

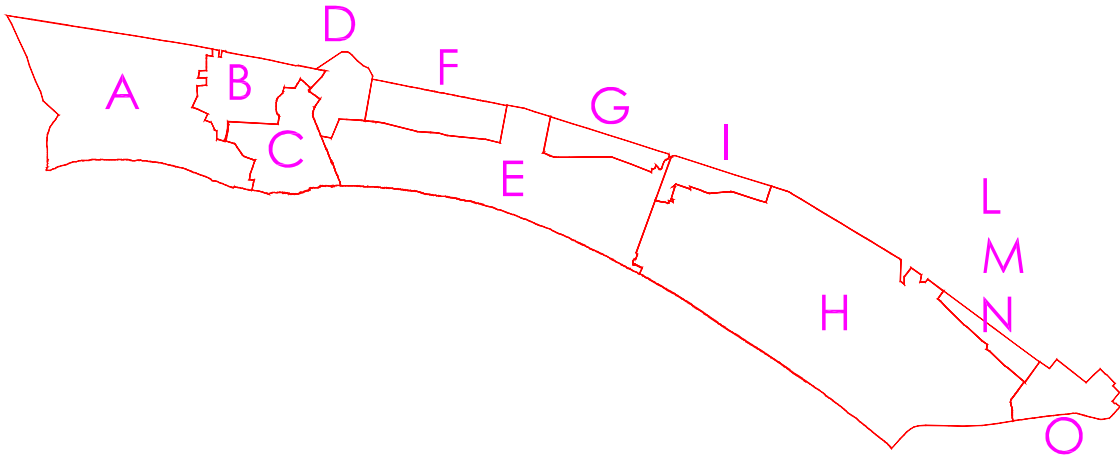
RELAZIONE DI FATTIBILITA' ECONOMICA

L'idea che ha guidato il progetto è che la vera fattibilità di una programma risiede nella "appetibilità" che riesce a suscitare.

Di seguito si riportano i criteri di risoluzione delle tematiche connesse alla attuazione dell'idea progetto illustrata nella relazione descrittiva.

LA QUESTIONE DEI SUOLI

La strategia operativa che si indica per raggiungere gli obiettivi sopra illustrati necessita la riorganizzazione dell'area in un unico comprensorio all'interno del quale si procederà alla formazione di un comparto edificatorio ai sensi dell'art. 23 L.U. suddiviso in



11 sub-comprensori.

Le trasformazioni territoriali avverranno attraverso altrettanti consorzi obbligatori secondo le procedure di Legge.

I singoli consorzi potranno essere riuniti in un Ente Gestore, Ente Lido, soggetto giuridico a capitale misto, che gestirà le trasformazioni e l'uso del territorio con criteri di efficacia, efficienza, economicità e convenienza coniugando virtuosamente il conseguimento del profitto all'interesse pubblico in senso esteso.

Questo metodo permetterà di acquisire la disponibilità delle aree, e dei relativi volumi, senza esborso di denaro dal momento che la utilizzazione del premio di cubatura previsto renderà possibile la attivazione dei meccanismi di mercato basati sulla compravendita e/o sulla permuta appalto.

L'amministrazione Comunale, che è già proprietaria di circa 340.472 mq posti quasi tutti nel sub comprensorio E, diverrà titolare di un diritto edificatorio di mc 544.683 circa, derivante dall'applicazione dei coefficienti descritti in relazione, il valore di tale consistenza, stimato prudenzialmente in euro 150,00xmc, ammonta oggi a circa euro 81.702.480,00, somma che risulterebbe nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale per i negozi consentiti.

LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE

Con riferimento alla seguente tabella che indica la distribuzione delle previsioni edificatorie

volumetria pianificazione	derivante dalla	nuova volumetria per la ristrutturazione dell'esistente	la ristrutturazione	
piano del borgo sabotino	302.423,00	ampliamento dei borghi	419.228,00	totale volumetria di progetto
piano di borgo grappa	167.100,00	zone di completamento	620.396,00	
edificato esistente sparso	792.694,00	incremento 20% alle zone di mantenimento	190.246,74	
consorzi valmontorio e quadrato	333.450,00	totale volume di ristrutturazione	1.229.870,74	
area delle terme	800.000,00			
piano della marina	673.722,00	volumetria per la costruzione del Lido di Latina		
totale volume consolidato	3.069.389,00	volume di nuova edificazione	3.479.629,80	7.778.889,54

l'apporto economico relativo al valore degli oneri concessori, per le sole attività di ristrutturazione e nuova costruzione, è stimabile come segue:

	volume mc	superficie mq	OOUU		CC		totale in euro
trasformazioni di ristrutturazione	1.229.870,74	409.956,91	5,81	7.145.549,00	348,51	12.001.422,95	19.146.971,95
trasformazione di nuova	3.479.698,80	1.159.899,60	9,47	32.952.747,64	348,51	33.955.875,21	66.908.622,84
				40.098.296,64		45.957.298,15	86.055.594,79

È prevista la esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione con lo scomputo totale delle somme dovute come oneri concessori.

Un ulteriore impulso deriverà dalla possibilità di gestione in concessione delle vaste aree pubbliche destinate a verde o a bacini acquatici.

LA RAZIONALIZZAZIONE DELLE RETI E DEI SERVIZI

La razionalizzazione delle reti e dei servizi consentirà una ottimizzazione delle risorse e dei consumi.

Nel settore dell'approvvigionamento energetico, dei trasporti e dello smaltimento dei rifiuti, la riqualificazione si attuerà attraverso soluzioni che privilegiano economicità, rispetto dell'ambiente ed occupazione .

Questo significherà :

- ridurre la dipendenza energetica del sito dal resto del territorio, trasformando energia in prossimità dei punti di utilizzazione;
- ridurre le emissioni inquinanti in atmosfera;
- massimizzare l'apporto della piccola impresa, artigianato e cooperative presenti nel territorio comunale e provinciale nella gestione e manutenzione degli impianti tecnologici come anche nella gestione dello smaltimento dei rifiuti .

Le soluzioni proposte si sintetizzano in:

- progettazione degli edifici finalizzata al massimo risparmio energetico da attuare

ohmammamia ch e polvere per ch è non piove un pò

attraverso l'installazione di sistemi termici per riscaldamento di acqua calda sanitaria e di sistemi fotovoltaici per la conversione di energia solare in energia elettrica, compatibili con soluzioni architettoniche esteticamente sostenibili

- utilizzazione di mezzi di trasporto pubblico alimentati da elettricità o eventualmente da biogas proveniente da digestori anaerobici alimentati dai rifiuti prodotti nel sito;
- valorizzazione dei rifiuti e ottimizzazione del loro smaltimento totale attraverso la raccolta differenziata .

Produzione fotovoltaico					
	superficie	kW picco	kWh anno / kW picco	kWh anno	
fabbricati	110.000	14.194			
area pedonale	25.000	3.226			
		17.419	1.333	23.220.000	
totale di kWh prodotti sul posto (in milioni)				23,22	
Consumi elettrici					
		kWh / giorno	giorni	consumi annui	Milioni di kWh / anno
abitanti stabili	14.300	2	365	10.439.000	10,44
utenti estivi	63.500	1	90	5.715.000	5,72
utenti resto dell'anno	9.500	1,5	275	3.918.750	3,92
	moduli				
utenze commerciali	1.525	50	365	27.831.250	27,83
	m q	W / mq	kW installati	Consumi annui	
illuminazione	500.000	1,1	550	1.606.000	1,61
totale dei consumi kWh (in milioni)					49,51
rapporto autoproduzione / consumi	0,47			apporto di energia	-26,29
risparmio energetico		23.220.000	0,2	€ 4.644.000,00	
		49.510.000	0,2	€ 9.902.000,00	
conversione di energia da pannelli solari per produzione di acqua calda					
superficie pannelli (mq)	60.000	equivalenti a produzione giornaliera di acqua calda per 30.000 abitanti			

La diffusione di piccoli impianti di conversione di energia solare in termica o elettrica comporta , oltre ai vantaggi di risparmio energetico e conseguente minori emissioni inquinanti in atmosfera, il ricorso ad imprese locali almeno per la gestione e la manutenzione .

Ugualmente per la raccolta differenziata dei rifiuti ed il loro reinserimento nel circuito economico (riciclaggio, rigenerazione e recupero di materia prima oppure la sua trasformazione in energia) l'apporto di imprese o cooperative locali può essere significativo .

FENOMENI ECONOMICI INDOTTI

Attualmente il territorio è abbandonato al consumo di quanti lo hanno abusivamente occupato e trasformato, a volte irrimediabilmente.

Benché il Comune di Latina sia rappresentativo sul mercato turistico per l'alta ed esotica azione di out-coming che riesce a sviluppare non è corretto pensare che il cosiddetto mercato turistico non esista, in realtà esiste una grande realtà turistica sommersa, una sorta di "albergo fantasma", costituita dai vani che vengono utilizzati come camere di affitto sul mercato del turismo stagionale e su quello della residenza illegale.

Un'analisi relativa alle sole aree comprese tra il canale Mastropietro ed il Mare, porta prudentemente a stimare come segue

A fronte di una volumetria insediata esistente pari a circa 430.284 mc pari a circa 9150 camere virtuali, ipotizzando un affollamento medio di circa 1.5 persone a camera, una utilizzazione stagionale di circa 98 gg. Ad un costo medio di euro 20,00 per notte dormita per persona si arriva a determinare la cifra di euro 26.929.547,94 cui si dovranno aggiungere almeno altri euro 12.228.213,10 relativi al mercato delle brande fuori stagione, un "albergo fantasma" da 39.000.000 di euro all'anno, ma tutti rigorosamente sommersi con ripercussioni gravi anche sulla gestione dell'ordine pubblico dal momento che è sconosciuto il numero e l'identità dei residenti fantasma.

Al contrario la gestione unitaria del territorio consentirà oltre che il controllo anche lo sfruttamento sociale delle risorse esistenti e di quelle che verranno create, basti pensare allo sviluppo della superficie spiaggia derivante dalla ricostituzione della duna esistente e dalla costruzione della "duna nuova", alla realizzazione di almeno 10 chilometri di nuova spiaggia lungo i bacini acquatici proposti o alla estesa portualità da diporto connessa con la residenza per vacanze.