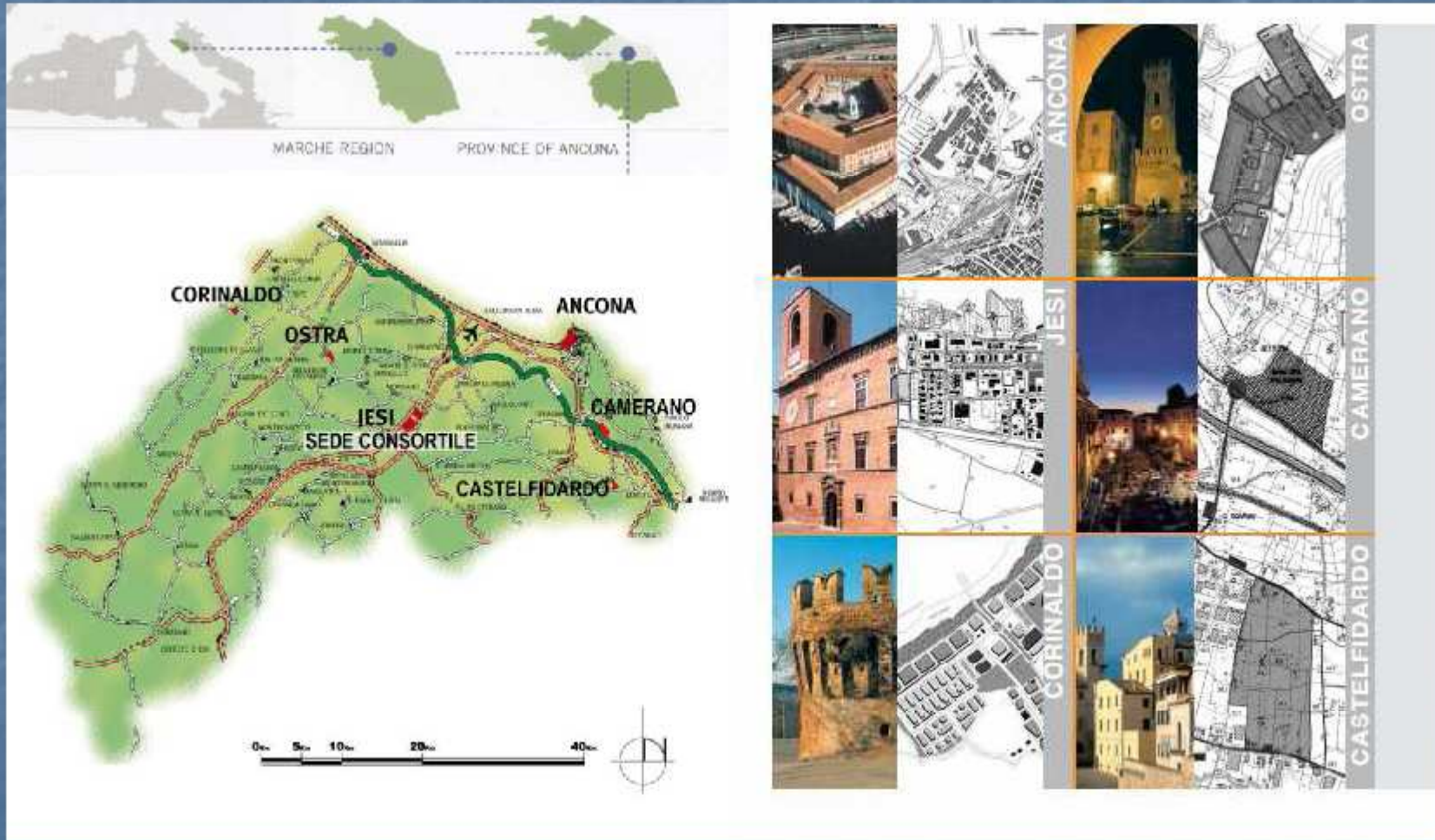


Piano Programma 2009-2011



Jesi, 30 Ottobre 2008

CONSORZIO ZIPA



Gestione del Consorzio ZIPA

- La gestione del Consorzio si avvale delle tecniche imprenditoriali e deve garantire il pareggio di bilancio, da perseguire attraverso il costante equilibrio dei costi e dei ricavi, compresi i trasferimenti, in vista del conseguimento della maggiore utilità sociale, nell'ambito delle finalità statutarie.
- Il Consorzio esplica la propria attività con autonomia gestionale, finanziaria, contabile e patrimoniale.
- Gli strumenti con il quale il Consorzio attua la sua attività sono: il Piano Programma, il Bilancio triennale, il Conto consuntivo, il Piano triennale dei Lavori Pubblici (D.Lgs. 163/06) ed il Piano Economico e Finanziario (L.R. 48/96).



Linee Guida per il Piano-Programma

- Il Piano programma triennale viene individuato dallo Statuto come lo strumento di programmazione generale del Consorzio.
- Nella sua formulazione si è tenuto conto degli indirizzi determinati dagli Enti aderenti con la proposta per l'elezione del Comitato Direttivo e del Presidente – “Programma ed Obiettivi”, delle iniziative in atto e dei precedenti piani programmi.



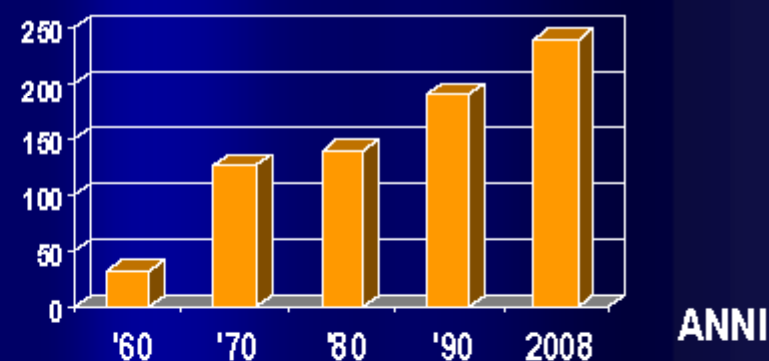
Piano Regolatore Consortile

- Il P.R.C. è adottato ed approvato dal Consiglio Generale del Consorzio, previo parere della Provincia.
- Il P.R.C. produce gli stessi effetti giuridici del Piano Territoriale di Coordinamento.

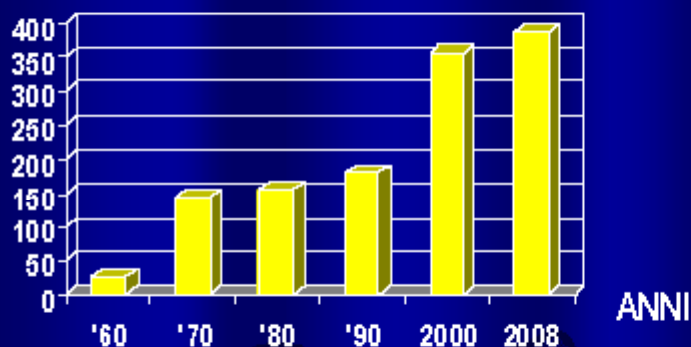
Sviluppo delle Imprese e degli Addetti in aree ZIPA

- Sia l'incremento annuo delle imprese stabilitesi sulle aree messe a disposizione dal Consorzio Zipa, sia la superficie complessiva assegnata ed il numero degli addetti, dimostrano ampiamente il graduale e crescente andamento dello sviluppo imprenditoriale della Provincia di Ancona dagli anni sessanta ad oggi.

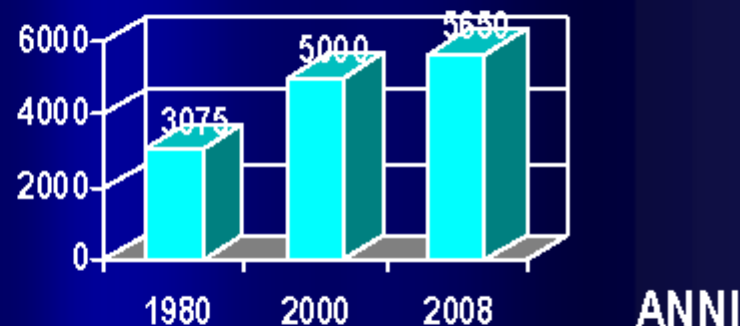
NUMERO DELLE IMPRESE



SUPERFICIE (in Ha)



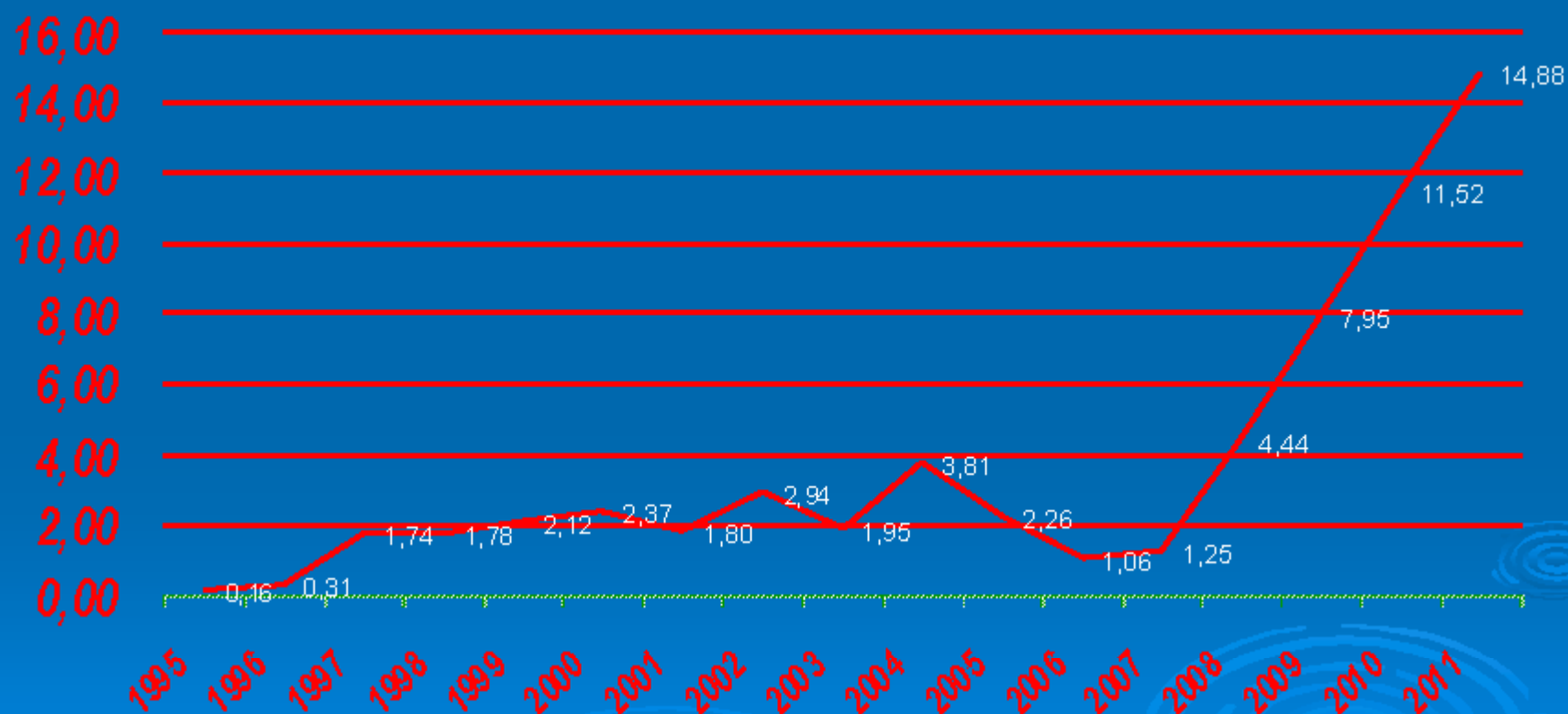
ADDETTI



Investimenti dal 1995 al 2011

Dal 1995 al 2008 dati consuntivi – 2009-2010-2011 dati preventivi

VALORI IN MLN DI €



ZIPA 2 - Parco



Centro Direzionale Zipa di Jesi



S.U.L. totale mq. 7.500 - vendibile mq. 4.300

Sede consortile e Centro Docens mq. 1000

Presso il centro servizi sono inoltre insediati:

C.C.I.A.A. , Banca Popolare di Ancona, Multiservizi, Asilo aziendale,
Consorzio CIR33, Progetto Jesi, società per lavoro interinale,
informatica, assicurazioni, mensa interaziendale.

Sono ancora disponibili locali uffici/commerciali per circa mq. 1.200

Area ZIPA di Jesi Cartiere Vecchie "POLAR.C."



Superficie vendibile mq. 10.000

Edificio su 2 piani

La struttura è destinata ad ospitare circa 30 artigiani e commercianti con possibilità di usufruire di diverse tipologie in base alle esigenze lavorative

Area ZIPA di Jesi - Cartiere Vecchie (ha 6,7)



Il Comune di Jesi ha recentemente adottato il nuovo P.R.G. al quale il Consorzio Zipa dovrà raffrontarsi prima di procedere con qualsiasi iniziativa, ed attendere l'approvazione da parte della Provincia di Ancona.

Area Zipa di Jesi 4° lotto



Il nuovo P.R.G. adottato recentemente dal Comune di Jesi ha individuato un'area industriale a completamento di quella già esistente, denominata "ZIPA VERDE" (Zipa 4). Occorrerà attendere l'esito dell'iter di approvazione prima di prendere decisioni in merito.

Area Zipa di Ancona



RIQUALIFICAZIONE VIA MATTEI







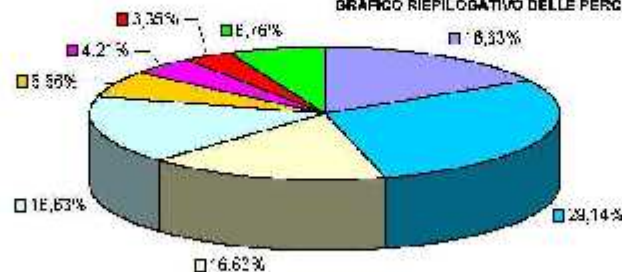




RIPARTIZIONE DELLE ALLOCAZIONI DI SPESA PER I LAVORI DI RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA ZIPA

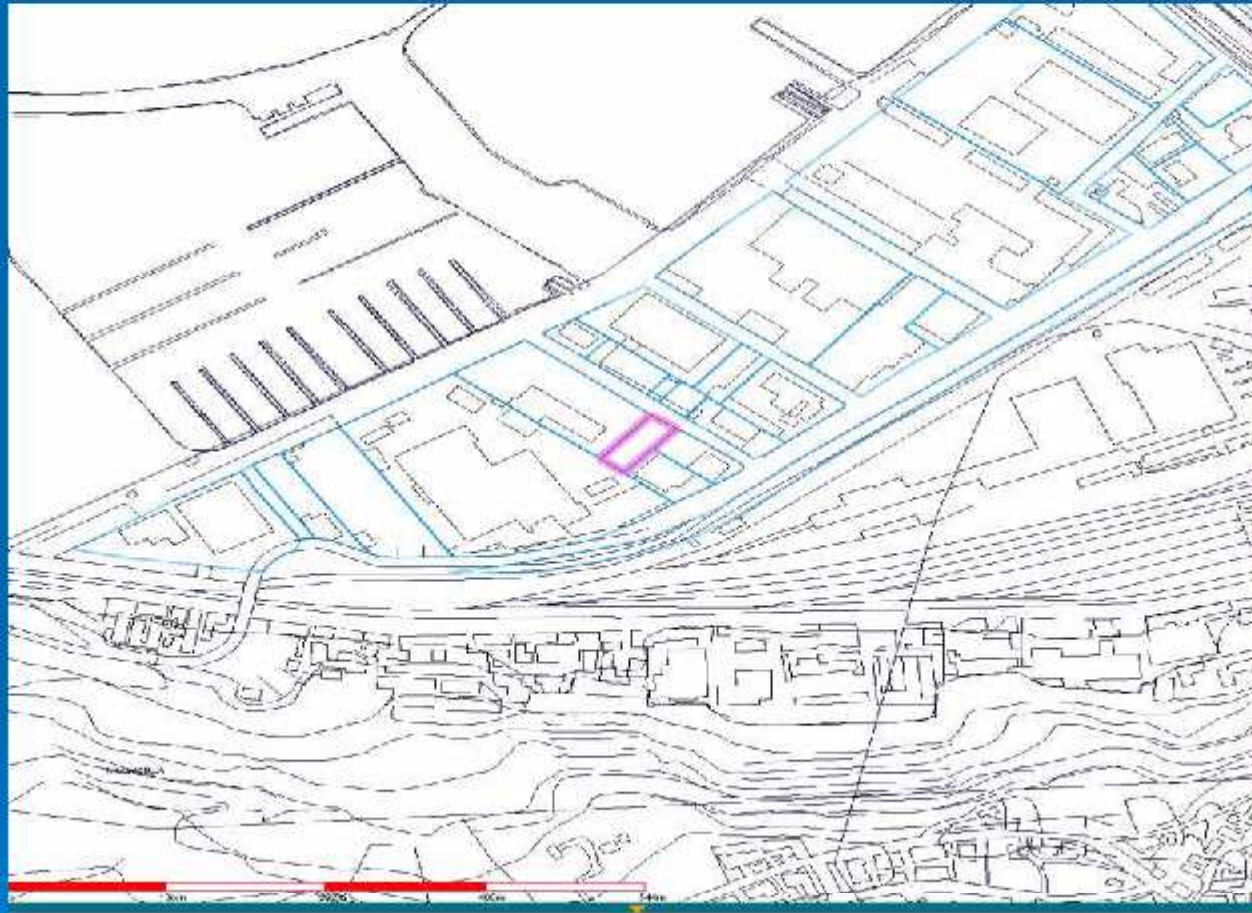
<i>contribuente</i>	<i>Importo a base di gara</i>	<i>Ripartizione percentuale sul base dell'importo a base di gara</i>	<i>Spese generali</i>	<i>Iva 10%</i>	TOTALE CONTRIBUTO
Comune di Ancona	144.661,04 €	16,63%	32.095,90 €	14.468,10 €	191.225,04 €
Azienda Multiservizi	253.559,18 €	29,14%	56.240,20 €	25.355,92 €	335.151,18 €
Autorità Portuale	144.661,04 €	16,63%	32.095,90 €	14.468,10 €	191.225,04 €
Consorzio ZIPA	144.661,04 €	16,63%	32.095,90 €	14.468,10 €	191.225,04 €
Cantieri ISA	57.900,00 €	5,55%	12.824,50 €	5.785,50 €	76.520,00 €
Cantieri CRN (Per opere di sistemazione esterna (aiuole, marciapiedi e rotatoria) zona antistante ingresso cantieri CRN)	38.621,65 €	4,21%	8.126,30 €	3.662,70 €	48.409,65 €
Privati che prospettano su Via Mattei strada di penetrazione	29.146,48 €	3,35%	6.465,50 €	2.914,50 €	38.526,48 €
Privati che prospettano su Via Mazzola strada di penetrazione	58.789,57 €	5,75%	13.046,20 €	5.881,20 €	77.717,57 €
TOTALI	570.000,00 €	100,00%	193.000,00 €	87.000,00 €	1.150.000,00 €

GRAFICO RIEPILOGATIVO DELLE PERCENTUALI DI CONTRIBUTO



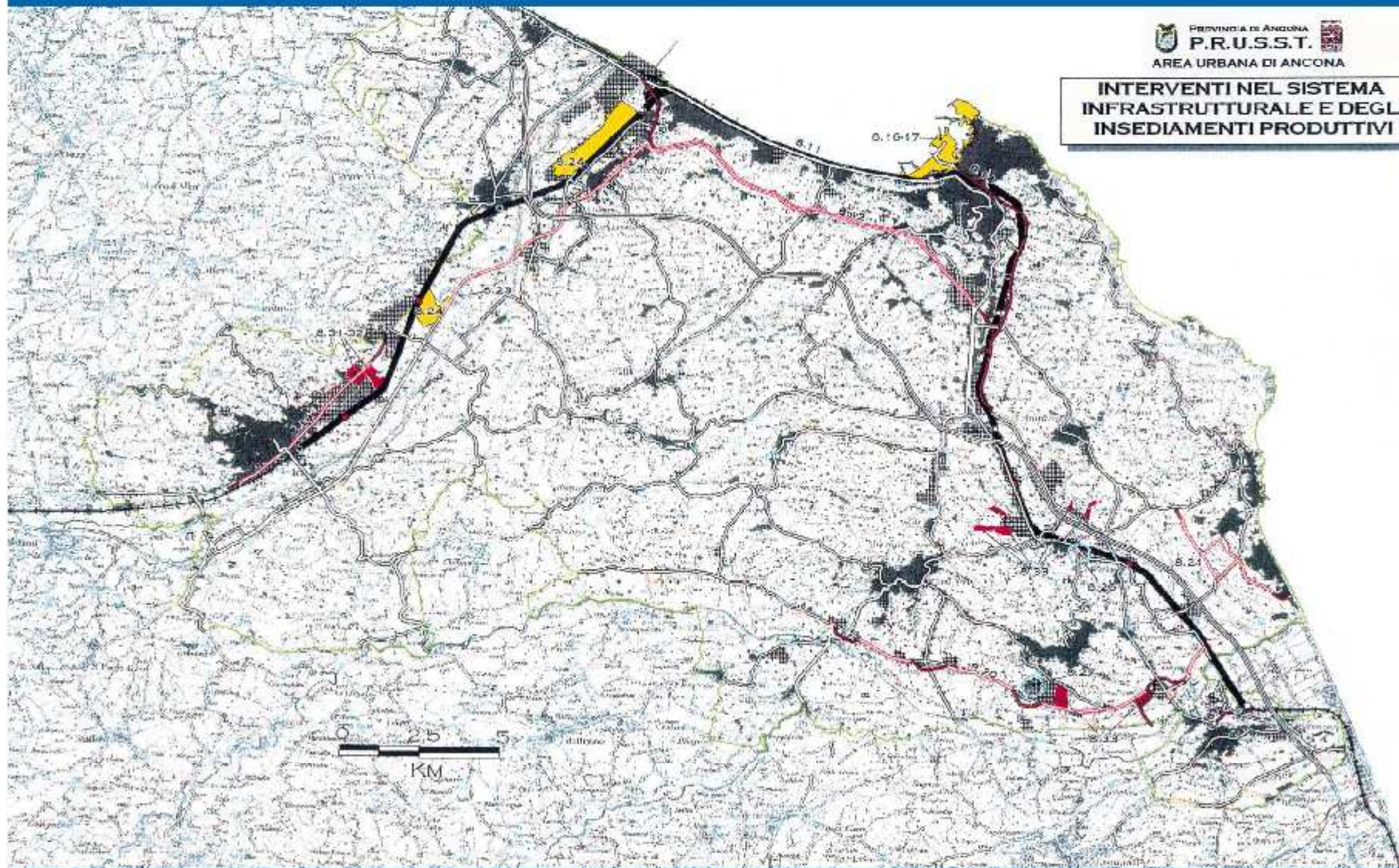
- Comune di Ancona
- Azienda Multiservizi
- Autorità Portuale
- Consorzio ZIPA
- Cantieri ISA
- Cantieri CRN (Per opere di sistemazione esterna (aiuole, marciapiedi e rotatoria) zona antistante ingresso cantieri CRN)
- Privati che prospettano su Via Mattei strada di penetrazione
- Privati che prospettano su Via Mazzola strada di penetrazione

Area Zipa di Ancona – lotto n. 71



E' prevista l'alienazione del lotto nel 2009.

Ancona Sud



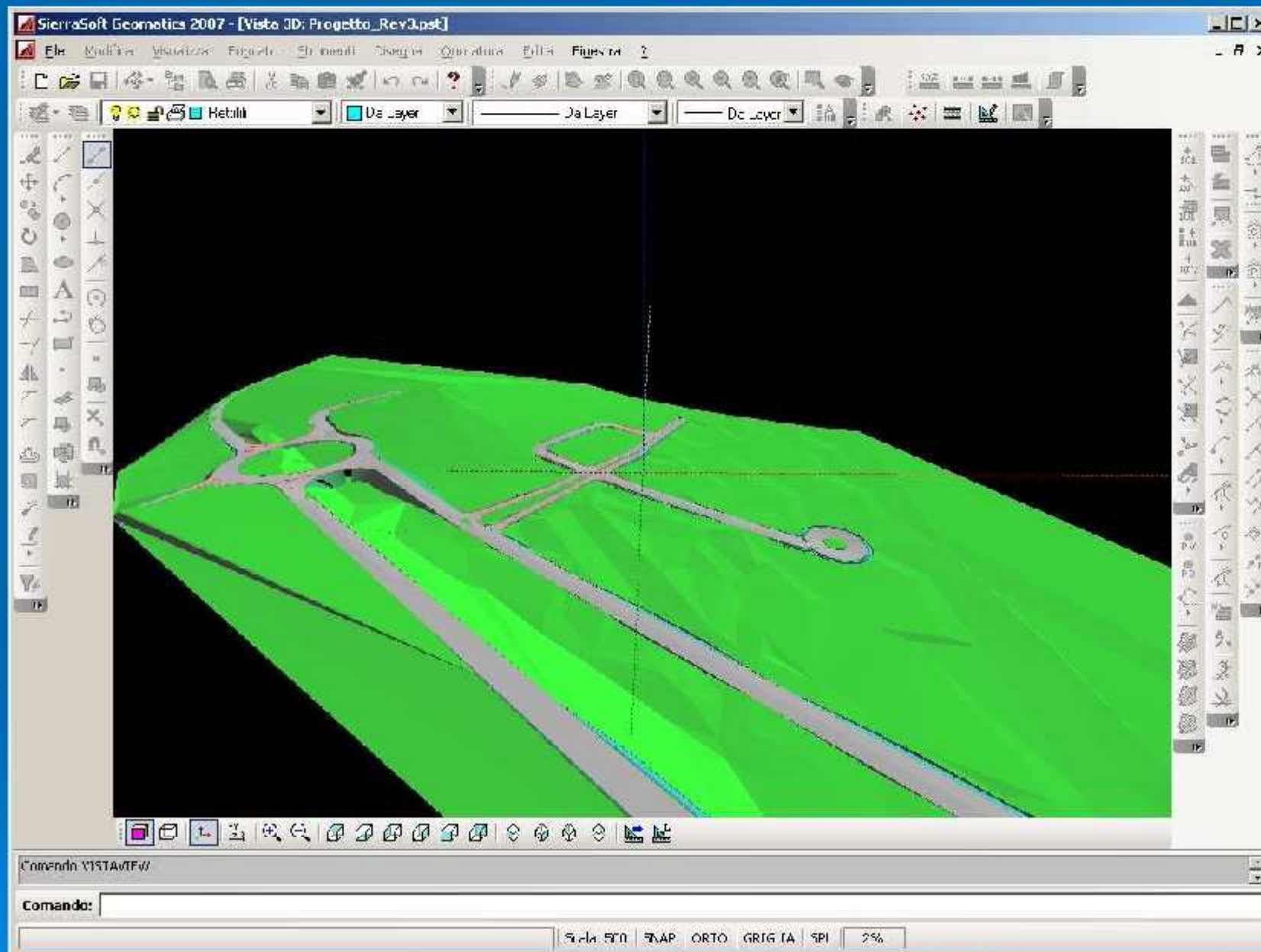
PROVINCIA DI ANCONA
P.R.U.S.S.T.
AREA URBANA DI ANCONA

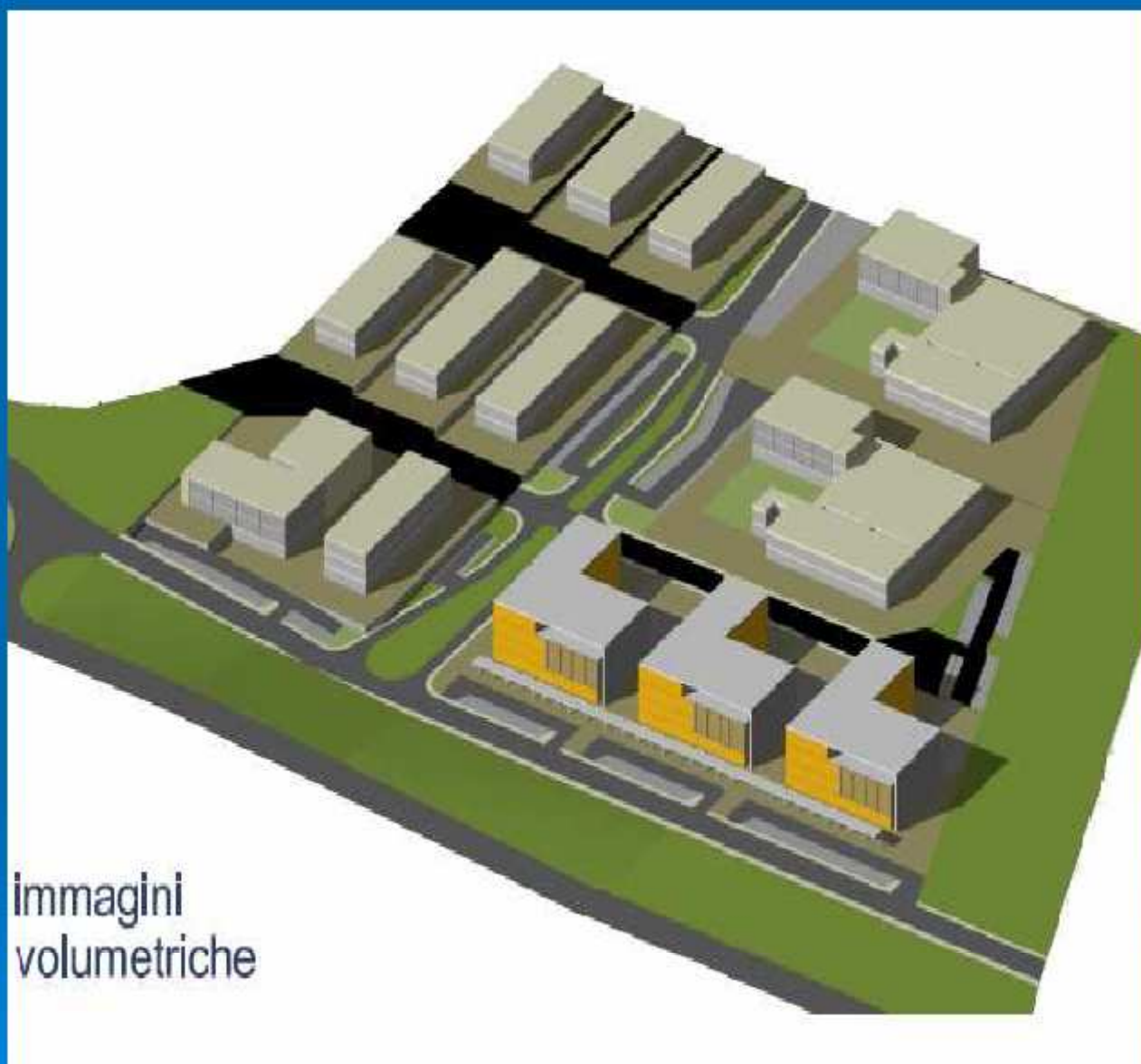
INTERVENTI NEL SISTEMA
INFRASTRUTTURALE E DEGLI
INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

TAV.
P1

Camerano





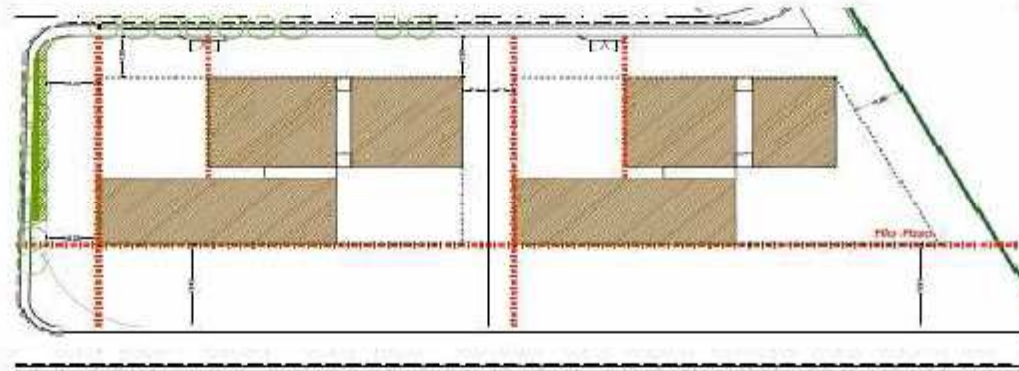
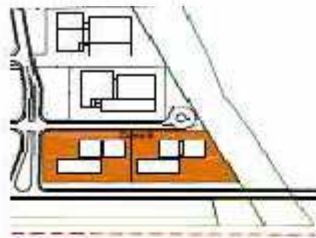


immagini
volumetriche

LEGENDA

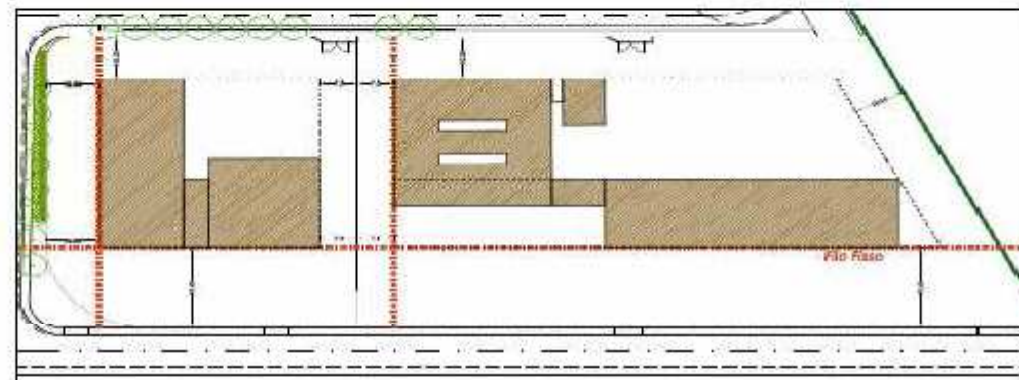
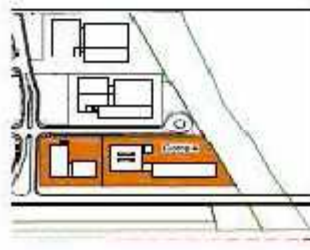
- Limite massimo ingombro edifici
- Fidi Fissi
- Possibile Frazionamento dei Lotti

STRALCIO COMPARTO 4- sc 1:1000



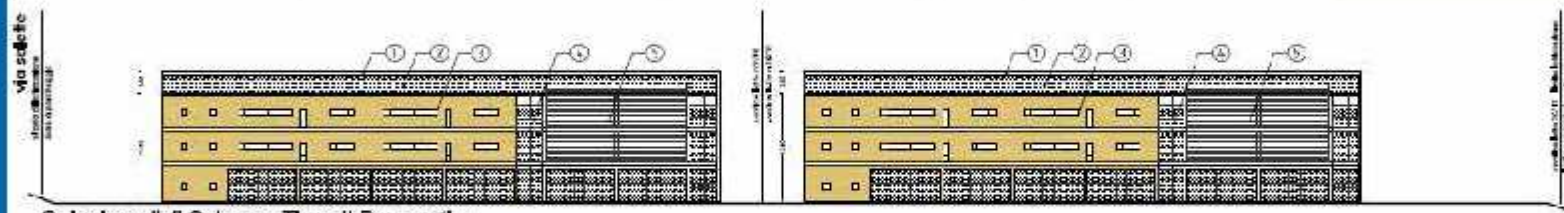
COMPARTO N.4 soluzione "a"

STRALCIO COMPARTO 4- sc 1:1000

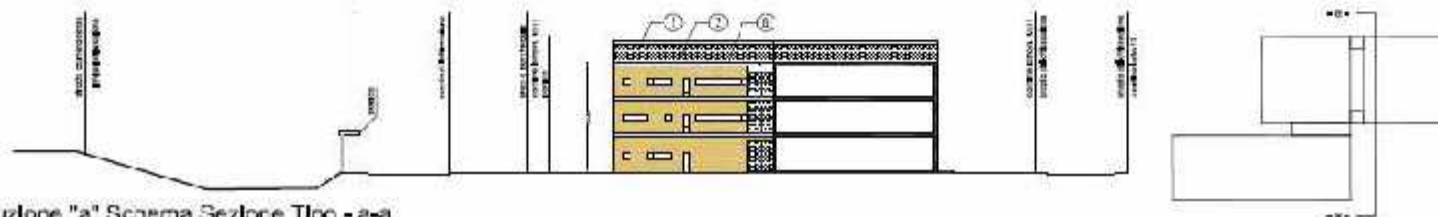


COMPARTO N.4 soluzione "b"

T.7.2



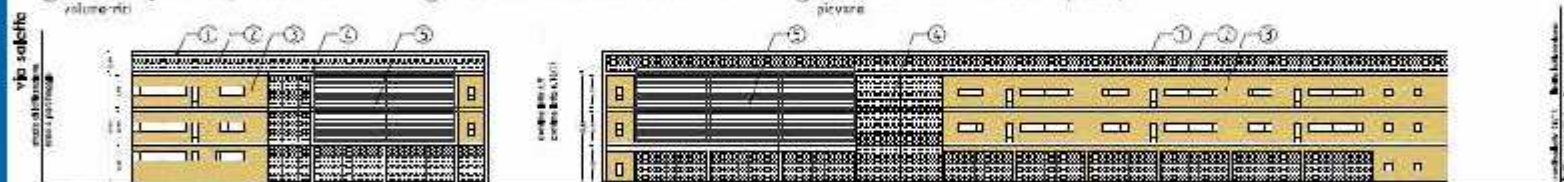
Soluzione "a" Schema Tipo di Prospetti -



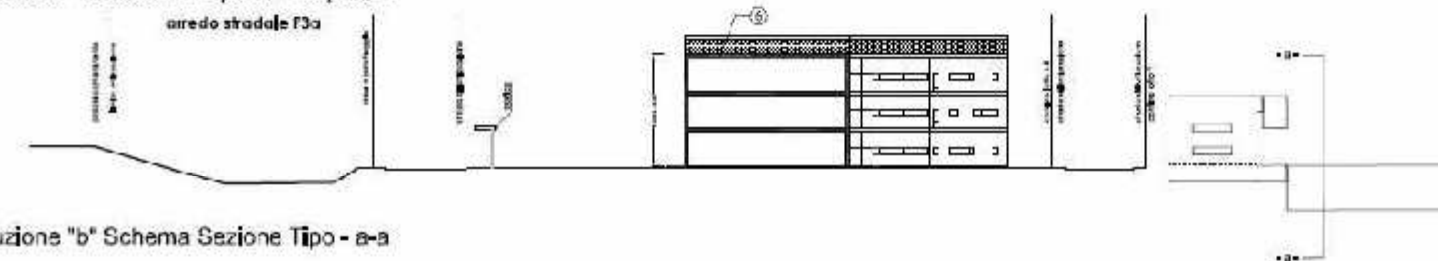
Soluzione "a" Schema Sezione Tipo - a-a

-EDIFICIO-

- ① involucro aderente alle facce funzionali superiori per inserimento impianti tecnologici, fotovoltaico e solare a vapore permeabile per cemento o trattamento fino a m. 250 dall'estradosso di riferimento. Parte non permeabile alla vista, fino a m. 150 dall'estradosso di copertura.
- ② alveo tecnologico non computabile ai fini volumetrici.
- ③ porzione con prevalenza di pareti fini per esigenze pareti verticali in alveo, infianca l'alveo, laterali con querlare d'angolo e li orizzontali.
- ④ infissi in alluminio ad acciaio elettrolitico.
- ⑤ frangisole con prevalenza di nulli pareti vetrata e curtain walls.
- ⑥ copertura con manto a verde con recupero acque piovane.



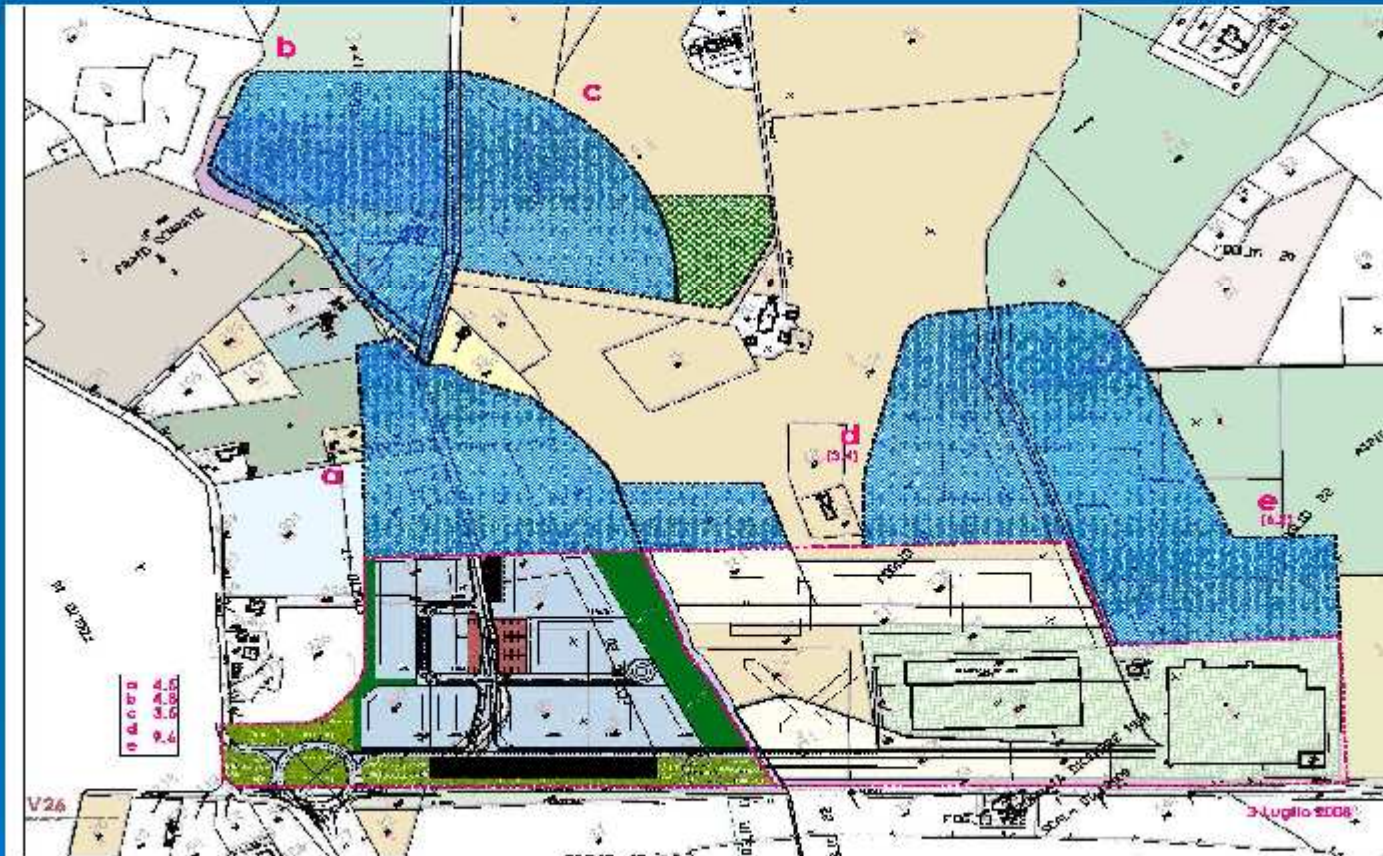
Soluzione "b" Schema Tipo di Prospetti -



Soluzione "b" Schema Sezione Tipo - a-a

T.7.3

Camerano rilocalizzazione aree P.R.U.S.S.T.

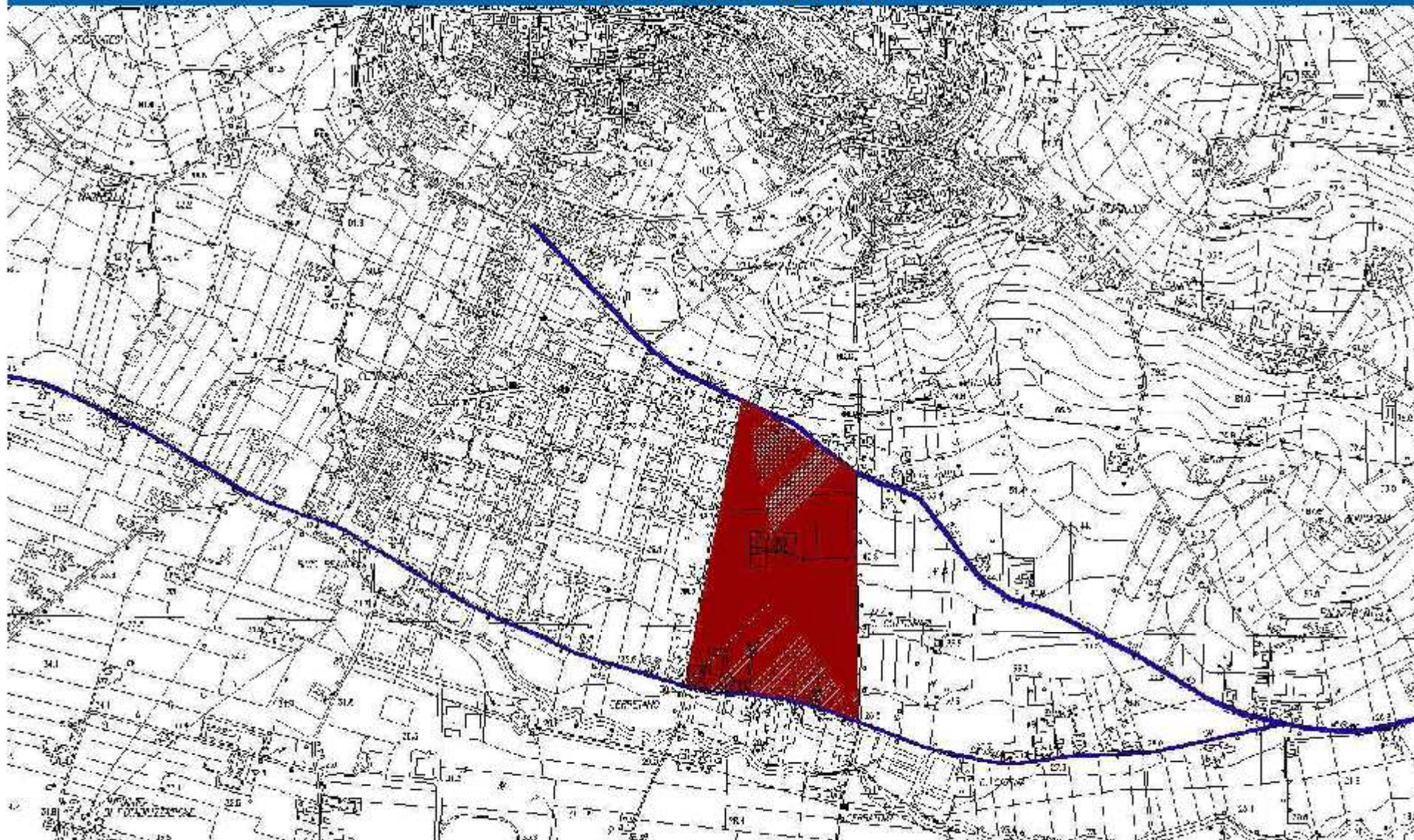


1:4000

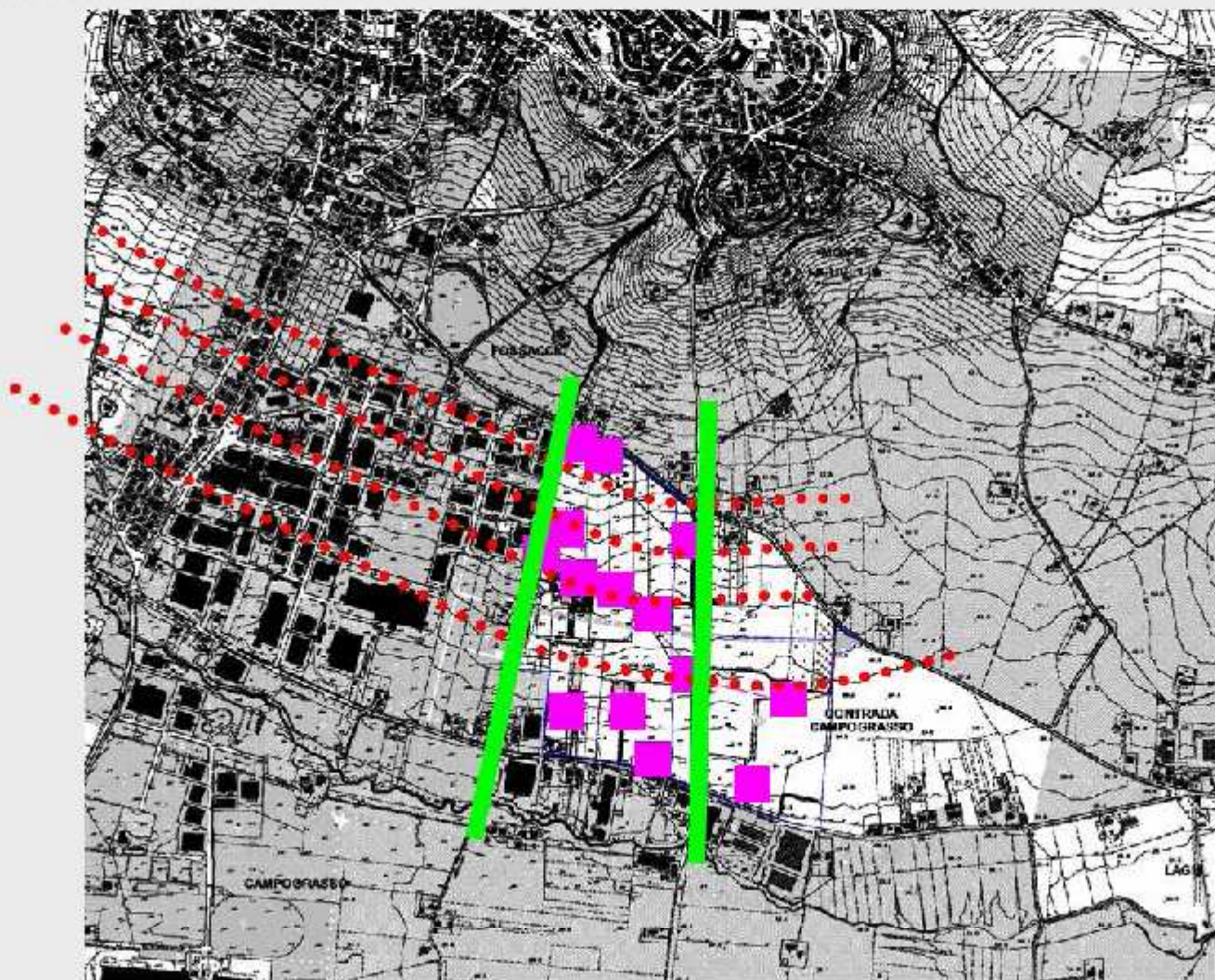
**Salette - ipotesi di espansione
aree PRUSST**

Castelfidardo

Area A3 - 20 ha



Schema Direttore



5 Marzo 2008

slide 31

PRUSST-SIAM Comune di Castelfidardo
zona industriale CERRETANO

ZIPA
CONSORZIO
ZONE
IMPRENDITORIALI
PROVINCIA
ANCONA



Progetti

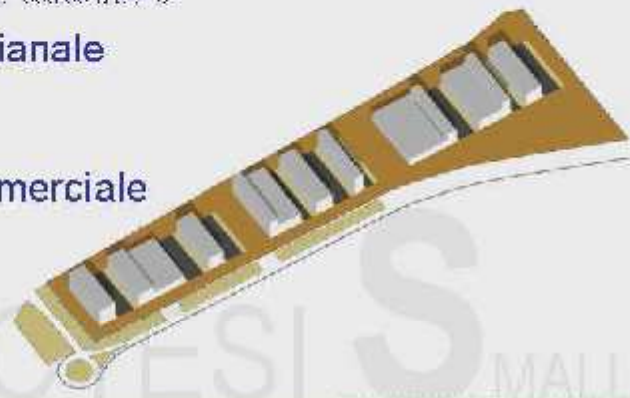
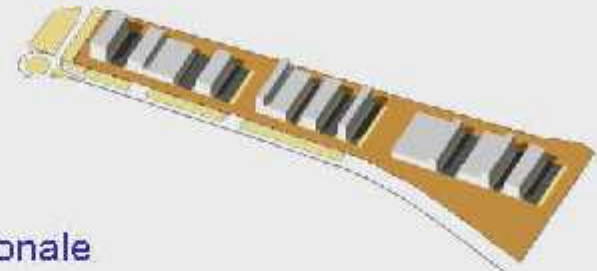


industriale - artigianale

direzionale

artigianale

commerciale



1/2.500

v2.1

5 Marzo 2008

slide 41



Area ZIPA di Ostra



Superficie territoriale mq. 353.614

Superficie fondiaria prevista ca. mq. 260.127

**Piano per Insediamenti Produttivi con destinazione mista
(artigianale/industriale/commerciale/direzionale)**



Area ZIPA di Corinaldo



Superficie territoriale mq. 563.953

Superficie fondiaria mq. 336.902

Superficie residua al 31/12/2007 mq. 149.291

FOTOVOLTAICO



- Studio di fattibilità per la realizzazione di un grosso impianto fotovoltaico in project financing su una superficie di ca. mq. 30.000 nell'area Zipa di Corinaldo, stralciata dal P.R.G. del Comune, quindi attualmente a destinazione agricola.
- Nel 2010 è prevista l'installazione di un impianto fotovoltaico sulla copertura degli uffici consortili.

Servizi

► **Centro Docens**

(Distance Operating Comprehensive Educational System)



Centro Docens

New mission "sapere in movimento"

I principali obiettivi del Centro Docens per i prossimi 3 anni di attività, quale struttura formativa accreditata per l'attuazione di corsi di formazione, sono i seguenti:

1. Gestione di corsi finanziati dal FSE
2. Promozione corsi a pagamento
3. Promozione affitto sale

Sono state stipulate convenzioni con soggetti pubblici e privati per l'utilizzo delle strutture



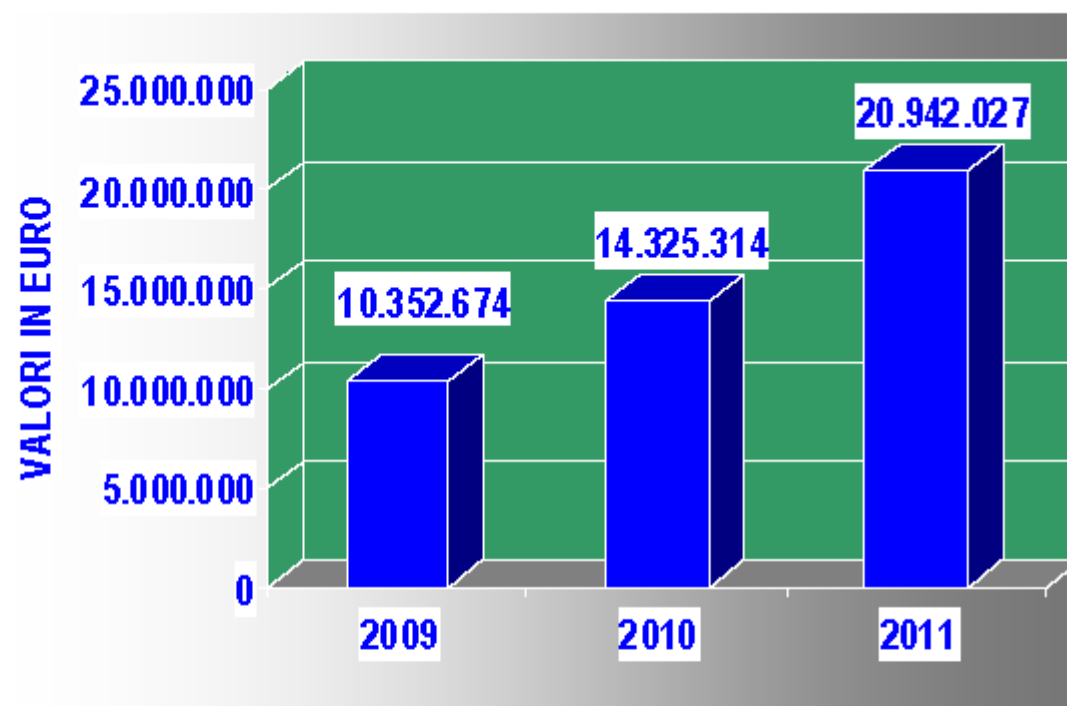
Stiamo realizzando a Jesi una rete wireless con tecnologia "Hiperlan 2".

Obiettivi:

- fornire l'accesso ad internet a banda larga con tecnologia ADSL;
- fornire servizi alle imprese, quali il back-up dati aziendali, videosorveglianza, teleallarme o telecontrollo, ecc.

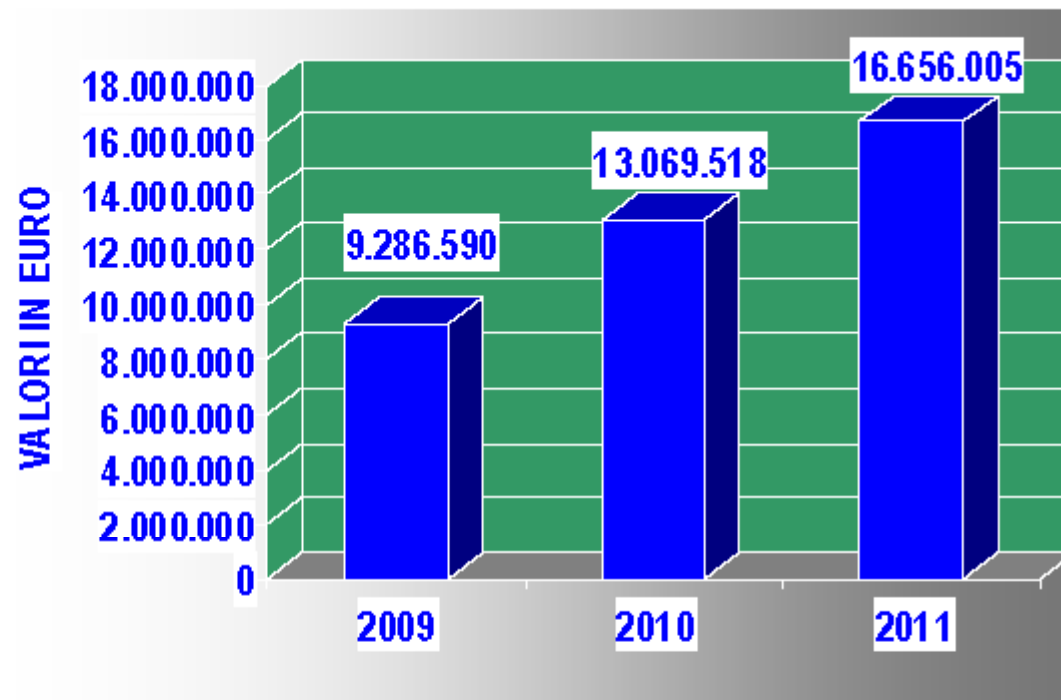
Andamento del valore della produzione 2009 – 2010 - 2011

Analisi del valore della produzione rilevato dal Conto Economico

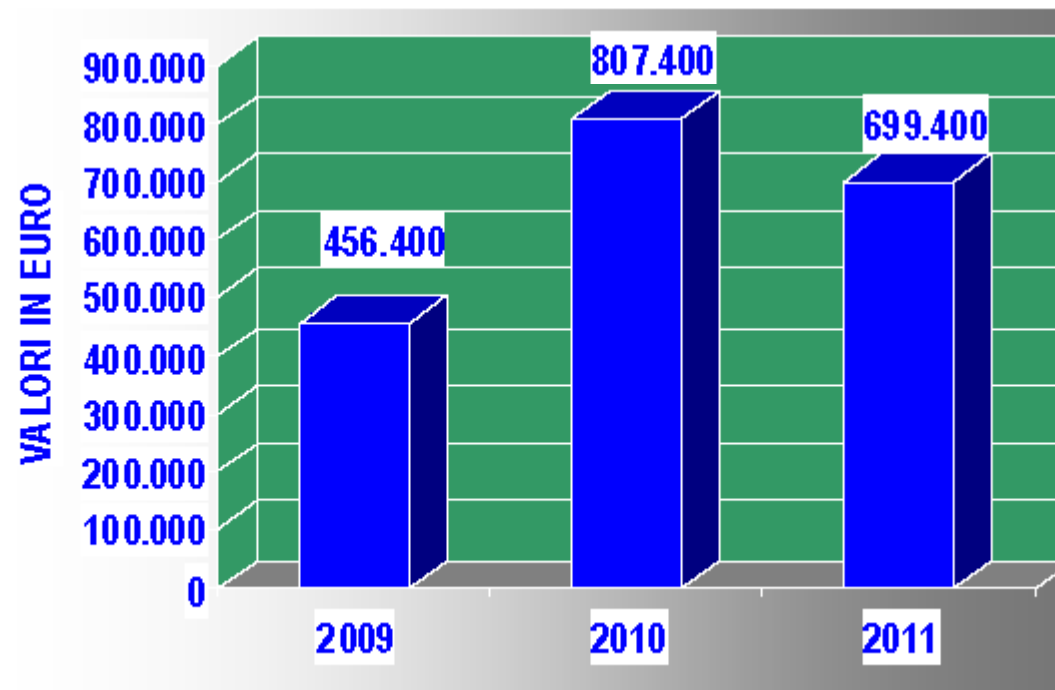


Andamento dei costi della produzione 2009 – 2010 - 2011

**Analisi dei costi della produzione
rilevati dal Conto Economico**



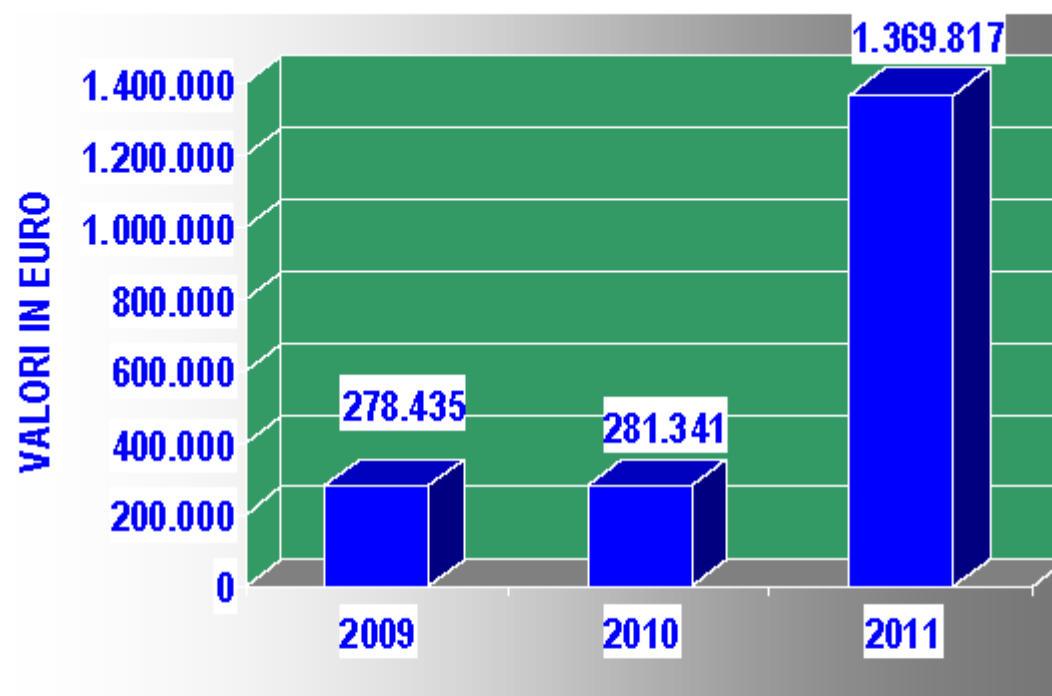
Oneri Finanziari anni 2009 – 2010 - 2011



**Analisi degli oneri finanziari
rilevati dal Conto Economico**

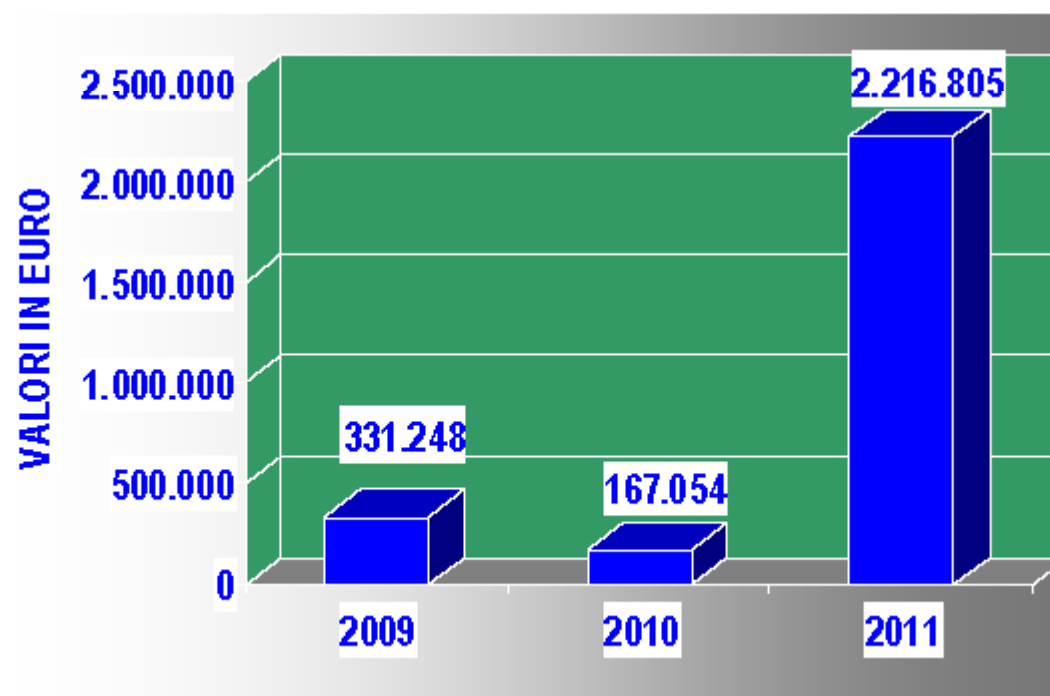
Imposte sul reddito anni 2009 – 2010 - 2011

Analisi delle imposte IRES e IRAP rilevate dal Conto Economico



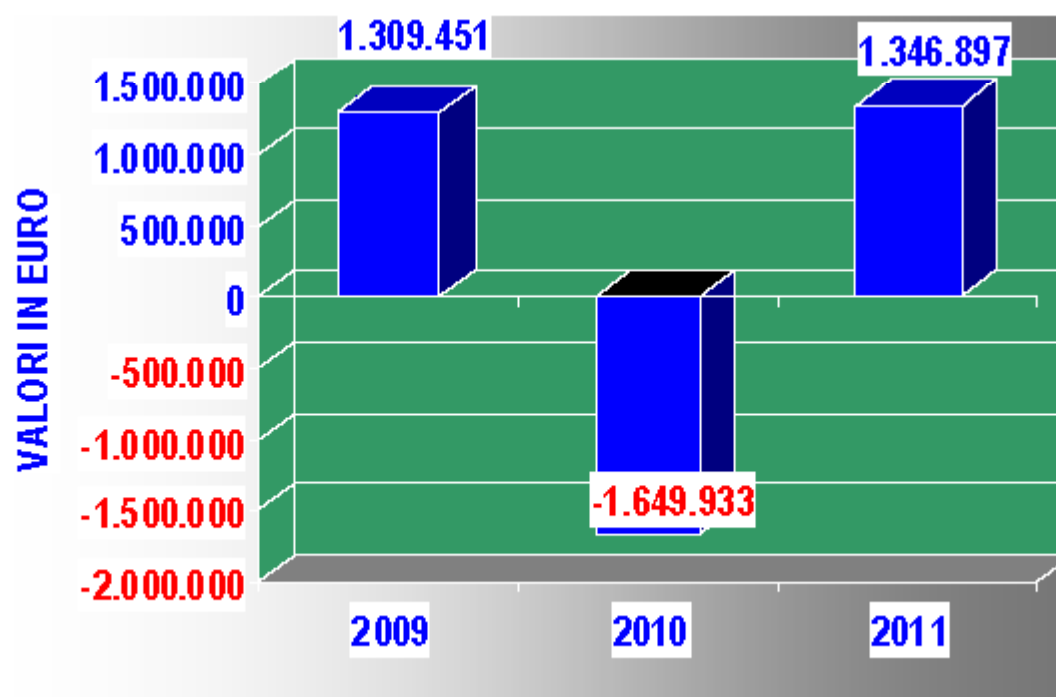
CONSORZIO ZIPA

Risultato economico atteso negli anni 2009 – 2010- 2011



**Analisi del risultato economico nel triennio
rilevato dal Conto Economico**

Cash Flow 2009 – 2010- 2011



Analisi della liquidità nel triennio in osservazione

Indice di indebitamento

Segnala in che misura un'impresa si finanzia con capitale proprio rispetto al capitale di terzi.

Il limite teorico è pari a 1

La media delle aziende italiane è pari a 0,45



CONSIDERAZIONI FINALI

Si ribadisce la positiva consistenza patrimoniale del Consorzio, costituita prevalentemente da immobili destinati alla vendita.

Tuttavia si prevede in futuro una situazione finanziaria soggetta a forti oscillazioni, considerato che gli investimenti del Consorzio Zipa sono finanziati prevalentemente con le vendite attese degli immobili, soggette quindi all'andamento di mercato, non sempre costante.

Particolarmente difficile quindi l'attività del consorzio in un momento come quello che stiamo vivendo di economia stagnante, in cui la domanda da parte degli imprenditori è in flessione ed il mercato immobiliare dà i primi segnali di crisi.

Per affrontare alcuni investimenti programmati di notevole rilevanza, al fine di evitare conferimenti da parte dei soci, il consorzio dovrà ricorrere a finanziamenti da terzi con il conseguente aggravio di oneri finanziari.