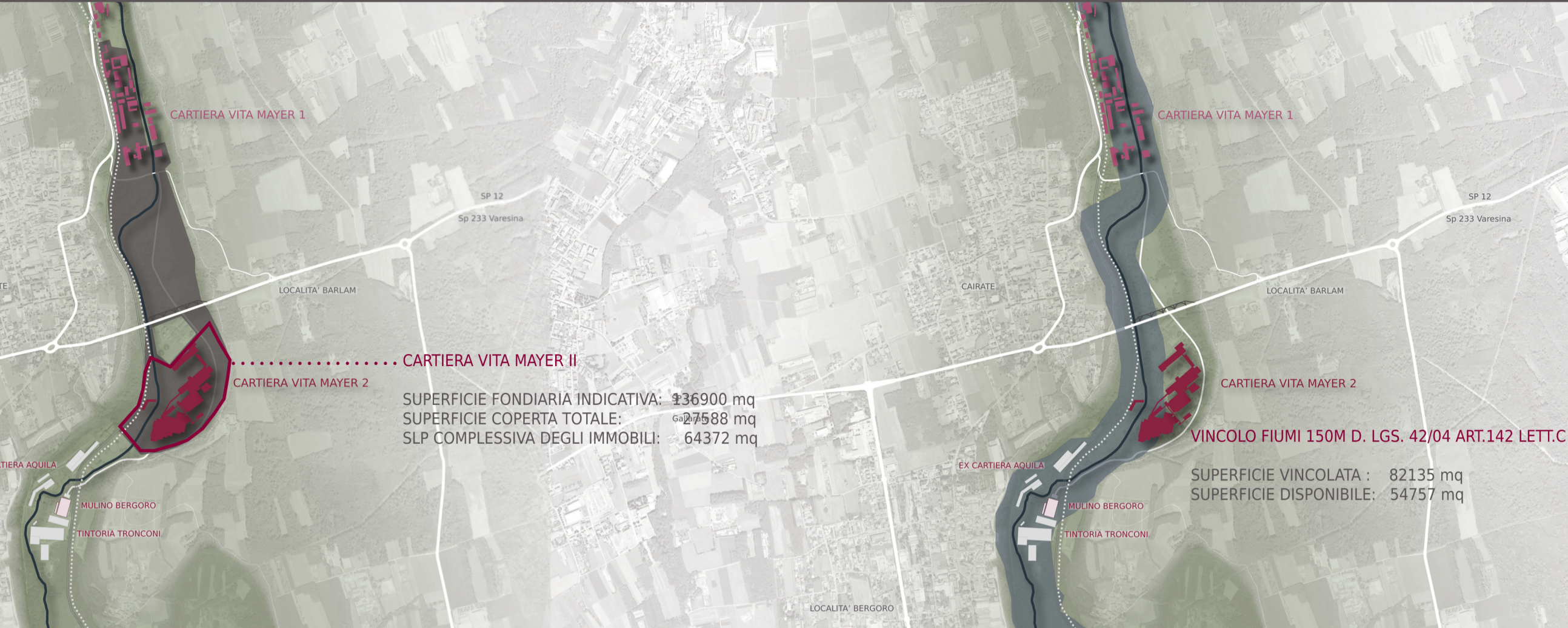
SUPERFICIE FONDIARIA INDICATIVA: 414822 mq
 SUPERFICIE COPERTA TOTALE: 68970 mq
 SLP COMPLESSIVA DEGLI IMMOBILI: 160931 mq

DESTINAZIONE URBANISTICA

ZONA D2 - Produttiva secondaria di ampliamento soggetta a piano attuativo

STRUMENTO URBANISTICO: PRG vigente

NUMERO PROPRIETARI : 11



TEMATICHE	PUNTI DI FORZA	PUNTI DI DEBOLEZZA	OPPORTUNITA'	MINACCE
SITUAZIONE AMBIENTALE	<ul style="list-style-type: none"> Disponibilità di ampie superfici Presenza di dorsali e aree boschive Presenza del corridoio fluviale dell'Olona Struttura morfologica a terrazzi paralleli con andamenti est-ovest Presenza di rocce che, nonostante la scarsa permeabilità, lasciano filtrare le acque, creando un'importante risorsa idrica sotterranea Presenza della diga di Varese per il controllo della portata del fiume Olona Presenza di un discreto numero di beni paesaggistici e monumentali nella valle 	<ul style="list-style-type: none"> Presenza di terreno alluvionale pertanto limaccioso Vincolo idrogeologico Inquinamento dei suoli: presenza di sostanze tossiche, in particolare di amianto Conformazione chiusa della valle Dissesti idrogeologici dovuti anche alla scarsa manutenzione delle aree boschive Elevati prelievi idrici 	<ul style="list-style-type: none"> Possibilità di instaurare un nuovo e più efficace modello di "campagna urbana" Disponibilità di aree per la realizzazione di sistemi di mitigazione per la qualità dell'area Valorizzare e incrementare la biodiversità Rifunzionalizzazione e valorizzazione del corridoio vallivo in corrispondenza del fiume Olona: la Valmorea e le piste ciclabili Presenza di sorgenti generate dalla circolazione sotterranea delle acque Possibilità di produrre energia pulita tramite lo sfruttamento delle risorse naturali 	<ul style="list-style-type: none"> Esondazioni del fiume Olona Rifunzionalizzazione degli insediamenti dismessi nella valle senza una pianificazione sostenibile Densificazione insediativa delle frange urbane a ridosso della valle Vulnerabilità idraulica delle aree industriali di valle⁵ Uso di sostanze chimiche da parte delle industrie ancora attive nella valle⁶ Pericolo di inquinamento dell'intorno per dispersione di materiale tossico già presente nell'area Realizzazione della nuova autostrada Pedemontana⁷ che, nonostante le opere di compensazione ambientale, andrebbe a ledere le reti ecologiche esistenti.
SITUAZIONE URBANA E TERRITORIALE	<ul style="list-style-type: none"> Forte interazione dell'ambiente urbano con il sistema idrologico locale Vicinanza e interazione con il sistema dei parchi e aree boschive 	<ul style="list-style-type: none"> Sprawl, città diffusa dei paesi prospicienti la valle Presenza di aree industriali degradate Insufficienza di servizi di pubblico utilizzo 	<ul style="list-style-type: none"> VAS in corso di elaborazione Attuazione di strumenti urbanistici strategici per il recupero di aree in obsolescenza (PRU, PRUSST, PRIU)⁸ 	<ul style="list-style-type: none"> Abbandono dei centri storici Aumento delle case non abitate
ASSETTO SOCIALE	<ul style="list-style-type: none"> Presenza di associazioni di volontariato a livello locale Indice di vecchiaia basso⁹ 	<ul style="list-style-type: none"> Pendolarismo piuttosto rilevante e spopolamento diurno Emigrazione giovanile⁹ 	<ul style="list-style-type: none"> Opportunità di valorizzare e rendere più dinamico il contesto culturale locale tramite una stretta comunicazione tra le associazioni attive nella zona 	<ul style="list-style-type: none"> Campanilismo Sovraccarico assistenziale Incremento dei costi per la gestione del patrimonio culturale e progressiva perdita di attrattività Scomparsa delle tradizioni locali
TRASPORTI ACCESSIBILITÀ	<ul style="list-style-type: none"> Scalo aeroportuale di Milano Malpensa Autostrada A8 Milano-Varese Autostrada A9 Milano-Laghi Rete ferroviaria Nord Milano Rete ferroviaria Ferrovie dello Stato Porti lacuali Ponte di Cairate a collegamento dei due versanti della valle 	<ul style="list-style-type: none"> Crescente domanda di mobilità sul territorio a causa dell'incrementata urbanizzazione Presenza di traffico pesante, con eventuale congestione delle arterie viabilistiche Asse autostradale di comunicazione con Milano e Malpensa utilizzato in molte ore del giorno al massimo della sua capacità Arterie della viabilità stradale ordinaria molto congestionate: SP 233, SP 12 Rete ferroviaria utilizzata al massimo della propria portata Il territorio è a cavallo di più comuni rendendo più difficoltosa la gestione e la pianificazione della mobilità. 	<ul style="list-style-type: none"> Progetti di duplicazione del binario delle FNM e di triplicazione della vicina linea FS Presenza di progetti per alleviare le condizioni di sovrautilizzo delle reti stradali esistenti (Pedemontana, Nuova Tangenziale di Varese, Superstrada di collegamento Varese - Pedemontana) Previsione di piste ciclabili Greenway Medio Olona, Progetto MI-LLU, Greenway Pedemontana Riapertura tratta ferroviaria Valmorea, Castellanza - Mendrisio¹² (attualmente a scopo turistico) 	<ul style="list-style-type: none"> Rischio idrogeologico e eventuale interruzione delle vie di comunicazione Congestione del trasporto ferroviario e aumento del traffico privato Inserimento di nuovi poli d'attrazione (nuovi poli industriali, centri commerciali e grande distribuzione)
ASSETTO ECONOMICO	<ul style="list-style-type: none"> Sviluppo del settore industriale chimico, con prevalenza del tessile e della lavorazione della carta Diffusione delle innovazioni tecnologiche nei settori di produzione Presenza e relativa vitalità dei mercati comunali settimanali 	<ul style="list-style-type: none"> Diminuzione delle attività artigianali Insufficiente propensione all'investimento Gap tra crescita culturale e sviluppo economico Scarsità di finanziamenti 	<ul style="list-style-type: none"> Adozione del DAISSIL Creazione SUAP sovracomunale Prossimità a Malpensa per trasporti internazionali Disponibilità di fondi per la ricerca e la riqualificazione delle aree abbandonate da programmi regionali e della Comunità Europea 	<ul style="list-style-type: none"> Calo della competitività del sistema economico nazionale e regionale Crescita delle tariffe e delle spese energetiche
ATTIVITÀ TURISTICHE	<ul style="list-style-type: none"> Flussi di turismo di affari generati da Malpensa 	<ul style="list-style-type: none"> Mancanza di beni di interesse turistico locale capaci di fare da poli di attrazione stabili, anche per turismo di corto raggio La maggior parte di flussi turistici e di affari sono circoscritte ai poli attrattivi maggiori 	<ul style="list-style-type: none"> Vicinanza e facilità di raggiungimento di Milano, Malpensa e, in futuro, Bergamo/Orio al Serio Presenza di strutture ricettive affermate sul territorio, anche se solo di qualità media 	<ul style="list-style-type: none"> Mancato recupero naturalistico e paesistico delle aree della valle
ISTRUZIONE E CULTURA	<ul style="list-style-type: none"> Presenza delle Università dell'Insubria (Varese) e Università Cattaneo (Castellanza) Presenza di Associazioni no profit distribuite su tutto il territorio 	<ul style="list-style-type: none"> Diminuzione degli iscritti nei poli universitari di riferimento della zona (Varese e Castellanza) 	<ul style="list-style-type: none"> Presenza delle Università Presenza di siti di interesse culturale storico-artistico (conventi, chiese, Monastero di S.Maria dell'Assunta di Cairate) Presenza di numerosi esempi di archeologia industriale di interesse storico-architettonico 	<ul style="list-style-type: none"> Il grado di istruzione (sommato laureati e diplomati) è minore di 2 punti percentuali rispetto alla media regionale Emigrazione giovanile
MERCATO DEL LAVORO	<ul style="list-style-type: none"> Presenza di industrie del settore chimico: tessile, materie plastiche e lavorazione della carta Presenza di manodopera con competenze specializzate, con tassi di occupazione femminile più elevati rispetto alla media regionale e nazionale Bassi tassi di disoccupazione nonostante la transizione economica 	<ul style="list-style-type: none"> Domanda di lavoro incentrata su qualifiche tecniche Difficoltà di reperimento sul mercato del lavoro di figure professionali o tecniche della media specializzazione Crescita dei rapporti di lavoro atipici e a tempo determinato Mancanza di canali di collegamento fra mercato del lavoro e industria, limitando gli aggiornamenti di settore 	<ul style="list-style-type: none"> Sostegni economici per lavoratori da parte di enti regionali (Regione Lombardia) e Provinciali (Provincia di Varese) 	<ul style="list-style-type: none"> Scarsa assunzione nei settori che necessitano di titoli di studio prestigiosi genera un'emigrazione della popolazione giovanile Presenza di concorrenza estera sommersa, soprattutto per il settore tessile Pendolarismo crescente a causa di mancanza di posti di lavoro in loco

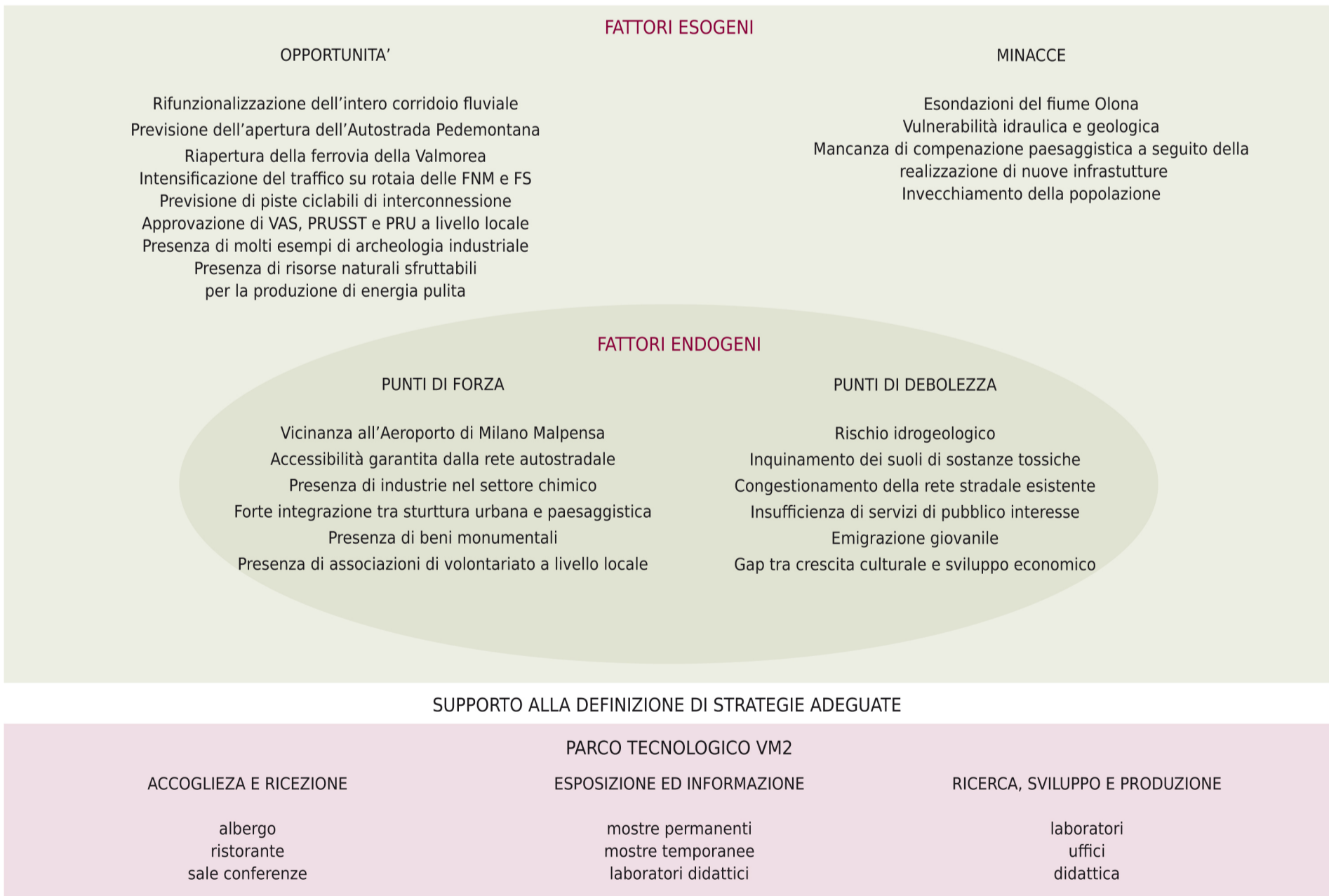
BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI

tipologia	stato conservativo	valori locazione (€/mq)		valori di mercato (€/mq)	
		min	max	min	max
capannoni industriali	normale	1,2	1,7	€ 270,00	€ 380,00
capannoni tipici	normale	1,4	1,9	€ 310,00	€ 430,00
laboratori	normale	0,9	1,5	€ 220,00	€ 350,00

VALUTAZIONI AREE FABBRICABILI DEL COMUNE DI CAIRATE

zona	descrizione	valore (€/mq)
D1	produttiva secondaria esistente e di completamento	€ 55,78
D2	produttiva secondaria di ampliamento soggetta a Piano Attuativo	€ 46,48
D3	produttiva secondaria di espansione con Piano Attuativo vigente	€ 37,18
D4	produttiva secondaria di espansione soggetta a Piano Attuativo	€ 37,18

VALORE TERRENO	€ 2.545.086,17
VALORE IMMOBILI	
VALORE MINIMO MEDIO DI MERCATO MQ	€ 266,67
SVALUTAZIONE STATO DI FATTO	40%
VALORE STATO DI FATTO MQ	€ 160,00
VALORE TOTALE IMMOBILI	€ 10.300.800,00
VALORE AREA	€ 12.845.886,17
COSTI DI INTERVENTO	
VALORE MAX MEDIO DI MERCATO MQ	€ 386,67
COSTI DI INTERVENTO MAX MQ	€ 226,67
COSTI DI INTERVENTO IPOTIZZATI MQ	€ 170,00
COSTI DI INTERVENTO TOTALI	€ 10.944.600,00
COSTI SMALTIMENTO AMIANTO	€ 280.958,16
TOTALE INVESTIMENTO INIZIALE	€ 24.071.444,33
VALORE MAX MEDIO DI MERCATO FABBRICATI A NUOVO	€ 24.893.600,00
VALORE TOTALE AREA	€ 27.438.686,17
RICAVO	€ 3.367.241,84



PARCO TECNOLOGICO VM OLONA: ATTIVITÀ INSEDIATE

Di seguito si riportano le principali attività insediate per ogni singola area di sviluppo progettuale (accoglienza e ricezione, esposizione e informazione, ricerca sviluppo e produzione). Analizzando le potenzialità e i punti di debolezza di ciascun servizio offerto dall'ente Parco Tecnologico VM Olona, successivamente sono state individuate le principali fonti di ricavo e la complessiva e generica somma di tutte le spese da inserire nel bilancio economico complessivo a sostegno dell'intera operazione finanziaria. Tra le voci segnalate, compaiono anche i costi di esercizio sostenuti per l'acquisizione dei fattori durante la gestione di periodo (merci c/acquisti, stipendi, spese generali, consulenze) e i ricavi d'esercizio conseguiti nell'esercizio per effetto della vendita della produzione correlativa allo stesso periodo (merci c/vendite, fitti attivi, interessi attivi).

RICERCA SVILUPPO E PRODUZIONE	
CENTRO DI RICERCA	
LABORATORI ANALISI CHIMICHE/MECCANICHE	
MAGAZZINI DI STOCCAGGIO E DEPOSITO	
INCUBATORI DI IMPRESA	
MENSA	
BAR	

ESPOSIZIONE E INFORMAZIONE	
ESPOSIZIONE PERMANENTE	
ESPOSIZIONE TEMPORANEA	

ACCOGLIENZA E RICEZIONE	
ALBERGO	
BAR	
MENSA	
SALE CONFERENZE	

CONCLUSIONI

Alla luce delle verifiche dei conti economici dei diversi settori operanti all'interno del Parco Tecnologico VM Olona (area accoglienza e ricezione, esposizione e informazione, ricerca sviluppo e produzione), si riportano di seguito le sintesi relative ai costi e ricavi complessivi. Si è deciso di prendere come riferimenti i valori del primo anno di attività (ANNO 0) e quello in cui si va a pieno regime economico (ANNO 7).

ANDAMENTO ECONOMICO: ANNO 0

Anno 0	Totale ricavi	totale ricavi attualizzati	totale costi
Parco Tecnologico VM Olona:settori			
Accoglienza e ricezione	€ 1.800.000	€ 1.800.000	€ 2.950.827
Esposizione e informazione	€ 49.100	€ 49.100	€ 238.475
Ricerca Sviluppo e produzione	€ 22.000.000	€ 22.000.000	€ 26.542.813,76
Totale	€ 23.849.100	€ 23.849.100	€ 29.732.115,76

ANDAMENTO ECONOMICO: ANNO 6

Anno 6	Totale ricavi	totale ricavi attualizzati	totale costi
Parco Tecnologico VM Olona:settori			
Accoglienza e ricezione	€ 3.700.000	€ 3.584.560	€ 2.950.827
Esposizione e informazione	€ 245.749	€ 238.082	€ 238.475
Ricerca Sviluppo e produzione	€ 28.000.000	€ 27.126.400	€ 26.542.814
Totale	€ 31.945.749	€ 30.949.042	€ 29.732.116

- Facendo la differenza tra il totale dei costi e il totale dei ricavi, al primo anno di attività si registra un debito pari a € 5.883.015.

- Facendo la differenza tra il totale dei costi e il totale dei ricavi, dopo 6 anni dall'avviamento delle attività, si registra un guadagno pari a € 1.216.926.

Ciò significa che all'anno 6 si registra un'inversione di tendenza che porterà progressivamente, negli anni successivi, all'estinzione del debito necessario per l'avvio delle diverse attività di settore.