

## 4. SFRUTTARE LE OPPORTUNITA'

Le risorse basilari per realizzare un parco sono due, le risorse economiche e lo **spazio**. Le altre numerose questioni che rimangono aperte, possono trovare prima o poi una soluzione. Il Centroparco nasce con una buona premessa: lo spazio, anche se non ancora di proprietà comunale, esiste ed i fondi per lavorarlo si possono ottenere attraverso processi urbanistici di programmazione integrata. Una volta soddisfatte queste due condizioni, è fondamentale capire come sarà vissuto il parco, da quali e quante persone sarà frequentato. E poi: quanto costerà mantenerlo, se sarà un luogo sicuro, se potrà rispondere a tutte le aspettative, se sarà in grado di affermarsi o se rimarrà una macchia bianca sulla carta.

Pensando al suo futuro, viene da pensare ad un organismo che vive. Con un cuore: che pulsa, **dà vita**, si muove. Un parco deve essere capace di muovere e di muoversi.

Non un giardinone che richieda solo cure e non sia capace di donarsi, ma una **macchina sensibile**, che sappia su cosa può contare.

Nell'area del Centroparco sono stati previsti alcuni ambiti da assoggettare a Pianificazione Integrata. La loro estensione e posizione è stata resa compatibile con gli obiettivi del parco. Essi inoltre porteranno grandi risorse economiche, che saranno utilizzate per la realizzazione del Centroparco. Si prevede che a programma ultimato, il comune possa avvantaggiarsi di un'entrata totale dai P.I.I. di circa venti milioni di euro. Sulla base di questa cifra, lo studio di fattibilità evidenzia come il comune può riuscire a realizzare il Centroparco con uno **sforzo economico sostenibile**.

E' importante sottolineare il grande valore dell'energia prodotta dal Centroparco ed il contributo economico portato dalle dotazioni. Si tratta di aree e di strutture di vario genere, alcune delle quali saranno realizzate in **project financing**. Un esempio potrebbero essere i locali di ristorazione, i giardini galleggianti, alcune attività sportive. Sponsorizzate quindi da enti privati, porteranno benefici al parco con la loro presenza, senza incidere sulle casse comunali. Anzi, se ben gestiti, potranno portare alcuni significativi introiti legati all'utilizzo del suolo.

Altre iniziative saranno gestite direttamente dal comune e grazie alle entrate complessive del parco si manterranno senza particolari incidenze negative.

Le complessa realtà del Centroparco, che comprende le azioni dirette e indirette di amonizzazione dei costi di manutenzione e gestione, riesce così a mostrare un quadro economico estremamente interessante .

Di seguito è riportata una tabella con la stima di:

- costi di **realizzazione** (escluse opere in project financing);
- dati sul numero di **frequentatori**, (media giornaliera e capienza massima);
- costi di **manutenzione**-gestione, lordi e netti (comprese le entrate).

**STIMA DEI COSTI DI REALIZZAZIONE  
NUMERO DI FREQUENTATORI  
COSTI DI MANUTENZIONE-GESTIONE**

	note	COSTI DI REALIZZAZIONE		costo lordo manutenzione annua media	ENTRATE	costo netto manutenzione annua media
		unitari	totale			
<b>A</b>	<b>ELEMENTI ACCESSORI</b>					
.1	Accessi e recinzioni (eventuali)			€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	perimetro parco					
.2	Arredo (a corpo)	1	€ 220.000,00	€ 15.000,00	€ 0,00	€ 15.000,00
	panchine, cestini					
.3	Balastra (in m)	3.000,00	€ 210.000,00	€ 14.000,00	€ 0,00	€ 14.000,00
.4	Gazebo regia	5	€ 20.000,00	€ 10.000,00	€ 0,00	€ 10.000,00
.5	Info point	2	€ 5.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
.6	Segnaletica	1	€ 20.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
.7	Videosorveglianza	5	€ 100.000,00	esclusa	€ 0,00	€ 0,00

	note	COSTI DI REALIZZAZIONE		superficie totale in m²	UTENTI		costo lordo manutenzione annua media	costo netto manutenzione annua media
		unitari	totale		frequenzatura media	capienza massima		
<b>B</b>	<b>NATURA</b>							
.1	Alberi isolati (250 unità)		€ 50.000,00				€ 0,00	€ 0,00
.2	Area nat. Accessibile	€ 100,00	€ 600.000,00	6.000,00	10	20	€ 2.000,00	€ 2.000,00
.3	Area naturalistica	€ 50,00	€ 300.000,00	6.000,00			€ 2.000,00	€ 2.000,00
.4	Area rinaturalizzata corridoio	€ 50,00	€ 750.000,00	15.000,00			€ 5.000,00	€ 5.000,00
.5	Duna antirumore	€ 60,00	€ 300.000,00	5.000,00			€ 0,00	€ 0,00
	mat. Recup. scavi							
.6	Macchie di alberi	€ 5,00	€ 850.000,00	170.000,00	20	300	€ 70.000,00	-€ 6.000,00
.7	Prato	€ 10,00	€ 500.000,00	50.000,00	50	500	€ 20.000,00	€ 20.000,00
.8	Rive fiorite (area naturalistica)	€ 10,00	€ 350.000,00	35.000,00			€ 15.000,00	€ 15.000,00

<b>C</b>	<b>LAGO</b>							
.1	Approdi m² 180 x 5		€ 1.000,00	900,00	50	250	€ 45.000,00	€ 45.000,00
.2	Lago (superficie totale)	€ 0,00	€ 0,00	330.000,00			€ 40.000,00	-€ 340.000,00
.3	Passerella galleggiante 3x20x20	€ 500,00	€ 400.000,00	800,00	25	150	€ 20.000,00	€ 20.000,00

	note	UTENTI		superficie totale in m²	COSTI DI REALIZZAZIONE		costo lordo manutenzione annua media	entrata annua media	costo netto manutenzione annua media
		frequenzatura media	capienza massima		unitari	totale			
<b>D FRUTTI DELLA TERRA</b>									
.1 Aree coltivate				25.000,00		€ 2,00	€ 50.000,00	€ 35.000,00	-€ 35.000,00
.2 Frutteto		15	200	2.500,00		€ 10,00	€ 25.000,00	€ 4.000,00	-€ 4.000,00
.3 Giardino dell'energia (scoperto)				4.400,00		€ 50,00	€ 220.000,00	€ 0,00	€ 0,00
.4 Orti		60	150	5.000,00		€ 50,00	€ 250.000,00	€ 0,00	€ 0,00
<b>E PERCORSI E PARCH.</b>									
.1 Corso centroparco		1400	2000	40.000,00		€ 150,00	€ 6.000.000,00	€ 0,00	€ 80.000,00
.2 Parcheggi	(iniziati. Immob.)			15.000,00		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 15.000,00
.3 Percorso/piste/sent./piazze	percorsi second.	30	800	40.000,00		€ 40,00	€ 1.600.000,00	€ 0,00	€ 40.000,00
<b>F FUNZIONI TEMPO LIBERO</b>									
.1 Aree per cani		100	100	10.000,00		€ 20,00	€ 200.000,00	€ 0,00	€ 12.000,00
.2 Aree pic nic		15	300	2.000,00		€ 40,00	€ 80.000,00	€ 0,00	€ 5.000,00
.3 Belvedere		100	300	250,00		€ 500,00	€ 125.000,00	€ 0,00	€ 6.000,00
.4 Campi bocce		25	25	300,00		€ 250,00	€ 75.000,00	€ 0,00	€ 7.000,00
.5 Aree Giochi		120	300	5.000,00		€ 80,00	€ 400.000,00	€ 0,00	€ 26.000,00
.6 Postazione di osservazione		5	5	25,00		€ 1.000,00	€ 25.000,00	€ 0,00	€ 0,00
.7 Spalti per eventi		30	6000	10.000,00		€ 200,00	€ 2.000.000,00	€ 0,00	€ 0,00
.8 Villaggio delle Associazioni	solo sist. del sito	80	400	2.700,00		€ 200,00	€ 540.000,00	€ 0,00	€ 0,00
<b>G DOTAZIONI</b>									
.1 Casa del parco+Bar	compreso: info point, sede GEV	25	50	300,00		€ 1.500,00	€ 450.000,00	€ 10.000,00	-€ 1.000,00
.2 Cons. tecniche-direzione artistica								€ 0,00	€ 80.000,00
.3 Direzione tecnica-amministr.								€ 0,00	€ 120.000,00
.4 Fiore d'acqua		15	15	350,00		€ 5.000,00	€ 1.750.000,00	€ 0,00	€ 0,00
.5 Giardino dell'energia (coperto)		25	50	600,00		€ 1.200,00	€ 720.000,00	€ 0,00	€ 18.000,00
.6 Passerella ciclo-pedonale							€ 1.000.000,00	€ 0,00	€ 15.000,00
.7 Sede ecomuseo dell'Acqua		20	300	300,00		€ 1.500,00	€ 450.000,00	€ 0,00	€ 9.000,00
.8 Servizi parco	edif. assoc. + WC			200,00		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

