



COMITATO MACRICO VERDE

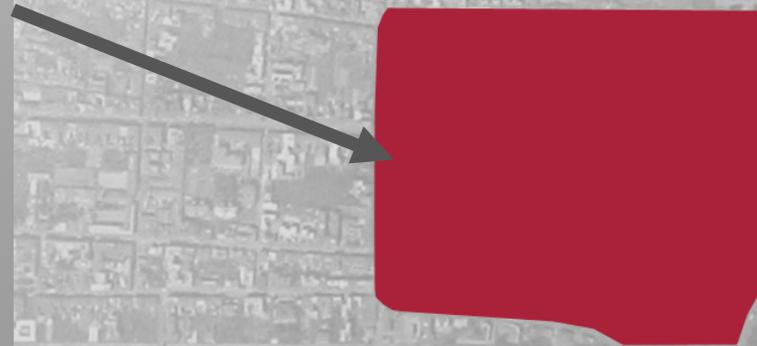
MACRICO:
il parco dei parchi per Caserta.

Proposta di fattibilità.

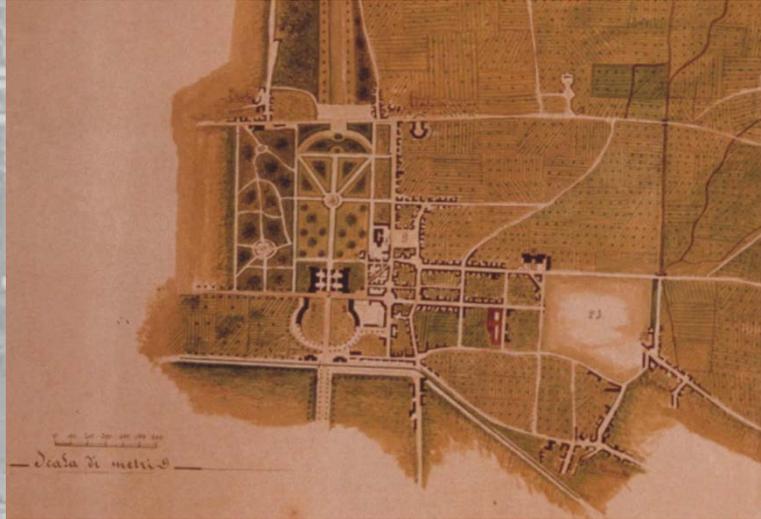


IL MACRICO

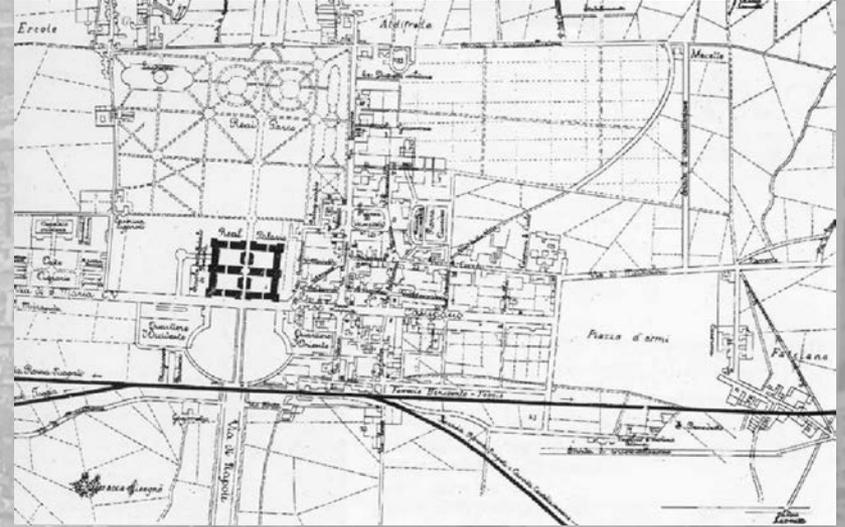
Il **MACRICO** (**M**agazzini **C**entrali **R**icambi **M**ezzi **C**orazzati) è un'area militare dismessa, di proprietà dell'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero (I.D.S.C.), la cui superficie totale è di **324.505,00 mq.** Rappresenta un'importante cerniera tra il centro storico di Caserta e le zone di nuova espansione.



Un po' di storia.



Anonimo, Pianta della città di Caserta, 1860.



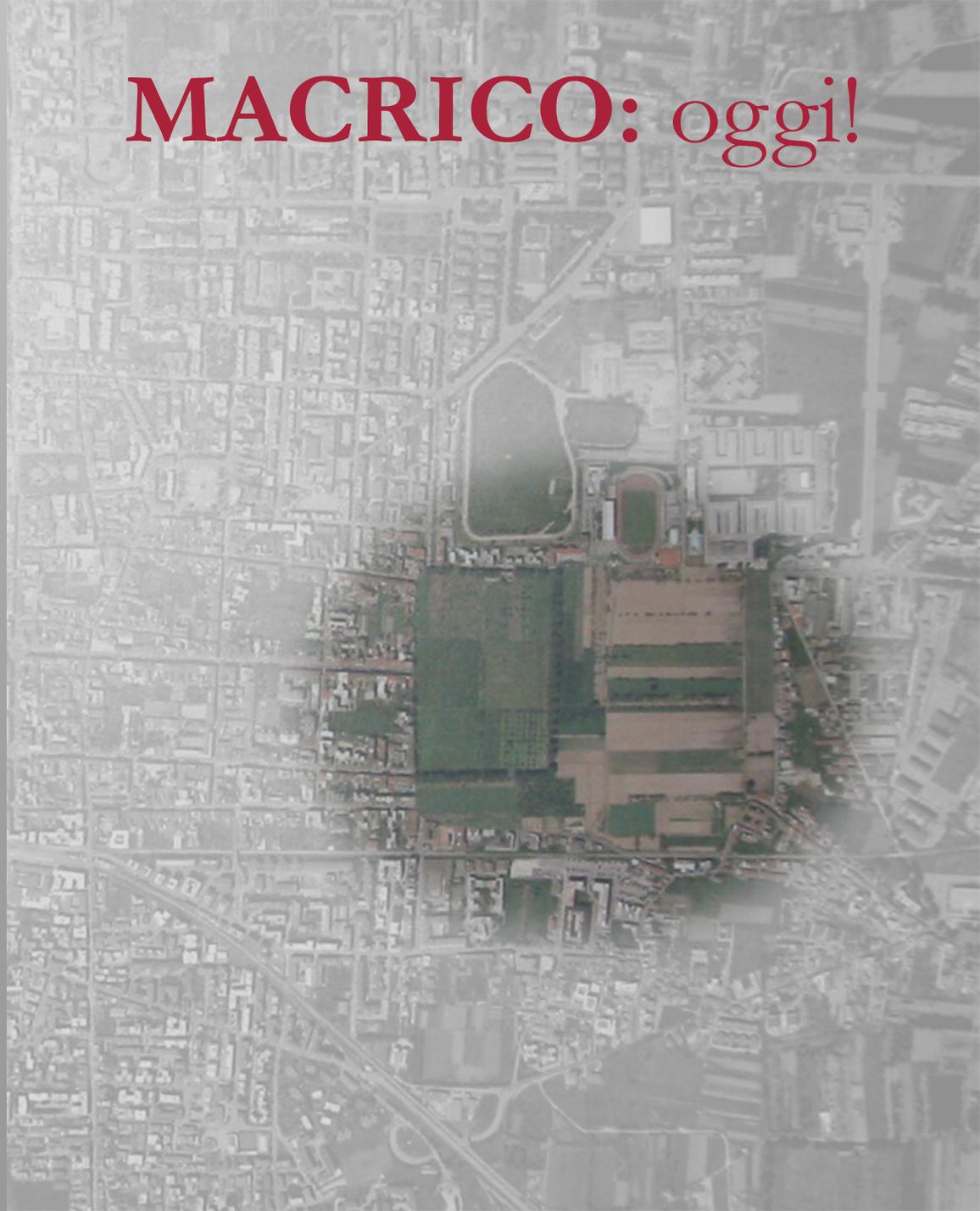
Laracca Ronchi, Pianta della città di Caserta, 1896.

“... nel 1854 i Borbone acquisirono in enfiteusi dalla Curia “la Vigna del Vescovo” trasformando il “**Campo di Falciano**” prima in “**Campo di Marte**” (1864) poi in “**Piazza d’Armi**” (1879).”

Nel dopoguerra, l'esercito cinse l'area con un muro e l'abbandonò. Nel 1984 un dispositivo della Cassazione la riconobbe proprietà della Curia. Nel P.R.G. l'area è classificata come “zona F9”, ossia “come territorio destinato ad insediamenti militari in cui sono consentite solo costruzioni con destinazione d'uso militare”; la Caserma Sacchi come “zona F6” ossia come attrezzatura di interesse comune.

L'area confina a nord con viale Medaglie d'Oro, ad ovest con via Unità Italiana, ad est con Villa Rosa e la Caserma Sacchi, a sud con via Sud Piazza d'Armi.

MACRICO: oggi!



Lo stato dei luoghi.



Lo stato dei luoghi.

Superficie totale	324.505,00 mq	100%
Superficie edificata	85.705,00 mq	26%
Superficie libera	238.800,00 mq	74%

Volume realizzato	499.846,00 mq
-------------------	---------------

Indice costruito	1.54 mc/mq
------------------	------------

An aerial photograph of a city grid with a semi-transparent grey overlay. A white project plan is overlaid on the city, featuring a central square with a starburst pattern of lines radiating from its center. The text 'LA PROPOSTA PROGETTUALE.' is centered in a bold, red, serif font across the middle of the image.

LA PROPOSTA PROGETTUALE.

Obiettivi del Progetto.

Miglioramento dell'attrattività del territorio

Incremento del verde pubblico fruibile

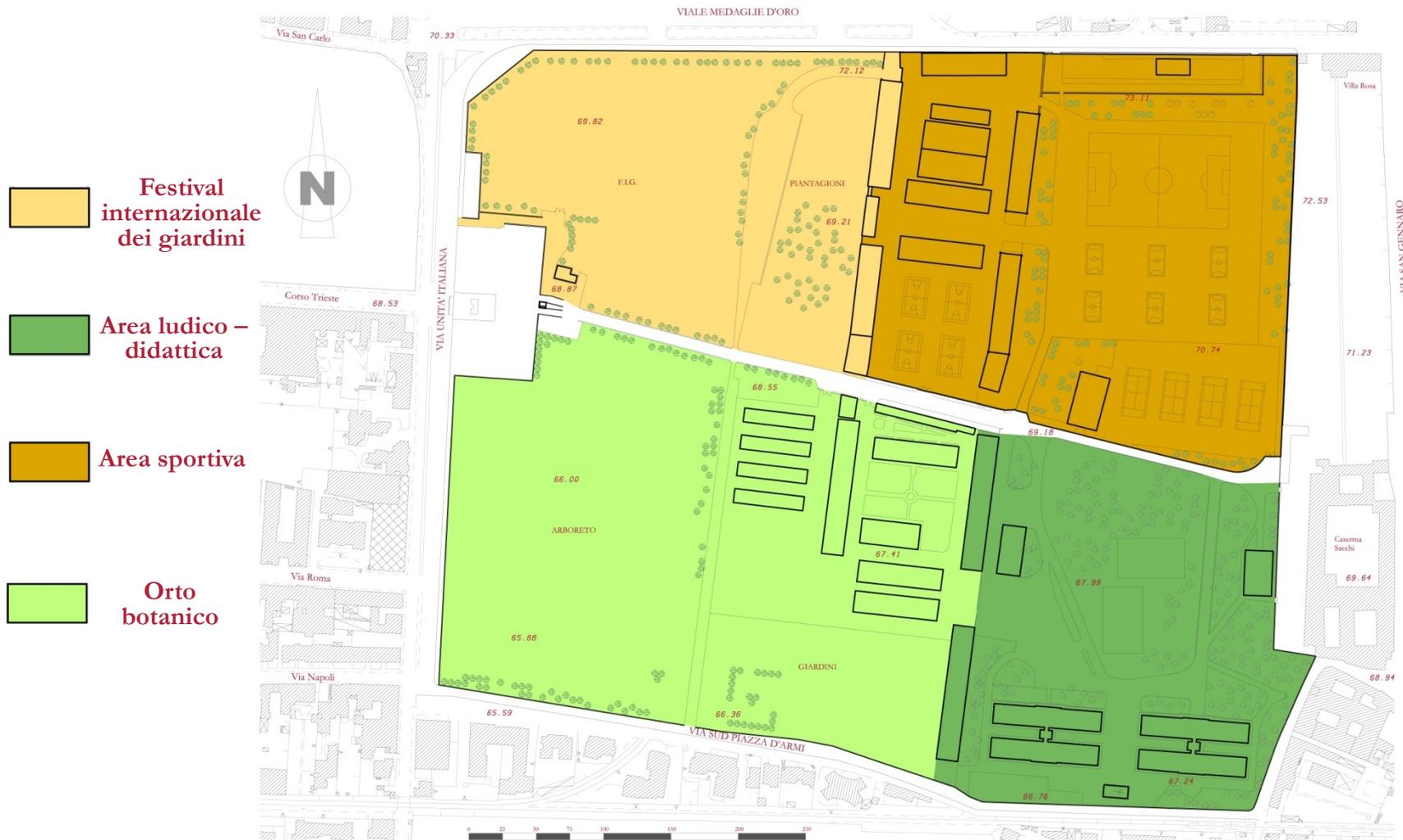
Miglioramento della salute dei cittadini

Attenuazione del disagio sociale

Incremento dell'occupazione (turismo e commercio)

Miglioramento della qualità dei prodotti ortofrutticoli e delle specie arboree (orto botanico)

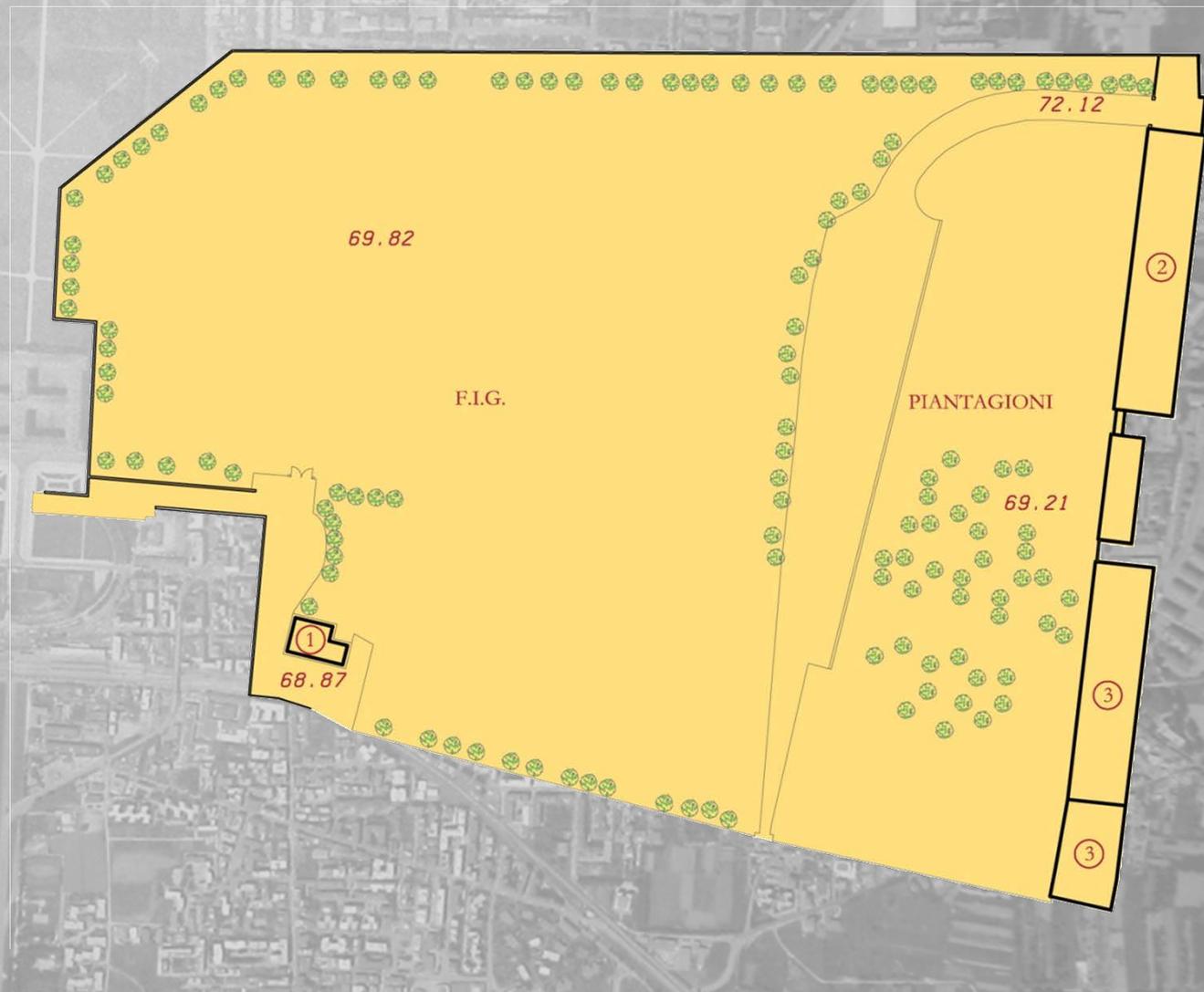
La proposta progettuale.



Il Festival internazionale dei giardini.

Festival internazionale
dei giardini

- 1) Biglietteria
- 2) Area vendita
- 3) Ristorazione



Sup. tot. = 68.400 mq; sup. coperta = 4.000 mq; sup. libera = 64.400 mq

L' Area ludico - didattica.

Area ludico - didattica

- 11) Deposito
- 12) Corpo forestale dello stato
- 13) Laboratori didattici
- 14) Cappella
- 15) Associazioni no-profit
- 16) Laboratori multimediali
- 17) Ristorazione
- 18) Teatro all'aperto
- 19) Cinema all'aperto



Sup. tot. = 65.800 mq; sup. coperta = 11.200; sup. libera = 54.600 mq.

L' Area sportiva.

Area sportiva

- 4) Spogliatoi
- 5) Ristorazione
- 6) Area vendita
- 7) Palestra
- 8) Bocce
- 9) Giochi da tavolo
- 10) Servizi



Sup. tot. = 85.181 mq; sup. coperta = 10.000 mq; sup. libera = 75.181 mq.

L' Orto Botanico.

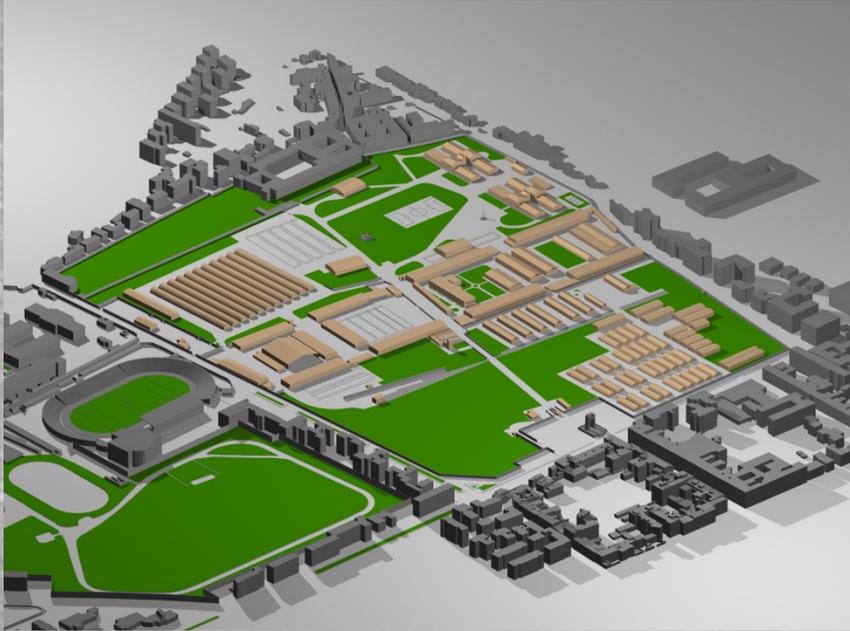
Orto botanico

- 20) Laboratori
- 21) Erbario - Semenzaia
- 22) Serra riscaldata
- 23) Serra non riscaldata
- 24) Ingresso - recezione
- 25) Aule didattiche
- 26) Deposito
- 27) Centro congressi
- 13) Laboratori didattici
- 28) Biblioteca
- 29) Museo
- 30) Area vendita



Sup. tot. = 105.124 mq; sup. coperta = 6.567 mq; sup. libera = 98.557mq.

Il confronto planovolumetrico.



Stato di fatto con i capannoni in lamiera.



Ipotesi di riqualificazione con l'abbattimento dei capannoni in lamiera e recupero dell'esistente.

La proposta progettuale.

Superficie totale	324.505,00 mq	100%
Superficie coperta	31.767,00 mq	10%
Superficie libera	292.738,00 mq	90%

Cubatura	185.635,00 mc
-----------------	----------------------

Indice costruito	0.57 mc/mq
-------------------------	-------------------

An aerial photograph of a city, likely Rome, showing a dense grid of streets and buildings. A large, open, rectangular area in the upper left quadrant is highlighted with a white grid pattern, suggesting a specific area of interest or a planned development. The text "ANALISI COSTI / BENEFICI" is overlaid in the center in a bold, red, serif font.

ANALISI COSTI / BENEFICI

Valore dell'area.

	MQ	COSTO UNITARIO	TOTALE €
Fabbricati in muratura chiusi	25.200,00	500,00 €	12.600.000 €
Fabbricati misti chiusi	6.567,00	250,00 €	1.641.750 €
Superficie libera	292.738,00	20,00 €	5.854.760 €
<u>TOTALE</u>	<u>324.505,00</u>		<u>20.096.510 €</u>

Costi attualizzati dell'investimento.

Acquisto area	20.096.510 €
Esecuzione opere	56.778.494 €
Attrezzature	2.921.931 €
Manutenzione straordinaria	3.558.740 €
Spese tecniche e IVA	15.878.303 €
<u>TOTALE</u>	<u>99.233.978 €</u>

Costi attualizzati dell'investimento.

Attività ludico/

didattiche

25%

Orto Botanico

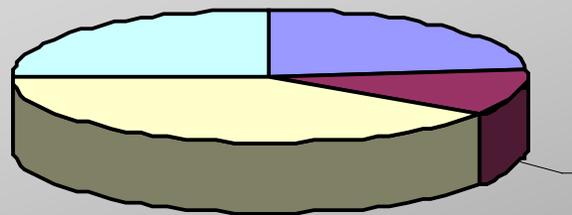
23%

Orto Botanico

F.I.G

Attività Sportive

Attività ludico/didattiche



F.I.G

12%

Attività Sportive

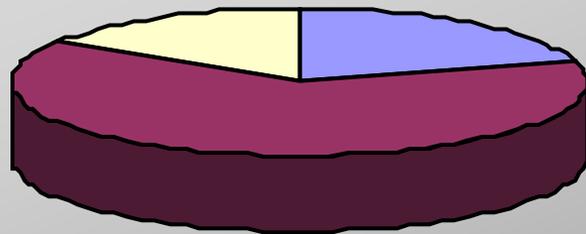
40%

Costi attualizzati dell'investimento.

Totale spese e

Iva
16%

Acquisto Area
21%



Totale opere
63%

- Acquisto Area
- Totale opere
- Totale spese e Iva

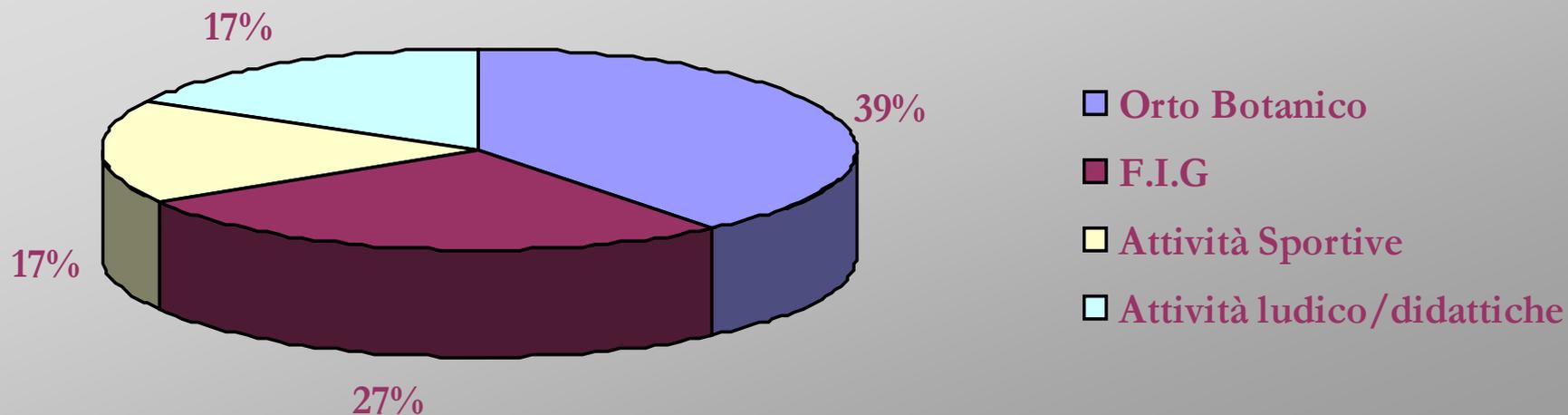
Costi attualizzati di esercizio.

Analisi finanziaria.

Materiali	1.129.498 €
Lavoro	23.393.914 €
Energia elettrica	6.645.130 €
Combustibili	1.915.263 €
Manutenzione ordinaria	1.318.561 €
Spese generali	871.042 €
<u>TOTALE</u>	<u>35.273.408 €</u>

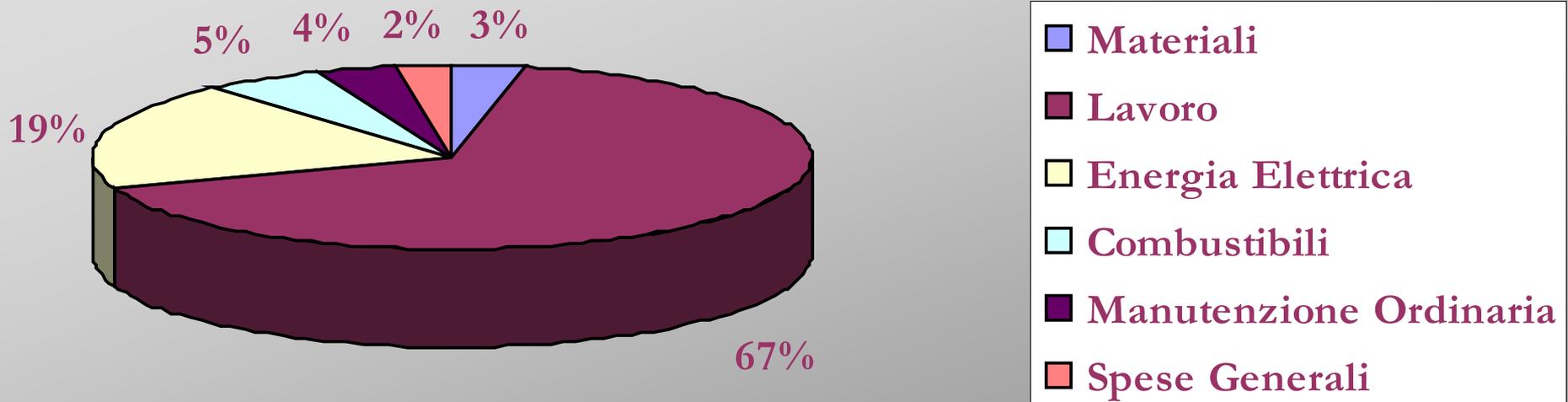
Costi attualizzati di esercizio.

Analisi finanziaria.



Costi attualizzati di esercizio.

Analisi finanziaria.



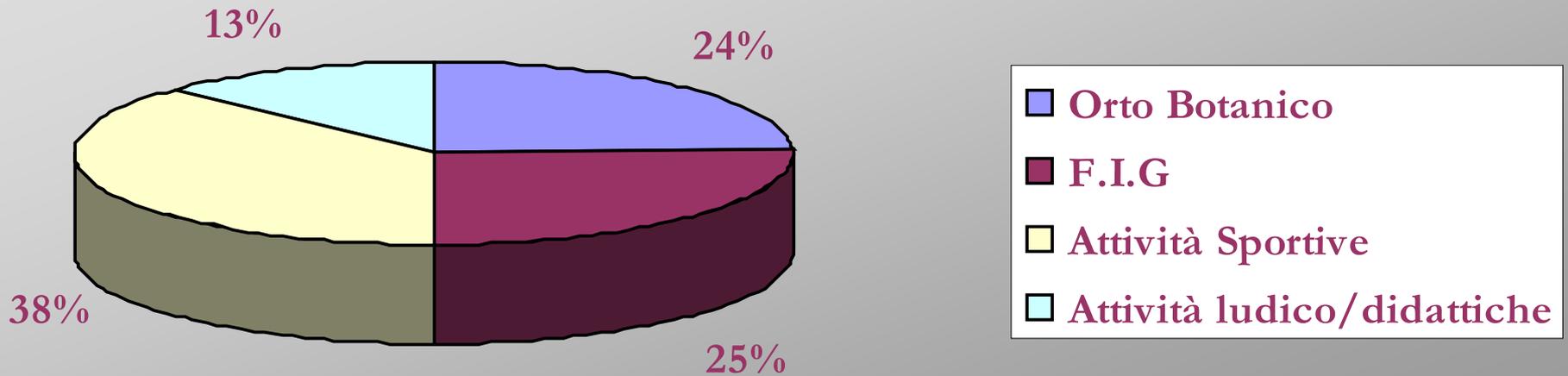
Ricavi attualizzati di esercizio.

Analisi finanziaria.

Attività corrente	26.358.362 €
Eventi	4.818.458 €
Formazione	10.659.635 €
Consulenza	542.077 €
Ristorazione e vendita prodotti	6.899.082 €
<u>TOTALE</u>	<u>49.277.613 €</u>

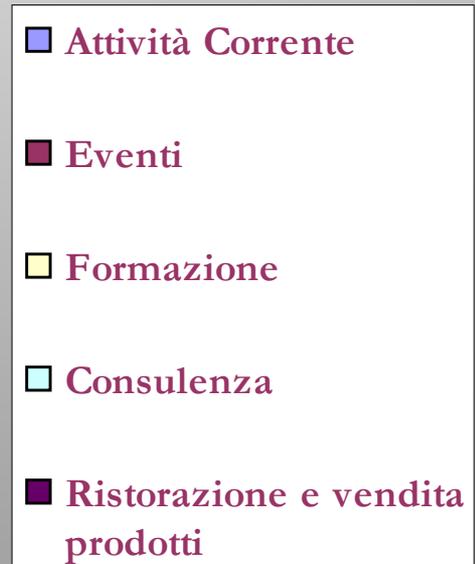
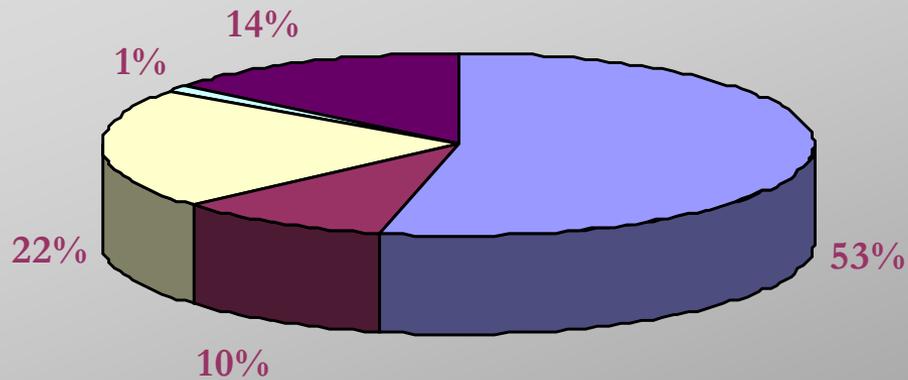
Ricavi attualizzati di esercizio.

Analisi finanziaria.



Ricavi attualizzati di esercizio.

Analisi finanziaria.



Indicatori di performance.

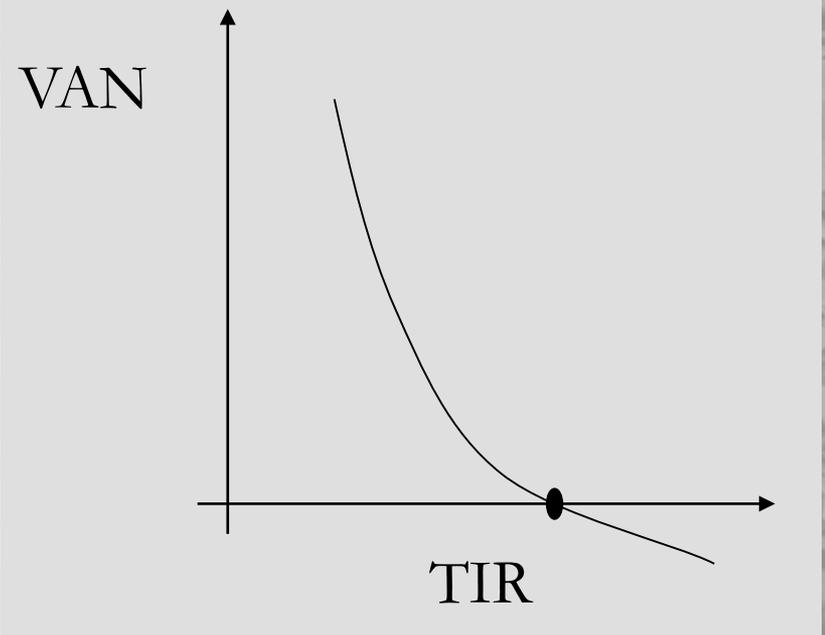
$$VAN = \sum_{t=0}^n a_t \times S_t = \frac{S_0}{(1+i)^0} + \frac{S_1}{(1+i)^1} + \dots + \frac{S_n}{(1+i)^n}$$

Dove:

S_t = saldo costi - ricavi al tempo t

a_t = fattore di sconto finanziario

i = tasso di sconto



Analisi finanziaria.

Costo attualizzato degli investimenti	99.233.978 €
Costi attualizzati di esercizio	35.273.408 €
Ricavi attualizzati di esercizio	49.277.613 €
Valore residuo	190.505.438 €
Orizzonte temporale	20 anni
Tasso di attualizzazione	5%



VAN F = - 12.4 Mln €

TRI F = 4,1%

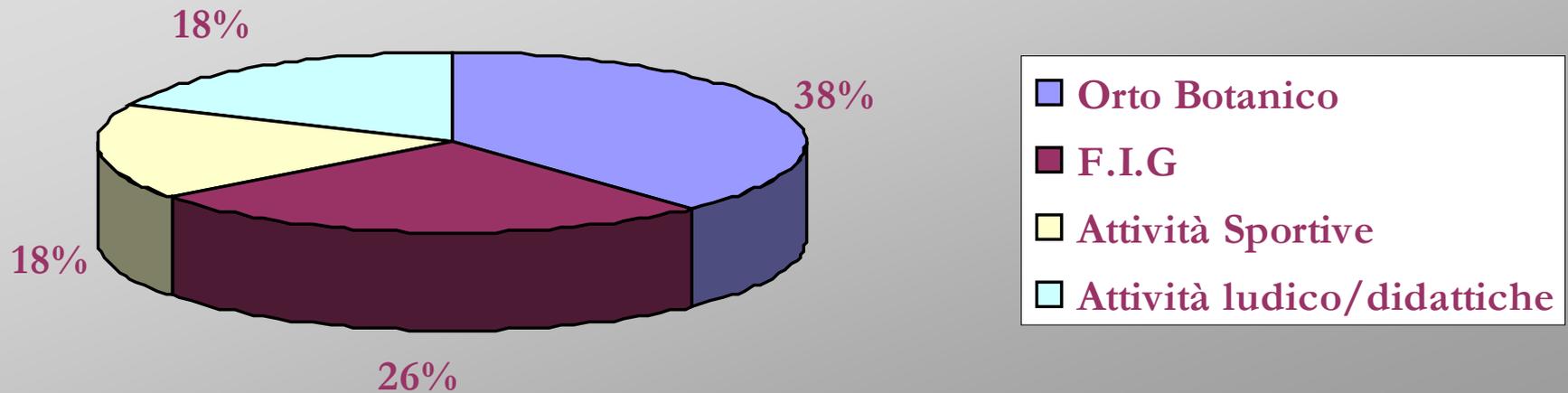
Costi attualizzati di esercizio.

Analisi economica.

Materiali	790.528 €
Lavoro	16.375.740 €
Energia elettrica	6.645.130 €
Combustibili	1.915.263 €
Manutenzione ordinaria	922.872 €
Spese generali	673.705 €
<u>TOTALE</u>	<u>27.323.239 €</u>

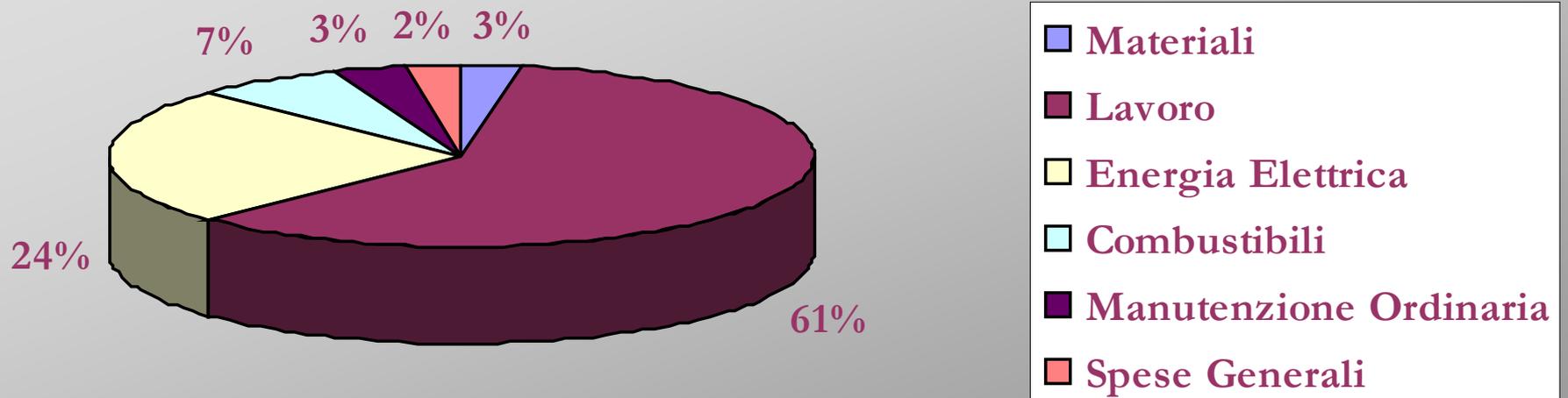
Costi attualizzati di esercizio.

Analisi economica.



Costi attualizzati di esercizio.

Analisi economica.



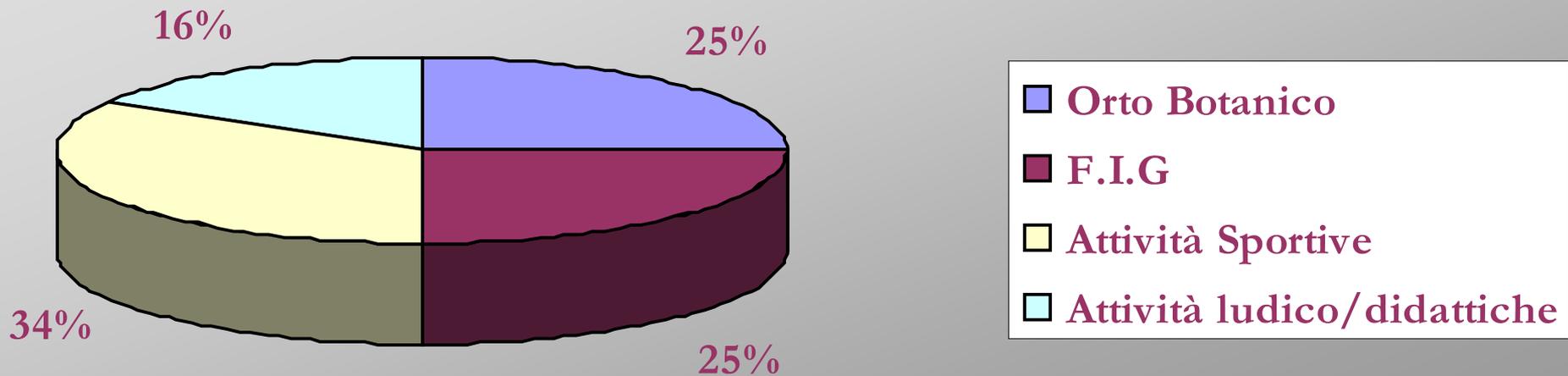
Ricavi attualizzati di esercizio.

Analisi economica.

Attività corrente	26.358.362 €
Eventi	4.818.458 €
Formazione	10.659.635 €
Consulenza	542.077 €
Ristorazione e vendita prodotti	6.899.082 €
Esternalità turistiche	20.832.540 €
<u>TOTALE</u>	<u>70.110.153 €</u>

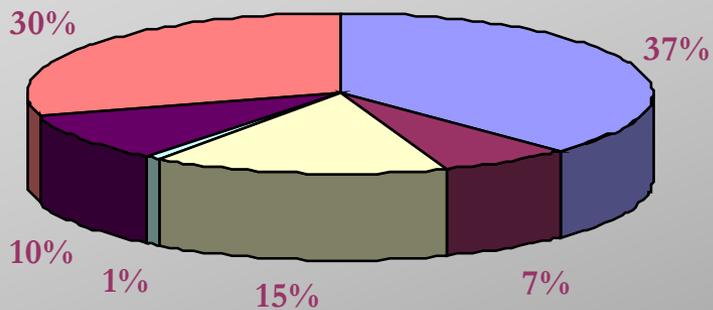
Ricavi attualizzati di esercizio.

Analisi finanziaria.



Ricavi attualizzati di esercizio.

Analisi finanziaria.



- Attività Corrente
- Eventi
- Formazione
- Consulenza
- Ristorazione e vendita prodotti
- Esternalità Turistiche

Analisi economica.

Costo attualizzato degli investimenti	90.432.515 €
Costi attualizzati di esercizio	27.323.239 €
Ricavi attualizzati di esercizio	70.110.153 €
Valore residuo	190.505.438 €
Orizzonte temporale	20 anni
Tasso di attualizzazione	5%



VAN E = 24 Mln €

TRI E = 6,7%

Analisi di sensibilità.

1. Sensibilità rispetto al costo d'acquisto dell'area

Valore d'acquisto	VAN E (Mln €)	variaz. %
15 mln €	29	+ 20,8
25 mln €	19	-21
30 mln €	14	-41,7
35 mln €	10	-58,3

Il valore di riferimento è VAN E = 24 Mln €

Analisi di sensibilità.

2. Sensibilità rispetto ai costi di esercizio

Costi (var. %)	VAN E (Mln €)	variaz. %
+ 5	23	-4,20
+ 10	21,5	-10,40
+ 15	20	-16,70

Il valore di riferimento è VAN E = 24 Mln €

Analisi di sensibilità.

3. Sensibilità rispetto ai ricavi di esercizio

Ricavi (var. %)	VAN E (Mln €)	variaz. %
-5	22	-8,30
-10	19,2	-20
-15	17	-29,20

Il valore di riferimento è VAN E = 24 Mln €

Analisi di sensibilità.

4. Sensibilità rispetto ai ricavi per esternalità turistiche

Ricavi (var. %)	VAN E (Mln €)	variaz. %
75	19	-20,80
50	14	-41,70
25	8,5	-64,6

Il valore di riferimento è VAN E = 24 Mln €

Analisi di sensibilità.

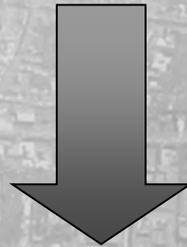
5. Sensibilità rispetto agli imprevisti (in % sull'importo opere)

Costi (%)	VAN E (Mln €)	variaz. %
+ 7	19,5	-18,75
+ 10	17	-29,2

Il valore di riferimento è VAN E = 24 Mln €

Analisi di sensibilità.

Tasso di sconto $i = 3,5\%$



VAN E = 53 Mln €

Variatz. % = + 121

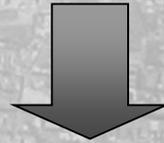
Il valore di riferimento è VAN E = 24 Mln €

Strategia comunitaria.

Coesione economica e sociale



Riduzione del divario di sviluppo delle Regioni



Crescita e competitività



Piano strategico 2007 - 2013

Piano strategico 2007/2013.

Obiettivi, fondi e strumenti strutturali

Obiettivi	Fondi e strumenti strutturali		
Convergenza	FESR	FSE	Fondo di coesione
Competitività regionale e occupazione	FESR	FSE	
Cooperazione territoriale europea	FESR		

Risorse disponibili:

- Comunità Europea: 347 MLD
- Italia: 28,8 MLD

Piano strategico 2007/2013.

Obiettivo Convergenza.

- Favorire la crescita
- Incrementare l'occupazione



Regioni interessate: Regioni con PIL pro capite inferiore 75% della media comunitaria.

Regioni Italiane interessate: Calabria, Campania, Puglia, Sicilia.

Risorse disponibili:

- Comunità Europea: 283 MLD
- Italia: 21,2 MLD

La Programmazione 2007- 2013

La Giunta Regionale ha approvato il 16 marzo 2007, con la **Delibera n. 453** i tre Programmi per il periodo 2007 – 2013:

- **Programma Operativo FESR**
- **Programma Operativo FSE**
- **Programma di Sviluppo Rurale (PSR)**

Essi costituiscono, insieme al **Fondo per le Aree Sottoutilizzate (FAS)**, l'impianto della Programmazione unitaria.

Le risorse complessive a disposizione della Regione Campania

2007 - 2013	
<i>FONDI</i>	RISORSE
FESR	6.864,8
FSE	1.118,0
FAS	4.068,4
TOTALE FS - FAS	12.051,2
<i>FAS (Risorse già deliberate)</i>	585,0
FEASR	1.882,0
TOTALE	14.518,2

POR FESR – Assi e obiettivi

ASSI PRIORITARI	OBIETTIVI SPECIFICI
1. Sostenibilità ambientale ed attrazione culturale e turistica	a) RISANAMENTO AMBIENTALE
	b) RISCHI NATURALI
	c) RETE ECOLOGICA
	d) ENERGIA
	e) LE RISORSE CULTURALI
	f) SISTEMA TURISTICO
2. Competitività del sistema produttivo regionale	a) RICERCA, INNOVAZIONE E SOCIETA' DELL'INFORMAZIONE
	b) SVILUPPO DELLA COMPETITIVITA'
	c) INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E LOGISTICA INDUSTRIALE
	d) INTERNAZIONALIZZAZIONE E ATTRAZIONE DI INVESTIMENTI
3. Benessere sociale e qualità della vita	a) RIGENERAZIONE URBANA
	b) BENESSERE, SICUREZZA E QUALITA' DELLA VITA
4. Accessibilità e trasporti	a) CORRIDOI EUROPEI
	b) PIATTAFORMA LOGISTICA INTEGRATA
	c) ACCESSIBILITA' DELLE AREE INTERNE E PERIFERICHE
	d) MOBILITA' SOSTENIBILE AREE METROPOLITANE E SENSIBILI
	e) PORTUALITA'
5. Assistenza tecnica e cooperazione territoriale	a) ASSISTENZA TECNICA
	b) COOPERAZIONE TERRITORIALE

Sostenibilità Finanziaria

Investimento complessivo per la realizzazione dell'intervento (attualizzato)	99.000.000 €
Risorse finanziarie a carico del Comune	20.000.000 €
Risorse da reperire dai fondi europei	79.000.000 €
TOTALE	99.000.000 €

Sostenibilità Finanziaria dell'acquisto dell'area.

- adozione di un mutuo ventennale con rata a carico dell'Ente pubblico (risparmi di bilancio, tasso di scopo prevista dalla finanziaria 2007, emanazione di buoni ordinari del comune)
- utilizzo del leasing immobiliare (previsto dalla finanziaria 2007)
- Finanziamento FESR per almeno il 10% del cofinanziamento (Reg. n° 1080/2006 art. 7.1.b)

Mappa degli stakeholder.



PARTENARIATO

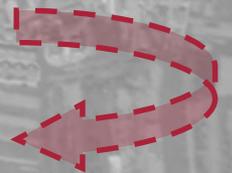
- Partenariato istituzionale
- Partenariato economico
- Partenariato sociale



FINE

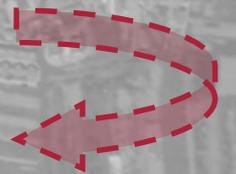


Ex area sosta mezzi (festival internazionale dei giardini).



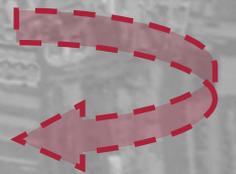


Ingresso principale.



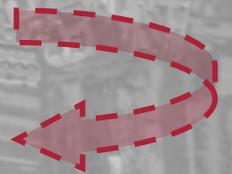


Viale centrale.



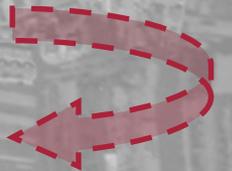


Magazzini (strutture orto botanico).



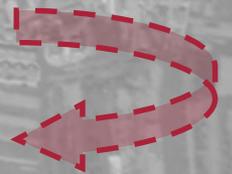


Cappella.





Palazzine (strutture area ludica – didattica).





Hangar (palestra)

