



COMUNE DI SAN VINCENZO

COMUNI DI:
CAMPIGLIA M.MA - PIOMBINO - SASSETTA - SUVERETO

PROVINCIA DI LIVORNO

VARIANTE 2018 TENUTA DI RIMIGLIANO **REGOLAMENTO URBANISTICO**



ALLEGATO

6

**STUDIO SOTENIBILITA' ECONOMICA E
IMPATTO OCCUPAZIONALE**

MAGGIO 2018

ADOZIONE

APPROVAZIONE

COMUNE DI SAN VINCENZO

Alessandro Massimo Bandini
Massimiliano Roventini

Dott. Salvatore De Priamo
Architetto Laura dell'Agnello
Gian Luca Luci
Dott.ssa Cristina Pallagione
Geometra Paolo Cosimi

Sindaco
Assessore all'Urbanistica

Dirigente Ufficio Urbanistica
Responsabile Ufficio Urbanistica
Responsabile Ufficio SIT
Garante della Comunicazione
Responsabile del Procedimento

GRUPPO DI LAVORO ESTERNO

Architetti Gianni Vivoli e Rosa Di Fazio

Dott. Geologo Alessandro Murratzu e Simone Fiaschi

Ingegnere Lorenzo Calvetti

Dott. Nat. Leonardo Lombardi
Dott. For. Michele Angelo Giunti
Dott. Bio. Cristina Castelli

Architetto Andrea Meli e Dott.ssa Gianna Galgani

Dott. Alessandro Cavalieri

Dott. Agronomo Alessandro Salatino

Dott. Fabio Francalanci

Dott. Avv. Elisa Burlamacchi

Architetto Bernardo Tori

Ingegneri Renato Butta e Claudia Casini

Progettisti Coordinatori

Indagini Geologiche

Studio Idraulico

Studio ecosistemico e agro-forestale

Studio del Paesaggio

Studio sostenibilità economica e impatto occupazionale

Studio agronomico e PAPMAA

Perizia aerofotogrammetrica P.E.E.

Consulente per gli aspetti giuridici

Consulente per gli aspetti architettonici

Valutazione Ambientale Strategica

IL PROGETTO INTEGRATO DI INVESTIMENTO

Il recupero del patrimonio degli edifici, del paesaggio, dell'assetto produttivo agricolo della tenuta di Rimigliano, nel comune di San Vincenzo, può essere adeguatamente perseguito solo con un progetto integrato di alta qualità, basato su una diversificazione e una complementarità comprendente anche attività extra-agricole, in grado di garantire una sostenibilità economica strutturale nel medio-lungo periodo.

Le condizioni entro le quali si svilupperebbe, secondo le attuali previsioni del regolamento urbanistico, il progetto di valorizzazione complessiva della tenuta di Rimigliano pone accanto al necessario investimento per il recupero dell'assetto territoriale, ambientale e paesaggistico potenzialità di sviluppo di attività residenziali e alberghiere limitate, per la dislocazione e tipologia, ad un mercato di medio livello, attualmente caratterizzato da una eccessiva offerta rispetto ad una domanda stagnante a prezzi calanti, tali da non garantire la sostenibilità economica complessiva dell'intervento integrato.

Il nuovo progetto di investimento, ampiamente rivisto in termini insediativi e qualitativi, sul quale si basa la variante urbanistica presentata, ricerca una maggiore qualità dell'intervento, rispetto alla struttura e alla localizzazione degli edifici, vincolando ad essa il necessario ritorno economico, tale da compensare i rilevanti investimenti impliciti nell'abbandono del criterio quantitativo, per assumere decisamente quello qualitativo, in un'ottica di una ancora più accentuata integrazione con gli interventi in campo agricolo-rurale.

Derivano da questa scelta strategica significati impatti: una riduzione dello sviluppo edilizio degli alloggi previsti, il pieno recupero dell'attività agricola in un'ottica di integrazione, conservazione, restauro e valorizzazione degli aspetti ambientali e paesaggistici, lo sviluppo di attività di fascia alta, nell'ambito dell'offerta residenziale e alberghiera, dotandole di standard più elevati, anche in termini di servizi accessori rivolti ad un'utenza interna e esterna.

La qualificazione richiesta determina costi di investimento e di mantenimento nel tempo più elevati, che solo una altrettanta qualificazione medio alta della domanda può sostenere in termini di prezzo, dovendo i ricavi necessariamente coprire anche interventi di recupero paesaggistico e ambientale che altrimenti inciderebbero in senso

negativo nella ricerca del necessario punto di equilibrio economico strutturale di medio periodo dell'investimento.

La scelta della valorizzazione ambientale, paesaggistica e agricola della Tenuta, così come quella degli insediamenti e dei servizi offerti, è, quindi, una scelta obbligata che richiede maggiori investimenti, in un quadro di condivisione con le strategie di sviluppo delle istituzioni locali e regionali.

Il ritorno economico è, infatti, dilazionato nel tempo e possibile solo in una convinta continuità del programma degli interventi, nella fase di cantiere, seguita da una dinamica attività in quella a regime, contribuendo, così, alla qualificazione complessiva del contesto territoriale locale e regionale, attraverso la valorizzazione e l'incremento del numero, della qualità e del livello dei nuovi servizi offerti dal territorio.

Il progetto complessivo, sotto l'aspetto economico e occupazionale, ha una sua ragione di essere in quanto riesce a integrare le diverse funzioni e destinazioni d'uso fino a creare un prodotto unico che tiene insieme recupero agricolo, ambiente e paesaggio "incorporandoli" in un luogo che è esso stesso, insieme, offerta di un'agricoltura biologica di qualità, di una residenza e di un'attività alberghiera altamente qualificata e inserita in un ambiente rurale pienamente recuperato.

ANALISI SOSTENIBILITA' ECONOMICA DEL PROGETTO

La richiesta di una revisione delle caratteristiche degli insediamenti attualmente previsti dal regolamento urbanistico, attraverso la presentazione della variante, trova uno dei suoi principali fondamenti nella proposta di un nuovo progetto in grado di presentare una migliore sostenibilità economica strutturale tale da assicurare le risorse per una effettiva valorizzazione e qualificazione complessiva, nelle sue diverse componenti, dell'intervento sulla tenuta di Rimigliano.

Di seguito vengono sinteticamente illustrati i risultati dell'analisi sulla sostenibilità economica, in termini di equilibrio di medio periodo del "ritorno", nella fase a regime, dell'investimento, distinta fra le componenti agricolo-rurale, residenziale e alberghiera del progetto.

La valutazione viene condotta distintamente fra le tre componenti, attraverso una comparazione fra l'impatto relativo a quanto previsto dal regolamento urbanistico in essere (**progetto A**) e quello derivante dal nuovo progetto inserito nella richiesta di variante (**progetto B**). Una sintesi complessiva confronta gli effetti economici dei due distinti progetti (**A e B**),

completata da una stima delle ricadute occupazionali dirette, indirette e indotte

Agricolo-Rurale

Una prima considerazione preliminare riguarda l'assetto complessivo della tenuta di Rimigliano ed il ruolo delle attività agricolo-rurali rispetto all'intervento complessivo. Il necessario riassetto produttivo in termini di maggiore efficienza, di incremento della produttività, di riduzione dei costi, se coniugati con la scelta della produzione biologica e l'avvio dei significativi interventi per il recupero dei fabbricati e per una piena valorizzazione ambientale e paesaggistica dell'intera tenuta, non appaiono in grado, se limitati al comparto agricolo-rurale, di garantire, da soli la sostenibilità economica dell'investimento.

La valorizzazione del tessuto agricolo-rurale, in termini produttivi, territoriali, paesaggistici, compresi i fabbricati, può essere attuata solo se le altre componenti del progetto integrato, residenza e attività alberghiera, producono sufficiente valore da "devolvere", ad esempio sotto forma di remunerazione di esternalità, alla componente agricolo-rurale, garantendo, anche, un ritorno significativo in termini occupazionali, diretti, indiretti e indotti, nel sistema locale.

Gli investimenti agricoli-rurali previsti sono, nella prospettiva sopra richiamata, orientati al recupero di efficienza delle produzioni, mantenendone e qualificandone ulteriormente l'orientamento biologico attuale, inserendo nuove colture, ristrutturando gli edifici rurali, il tutto anche in funzione di una programmata continuità paesaggistica con gli insediamenti residenziali e alberghieri.

Il **progetto A** prevede un intervento di demolizione di 3400 mq di edifici e un successivo intervento di recupero a funzioni pertinenti l'attività agricola di 650 mq, insieme ad un rilevante investimento idraulico complessivo. I costi di ammortamento e manutenzione degli interventi, non permettono strutturalmente un recupero in termini di raggiungimento del punto di pareggio economico, pur considerando, nella previsione del fatturato, la "vendita" di servizi alle altre due attività previste dal progetto, residenziale e alberghiero.

E' importante sottolineare, nel valutare questi risultati, che il punto di partenza della tenuta agricolo-rurale di Rimigliano è stato, negli ultimi anni,

quello di un deficit strutturale, solo per la parte strettamente imputabile all'attività produttiva agricola, dell'ordine di 100.000 euro annui.

Un intervento solo leggermente più ampio sui fabbricati (**progetto B**) da destinare alla attività agricolo-rurale, mantenendo inalterati gli interventi di miglioramento produttivo e di recupero delle risorse idriche, ma con una riorganizzazione interna più funzionale alle nuove attività, con un incremento dei servizi resi alle componenti extra-agricole della tenuta, nella logica di un'attività agricola strettamente integrate con le altre attività previste nel progetto di investimento, lo rende più sostenibile permettendo, così, un possibile ritorno all'equilibrio economico.

Queste sintetiche considerazioni evidenziano che anche un auspicato e necessario riequilibrio del comparto agricolo difficilmente da solo sia in grado di remunerare gli investimenti richiesti e la loro manutenzione nel tempo, se non inserito in una più stretta integrazione, anche in termini di servizi resi, con la componente residenziale e alberghiera.

Residenziale

Gli insediamenti residenziali previsti si caratterizzano per un elevato investimento, dai 34 ai quasi 40 mln nei due progetti, per la qualità dei fabbricati, che si ritrova anche nei materiali e nelle metodologie costruttive, oltre che negli arredi, tanto da potere definire l'offerta residenziale come "medio-alta" nel progetto A e "luxury" in quello B, orientata ad un segmento di lusso, verosimilmente con una domanda distribuita per un più ampio periodo dell'anno.

La differente qualità intrinseca delle residenze, oltre alla tipologia del recupero, è data anche dalla loro localizzazione (accentrata vs. diffusa), dalla loro dimensione (piccola-media vs. media-grande), dalla qualità-quantità dei servizi offerti, dal loro inserimento in un ambiente agricolo-rurale ad alta qualità paesaggistica.

Su questi parametri si confrontano i due **progetti A e B**, caratterizzandosi il secondo, quello previsto nella variante, per un numero di abitazioni complessivo significativamente ridotto rispetto al primo, per una più distanziata dislocazione delle residenze, per un loro maggiore dimensionamento unitario, per un migliore inserimento nel contesto ambientale.

Nel **progetto A** la tipologia delle residenze si caratterizza per un profilo di media qualità, nel quale le tendenze di mercato sono caratterizzate da un eccesso di domanda a prezzi stagnanti, determinando margini di ritorno

dell'investimento vicini alla soglia di criticità. Il **progetto B** presenta caratteri di una maggiore qualificazione, consentendo, anche a costi di realizzazione più alti, e con un minore numero di residenze, potenziali ricavi relativamente migliori, tali da prefigurare un risultato netto più equilibrato, anche se su valori di limitata redditività rispetto al livello dell'investimento.

Il raggiungimento di una sostenibilità economica dell'investimento nelle residenze, necessaria, come si è visto in precedenza, per compensare gli oneri imputabili alla valorizzazione della tenuta sotto il profilo agricolo-rurale, si realizza, quindi, con una maggiore probabilità nel progetto B, dove si stima essere più "attraente", rispetto alle tendenze del mercato, un'offerta di più elevata qualificazione, sotto tutti gli aspetti, compresi quelli ambientali e paesaggistici, in grado di sostenere i maggiori costi dell'intervento, attraverso la collocazione in un segmento di alto livello della domanda.

Alberghiero

La stima delle attività di una complessa struttura alberghiera di alta qualificazione in grado di offrire una gamma molto estesa di servizi sia per i propri clienti che per una utenza interna che esterna, compresa quella delle residenze, presenta una estrema articolazione dei possibili costi e ricavi.

Mentre con riferimento ai costi è possibile identificare alcuni indicatori in grado di permettere, con un ragionevole margine di errore, una stima attendibile dell'investimento richiesto, una previsione dei ricavi appare più difficile, in quanto dipendente in misura prevalente dalle tendenze del mercato con riferimento al prezzo, al grado di utilizzo della struttura, alla sua stagionalità prevedibile in funzione anche della tipologia alberghiera.

Le stime effettuate nel caso del **progetto A**, anche in questo caso per una tipologia alberghiera medio-alta, indicano un livello di investimento di poco inferiore ai 27 mln per un dimensionamento di 6000 mq. con un livello dei costi annui a regime quasi sulla stessa linea dei prevedibili ricavi, con una bassa probabilità, quindi, di realizzare un equilibrio economico strutturale, date le possibili oscillazioni della domanda.

Il progetto B configura un investimento di maggiori dimensioni, intorno ai 40 mln. per un dimensionamento di 7000 mq. dove il raggiungimento di un target qualitativo superiore porta il livello dei costi su valori più alti, mentre la possibilità di aggredire un segmento di mercato più elevato alza i ricavi in modo più che proporzionale, realizzando, quindi, l'obiettivo di garantire

nel tempo un equilibrio economico più stabile, anche se, come nel caso delle residenze, su bassi livelli di redditività dell'investimento effettuato.

Totale investimento

In sintesi, dal confronto fra le due alternative progettuali nelle tre diverse, ma integrate, componenti, con riferimento ai progetti inseribili nell'attuale previsione del regolamento urbanistico e in quella prevista dalla variante presentata, si evidenzia come solo attraverso un *up-grading* dell'offerta residenziali e alberghiera, nell'ipotesi di un incontro con un segmento di domanda corrispondente, è possibile ottenere un equilibrio economico dell'investimento, tale da compensare il maggiore costo dell'investimento e le criticità della sostenibilità economica-finanziaria nel comparto agricolo-rurale, per gli interventi di assetto territoriale complessivo.

Nell'ipotesi di attuazione del **progetto A**, infatti, le condizioni complessive del contesto difficilmente portano ad una qualificazione complessiva della struttura residenziale e alberghiera tale da superare la soglia minima di accettabilità della probabilità nel raggiungimento della sostenibilità economica nel medio-lungo periodo.

La situazione migliora nell'ipotesi del **progetto B**, pur restando a livelli di bassa remunerazione dell'investimento, in quanto si arriva al punto di pareggio nel comparto agricolo-rurale, per il contributo offerto dai servizi forniti alle altre due componenti, mentre la ulteriore qualificazione dell'offerta residenziale e alberghiera consente di considerare maggiormente stabile la probabilità di una sufficiente sostenibilità economica, a garanzia della tenuta complessiva del progetto integrato e degli effetti occupazionali derivanti dall'impatto nel sistema locale.

IMPATTO OCCUPAZIONALE DIRETTO-INDIRETTO-INDOTTO

Le stime delle ricadute occupazionali di un investimento così rilevante presentano due diversi livelli di analisi: una prima relativa alla cosiddetta fase di cantiere ed una seconda relativa alla attività a regime, una volta conclusa la prima.

A loro volta le stime riguardano la occupazione direttamente impiegata dalle imprese assegnatarie dei lavori nella fase di cantiere e poi dal gestore delle attività a regime, a ciò si aggiunge l'occupazione cosiddetta indiretta impiegata dalle imprese che forniscono servizi e beni alle prime, sia nella fase di cantiere che in quella a regime.

Vi è infine una ulteriore possibile stima che riguarda la cosiddetta occupazione indotta che è quella derivante dai consumi attivati dalla maggiore spesa locale derivante dalla presenza dei lavoratori addizionali sia nella fase di cantiere che in quella a regime, e, nel caso di attività residenziali e alberghiere, quali quelle qui analizzate, dei turisti presenti.

| progetto A occupati fase cantiere | investim. diretti | investim. indiretti | investim. indotti | TOTALE periodo |
|--|----------------------|------------------------|----------------------|-------------------|
| agricolo-rurale | 22 | 11 | 19 | 52 |
| residenziale | 340 | 170 | 306 | 815 |
| alberghiero | 251 | 125 | 226 | 602 |
| TOTALE | 612 | 306 | 551 | 1469 |

| progetto B occupati fase cantiere | investim. diretti | investim. indiretti | investim. indotti | TOTALE periodo |
|--|----------------------|------------------------|----------------------|-------------------|
| agricolo-rurale | 27 | 13 | 24 | 65 |
| residenziale | 314 | 157 | 282 | 753 |
| alberghiero | 385 | 193 | 347 | 924 |
| TOTALE | 726 | 363 | 653 | 1742 |

Con riferimento alla occupazione diretta si stima che nella fase di cantiere, per l'intera durata dell'investimento, siano coinvolti, dalle 612 unità, per il **progetto A**, alle 726 unità, per il **progetto B**, ai quali si aggiungono altre unità con riferimento all'attivazione indiretta, 306, per il **progetto A**, e 363, per il progetto B, con una ulteriore stima degli occupati indotti dalla spesa locale, derivante dai redditi dei lavoratori impiegati, di altre 551 unità, nel **progetto A**, e 653 unità, nel **progetto B**.

Gli effetti occupazionali perdurano dopo la fine della fase di cantiere e si possono ritenere permanenti nel sistema locale nel momento in cui gli investimenti fatti rendono possibili le nuove attività previste. Essi riguardano la occupazione diretta nelle tre distinte attività: agricolo-rurale, residenziale, alberghiera, quella indiretta, imputabile alle attività di fornitura di beni e servizi, e indotta, derivante sia dai redditi dei lavoratori impiegati, diretti e indiretti, nelle attività, sia dalla spesa attribuibile alle presenze nelle residenze e nell'albergo, secondo le stime contenute nei piani di investimento previsti nelle due varianti progettuali, **A** e **B**.

| progetto A occupati | regime | regime | regime | regime | TOTALE |
|----------------------------|------------|-----------|------------|------------|------------|
| fase a regime | diretti | indiretti | indotti | turistico | anno |
| agricolo-rurale | 4 | 2 | 4 | 0 | 10 |
| residenziale | 22 | 11 | 20 | 111 | 164 |
| alberghiero | 125 | 63 | 113 | 377 | 677 |
| TOTALE | 151 | 76 | 136 | 488 | 851 |

| progetto B occupati | regime | regime | regime | regime | TOTALE |
|----------------------------|------------|-----------|------------|------------|-------------|
| fase a regime | diretti | indiretti | indotti | turistico | anno |
| agricolo-rurale | 4 | 2 | 4 | 0 | 10 |
| residenziale | 22 | 11 | 20 | 192 | 245 |
| alberghiero | 150 | 75 | 135 | 528 | 888 |
| TOTALE | 176 | 88 | 158 | 720 | 1143 |

Si evidenzia come il **progetto B** sia potenzialmente in grado di occupare un numero maggiore di addetti diretti e indiretti, in termini di unità-anno, per la dimensione economicamente più rilevante dell'attività alberghiera sul piano dell'offerta qualitativa, che si traduce anche in una più incisiva capacità di stimolare la spesa indotta dalle presenze turistiche.

Il dato complessivo appare rilevante in una realtà locale come quella di San Vincenzo, avvicinandosi nell'ipotesi del **progetto B** a circa 1100 unità-anno complessive, in gran parte attribuibili alla componente alberghiera e, in parte minore, a quella residenziale, e alla loro capacità di attrazione turistica, mentre lo sviluppo dell'attività agricolo-rurale riveste, come si è visto, una centralità prevalentemente finalizzata alla qualificazioni delle produzioni, del territorio e del paesaggio, con ricadute occupazionali, prese isolatamente, ovviamente più ridotte.

Firenze, maggio 2018

Dott. Alessandro Cavalieri

GalileoConsulting srl