



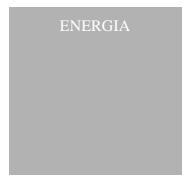
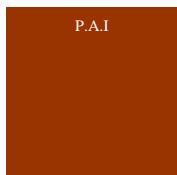
PARCO SCIENTIFICO TECNOLOGICO
PER L'AMBIENTE

**LINEE GUIDA DEFINITIVE E
SISTEMA DI VALUTAZIONE PER LE APEA
NELLA REGIONE MARCHE**

**FASE 4
Requisiti gestionali
a livello del sistema complessivo**

OSSERVATORIO TECNOLOGICO Progetti Ambientali Integrati

REVISIONE: 3 DATA: Febbraio 2009



Riferimenti

Environment Park S.p.A.

Osservatorio Tecnologico Progetti Ambientali Integrati – PAI

Environment Park S.p.A.

Via Livorno 60 10144 TORINO

www.envipark.com

ENVIRONMENT PARK

Parco Scientifico e Tecnologico per l'ambiente

Environment Park nasce nel 1996 per iniziativa della Regione Piemonte, della Provincia di Torino, del Comune di Torino e dell'Unione Europea e rappresenta un'esperienza originale nel panorama dei Parchi Scientifici e Tecnologici in Europa per aver saputo coniugare innovazione tecnologica ed eco efficienza, accogliendo al suo interno aziende specializzate ed Enti di ricerca in questi due settori in forte crescita.

Environment Park si configura anche come polo di eccellenza per le imprese dell'Information and Communication Technology, coerentemente con la vocazione tecnologica dell'area torinese e dell'intera regione piemontese.

Uno dei settori di punta delle attività del Parco è il trasferimento, nei confronti delle piccole e medie imprese della regione, di soluzioni avanzate e tecnologie innovative, unito alla diffusione delle best practices più significative nell'ambiente, attraverso progetti speciali, attività di formazione specifica e l'organizzazione di eventi a tema.

Environment Park svolge inoltre attività di supporto alla creazione di nuove imprese, fornendo assistenza nella fase di start up.

La realizzazione del Parco si inserisce anche all'interno di un ampio progetto urbanistico di rivalutazione della città ridisegnando un pezzo della Torino del futuro nella zona cosiddetta Spina 3, come previsto dal Piano Strategico di Torino Internazionale.

Nel suo complesso, il parco dispone di circa 30.000 mq di laboratori, uffici, centri di servizio in un contesto edilizio caratterizzato da soluzioni a basso impatto ambientale.

INDICE

Premessa.....	4
Individuazione e descrizione dei criteri	5
Il ruolo del soggetto gestore nell’ambito del percorso autorizzativo (aree di nuova realizzazione) ...	6

Premessa

Nel definire i requisiti APEA a livello gestionale sono state assunte a riferimento le linee guida preliminari emanate con la DGR 157/05, riprendendone gli obiettivi ambientali di riferimento stabiliti per le APEA e le indicazioni fornite relativamente alla necessità che tutte le aree siano dotate di un soggetto gestore responsabile dello sviluppo e dell'implementazione di un Sistema di Gestione Ambientale.

I criteri gestionali riguardano pertanto nello specifico i seguenti aspetti:

- soggetto gestore (composizione, caratteristiche, competenza tecnica/manageriale e rappresentatività)
- sistema di gestione ambientale (caratteristiche e completezza, capacità di coinvolgimento delle imprese)
- controllo, gestione e manutenzione degli impianti destinati ai servizi comuni
- piani ed azioni per la gestione nel tempo dei vari aspetti ambientali
- sistemi per il monitoraggio delle prestazioni e delle condizioni dell'ambiente
- utilizzo di sistemi per l'archiviazione e la gestione delle informazioni (sistema informativo, GIS)

Tutti i criteri identificati sono stati articolati in aree di valutazione e categorie secondo lo schema di SB Tool, specificando per ognuno:

- l'obiettivo ambientale di riferimento
- la fase di valutazione (con riferimento a SB Tool)
- la relativa fase del percorso autorizzativo con riferimento alla DGR 157/05 ed alla normativa regionale in materia di autorizzazioni urbanistiche ed edilizie
- l'ambito di applicazione (aree nuove/esistenti)
- l'indicatore e l'unità di misura di riferimento

Per ogni requisito è stata quindi definita una scheda di riferimento, completa di tutte le informazioni necessarie alla valutazione dei requisiti ed all'assegnazione del relativo punteggio.

Si riporta di seguito il quadro dei criteri identificati, che nel sistema SB Tool fanno sostanzialmente riferimento all'area di valutazione "Qualità del servizio".

Si tratta nella maggior parte dei casi di criteri di carattere qualitativo, valutati tramite scenari alternativi di riferimento.

	Area di valutazione SB Tool
	A – Selezione del sito, project planning e pianificazione urbanistica
	B – Energia e consumo di risorse
	C – Carichi ambientali
	D – Qualità ambientale interna
	E – Qualità del servizio

Individuazione e descrizione dei criteri

Codice	Criterio	Obiettivo APEA	Fase di valutazione	Fase del percorso autorizzativo	Ambito di applicazione	Indicatore	Unità di misura
E.3.1	Controllo della gestione degli impianti a servizio dell'area	Tutti	Progetto/Collaudo	Piano particolareggiato/Collaudo /Gestione	Nuovo/Esistente	Tipologia dei sistemi di controllo	-
E.6.3	Gestione delle manutenzioni	Tutti	Progetto/Collaudo /Esercizio	Piano particolareggiato/Collaudo /Gestione	Nuovo/Esistente	Presenza e caratteristiche	-
E.6.4	Monitoraggio e verifica delle performance ambientali	Tutti	Progetto/Collaudo /Esercizio	Piano particolareggiato/Collaudo /Gestione	Nuovo/Esistente	Modalità e sistemi previsti/utilizzati	-
E.6.6	Gestione delle informazioni	Tutti	Progetto/Collaudo /Esercizio	Piano particolareggiato/Collaudo /Gestione	Nuovo/Esistente	Tipologia dei sistemi utilizzati	-
E.6.9	Struttura organizzativa e gestionale	Tutti	Progetto/Collaudo /Esercizio	Piano particolareggiato/Collaudo /Gestione	Nuovo/Esistente	Requisiti del modello di gestione dell'area	-
E.6.10	Sistema di gestione ambientale dell'area	Tutti	Progetto/Collaudo /Esercizio	Piano particolareggiato/Collaudo /Gestione	Nuovo/Esistente	Caratteristiche del sistema di gestione ambientale dell'area	-
E.6.11	Competenze tecniche e manageriali	Tutti	Progetto/Collaudo /Esercizio	Piano particolareggiato/Collaudo /Gestione	Nuovo/Esistente	Competenze e specializzazione dei responsabili operativi	-

Il ruolo del soggetto gestore nell'ambito del percorso autorizzativo (aree di nuova realizzazione)

Premessa

A seconda delle fasi del percorso attuativo sarà opportuno distinguere tra soggetto attuatore e soggetto gestore dell'area, sottolineando che è comunque opportuno che vi sia la massima continuità (qualora i soggetti differiscano) degli interlocutori lungo tutto il percorso APEA.

Nei casi di aree di nuova realizzazione che si configurino come ampliamento di aree esistenti si può ipotizzare la figura di un soggetto gestore transitorio per l'ambito di nuova realizzazione, in attesa dell'individuazione di un soggetto gestore complessivo necessario alla qualifica APEA dell'intero insediamento (nuovo + esistente).

Il ruolo del soggetto attuatore/gestore si inquadra nell'ambito del Sistema di Gestione Ambientale previsto per le APEA, del quale il gestore è a tutti gli effetti titolare e responsabile.

Avvio dell'iter autorizzativo

Il **soggetto attuatore** ha il compito di avviare l'iter di autorizzazione tramite:

- l'individuazione delle imprese
- la scelta della localizzazione

L'individuazione delle imprese, che nella fase preliminare potrà ovviamente non essere definitiva, deve essere anticipata il più possibile, al fine di massimizzare gli elementi utili per le scelte progettuali.

L'individuazione (o quanto meno la previsione) delle imprese può avvenire in modo più o meno formale, tramite bandi di pre-selezione o raccolta di manifestazioni di interesse utili a dimostrare la necessità di realizzare l'area ed attivare gli eventuali canali di finanziamento. Qualora non vi sia una conoscenza precisa delle imprese, è necessario comunque stimare (sulla base delle vocazioni territoriali e della domanda di spazi di specifici settori di attività) le tipologie e le dimensioni delle imprese sulla base delle quali progettare l'insediamento.

La localizzazione dovrà tenere conto dei vincoli di carattere urbanistico, paesaggistico ed ambientale, ma potrà anche prevedere la realizzazione di apposite varianti dei piani esistenti a fronte di vantaggi dimostrati sotto il profilo ambientale e territoriale. La decisione dovrà comunque sempre essere accompagnata dalla *dimostrazione dell'esistenza di una domanda di insediamento o rilocizzazione*.

Fase di pre-progetto

Il primo passo è rappresentato dall'**analisi ambientale iniziale**, finalizzata a fornire un quadro conoscitivo preliminare delle possibili criticità in relazione alle specificità del contesto e delle pressioni attese rispetto alla tipologia di imprese individuate, sia nella fase di realizzazione dell'area che in quella successiva di esercizio delle attività. L'analisi ambientale deve in particolare descrivere:

- le condizioni ambientali del contesto
- le pressioni ambientali attese

- l'adeguatezza delle infrastrutture e dei servizi esistenti
- le prassi e le modalità di gestione dei servizi esistenti

L'analisi ambientale è sottoposta alla Regia Ambientale (prevista dalle Linee Guida), la quale ha il compito (tramite la convocazione di appositi tavoli tecnici) di fornire al soggetto attuatore eventuali indicazioni relative a:

- il quadro dell'assetto e delle dotazioni minime da predisporre
- obiettivi ambientali prioritari da considerare
- realizzazione e gestione dell'area

Il soggetto attuatore recepisce gli indirizzi forniti dalla Regia Ambientale, sulla base dei quali elabora il **Programma Ambientale per la fase di Realizzazione** contenente gli obiettivi ed i traguardi da raggiungere tramite le attività di progettazione e realizzazione dell'APEA.

A tale Programma sono allegate:

- la Politica Ambientale dell'APEA, comprendente:
 - o l'impegno all'adozione di un SGA
 - o l'impegno all'adozione di un soggetto gestore dell'APEA
- uno schema di convenzione con le imprese interessate all'insediamento
- un piano di gestione per la fase transitoria, contenente uno schema del **soggetto gestore** (che ne espliciti la forma giuridica, la composizione, le modalità di costituzione e coinvolgimento delle imprese e le modalità di reperimento delle risorse economiche necessarie all'erogazione dei servizi previsti), dei servizi previsti e delle responsabilità per la fase di gestione

Fase di progetto

La progettazione dell'area si sviluppa tramite la stesura del **Piano Particolareggiato** previsto dalla normativa urbanistica, integrato con i documenti espressamente previsti per le APEA.

Il Piano Particolareggiato dovrà contenere, oltre agli elaborati previsti dalla legge urbanistica regionale, anche gli specifici documenti di carattere ambientale che dovranno essere sottoposti a verifica e valutazione per la concessione del nulla osta alla realizzazione dell'APEA da parte della Regia Ambientale, ed in particolare:

- la valutazione di impatto acustico
- la valutazione di impatto elettromagnetico
- il piano del verde
- le norme tecniche e le linee guida per la fase di costruzione, con le prescrizioni relative agli edifici
- le linee guida per la gestione ambientale dei cantieri
- il piano per la mobilità e per gli accessi
- un'illustrazione sintetica delle azioni immateriali previste

Il Piano Particolareggiato ed i suoi allegati, insieme con i progetti preliminari delle opere previste, saranno sottoposti ad una prima valutazione secondo lo schema SB Tool, a seguito della quale sarà riconosciuta una prima qualifica di APEA al progetto dell'area e potranno essere attivate eventuali misure premiali sulla base del punteggio conseguito.

Tale prima valutazione riguarderà essenzialmente il progetto dell'area, delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione nel suo complesso, ma potranno anche essere valutate le prescrizioni fornite per gli edifici all'interno delle NTA al fine di valutarne la conformità rispetto alle scale di prestazioni ed ai punteggi di riferimento fissati tramite SB Tool.

Fase di realizzazione

Una volta ottenuto il nulla osta dalla Regia Ambientale, il soggetto attuatore può avviare i lavori di urbanizzazione dei lotti, eventuale cessione delle proprietà e successiva costruzione degli edifici, curando in particolare:

- le modalità di selezione delle domande di insediamento e di valutazione degli aspetti ambientali delle imprese di previsto insediamento
- le modalità di auto-controllo del rispetto dei requisiti del Piano Particolareggiato e del Programma Ambientale in fase di realizzazione delle opere di urbanizzazione dei lotti e di costruzione degli edifici
- le modalità di controllo operativo delle attività di cantiere

Al termine delle urbanizzazioni è prevista una valutazione dell'area tramite lo strumento SB Tool (configurazione di as-built), che sarà applicato al livello di sistema complessivo, comprendendo sia tutte le opere di urbanizzazione ed i servizi realizzati che le prestazioni calcolate per gli edifici già realizzati aggregate tramite medie pesate.

I singoli edifici saranno valutati al termine della fase realizzativa (as-built) secondo il procedere dei lavori di edificazione.

Fase di esercizio

La fase di esercizio ha inizio con l'insediamento delle prime imprese e l'assegnazione delle responsabilità previste dal piano di gestione per la fase transitoria.

In questa fase il soggetto attuatore (o il soggetto gestore se già costituito) dovrà predisporre, analogamente a quanto fatto per la fase di costruzione, un **Programma Ambientale per la fase di gestione** ed un **Piano operativo di Gestione** (di durata almeno triennale) che descriva tutte le azioni immateriali previste.

In questa fase è prevista una valutazione tramite SB Tool delle soluzioni adottate per la gestione dell'area e della loro conformità rispetto agli standard previsti dalle linee guida APEA. L'esito positivo della valutazione garantirà la **qualifica di APEA** all'area industriale.

La valutazione è ripetuta periodicamente per il mantenimento della qualifica di APEA e per l'erogazione di eventuali misure premiali, che potranno essere applicate su due differenti livelli secondo un meccanismo di ripartizione in "quote" del riconoscimento: il livello del sistema complessivo (così da premiare l'unitarietà delle imprese attorno ad obiettivi comuni) e quello delle singole imprese (così da riconoscere lo specifico contributo delle singole imprese agli obiettivi complessivi).