

Esperienze di riuso delle aree ex industriali: i nuovi incubatori di imprese

Luigi Orefice

Sommario

La nota dà conto di due distinte esperienze di riuso di aree industriali dismesse di recente destinate alla localizzazione di piccole aziende manifatturiere fruente di contributi governativi (L. 488/92) per l'occupazione e l'addestramento professionale di giovani lavoratori. Gli espropri di detti complessi edilizi eseguiti dalle amministrazioni locali e le trasformazioni compiute per tali adeguamenti consentono a dette aziende di fruire di condizioni locative assolutamente contenute.

Abstract

This note is based on two different experiences of dismantled industrial areas recover, recently converted to favour the settling down of small and medium enterprises that got Government financial contributions (L. 488/92), for employment and professional training of young employees. The expropriations of these works carried out by Local Authorities as well as the transformations realised let these firms take advantage of very favourable renting rates.

Le aree industriali dismesse sono risultate finora scarsamente reattive agli impulsi derivanti dalla integrazione nell'economia nazionale ed in special modo alle sollecitazioni contenute negli interventi aventi carattere di straordinarietà, che non riescono a valorizzare al meglio queste che possono senz'altro essere definite, delle importanti risorse per il territorio.

Deve, invece, ancora sottolinearsi la necessità di un approccio allo sviluppo che ponga l'accento sulle risorse umane e materiali (anche in termini di imprese artigiane) presenti in queste aree e sulle capacità delle comunità locali di aiutarne la nascita e la crescita. Le esperienze, che si intende qui presentare, si collocano tra i progetti e gli interventi che possono essere finanziati attraverso i Patti Territoriali per l'Occupazione (PTO) istituiti dalla Commissione Europea, con Decisione CEE C(98) n. 3978 adottata in data 29 dicembre 1998.

L'obiettivo dei PTO consiste nell'incentivazione del rafforzamento, dell'ammodernamento e del raccordo dell'offerta produttiva delle piccole e medie imprese locali.

Il programma di investimenti da agevolare deve essere riferito alle unità locali e può riguardare le attività di: realizzazione di un nuovo impianto produttivo, l'ampliamento, l'ammodernamento e la ristrutturazione, la riconversione, la riattivazione e il trasferimento di un impianto già preesistente.

Negli ultimi cinquanta anni il tenore di vita in Italia è cresciuto enormemente grazie al prodigioso sviluppo della nostra industria. La maggior parte degli italiani riconosce che il benessere è la conseguenza di questa evoluzione, ma si tende ad attribuire i meriti soltanto ai grandi complessi industriali. In realtà, su un totale di oltre 8 milioni di occupati nell'industria (contando solo le imprese con più di 5 addetti) solo 3 milioni costituiscono la forza lavoro delle 1200 industrie più grandi. Il resto degli occupati, 5 milioni di lavoratori, presta servizio presso le oltre 200.000 piccole e medie imprese (per comodità PMI) che occupano ciascuna fino ad un massimo di 500 persone, con una media di circa 40 lavoratori per impresa.

Le PMI, non solo producono più posti di lavoro rispetto alle società maggiori, ma dalle indagini condotte dal Mediocredito Centrale su un universo di quasi 27.000 aziende, emergono due dati significativi: le PMI contribuiscono per il 53,7% alla formazione del Prodotto Nazionale Lordo e, tra le imprese esportatrici, per circa il 50% al valore delle esportazioni italiane.

Anche le grandi imprese apprezzano l'efficienza delle PMI e si avvalgono del loro prezioso contributo. Per esempio, per quanto concerne il mercato dell'indotto, non meno di mille PMI forniscono parti di auto alla FIAT, con una incidenza sul fatturato della stessa per circa il 50%.

Grazie alla loro struttura semplificata e alla loro capacità di adattamento, le PMI riescono spesso a produrre a costi notevolmente inferiori alle grandi aziende, inoltre, gli ambienti di lavoro sembrano più umani rispetto ai complessi che occupano migliaia di lavoratori.

Tutto ciò dovrebbe rendere evidente quanto le PMI abbiano bisogno di essere incoraggiate. Tra l'altro, la maggior parte degli imprenditori delle PMI lavora a stretto contatto con le maestranze, capisce i loro problemi e cerca di favorire la loro collaborazione.

I lavoratori sembrano apprezzare questo atteggiamento; per lo meno è quanto si desume da un'indagine condotta dalla CONFAPI su un campione di PMI nell'Italia settentrionale: l'82,3% dei dipendenti intervistati dà in media un giudizio positivo del proprio lavoro e il 66% ritiene che l'azienda sia ben diretta.

Di qui l'importanza di strutture che possano agevolare i piccoli e medi imprenditori anche su temi come l'acquisto o il fitto di superfici a prezzi agevolati e il risparmio costituito da concentrazione di servizi, utenze, funzioni di smaltimento rifiuti, che possono essere prodotte solo dalla sinergia di luoghi ove 18 - 20 unità produttive diverse o complementari possono stabilirsi. Nel caso di aziende che producono prodotti complementari o anche funzionali tra loro si possono anche facilmente stabilire rapporti di sub-fornitura a costi ridottissimi per la vicinanza strettissima delle due aziende.

Ovviamente, anche la politica fiscale dovrebbe maggiormente aiutare lo sviluppo delle PMI evitando continue modifiche che costituiscono sempre un aggravio di costi; per esempio, consentendo di rinviare il pagamento delle imposte sui redditi, derivanti da ricavi non realizzati, per le aziende sub-fornitrici, verso grandi imprese che tardano a saldare i loro debiti.

I casi trattati di riuso dei complessi industriali dismessi

I due casi di seguito esposti sono reali; è stato, quindi, necessario garantire l'opportuna riservatezza sui nomi delle società interessate e

degli stessi comuni in cui gli avvenimenti si sono svolti utilizzando solo nomi di fantasia e generiche iniziali. E' importante, però, sottolineare la veridicità dei dati che vengono citati, tutti raccolti in circa tre anni di osservazioni presso gli stabilimenti in questione allo scopo di analizzare gli eventi fin qui succedutisi affinando e migliorando per quanto possibile le due interessanti esperienze.

CASO A

Nel 1995, una volta risolta una lunga vertenza con le maestranze, la PFN SpA - fabbrica di elementi prefabbricati per l'edilizia - pose in vendita il complesso industriale, nel comune di A. in Campania, ormai da circa quattro anni inattivo ed ormai abbandonato. Si trattava di una superficie complessiva di 62.000 mq. ove insistevano 5 grossi capannoni per un totale di 6.400 mq. coperti, costruiti negli anni '50, ma più volte ristrutturati ed ammodernati nel corso del tempo. Lo stabilimento, che all'epoca della sua costruzione sorgeva all'estrema periferia dell'abitato, risultava ora interamente circondato da fabbricati civili mentre una adiacente particella di circa 8.000 mq., che la PFN considerava area di espansione dello stabilimento, era già stata espropriata alcuni anni addietro per la realizzazione di un impianto sportivo.

Il nuovo piano regolatore, intervenuto negli anni '80, aveva, ovviamente, confermato la destinazione industriale dell'area e del grosso complesso che, all'epoca, era ancora in attività, mentre dal momento della chiusura non si era presentata alcuna domanda da parte di aziende seriamente interessate alla sua acquisizione.

Così, per far fronte ai crescenti problemi occupazionali ed a seguito di una stima nonché di un progetto di fattibilità compiuto nel 1995, l'amministrazione comunale di A. prese in considerazione l'idea di procedere ad un esproprio del bene allo scopo di insediarvi un certo numero di aziende locali, in parte già esistenti ed in attività ed in parte neocostituite con i fondi del POM (Programma Operativo Multiregionale).

Tenendo conto che la destinazione originaria del complesso non avrebbe certo potuto essere modificata, la proprietà finì con l'accettare una valutazione non certo gratificante ma che, peraltro, le consentiva di chiudere in qualche modo due vertenze giudiziarie da lungo tempo instaurate con l'amministrazione locale.

L'operazione doveva essere prevalentemente rivolta ad alleviare la disoccupazione giovanile ed a costituire un incubatore per piccole imprese in grado di far crescere il livello locale di imprenditorialità.

Ormai, l'operazione sperimentale effettuata dal Comune di A. può dirsi completata con successo.

Nei 6.400 mq. di capannoni vennero allocate 12 unità produttive che occupano ciascuna circa 500 - 600 mq. di spazi modulari pronti ad essere facilmente variati in funzione di nuove esigenze.

Le aziende, quasi tutte pulite o poco inquinanti (cucine componibili, frigoriferi, accessori per l'abbigliamento, calzature, macchine per caffè da ufficio, infissi e profilati di alluminio, lavorazione del legno per l'oggettistica e l'arredamento) condividono collettori fognari, canalizzazioni idriche ed elettriche, impianti di depurazione, viabilità interna, aree di deposito, accessi ed uscite dell'ex-stabilimento industriale, ovviamente avendo opportunamente ripartito le spese manutentive ordinarie e straordinarie secondo le tecnologie e i consumi di ciascuna delle unità produttive.

Una esperienza interessante è stata, infatti, anche quella di attribuire i ...millesimi relativi ad ognuna delle aziende relativamente a ciascuno dei servizi comuni ma destinati a servire le unità produttive in misura diversa.

Nel contempo, il Comune si è riservato la direzione del complesso immobiliare attraverso un proprio funzionario, per la gestione dei servizi comuni e la direzione tecnica del complesso predisponendo anche, nella ex palazzina uffici della PFN, un locale infermeria, un servizio mensa e l'assistenza sociale. Altri locali sono, inoltre, posti a disposizione per consulenze amministrative, fiscali e tributarie, per centralini telefonici, fax e collegamenti e-mail ed Internet.

CASO B

Il fallimento di una cooperativa di allevatori, che avrebbe dovuto dar vita ad un impianto di cospicue dimensioni destinato ad ospitare fino a 3.500 bovini da carne, aveva lasciato alla mercè della speculazione privata un complesso di circa 37.000 mq. di superficie lorda con capannoni, stalle ed uffici per oltre 11.500 mq. Contro un valore di costo di circa 5 miliardi di lire, l'intero complesso stava per ritornare ancora una volta all'asta per l'importo di circa 500 milioni. L'intervento acquisitivo dell'amministrazione fu, quindi, provvidenziale anche per questo motivo non certo secondario.

Ci furono, in questo caso, alcune difficoltà tecniche da superare, dovute essenzialmente alla specifica configurazione delle stalle, dei paddock, dei collettori per lo smaltimento delle deiezioni, delle linee di distribuzione dei mangimi, e così via. Anche qui, comunque, le sistemazioni definitive risultarono ampiamente soddisfacenti e la 18 unità produttive che si sono installate nei vari moduli ottenuti dal frazionamento non incontrano problemi di rilievo.

E' interessante, tra l'altro, rilevare che la notevole altezza interna dei due capannoni (circa 10,5 ml.), ha consentito in molte delle unità produttive il montaggio di una carpenteria metallica intesa a realizzare ben tre piani destinati alla produzione e collegamenti verticali con ascensori e montacarichi oleodinamici.

Anche in questa seconda circostanza i settori di attività sono stati ampiamente diversificati: meccanica di precisione, conserve alimentari, attività editoriali, lavorazione di cornici e stucchi, abbigliamento confezionato, preparazione di cibi per catering industriale ed, ancora, calzature, mobili e cucine componibili, biscotti e così via.

Ovviamente, l'esperienza già compiuta per il caso del Comune di A. è stata utilissima consentendo un non trascurabile affinamento in un caso di maggiori dimensioni complessive e con più evidenti difficoltà tecniche.

Anche stavolta l'amministrazione comunale continua a conservare la direzione e il coordinamento delle attività nell'interno del complesso assicurando anche il rispetto delle singole attività specifiche e garantendo che impianti e servizi venissero davvero utilizzati da tutte le aziende installate nel nuovo complesso incubatorei.

Quasi tutte le unità produttive insediate si sono usufruite di finanziamenti statali, attraverso i PTO, per l'acquisto di macchinari e attrezzature nonché per ristrutturare ed adeguare alle loro specifiche esigenze gli spazi che l'amministrazione consegnava con il livello di rifinitura strettamente necessario.

* * *

Con riferimento all'anno 1998, nei due casi in esame, il costo della sistemazione delle aree scoperte è risultato pari a circa L/mq. 65.000 - 80.000, mentre quello per le aree coperte è compreso tra L/mq. 230.000 - 270.000 (comprese le spese di progettazione e gli oneri accessori).

In entrambi i casi, le amministrazioni locali hanno scelto la strada di offrire in locazione i nuovi spazi così configurati a costi molto contenuti chiedendo, però, a tutte le aziende che venivano a

installarsi negli incubatori un congruo e garantito assorbimento di giovani alla loro prima esperienza e di quadri intermedi da continuare ad addestrare e, se necessario, da specializzare. Ed, a circa due anni dall'inizio dell'attività, può rilevarsi che, almeno in base ai dati aggregati, il numero complessivo di giovani addetti ha anche superato quello degli adulti.

Per quanto concerne la determinazione dei canoni locativi annui, entrambe le amministrazioni hanno scelto la via di definire l'intero ammontare dei costi imputabili all'investimento e di stabilire un saggio lordo di redditività (10,5 % nel caso A, 12,00 % nel caso B) in modo da garantire all'investimento pubblico anche un congruo livello di redditività netta.

Certo, bisogna rilevare che non tutte le aziende che hanno chiesto di localizzarsi nei nuovi spazi hanno avuto la stessa fortuna. Nel caso della ex PFN (incubatore A), su 12 unità produttive insediate, 3 sono scomparse per problemi di mercato nel primo anno e mezzo di gestione del complesso.

Va detto, per contro, che gli spazi sono stati quasi subito occupati dalle aziende contigue che, con migliore fortuna, andavano espandendosi ed avevano bisogno di maggiori spazi per le aumentate esigenze di produzione e di innovazione delle linee di lay-out. Si tratta evidentemente di un problema inevitabile ma, ciò dimostra che la forte flessibilità di questi spazi è un'altra delle caratteristiche ampiamente positive di queste esperienze così innovative nella loro modernità.

	CASO A	CASO B
Superf. totale (mq.)	62.000	37.000
Superf. coperta (mq.)	6.400	11.500
Unità produttive allocate	12	18
Superf. coperta di ciascuna unità: (mq.)	500 ÷ 600	600 ÷ 700
Costo sistemazione:		
- aree scoperte (L/mq.)	80.000	68.000
- aree coperte (")	270.000	233.000
N° totale addetti:		
- adulti	136	206
- giovani	190	215
Costo totale dell'investimento: (L. miliardi)	10,850	18,300
Costo di investimento per unità di personale addetto: (L. milioni/addetto)	33,5	42,5