



UNIONE EUROPEA

Programma Operativo Nazionale
Assistenza Tecnica e Azioni di Sistema
Q.C.S. per le Regioni Ob. 1 2000/2006

sei *Regioni* per
cinque **CONTINENTI**



SIMEST

SOCIETA' ITALIANA PER LE IMPRESE ALL'ESTERO

- *Insediamenti all'estero
di sistemi d'impresa*

**Elementi conoscitivi per
valutazioni sulle modalità
di realizzazione di parchi industriali**

2004



Ministero delle Attività Produttive



Progetto operativo a titolarità del MAP
 “Italia Internazionale. Sei Regioni per cinque Continenti”
 II° Stralcio Misura 1.2 PON ATAS 2000 - 2006

INDICE

Premessa	3
1. Internazionalizzazione e Sistemi di impresa attraverso i Parchi Industriali ...	5
1.1. Inquadramento	5
1.2. Il Parco industriale	5
1.3. Tipologie di Parco Industriale	6
1.4. Il Parco Industriale come strumento di politica di sviluppo.....	7
1.5. Individuazione del percorso di sviluppo dei Parchi Industriali	8
2. Iniziative all’esame di SIMEST	9
2.1. Quadro di insieme.....	9
2.2. Il Parco industriale in Russia	9
2.3. Il parco industriale in Romania	10
2.4. L’Industry Hotel in Tunisia	11
2.5. Il Parco industriale in Tunisia.....	11
2.6. Il Logistic park in Russia.....	12
2.7. Elementi di sintesi dei progetti di Parco Industriale presentati a SIMEST.....	12
2.8. Identificazione dei requisiti del progetto.....	13
2.9. Schema di studio di prefattibilità di un Parco Industriale (in filiera).....	14
3. Conclusioni e criticità	15
3.1. Conclusioni	16
3.2. Criticità.....	15
4. Ruolo di SIMEST nel fornire Assistenza tecnica ai Sistemi di Imprese	17
5. ALLEGATI	19
5.1. L’Industrial Park	21
5.1.1. Il Parco industriale generico.....	21
5.1.2. Il Science Park	21
5.1.3. ECO Industrial Park	22
5.1.4. L’Industry Hotel (o Industrial Hotel).....	22
5.2. Business Center	24
5.2.1. Business Center	24
5.2.2. L’incubatore Industriale.....	24
5.3. Il Logistic Park	25
5.3.1. Il Distripark.....	25
5.4. Dati parametrici orientativi di riferimento	26

Premessa

L'internazionalizzazione delle attività delle PMI italiane passa naturalmente attraverso la detenzione di know how e di management adeguato, da parte delle imprese, sia per il difficile percorso dell'investimento all'estero e sia per l'espansione dell'export attraverso azioni di penetrazione commerciale, studi di fattibilità e partecipazioni a gare.

Nell'accompagnare le imprese Italiane meridionali nel processo di internazionalizzazione, si pongono diverse problematiche di ordine organizzativo, strategico, economico. Nella ricerca di idonee opportunità insediative per le imprese, si è evidenziata la necessità di approfondire alcuni aspetti, tra cui le modalità organizzative di strutturazione delle aree destinate all'insediamento delle aziende (parchi) e lo studio di zone nel mondo che offrono un insieme di facilitazioni e convenienze per le imprese in cerca di nuove localizzazioni (free zones).

Appare indispensabile per la realtà imprenditoriale italiana, caratterizzata dalla presenza di piccole imprese, operare con azioni coordinate attraverso la creazione di "Sistemi di impresa" che consentano di ottimizzare le scelte, tramite la valorizzazione degli elementi comuni per generare aggregazioni capaci di esprimere un maggiore potenziale.

In questo quadro si collocano le ricerche effettuate da ¹SIMEST i cui risultati , che vanno considerati parte di un lavoro in progress sono stati raccolti in due documenti:

1

Il Ministero del Commercio Estero ha ritenuto necessario supportare le imprese attraverso una Agenzia nazionale ed è stata pertanto costituita nel 1990 la SIMEST Spa. La società, partecipata dal Ministero delle Attività Produttive, da Associazioni industriali e da banche, opera per aiutare la internazionalizzazione delle imprese italiane – specie le PMI - attraverso un mix di finanza e di assistenza in tutto il difficile percorso che riguarda la conquista del mercato estero ed in particolare:

- sostiene le iniziative ed i progetti delle imprese reperendo le risorse finanziarie occorrenti, e prestando assistenza nella parte legale ed amministrativa,
- seleziona partner locali per le imprese italiane,
- fornisce consulenza nelle trattative con le istituzioni ed i partner,
- individua opportunità d'investimento all'estero.

La Società ha acquisito una profonda conoscenza dei mercati al di fuori della UE, che le consente di essere presente in oltre 100 Paesi esteri, partecipando direttamente in qualità di socio in *joint venture*. Come agenzia specializzata interna dello Stato, *in house*, cura inoltre la gestione professionale di Fondi dello Stato per incentivi finalizzati all'espansione delle attività all'estero del Sistema Italia. Di recente si sono aggiunti anche i Fondi di *venture capital* che consentono alle *joint venture*, promosse da imprese italiane, di avere nell'iniziativa la partecipazione di SIMEST e del Ministero delle Attività Produttive fino al 49% dell'*equity*.

Il Ministero delle Attività Produttive ha affidato anche alla SIMEST il compito di svolgere una attività di ricognizione finalizzata al "Tutoraggio" delle Regioni meridionali Obiettivo 1 ed alla predisposizione di studi di fattibilità di "Progetti di internazionalizzazione" tra Gruppi di imprese, al fine di facilitare la loro partecipazione in iniziative imprenditori di export e produttive nell'ambito di Parchi industriali all'estero.

- Modalità di realizzazione di insediamenti di “Sistemi di impresa” attraverso i parchi industriali
- Elementi conoscitivi per la valutazione di Aree Estere - Free Zones

Per la formulazione del primo documento si è proceduto ad un approfondimento di realtà esistenti, con l'obiettivo di individuare modalità organizzative ed operative per supportare metodologicamente le PMI italiane nel processo di espansione delle loro attività all'estero.

Per il secondo documento si è condotta una ricerca finalizzata alla raccolta degli elementi conoscitivi di alcune Aree per fornire alle Regioni Obiettivo 1 ed alle imprese informazioni utili alle loro strategie di internazionalizzazione.

Le *Free zones* individuate pur non rappresentando naturalmente tutte quelle presenti nel mondo, sicuramente costituiscono uno strumento utile di comparazione dei dati più significativi di alcuni Paesi esteri.

1. Internazionalizzazione e Sistemi di impresa attraverso i Parchi Industriali

1.1. Inquadramento

All'interno del processo di internazionalizzazione che sta interessando le aziende italiane meridionali in ritardo rispetto allo stesso fenomeno in altri paesi industrializzati, si è posta la necessità di individuare opportunità per l'espansione all'estero delle attività imprenditoriali.

Nell'ambito dei sistemi d'impresa SIMEST ha effettuato alcuni monitoraggi per individuare possibili forme di aggregazione da sottoporre a gruppi d'impresе che intendono operare in sinergia per lo sviluppo di settori/prodotti ad alto potenziale nel mercato internazionale.

Le forme di aggregazione si concretizzano in varie modalità tutte riconducibili alla fattispecie dei parchi industriali.

1.2. Il Parco Industriale

Si intende per parco industriale un'area adibita a sviluppo industriale, ben delimitata e spesso oggetto di incentivi e sussidi pubblici, progettata in modo tale da attrarre imprenditori industriali in localizzazioni separate dalle aree residenziali ma accessibili rispetto a queste, nella quale sono messe a disposizione:

- infrastrutture industriali primarie
- aree sviluppate che possono essere acquistate
- costruzioni che possono essere affittate

Le fattispecie in cui si può concretizzare il parco sono così sintetizzabili :

- area all'interno della quale viene incoraggiata la localizzazione di aziende in un clima idoneo allo svolgimento dell'attività produttiva mediante l'uso di diversi strumenti (agevolazioni, esenzioni, servizi direttamente e indirettamente connessi alla produzione, economie di scala offerte dalla localizzazione),
- area nella quale si concentra un insieme di insediamenti produttivi gestita mediante un controllo centralizzato da parte di un soggetto che mette a disposizione infrastrutture e servizi sulla base di un piano preordinato.

I parchi soddisfano molteplici esigenze, pubbliche e private, quindi la coesistenza tra il soggetto pubblico e quello privato è una componente ricorrente in tutte le sue applicazioni:

- il soggetto pubblico persegue le proprie politiche di sviluppo economico ed industriale (nonché in alcuni casi di tipo sociale, con processi di riconversione di aree produttive o di creazione di opportunità in aree depresse) utilizzando strumenti di tipo diverso - da cui la presenza di interessi pubblici, sia a livello di amministrazione centrale che di agenzie locali o regionali di sviluppo o di marketing territoriale, associazioni di promozione di aree o regioni;

- l'operatore privato, che individua nella realizzazione e gestione di parchi industriali un investimento redditizio - da cui la presenza di interessi privati, con operatori nel campo delle realizzazioni, delle gestioni e delle trasformazioni immobiliari, consulenti privati nel campo dello sviluppo, della formazione, dell'internazionalizzazione, dell'innovazione tecnologica e le aziende che si insediano con i loro processi produttivi.

I Parchi Industriali realizzati in paesi di economia emergente vedono la prevalenza di attività ed interessi pubblici, mentre quelli realizzati in economie avanzate sono per lo più investimenti di soggetti privati, seppur inseriti in un quadro di pianificazione a livelli di autorità pubbliche locali.

SIMEST promuove iniziative di entrambi i profili, intrattenendo rapporti operativi con le istituzioni e le agenzie pubbliche nel mondo al fine di ottimizzare i percorsi ed assicurare livelli contenuti di rischio per gli investimenti.

1.3. Tipologie di Parco Industriale

Nello schema 1 riportato negli Allegati, sono indicate le tipologie più ricorrenti di Parco Industriale :

- Industrial Park (Industrial Park in generale, Science Park, Eco-industrial Park, Industry Hotel);
- Business Center (Business Innovation Center, incubatore industriale);
- Logistic Park, o parco industriale di sole attività connesse a trasporto, stoccaggio e prima lavorazione (Logistic Park, Distripark).

In un quadro così articolato, gli elementi comuni da verificare sono i seguenti:

- potenzialità di sviluppo dei Parchi Industriali con riferimento al processo di internazionalizzazione delle imprese italiane, in particolare le PMI meridionali,
- identificazione dei requisiti ottimali del progetto ai fini dell'intervento.

Scenario internazionale

Il Parco Industriale è lo strumento di insediamento di attività industriali più diffuso nelle economie verso le quali sono diretti gli IDE di imprese italiane

Le dimensioni medie del lotto dei Parco Industriale in economie emergenti sono coerenti con le connotazioni della PMI

La promozione di Parco Industriale da parte di organismi nazionali e internazionali di sviluppo è associata all'offerta di incentivi specifici all'insediamento industriale

Scenario imprese italiane

Le imprese italiane dimostrano interesse per insediamenti industriali in aree circoscritte, con un quadro normativo e amministrativo definito e con la presenza di servizi reali

Le PMI hanno trainato il processo di sviluppo degli IDE italiani negli anni '90

La presenza di incentivi offerti *in loco*, pur vista favorevolmente, non rappresenta un fattore decisivo per l'insediamento industriale

Scenario internazionale

Si registra un atteggiamento molto favorevole all'interno di economie emergenti nei confronti di progetti di insediamento di Parco Industriale che intendano replicare parchi industriali di settori e comparti "Made in Italy"

Si diffonde in misura sempre maggiore la presenza di operatori internazionali (con associati locali all'interno delle economie emergenti) nello sviluppo e nella gestione industriale di Parco Industriale

Scenario imprese italiane

I settori industriali italiani che presentano notevoli potenzialità di esportazione nella forma di parco industriale sono numerosi:

- tessile abbigliamento
- calzature
- lavorazione pelle
- lavorazione legno
- meccanica leggera

Risultano poco presenti sulla scena internazionale operatori italiani nel settore *real estate* con esperienza e capacità imprenditoriale nello sviluppo di operazioni immobiliari tipo Parco Industriale

1.4. Il Parco Industriale come strumento di politica di sviluppo

Il **Parco Industriale** viene utilizzato correntemente come strumento di sviluppo, in quanto associato ad un insieme di obiettivi di politica economica e sociale:

- favorire la creazione di flussi di investimento (sia di imprese nazionali che non nazionali)
- agevolare il trasferimento di tecnologie e lo sviluppo *in loco* di settori ad elevato contenuto tecnologico
- rafforzare il tessuto produttivo locale/nazionale, in prevalenza nella piccola e media impresa
- utilizzare nel modo migliore il potenziale di manodopera presente nell'area di riferimento
- razionalizzare alcuni fattori ad elevato impatto sul sistema economico ed ecologico (logistica, gestione ambientale, sistemazione e riqualificazione di aree ex-industriali, ecc.)

A seconda della tipologie di infrastrutture e/o di Paese, questo quadro generale varia in una certa misura (cfr. tav. 6).

Tavola 6 – Esempificazione delle finalità di sviluppi di parchi industriali e tipologie ricorrenti

Tipo Paese	Elementi caratteristici	Tipologia Parchi
Paese sviluppato (USA, Europa, Giappone)	Concentrazione delle attività produttive in aree a gestione ambientale controllata rilocalizzazione di impianti produttivi con conseguente limitazione degli accessi alle aree centrali urbane sviluppo di settori ad elevato impatto tecnologico e ad elevato valore strategico (specie <i>science park</i>)	<ul style="list-style-type: none">- <i>Industrial park</i>- <i>Science park</i>- <i>Business incubator</i>- <i>Eco-industrial park</i>

Tipo Paese	Elementi caratteristici	Tipologia Parchi
Paese con economia in espansione con forti interessi di Paesi europei (Europa Centrale)	Offerta di aree attrezzate secondo standard internazionali per favorire nel Paese l'insediamento di capitale e know-how internazionale Creazione di impatto economico diretto e indiretto in aree specifiche Recupero di aree industriali dismesse	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Industrial park</i> - <i>Science park</i> (con <i>business incubator</i> annesso) - <i>Business Innovation Center</i>
Paese con economia in espansione	Offerta di aree industriali provviste di agevolazioni (zona franca, zona per prodotti di esportazione, ecc.)	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Industrial park</i> - <i>Export Development Zone</i> - <i>Free Zone</i> - <i>Business Innovation Center</i>

Pur nella diversità di contesti e situazioni, il quadro configura l'utilizzo del parco industriale come strumento di sviluppo economico e produttivo concentrato (territorialmente, settorialmente), basato sull'incontro tra la comunità locale ed un insieme di imprese industrialmente/finanziariamente/tecnologicamente avanzate, incontro che avviene nel parco industriale e nel suo ambito territoriale di riferimento. Nella sostanza, il parco industriale viene inteso nella politica economica e sociale come una cerniera tra due ambiti economici per i quali viene agevolata la convergenza.

1.5. Individuazione del percorso di sviluppo dei Parchi Industriali

L'intervento a sostegno della creazione dei Parchi Industriali deve essere configurato a diversi livelli di impegno, che vanno dalla selezione di imprese italiane della presenza di opportunità di interesse in questa tipologie di investimento, all'individuazione, lo sviluppo e la partecipazione diretta alla creazione di parchi industriali.

Ruolo	Obiettivi	Attività sostegno
Selezionare ed identificare tra i Parchi Industriali esistenti o in via di realizzazione quelli che offrono le migliori condizioni di insediamento per imprese italiane	Offrire alle imprese italiane informazioni mirate e dettagliate nella prospettiva di favorire il loro insediamento in Paesi esteri	Svolgere un'analisi dettagliata dei singoli Parco Industriale nei principali Paesi
Individuare e selezionare siti ottimali ai fini della creazione di nuovi Distretti	Offrire un servizio di selezione mirata di Paesi e siti a servizio di consorzi di imprese italiane di settore o raggruppamenti in chiave territoriale (es. associazioni industriali di province italiane)	Identificare parchi potenzialmente oggetto di creazione di "parchi di settore" nelle tipologie d'impresa e di settore/comparto di interesse delle aziende meridionali
Favorire l'attività di promotori italiani nel settore dello sviluppo di Parchi tramite azioni mirate e politica proattiva di promozione e assistenza tecnica	Assistere con gli strumenti di agevolazione lo sviluppo di investimenti di imprese italiane nel settore <i>real estate</i> come attività strumentale alla localizzazione di imprese industriali italiane	Assistere promotori italiani nel settore di sviluppo di Parchi Industriali
Promuovere direttamente la creazione di Parchi prevedendo la partecipazione all'impresa di realizzazione e gestione del parco	Agevolare la creazione di cordate di imprese italiane allo scopo di favorire investimenti nel settore parchi industriali e investimenti industriali di imprese italiane al loro interno	Identificare ai fini di una partecipazione diretta, iniziative dotate dei necessari requisiti di solidità, redditività economico finanziaria e capacità di attivare effetti a cascata di insediamento di imprese industriali italiane

2. Iniziative all'esame di SIMEST

2.1. Quadro di insieme

Vengono prospettate a SIMEST alcune iniziative di parchi industriali, che possono rappresentare opportunità di *business* anche per le imprese delle Regioni Obiettivo 1. Si tratta di operazioni diverse per caratteristiche, dimensioni, tipologia di progetto da realizzare, promotore, stato di definizione e di valutazione.

Peraltro, anche alcune Istituzioni di Paesi esteri sollecitano la promozione di Aree destinate ad insediamenti industriali italiani per i quali offrono condizioni di supporto e di incentivazione.

Fra i numerosi progetti che ci vengono segnalati ed esaminati, tutti in fase di studio, con caratteristiche idonee all'insediamento di imprese italiane, vanno segnalati:

Russia	<i>Parco industriale</i>
Romania	<i>Parco industriale</i>
Tunisia	<i>Industry Hotel</i>
Tunisia	<i>Parco industriale</i>
Russia	<i>Logistic park</i>

Nota: sono disponibili le informazioni identificative delle imprese proponenti e delle aree

Si prevede a breve la disponibilità di informazioni su ulteriori iniziative, stante il continuo afflusso di proposte in arrivo.

Vengono di seguito forniti i profili relativi alle iniziative citate.

2.2. Parco industriale in Russia

Caratteristiche del progetto

I suddetti progetti di parchi industriali hanno caratteristiche diverse tra loro per dimensione, paese, tipologia.

Il principale progetto analizzato riguarda la possibile realizzazione di un parco di interesse per l'industria italiana, che potrebbe concretizzarsi in una filiera di industrie sub fornitrici italiane, con la possibilità di insediamento di altre aziende.

Il parco industriale di cui si sta promuovendo la realizzazione, risulta rilevante per l'export e l'investimento diretto all'estero italiano, stante le prospettive di crescita del mercato russo. Il Progetto è stato approvato nelle linee generali dal governo locale, che ne ha proposto la localizzazione su un'area di sua proprietà, ben collegabile alle principali reti infrastrutturali.

Alcune imprese italiane hanno espresso interesse a valutare l'opportunità di insediamento nel parco industriale e sono in fase di studio dettagli in ordine ad altri possibili insediamenti a servizio delle lavorazioni (albergo, centro di formazione, servizi direzionali ed altro).

Per il progetto del parco è in fase di definizione la struttura societaria per la realizzazione e la gestione dei servizi.

Il costo totale di realizzazione del parco e dei relativi impianti industriali è stimato in 40-45 €/Mln, di cui circa 32 €/Mln per la costruzione dell'area e circa 10 €/Mln per le specifiche infrastrutture.

Allo stato attuale (maggio 2004) sono in corso le attività necessarie per la definizione da parte degli organi locali istituzionali del layout del parco.

Valutazione generale del progetto

Il parco presenta aspetti di grande rilievo:

- il coinvolgimento di un'impresa leader di settore in Italia;
- il parco industriale nascerebbe da una attività esistente e quindi il rischio imprenditoriale è ridotto;
- la presenza di imprese italiane, legate da rapporti di fornitura, consente più rapidamente la creazione di una filiera produttiva .

Criticità individuate allo stato attuale

Il parco industriale presenta dimensioni significative sia in termini fisici che di impegno finanziario. Data la rilevanza del progetto, l'autorità locale ha dall'inizio previsto per il parco una dimensione maggiore di quanto già progettato nel quadro dell'iniziativa trainante ;da questo consegue la necessità di attrarre altre imprese con la conseguente necessità di "ridisegnare" il parco.

2.3. Parco industriale in Romania

Il Proponente è un'impresa romena con l'82% di capitale italiano.

Il progetto si compone di un Parco Industriale, un Incubatore di PMI, un Centro di formazione per l'Industria, un Autoporto (centro di raccolta e distribuzione merci).

Il Parco Industriale comprende 36 edifici industriali, commerciali e di servizio (eventualmente divisibili in 58 lotti, tutti separatamente vendibili) che insistono su una superficie complessiva di 18,1 ettari.

L'Incubatore di Piccole e Medie Imprese è composto da 22 moduli insediativi ed un Centro Servizi alle Imprese.

Il complesso è situato in una zona ben collegata con le linee di traffico europee.

Ad oggi il proponente si sta organizzando per reperire partner per la realizzazione delle infrastrutture.

Sono in programma per il 2004 diverse iniziative promozionali del progetto, anche con il supporto di fondi CEI, tramite il Ministero delle Attività produttive, sia in Italia che in Romania, volte a selezionare le aziende italiane interessate ad insediarsi nel parco.

2.4. Industry Hotel in Tunisia

La tipologia proposta è quella del progetto per la costruzione di un edificio di alto livello qualitativo nelle parti di rappresentanza, con la previsione di spazi modulari per le imprese collocati su tre piani fuori terra; per tipologia e dimensioni si tratta quindi di un insieme di spazi destinati in parte a lavorazioni non pesanti ma presumibilmente solo di assemblaggio di prodotti facilmente movimentabili per dimensioni e carichi.

Per la vicinanza della città e per il prossimo sviluppo edilizio della intera zona, potrebbe essere interessante il mercato delle componenti edilizie, elementi di arredo, e finiture. Si tratta quindi di una proposta di investimento immobiliare volto alla realizzazione e alla valorizzazione di un edificio inserito all'interno di una ampia zona in corso di sviluppo industriale e residenziale, non lontano dal centro di Tunisi e dall'aeroporto relativo. Come si rileva dall'esame dei documenti è vicina l'area portuale e sono in via di realizzazione infrastrutture primarie e secondarie.

Gli elementi di criticità sono rappresentati da :

- caratteristiche del progetto per la tipologia di spazi offerti da cui deriva una limitazione d'uso ad imprese che potrebbero svolgere attività di penetrazione commerciale o piccoli assemblaggi con esclusione di cicli produttivi complessi.
- costi del terreno e della costruzione che appaiono elevati per eventuali investitori italiani.

Gli elementi positivi sono:

- affidabilità della controparte tunisina
- collocazione strategica in un area in forte sviluppo e ben collegata
- Paese affidabile
- progetto di dimensioni contenute

2.5. Parco industriale in Tunisia

Il Promotore è una società attiva nelle costruzioni edili e stradali con importanti esperienze sui mercati esteri. La società si occuperà direttamente della creazione delle infrastrutture; la gestione dell'area sarà affidata ad una società tunisina.

Il Parco si svilupperà su 200 ha di cui 150 ha, una volta urbanizzati, saranno venduti o affittati a imprese italiane e JV italo tunisine. I capannoni, di circa 4.000 mq, saranno realizzati da imprese di costruzioni locali e italiane su specifiche esigenze. A regime, è previsto l'insediamento circa 150 imprese insediate; 50 ha saranno attrezzati ad area industriale / commerciale multi servizi da concedere in locazione a imprese italiane e JV italo tunisine.

E' prevista la realizzazione di capannoni industriali e magazzini, palazzine uffici per servizi accessori e edifici per la foresteria, ristorazione, ricreazione e per asili nido. L'intera area, sarà gestita in autonomia da una società tunisina detenuta attualmente dal promotore italiano

E' in atto la ricerca di un soggetto per la realizzazione e la gestione delle componenti impiantistiche generali.

2.6. Logistic park in Russia

Il progetto prevede la realizzazione tramite una *joint venture*, costituita da un promotore italiano e da alcuni soggetti pubblici locali, di una serie di infrastrutture a servizio della città e a servizio di imprenditori privati su un'area di proprietà pubblica di superficie di 135.000 mq.

Le imprese potranno avvalersi di un polo logistico-industriale (*Intermodal terminal*) di 40.000 mq, composto da un'area per la logistica (20.000 mq), un'area uffici (12.000 mq), superfici commerciali (20.000 mq) ed un'area residenziale (8.000 mq)

Al termine della costruzione saranno vendute le infrastrutture per le imprese.

Il gruppo Promotore italiano ha proposto di realizzare la rilevante iniziativa di sviluppo territoriale su un'area comunale, con il ricorso al *Project Financing*. Il Progetto comprende interventi di interesse pubblico e privato, che saranno realizzati da una società di scopo con azionisti pubblici (locali) e privati (italiani).

E' prevista che la joint-venture paritetica tra il promotore e i partner pubblici realizzi la totalità dell'investimento (parte di pubblica utilità e parte destinata alla valorizzazione immobiliare) e gestisca, in tutto o in parte, gli spazi pubblici.

Il fabbisogno complessivo per la realizzazione del progetto è stimato in 20-22 euro/Mln (circa 13 euro/Mln per la parte privata e circa 8 euro/Mln per la parte pubblica), con un ricorso al mercato del credito per circa 15 euro/Mln.

2.7. Elementi di sintesi dei progetti di Parco Industriale presentati a SIMEST

Ai fini della identificazione di elementi comuni ai progetti considerati, si consideri la tavola 8 (l'iniziativa relativa alla Cina menzionata nel paragrafo 2.1, non viene riportata in quanto priva di dati quantitativi).

Tavola 8 – Iniziative di parchi industriali prospettate a SIMEST negli ultimi anni – dati di progetto

Paese	Superf. tot. parco (ha)	Superficie destin. usi industr. (ha)	Costo totale progetto €/Mln	Costo/ha (rif. superficie totale) €/Mln	Costo/mq (rif. superficie totale) €
Albania	9	n.d.	8,7	0,967	97
Brasile	88	45	7,4	0,084	8
Rep. Dom.	15	4	10	0,667	67
Moldavia	n.d.	6 (prima fase)	25,5	n.d.	n.d.
Polonia	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Romania	8	4,8	3	0,375	38
Russia	40	n.d.	45	1,125	112
Russia	9	5,5	22	3,710	371
Tunisia	1,1	1,1	9	8,18 (*)	818 (*)
Tunisia	73	33	400	5,479	548
Tunisia	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Ucraina	55	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Ungheria	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.

Fonte: Schede progetti presentate a SIMEST dai promotori. "n.d." dato non disponibile

(*) Costo medio riferito alle superfici industriali (capannoni chiavi in mano)

Le tipologie di progetto rappresentate si riferiscono a:

- grandi parchi industriali (50-60 ettari, in Russia e in Tunisia) per i quali è necessario procedere alla prima infrastrutturazione e alla realizzazione delle unità di stabilimenti, uffici e altri impianti;
- parchi industriali di dimensioni più contenute (8-10 ettari, in Romania, in Russia), rispondenti anche alla tipologia di Industry Hotel, in genere insediati in aree già infrastrutturate e da riqualificare ;
- Industry Hotel già strutturati in questa tipologia con dimensioni ancora più contenute (fino a un minimo di 11.000 per un edificio industriale e commerciale in un parco in Tunisia) e una connotazione di servizio integrato.

Nel complesso, rispetto alle iniziative prospettate si osserva:

- un gruppo di iniziative risulta definito e possono esservi spazi per ampliamenti; per alcune iniziative, definite solo allo stato preliminare, va completato il quadro di destinazione dell'area, dei realizzatori ed utilizzatori;
- in molti casi il legame con imprese italiane è forte ed è in via di definizione il coinvolgimento operativo con le imprese da interessare all'iniziativa;
- per tutte le aree è indispensabile il coinvolgimento di un gestore professionale di parchi industriali e di attività *global service*;
- il legame con l'ente concedente locale è definito quasi sempre ad uno stato embrionale, sia per gli aspetti contrattuali specifici (la concessione per realizzare il parco industriale su terreno pubblico o la titolarità del terreno se si tratta di iniziativa completamente privata), che per le eventuali agevolazioni di cui potrebbero fruire le imprese che si insedieranno;
- per alcune iniziative sono incorso accordi tra le parti interessate;
- alcuni promotori hanno la disponibilità del terreno.

2.8. Identificazione dei requisiti del progetto di Parco Industriale

L'insieme delle caratteristiche dei Parchi Industriali presi in esame , unitamente alle verifiche fatte su alcuni dei principali meccanismo di sviluppo di tali iniziative, portano a definire un quadro di fattori caratteristici da verificare nell'analisi di progetti di questo tipo. Una sorta di *check list* preliminare in base alla quale vengono selezionati i progetti di maggiore interesse.

Fattore	Requisito	Osservazioni
Localizzazione	Paese ricadente nell'area di intervento e di interesse	Virtualmente, in tutto il mondo
Quadro di riferimento istituzionale	Area già delimitata e/o approvata da strumenti di pianificazione (nazionale, regionale, provinciale, comprensoriale, urbana, suburbana, ecc.) Possibilmente, interesse o avallo di organi sovranazionali (UE, ...)	Nella gran parte dei Paesi esistono programmi di Parco Industriale a diversi livelli di definizione e sviluppo; molti di questi sono considerati progetti strategici e dotati di "corsie preferenziali"
Presenza di incentivi	Esistenza di un quadro di agevolazioni all'insediamento di imprese (in generale, in funzione di export, ecc.)	In quasi tutti i paesi a livello medio o iniziale di industrializzazione e sviluppo la definizione di Parco Industriale i accompagna all'offerta di incentivi specifici all'insediamento industriale

Fattore	Requisito	Osservazioni
Vocazioni produttive	Presenza di attività industriali già insediate (sistema locale) coerenti con le esigenze del "sistema Italia"	Necessità di identificazione di caratterizzazioni e/o di filiere produttive (attuali o prospettiche) di interesse strategico per imprese italiane (macroanalisi)
Fattori produttivi locali	Esistenza di vantaggi competitivi a livello di "sistema paese" o di regione/area (fattori produttivi, economie di scala, ...)	Necessità di verificare la presenza di <i>plus</i> specifici e relativi all'area di insediamento (microanalisi), sia rispetto ad altre aree nello stesso Paese che ad altri Parco Industriale in altri Paesi
Vantaggi competitivi per imprese italiane	Presenza di specifici vantaggi per l'insediamento di imprese italiane (per dimensione, settore, comparto, filiera, ecc.)	Necessità di verificare la presenza di vantaggi (analisi strategica): ad es. mercati di sbocco, caratteristiche del sistema economico locale, sistema della logistica (per processi di delocalizzazione), ...
Interessi/presenza di imprese italiane	Eventuale presenza di imprese italiane già insediate nell'area o in aree adiacenti	Verifica del numero, della tipologia e delle esigenze di imprese italiane nel Paese (nella regione, nel parco, nell'area, ...)
Connotazione non esclusivamente immobiliare dell'operazione	Effettiva presenza di interessi industriali accanto alla componente immobiliare	Vocazione industriale dell'operazione, sia in assoluto che in relazione a possibili insediamenti di imprese italiane, pur in un quadro di equilibrato piano di sviluppo immobiliare dell'operazione
Presenza di un promotore italiano	Eventuale presenza tra i promotori dell'operazione Parco Industriale di imprenditori italiani (anche nella fase di sviluppo dell'operazione e non solo nel successivo insediamento di imprese)	Ove possibile, sarebbe opportuno che un operatore italiano figurasse tra i promotori dell'operazione e che tale operatore possedesse (direttamente o tramite contatti e/o partecipazioni) un adeguato patrimonio conoscitivo nello sviluppo di aree industriali (marketing territoriale) e/o nel <i>real estate</i> (comprese attività di <i>global service</i> e manutenzione e gestione di lungo termine di complessi immobiliari e industriali)
Soddisfacente redditività intrinseca dell'operazione	Verifica del Business Plan dell'iniziativa	Il Business Plan dovrebbe essere scisso identificando separatamente le tre componenti di attività immobiliare (realizzazione con successiva parziale vendita e affitto del rimanente), attività gestionale (vendita di servizi diversi dall'affitto alle imprese localizzate o a imprese terze, comprendendo sia servizi tecnici/manutentivi che reali), attività delle imprese industriali che si insediano
Fattori strategici specifici	Eventuale presenza di fattori particolari legati alla regione, al Paese, al promotore, ecc.	Interessi particolari del "sistema Italia" (per il Paese, le dimensioni, il settore o i soggetti interessati, tali da configurare economie esterne di rilevante interesse)

2.9. Schema di studio di prefattibilità di un Parco Industriale (in filiera)

SIMEST ha avviato attività di *screening* finalizzate ad individuare possibili modalità realizzative di Sistemi d'impresa, in una logica di filiera/distretto produttivo e/o commerciale nell'ambito di Paesi di possibile interesse per le imprese italiane delle Regioni Obiettivo 1.

Sono state identificate alcune *Free Zone* e paesi esteri delle seguenti Aree: Mediterraneo - Medio Oriente, Europa centro-orientale e CSI, Africa subsahariana, Asia e America Latina scelte sulla base delle priorità settoriali delle Regioni italiane del Meridione Ob. 1.

E' stata quindi predisposta una guida alla lettura degli "Elementi conoscitivi per valutazioni sulle modalità di realizzazione di Parchi industriali" delle informazioni necessarie alle Regioni Ob. 1 ed alle imprese meridionali ed insulari per consentire valutazioni nelle localizzazioni delle varie iniziative di internazionalizzazione. La Guida è riportata in archivio separato.

E' stato altresì predisposto un "Modello" per facilitare la stesura degli Studi di Prefattibilità (documento negli Allegati)

3. Criticità e note conclusive

3.1. Criticità

Alla base delle criticità, vanno tenuti presenti alcuni aspetti.

- Rispetto al modello italiano dei Distretti Industriali esistenti, emerge una particolarità: il Distretto in Italia è il risultato sedimentario di un processo di sviluppo / aggregazione industriale che, nel tempo, sulla base di imprese familiari, si è evoluto, rafforzando i rapporti al suo interno fino a costituire un sistema con notevoli e vantaggiosi livelli di aggregazione.
- L'esportazione del modello italiano di fatto richiede il rovesciamento del processo sopra esposto: partendo dalla individuazione di un sito e mirando a proporre all'industria italiana una serie di convenienze e di servizi a rete preordinati, che rendano appetibile e attraente la prospettiva della internazionalizzazione, in una collocazione comune con altre industrie legate o meno da affinità geografica o merceologica.
- Al di là di rare eccezioni di gestione orizzontale consortile di tutti i meccanismi (per esempio nel caso di PMI che saturino l'area scelta e la gestiscano in proprio), occorre arrivare alla individuazione di un soggetto investitore, che individuando la convenienza diretta o indiretta dell'operazione si assuma la responsabilità di confezionare un progetto completo e di assumerne il rischio imprenditoriale.

Le criticità che accomunano le diverse tipologie di Parco Industriale sono rappresentate generalmente dalle seguenti necessità:

- individuare leve finanziarie adeguate,
- offrire un quadro di convenienze per il mercato del lavoro,

- ottimizzare il progetto con la copertura delle necessarie competenze per la conoscenza ed i rapporti con le realtà estere,
- definire l'operazione come investimento immobiliare, con utili sia nella realizzazione finalizzata alla vendita o alla locazione sia nella gestione con l'erogazione di servizi semplici o complessi,
- definire meglio la tipologia del promotore della iniziativa che deve necessariamente riunire le figure del costruttore e del gestore, trattandosi di un investimento immobiliare che si concretizza nella realizzazione fisica del parco e nella sua collocazione sul mercato, (ipotizzando una saturazione solo parziale nella fase di avvio) che deriva anche da una oculata gestione dei servizi, sia quelli comuni che quelli specifici per le singole aziende insediate.

3.2. Note conclusioni

Da un punto di vista generale, l'analisi delle situazioni analizzate (sia ricorrendo ad una rassegna di casi studio che riferendosi a quanto proposto a SIMEST nel corso degli ultimi 2-3 anni), permette di giungere alle seguenti conclusioni:

- il ruolo di promozione, nella fase di realizzazione e nella fase iniziale del suo sviluppo, viene svolto in molti casi da organismi pubblici (regioni, province, organi responsabili delle attività di *business development* e di marketing territoriale) e co-finanziati da enti nazionali o sopranazionali;
- nei casi in cui il ruolo primario di impulso viene svolto da un soggetto privato la fisionomia, l'esperienza e la strategia di *business* del promotore svolge un ruolo decisivo nella individuazione e nella selezione delle imprese che si insediano nel parco; in questa fattispecie spesso si sviluppano progetti di Industry Hotel, ovvero di strutture che abbinano la localizzazione industriale ed un forte orientamento al servizio integrato alle imprese;
- le linee generali di fattibilità economico finanziaria di progetti di parchi industriali evidenziano le connotazioni tipiche di un investimento infrastrutturale, con elevata intensità di capitale, redditività differita e il raggiungimento del punto di equilibrio per l'investitore dopo 6-7 anni di gestione;
- non sono noti casi di parchi industriali che ospitino in misura esclusiva o fortemente prevalente imprese di un particolare Paese, così come i di parchi industriali "di parco" o "di filiera";
- i casi più diffusi di parchi industriali raggruppano imprese appartenenti a settori diversi, sia per dimensioni che per tipologia di bene prodotto, sia – in caso il parco sia situato all'interno di un Paese emergente – per nazionalità del promotore; più frequente è il caso di parchi che presentano connessioni funzionali tra le imprese (è tipico il caso dei parchi tecnologici e degli incubatori industriali) o tra i settori produttivi nei quali operano, senza tuttavia connotare un embrione di parco industriale;

- i casi di Industry Hotel propriamente detti sono poco frequenti e, ove presenti, associati a dimensioni di Aree industriali abbastanza contenute (10-15 ettari) o a singoli edifici allo scopo progettati.

4. Ruolo di SIMEST nel fornire Assistenza tecnica ai Sistemi di Imprese

SIMEST affiancherà le Regioni Obiettivo 1 e le imprese con prestazioni di Assistenza Tecnica finalizzata a fornire tutoraggio e metodologia ai gruppi di imprese, che intendono impegnarsi nell'avvio di Progetti di internazionalizzazione, nella realizzazione di studi di prefattibilità per l'avvio di iniziative di export e produttive all'estero per le quali è necessario tener presente le molteplici problematiche e gli elementi di valutazione.

Gli elementi di valutazione, a titolo indicativo, si riferiscono generalmente:

alle condizioni di mercato per

- identificare il settore/prodotto da sviluppare o da implementare come attività di filiera;
- esaminare le condizioni di mercato del prodotto, nonché la domanda/ offerta che rendono opportuna l'avvio della iniziativa di internazionalizzazione;

all' esame dei fattori localizzativi per

- individuare i fattori di interesse sulla scelta del Paese estero;
- scegliere la collocazione geografica dell'iniziativa;
- verificare la disponibilità nel Paese estero di materia prima/ semilavorati e presenza di mano d'opera;
- verificare l' Interesse delle istituzioni estere ad intrattenere rapporti produttivi e commerciali;
- fornire un quadro della legislazione del Paese estero;
- rappresentare i fattori "ambientali" dei Paesi esteri di interesse;
- individuare l'esistenza nel Paese estero di infrastrutture;

all'esame dei fattori di costo per

- accertare la disponibilità nel Paese estero di utilities a basso costo;
- accertare l'esistenza di favorevoli fattori economici e agevolativi nel Paese estero;

all'affiancamento delle imprese italiane per

- favorire l'aggregazione di gruppi di imprenditori nei progetti di internazionalizzazione.

SIMEST, per consentire gli Studi di Prefattibilità, predisporrà "schemi metodologici" che in via indicativa riguardano:

- il progetto e le imprese partecipanti;
- i ruoli e gli impegni dei partecipanti;
- l'individuazione degli investimenti;
- l'individuazione dei punti di forza e punti di debolezza del Progetto;
- gli elementi caratteristici e le infrastrutture del Paese/Area di localizzazione del Progetto;

- i servizi previsti nell'ambito dell'Area;
- la presenza di Indotto locale;
- le Incentivazioni attivabili e la situazione del credito;
- gli aspetti legali/societari;
- gli elementi economico-finanziari significativi del Progetto;
- l'individuazione delle modalità societarie di raggruppamento delle Imprese partecipanti;
- gli accordi tra le imprese italiane, gli imprenditori e le Istituzioni estere.

Delle modalità seguite da SIMEST per la predisposizione di uno studio di prefattibilità è stato predisposto uno Schema riassuntivo degli approfondimenti necessari (cfr. allegato 5.5).



Progetto operativo a titolarità del MAP

“Italia Internazionale: sei Regioni per cinque continenti”
II° Stralcio Misura 1.2 PON ATAS 2000 - 2006

Insedimenti all'Estero di SISTEMI DI IMPRESA

**Elementi conoscitivi per valutazioni sulle modalità di realizzazione di
Parchi industriali**

5. ALLEGATI

- Schema Tipologie di Parchi industriali
- Schema metodologico per la redazione di uno Studio di Prefattibilità di Parco Industriale - attività produttiva

Schema Tipologie di Parco Industriale

Industrial Park

- Area attrezzata allo scopo di favorire la localizzazione di imprese industriali, all'interno della quale sono offerti in modo unitario servizi di gestione e altri servizi alle imprese
- Prevale la componente fisica dell'area e l'attività industriale/manifatturiera delle imprese insediate

Tipologie



Parco industriale generico

Parco scientifico (*Science Park*)

Parco eco-industr. (*Eco-industr.Park*)

Industry Hotel

Business Center

- Struttura di aggregazione di imprese, sia in forma fisica che in forma di collegamento funzionale e di trasferimento di informazioni in reti
- Prevale la componente immateriale dei servizi e l'interscambio tra imprese insediate anche in aree diverse
- Esperienza di riferimento: BIC (*Bureau of Innovation Centers*) di cui EBN, (*European Business and Innovation Centres Network*) è la rete generale

Tipologie



Incubatore industriale

BIC – *Business Innovation Center*

CEII – Centri di Impresa e Innovazione

Logistic Park

- Area attrezzata per lo scambio e lo stoccaggio di merci, spesso collegata funzionalmente a acqua e/o gomma o rotaia
- Sono presenti sia la componente immateriale dei servizi connessi al trasporto che quella materiale dello stoccaggio e della movimentazione merci

Tipologie



Logistic Park

Distripark

5.1. Commento allo Schema 1 - L'Industrial Park

5.1.1. Il Parco industriale generico

Risponde all'obiettivo di concentrare in un numero limitato di zone l'insediamento di imprese industriali – solitamente nel campo della trasformazione manifatturiera - le cui dimensioni e la cui attività determinerebbero un impatto troppo significativo se affidate alla localizzazione spontanea.

Gli elementi che caratterizzano il parco industriale sono i seguenti:

- dimensioni tali da permettere l'insediamento di un adeguato numero di imprese industriali,
- ottimi collegamenti con gli assi del sistema dei trasporti (strada, ferrovia, aeroporto, ove possibile interporto e/o porto),
- presenza all'interno dell'area di tutti i servizi di infrastrutturazione primaria e gestione degli stessi in forma centralizzata, in genere da parte della società che gestisce l'intero parco,
- offerta all'interno dell'area di servizi reali alle imprese, in forma e modalità variabile a seconda delle caratteristiche o delle dimensioni dell'area,
- offerta nella regione di riferimento di fattori produttivi a condizioni competitive (specie manodopera, tecnologia).

5.1.2. Il Science Park

Ha l'obiettivo di promuovere l'innovazione scientifica e tecnologica e la sua applicazione alla produzione industriale (cfr. parco scientifico di Trieste).

Le imprese tecnologiche ovvero quelle caratterizzate da elevato livello di tecnologia, di innovazione e di R&S, si trovano strutturalmente nella necessità di disporre di:

- incentivi in termini di tassazione,
- impianti e laboratori nell'area,
- sinergie con imprese operanti nella filiera con compiti diversi (commerciale, consulenza e contatti con il mondo accademico).

Il parco tecnologico è la struttura creata allo scopo di fornire un sostegno alla crescita delle attività industriali basate su tecnologie avanzate; come tale, essa è in genere lo strumento di perseguimento di obiettivi di strategia perseguita a livello territoriale (una Comunità, una Regione, un Paese) da autorità pubbliche, con sussidi combinati tra politica nazionale e politica locale a vari livelli.

All'interno di queste strutture, sono necessarie le seguenti tre condizioni:

- presenza di legami istituzionali tra industria e ricerca (Università, Istituti nazionali o regionali di ricerca),
- finalità esplicita di incoraggiamento della formazione e della crescita di imprese ad elevato contenuto di innovazione,
- presenza di capacità gestionali nel trasferimento della tecnologia e delle competenze industriali e commerciali al sistema produttivo dell'area di riferimento del parco.

5.1.3. ECO Industrial Park

Rappresenta un'estensione del concetto di parco industriale in chiave di attenzione ad un uso delle risorse naturali efficiente e tale da minimizzare gli impatti sull'ambiente.

In sintesi, un parco eco-industriale² è una comunità di imprese manifatturiere e di servizi localizzate all'interno della medesima proprietà, che hanno l'obiettivo di migliorare la performance ambientale, sociale ed economica attraverso la collaborazione nella gestione di aspetti relativi ad ambiente e risorse naturali: le imprese localizzate nel parco ricercano un beneficio di tipo collettivo superiore a quello che otterrebbero attraverso la gestione individuale delle prestazioni in campo ambientale.

Di fatto, il parco eco-industriale è un parco industriale all'interno del quale viene dato rilievo centrale alla minimizzazione degli impatti ambientali, all'uso razionale delle fonti energetiche, al riciclaggio.

Tra le forme più diffuse di parchi eco-industriali si ricordano insiemi di imprese che operano nella tecnologia ambientale o nella manifattura di prodotti a forte caratterizzazione ecologica, strutture di riciclaggio ambientale e produzioni connesse, parchi tematici in una o più filiere relative a fonti energetiche rinnovabili. Accanto a queste forme più caratterizzate dal tema ambientale, in un parco eco-industriale è altresì prevista la progettazione e la gestione di cicli ambientali (ad esempio quello del calore o quello dei rifiuti) con gli obiettivi di:

- imporre un vincolo stringente alle attività industriali per le quali è ammessa la localizzazione, sia in termini di tipologia di processo che di gestione dei rapporti con l'ambiente,
- assicurare efficienza nel rapporto tra le attività localizzate nel parco e il sistema eco-ambientale di riferimento.

5.1.4. L'Industry Hotel (o Industrial Hotel)

Per Industry Hotel si intende un complesso immobiliare industriale organizzato e pronto ad ospitare aziende che non abbiano bisogno di attrezzature od impianti molto specifici.

L'Industry Hotel si caratterizza per le seguenti componenti:

- gli spazi ed i lotti vengono offerti "chiavi in mano", in modo tale da permettere l'avvio immediato dell'attività produttiva: pertanto, gli Industry Hotel mettono a disposizione per definizione spazi pienamente infrastrutturati e con capannoni o altri edifici atti all'esercizio dell'attività e non prevedono (come molti parchi industriali) l'alternativa tra spazi da attrezzare e spazi parzialmente o totalmente attrezzati,
- accanto allo spazio industriale o commerciale viene offerta all'interno del complesso una gamma ampia di servizi accessori rispetto all'attività industriale (ad es. guardiania e sorveglianza, magazzinaggio, logistica, servizi amministrativi, ed altro).

² Asian Development Bank, "Eco-industrial Park Handbook for Asian Developing Countries", 2001

Riguardo alla seconda componente indicata – che rappresenta la specificità dell'Industry Hotel – le funzioni presenti, in forma diversa a seconda dei casi, possono essere:

- servizi di assistenza diretta per rapporti con il sistema economico di riferimento,
- centri di formazione/educazione professionale,
- strutture ricettive di tipo alberghiero, di foresteria, di appartamenti per soggiorni prolungati,
- strutture di supporto alla vita familiare (asilo nido, scuola primaria, kindergarten).

Questo tipo di Parco Industriale può essere associato a contesti diversi. La pratica di realizzare complessi produttivi del tutto autonomi rispetto al sistema esterno e quindi dotati di strutture per addetti e residenti temporanei è da sempre utilizzata nell'industria edilizia ed impiantistica per cantieri all'estero. L'estensione di tale tipologia ai parchi industriali si associa – in misura variabile a seconda dei contesti - alla presenza dei seguenti fattori:

- sviluppo di imprese industriali in paesi emergenti, nei quali si presume che l'offerta di servizi alle imprese e alle persone al di fuori del parco industriale sia poco sviluppata;
- presenza di imprese dello stesso Paese;
- relazioni tra imprese o di appartenenza alla stessa filiera industriale o di fornitura-acquisto;
- rilevanza di insediamenti per i quali l'ingresso immediato, e in modo leggero nel mercato produttivo, rappresenta una valida alternativa.

Fermo restando che si tratta di una tipologia insediativa relativamente nuova (e pertanto poco analizzata in termini di casi studio e dati parametrici o caratteristici), per l'insieme dei motivi sopra indicati l'Industry Hotel si sviluppa secondo due possibili modelli:

- l'I.H. basato su una cultura imprenditoriale omogenea (spesso anche in termini di paese di provenienza delle imprese industriali insediate) e uno stretto collegamento tra attività economiche e organizzazione di vita all'interno del parco;
- l'I.H. che estende lo schema dell'ufficio temporaneo (attrezzato e collegato ad altri servizi utili nelle fasi di prima penetrazione commerciale) a lavorazioni industriali e ad attività terziarie e logistiche, non necessariamente appartenenti alla medesima filiera produttiva o a un solo paese di origine per gli investimenti diretti all'estero.

Il primo modello replica il parco di filiera arricchendolo di una estesa dotazione di servizi alle imprese, mentre il secondo si configura con interessanti applicazioni in termini di interfaccia tra imprese nella fase iniziale di insediamento e sistema economico locale. In questa seconda accezione vengono replicati molti degli schemi e dei servizi propri del *Business Innovation Center* e dell'incubatore industriale (descritti nel successivo paragrafo), creando un ponte tra l'insediamento sostanzialmente autosufficiente in area attrezzata e l'insediamento integrato di servizi in area di bretella tra realtà economica locale e investitore estero.

5.2. Business Center

5.2.1. Business Center

Sono strutture il cui obiettivo è la costituzione e la crescita di nuove imprese innovative, solitamente della dimensione di PMI.

I Business Innovation Center prestano servizi più articolati di quelli offerti in un industrial park in quanto comprendono il networking relativo sia all'innovazione che alla produzione e alla commercializzazione delle attività a contenuto tecnologico, quali la creazione di impresa, la valorizzazione dell'attività di ricerca, la diffusione dell'innovazione.

I Business Center possono essere organizzati prevedendo che l'aggregazione di imprese avvenga in un luogo definito, e in questo caso ricadono nella tipologia dell'Industrial Park. Spesso prevale l'aggregazione in forma immateriale, tramite la costituzione di un network di servizi³:

- servizi integrati basati sull'impostazione globale dell'impresa e dei processi di innovazione,
- servizi di orientamento, imperniati sull'efficienza economico-finanziaria dei progetti e la loro rispondenza alle esigenze dello sviluppo locale e regionale,
- servizi di accompagnamento, al fine di sostenere i progetti dall'ideazione fino all'attuazione,
- legami tra imprenditori e detentori di processi e prodotti di innovazione,
- accesso e collegamenti con particolari sezioni del mondo imprenditoriale,
- collegamenti a centri di ricerca e di eccellenza nella filiera di appartenenza,
- collegamenti a canali di commercializzazione di prodotti e servizi.

5.2.2. L'incubatore Industriale

E' una struttura finalizzata alla creazione di nuove imprese e al loro sviluppo nelle fasi iniziali. Solitamente l'incubatore industriale ha dimensioni relativamente ridotte e trova la sua localizzazione all'interno di un Business Center.

Si contano circa 1.000 incubatori industriali nel mondo⁴ di cui circa la metà negli Stati Uniti; in tale numero sono compresi anche alcuni "proto-incubatori" realizzati nell'Europa Centrale, in Russia e in altri paesi della CIS. Date le sue finalità di sviluppo in settori a forte innovazione, i soggetti che danno vita a incubatori appartengono solitamente a due gruppi di cui il primo con finalità non-profit ed il secondo rientrando nell'attività produttiva di un'impresa finalizzata alla crescita, al mantenimento delle quote di mercato, all'aumento del valore e del prodotto.

Nel secondo gruppo vi sono:

- joint-venture tra aziende, istituti di sviluppo locale/regionale e università,

³ European BIC Network - I centri europei d'impresa e innovazione", 2000

⁴ "Business Incubators for Central and Eastern Europe", J. L. Kmetz, 2000

- aziende specializzate in particolari settori che favoriscono la creazione di imprese che creino innovazione all'interno della medesima filiera produttiva (in molti casi in qualità di partecipate o controllate).

aziende leader che favoriscono l'insediamento di laboratori, istituti di ricerca e società operanti nei settori delle alte tecnologie e dei servizi avanzati, svolgono altresì attività di intermediazione imprenditoriale e di sostegno della ricerca cooperativa e promuovono filiere di settore, favorendo lo sviluppo di sinergie, la condivisione di risorse e il rafforzamento dell'offerta tecnologica.

Inoltre, l'esperienza data dalla loro presenza sul mercato, consente in genere all'azienda madre di svolgere un'attività di intermediazione imprenditoriale e di sostegno allo sbocco commerciale delle tecnologie e dei prodotti di un "parco-incubatore".

In molti casi la creazione di imprese avviene per *spin-off* (distacco di unità produttive), dalla casa madre e attraverso la progressiva selezione delle tecnologie più in linea con i piani di impresa della stessa casa madre.

5.3. Il Logistic Park

Il Parco Logistico è un'area attrezzata per lo scambio e lo stoccaggio di merci.

Per concezione, localizzazione e dotazione di servizi è una struttura che ricade tra i parchi industriali in quanto è gestita in modo unitario, vede la presenza di operatori diversi che beneficiano di varie economie esterne, è situato in aree extraurbane ben collegate con le principali modalità di trasporto.

Le caratteristiche principali:

- le imprese insediate nel parco operano nella filiera di trasporti (vettori, corrieri, dispatcher), logistica (operatori multimodali, aggregatori), intermediazione (spedizionieri, agenti),
- all'interno del parco si svolgono solitamente operazioni di scambio intermodale (gomma-rotaia, gomma-aria, rotaia-mare, ecc.) o multimodale⁵.

5.3.1. Il Distripark

E' nato come entroterra portuale dedicato allo stoccaggio specializzato di materiali e alla lavorazione nelle fasi iniziali del ciclo produttivo. I primi Distripark sono stati realizzati in Olanda, a Rotterdam, e negli anni '90 il modello ha trovato un forte sviluppo nei principali porti asiatici (Singapore, ... Cina) e in alcuni porti europei.

Di dimensioni in genere elevate, il Distripark offre accanto allo stoccaggio di prodotti che richiedono trattamento particolare la presenza in loco di imprese che effettuano una prima trasformazione (ad esempio da concentrato a succo di frutta confezionato e pronto per la commercializzazione) o operazioni di post-lavorazione (inscatolamento, unitizzazione, pallettizzazione).

⁵ E' frequente che un parco logistico sia inserito all'interno di un interporto, infrastruttura di trasporto caratteristica per lo scambio intermodale, lo stoccaggio, l'offerta di servizi di intermediazione nel settore dei trasporti.

5.4. Dati parametrici orientativi di riferimento

Dimensioni

Il Parco Industriale risponde alla tipologia estremamente flessibile di area a gestione unitaria attrezzata in modo tale da favorire l'insediamento di attività industriali. Proprio a motivo di questa flessibilità, nonché del fatto che infrastrutture di questo tipo sono diffuse in tutto il mondo e quindi in realtà intrinsecamente diverse tra loro, risulta difficile definire degli standard relativi alle diverse modalità di parco industriale in precedenza descritte. Tuttavia, si ritiene utile riportare i risultati di analisi condotte da autorevoli fonti sul tema.

Tavola 1 – Dati parametrici dimensionali

	Industrial park	Incubatore industriale	Logistic park
dimensioni (ettari)	40	20	80
superficie utile per insediamenti (ettari)	25	15	60
dimensioni medie lotti (mq)	3000	1500	5000
imprese insediate a regime (unità)	80	100	120
occupati previsti (unità)	1000	800	1500

Fonte: elaborazioni su dati Ernst&Young

Le dimensioni minime di un parco industriale sono in genere comprese tra i 30-40 ettari e la soglia è definita dalla necessità di ripartire su un numero sufficiente di imprese insediate i costi di infrastrutturazione dell'area. Nel caso tuttavia non si tratti di una cosiddetta *green area* o *greenfield* (una superficie per la quale è necessario realizzare per intero le opere di urbanizzazione primaria e secondaria), e il parco industriale venga realizzato all'interno di un'area parzialmente attrezzata (denominata *brown area*), le dimensioni possono anche scendere a 8-10 ettari. E' questo il caso di numerosi parchi industriali dell'Europa Centrale, realizzati mediante riconversione di impianti industriali in disuso (perché obsoleti, o perché basati su tecnologie non più accettate sotto il profilo ambientale o perché destinati a produzioni per le quali non vi è più mercato sufficiente) e quindi attraverso il riutilizzo e l'adattamento di parte delle infrastrutture presenti, quali edifici, aree industriali, basi per impianti.

Da un punto di vista generale, la scala delle dimensioni vede al primo posto i parchi logistici, in posizione intermedia i parchi industriali generici (e gli Industrial Hotel e i Parchi eco-industriali, che ne costituiscono una sotto-categoria) e con dimensioni più contenute i *Science Park* e gli incubatori industriali (che spesso, come è stato detto, sono situati all'interno di un parco scientifico/tecnologico).

Sempre da un punto di vista generale, se un parco industriale o scientifico è dotato di un ampio corredo di incentivi pubblici, le sue dimensioni tendono ad essere maggiori rispetto al caso di un parco ad iniziativa privata e la sua organizzazione risulta più completa nelle dotazioni infrastrutturali e dei servizi, concentrandosi su un limitato numero di aree.

Costo di investimento

In termini di analisi economica sono disponibili alcune analisi comparate relative all'insediamento di imprese in parchi industriali in diversi Paesi del mondo.

La tavola 2 riporta dati relativi ad un confronto tra localizzazioni periferiche negli Stati Uniti e nel Regno Unito.

Nell'individuare un dato medio di orientamento, riferito al costo di investimento per metro quadrato, va tenuto presente che tanto maggiore è l'incidenza del realizzato nel progetto, tanto più elevato è il costo di investimento. Per strutture che offrono spazi direzionali/industriali attrezzati, il costo medio di investimento in realtà mediamente avanzate risulta pari a **300-350 euro/mq** (dato di riferimento 1996).

Tavola 2 – Costi parametrici in realtà avanzate (euro/mq o euro/p.auto)

	USA	UK
Infrastrutturazione primaria	5,1	10,5
Uffici (escl. Arredi)	253	292
Impianti industriali leggeri	220	113
Posti auto a raso	867	1.053
Posti auto coperti/strutturati	6.633	9.720

Fonte: *Hanscomb Report on Parco Industriales - USA 1996*

Per gli *Science Park* il costo medio di investimento – riferito ad impianti industriali, direzionali, di laboratori, incubatori ed infrastrutture ad elevato contenuto tecnologico – varia tra **600 e 800 euro/mq**.⁶

La situazione relativa ai paesi emergenti è alquanto diversa, sebbene anche all'interno di questi Paesi si assista ad una marcata eterogeneità di valori non solo tra Paese e Paese, ma anche tra diverse zone e regioni di uno stesso Paese i costi di investimento di parchi industriali tendono a raggiungere i livelli delle realtà occidentali sviluppate.

Mediamente, considerando le cautele necessarie, il costo di investimento di un "Parco industriale generico" in un Paese emergente può essere compreso tra i 50 e i 120 euro/mq per strutture di livello medio e oltre il doppio per strutture di livello elevato, come ad esempio interventi di riconversione di impianti industriali in aree urbane e interventi misti direzionali/industriali/commerciali (cfr. tavola 3).

Tavola 3 – Costi parametrici in realtà emergenti (euro/mq)

Costo di investimento	Costo/ mq
Greenfield – infrastrutt. primaria e secondaria – livello elevato	150-250
Greenfield – infrastrutt. primaria e secondaria – livello medio e basso	50-120
Greenfield – sola infrastrutturazione primaria – livello medio	20-50
Brownfield – sola ristrutturazione	40-70

Fonte: *Analisi parametrica condotta su progetti finanziati da EU-PHARE nel periodo 1997-2000 (cfr. Appendice 1 per la lista dei progetti analizzati).*

⁶ Cfr. "About the Science Parks", www.uwsp.co.uk

Costi e ricavi di gestione

La struttura del conto economico di un Parco industriale ricalca quella di un investimento immobiliare, con:

- ricavi da vendita,
- ricavi da affitto ,
- ricavi da prestazione/vendita di servizi accessori,
- costi di gestione, utenze e manutenzione ribaltati sugli affittuari con un *mark-up*.

Ammortamenti e oneri finanziari dipendono rispettivamente dalla tipologia dell'investimento (rilevanza di impianti rispetto a infrastrutturazioni e realizzazione di opere civili) e dalle modalità di finanziamento dello stesso.

Per i ricavi da vendita può essere individuato un ricarico del 20% sul costo di investimento. Come evidenziato dalla tavola 4, nella quale sono riportati dati relativi ad alcuni parchi che pubblicizzano i prezzi di affitto, i ricavi di una struttura variano a seconda che il servizio offerto sia:

- la localizzazione in un'area infrastrutturata ma senza uso di impianti, che sono realizzati a cura dell'affittuario
- la localizzazione in un'area interamente attrezzata, nella quale l'affittuario si insedia senza sostanziali costi aggiuntivi.

Tavola 4 – Ricavi parametrici da affitto (euro/mq)

Prestazioni e	Tipologia	Livello	Località	Paese	Servizio offerto	Euro/mq/anno
affitto	parco industriale	medio	Kittsee	Austria	solo terreno	3-5
affitto	parco industriale	alto	Neusiedl	Austria	solo terreno	5-7
affitto	parco industriale	alto-urbano	Bucarest-Iride	Romania	con capannoni	120-140
affitto	parco industriale	medio-suburbano	Generico	Ungheria	con capannoni	20-50
affitto	parco industriale	medio-urbano	Generico	Ungheria	con capannoni	40-80
affitto	parco industriale	medio	Generico	USA	solo terreno	20-30
affitto	parco industriale	alto	Generico	USA	solo terreno	50-60

Fonte: Austria e Romania: materiale promozionale dei parchi indicati; Ungheria: elaborazioni su Country Report PHARE; USA: Hanscomb Report on Parco Industriales - USA 1996.

Nel primo caso i valori dei ricavi annui per metro quadrato sono compresi tra i 3 e i 10 euro. Anche nel secondo caso la variabilità è molto forte (dipendendo dal Paese, dalla localizzazione, dalle caratteristiche e dalla qualità degli impianti e delle attrezzature offerte), con un *range* che varia dai 15 agli 80 euro. E' interessante notare come questa variabilità si manifesti anche all'interno dei Paesi dell'Europa Centrale, dove le strutture provviste di standard immobiliari elevati sono poche e i prezzi sono conseguentemente elevati e non dissimili da quanto praticato in aree industriali dell'Europa Occidentale. Al contrario, in tali Paesi è abbondante l'offerta di unità immobiliari industriali di livello medio o medio-basso, che non incontrano le aspettative delle imprese estere interessate ad insediarsi.

I ricavi da prestazione di servizi rappresentano una variabile non standardizzabile in quanto dipendono dal profilo del parco industriale e della società di gestione. Maggiore è il livello di intermediazione tra la realtà industriale e il mondo esterno all'infrastruttura, più importante è il ruolo dei servizi reali alle imprese e maggiore è il contributo al fatturato (si pensi ai parchi scientifici, con i rapporti tra mondo universitario e della ricerca e mondo industriale, e ai parchi industriali localizzati in realtà nelle quali il livello dei servizi alle imprese erogati all'esterno del parco è inferiore alle richieste delle imprese).

Per i costi di gestione si dispone di dati parametrici: questi vengono usualmente valutati in ragione del 5%-10% del fatturato da affitti.

Pay-off dell'investimento e redditività attesa

Atteso che eterogeneità e variabilità delle strutture determinano un campo altrettanto ampio di redditività dell'investimento, si riportano per alcuni Paesi i tassi di rendimento rilevati nell'ambito dei Programmi europei (cfr. tavola 5):

Tavola 5 – Esempi di Tassi di rendimento di progetti di parchi industriali nell'Europa Centrale

Tipologia	Progetto	Paese	Programma	Costo Invest (€/Mln)	IRR econom.	Anni valut.
Parco industriale	Sloznok	Ungheria	Phare 2001	4,9	9,48%	10
Parco industriale	Roznava	Slovacchia	Phare 2000	4,0	9,99%	10
Parco industriale	Snina	Slovacchia	Phare 2001	3,0	11,53%	10
Parco industriale	Solec		Phare			
Parco industriale	Kujawski	Polonia	Phare 2001	4,9	4,06%	10

Fonte: Schede progetto estratte dai programmi Phare dei Paesi interessati (cfr. Appendice 1 per la lista dei progetti analizzati).

Il campione considerato è omogeneo quanto a tipologia di struttura, Paese e dimensioni di investimento, anche se si riferisce solo a progetti di paesi Phare: per tre dei quattro parchi considerati il tasso di rendimento economico del progetto risulta intorno al 10%.



Progetto operativo a titolarità del MAP
“Italia Internazionale: sei Regioni per cinque continenti”
II° Stralcio Misura 1.2 PON ATAS 2000 - 2006

Insedimenti all'Estero di SISTEMI DI IMPRESA

**Elementi conoscitivi per valutazioni sulle modalità di realizzazione di
Parchi industriali**

Allegato

**Schema Metodologico
per la redazione di uno Studio di Prefattibilità
di Parco Industriale di ATTIVITÀ PRODUTTIVA**

5.5. Schema metodologico per la redazioni di uno Studio di Prefattibilità di Parco industriale

1. Elementi di valutazione

Prima di procedere ad uno studio di un sistema d'impresa è necessario identificare, schematizzare e confrontare i fattori primari di scelta dell' iniziativa e delle condizioni per realizzarle.

Gli elementi di valutazione, ancorché da ritenersi non esaustivi, sono indicati qui appresso:

1.1. condizioni di mercato

- Identificazione nella Regione del settore/prodotto da sviluppare o da implementare come filiera;
- Esame delle condizioni di mercato, domanda ed offerta che rendono opportuno l'avvio della iniziativa di internazionalizzazione;

1.2. fattori localizzativi

- Fattori di interesse sull'idea Paese estero compresa la situazione dei rapporti commerciali dei Paesi esteri con la Regione interessata;
- Collocazione geografica (distanza dall'Italia e accessibilità ai Paesi); posizione strategica del Paese estero per conquista mercati limitrofi;
- Disponibilità nel Paese estero di materia prima/ semilavorati e presenza di mano d'opera;
- Interesse delle istituzioni ad intrattenere rapporti produttivi e commerciali nei Paesi oggetto del confronto;
- Legislazione favorevole agli investimenti esteri nei Paesi esteri prescelti;
- Fattori "ambientali" dei Paesi esteri (interesse imprenditoria locale ad investimenti esteri - Interesse di partners esteri locali ad un loro coinvolgimento - facilitazioni legislative, stabilità politica, sicurezza ecc.);
- Presenza nel Paese estero di infrastrutture (aree attrezzate, rete trasporti, porti, eventuale indotto ecc.).

1.3. fattori di costo

- Disponibilità nel Paese estero di utilities (energia elettrica, gas, acqua, ecc.) a basso costo;
- Favorevoli fattori economici nel Paese estero (basso costo del lavoro, costi di infrastruttura non onerosi ecc.) e agevolativi (esistenza free zoness, fondi, ecc);
- Possibilità di sfruttare o migliorare i canali distributivi presenti.

1.4. affiancamento delle imprese italiane

- Verifica della predisposizione e disponibilità di un gruppo di imprenditori al progetto di internazionalizzazione;
- Affiancamento delle imprese per favorire l'aggregazione.

2. Schema per la stesura di uno studio di Pre-fattibilità di un Sistema di imprese

Di seguito vengono elencati i vari punti che dovranno essere descritti; alcuni, per progetti specifici, aspetti, potranno essere applicati solo parzialmente o non essere applicabili e/o non disponibili in prima analisi.

2.1. Idea progetto

2.1.1. Nuova attività da avviare o ampliare

2.1.1.1. Tipologia del progetto e modalità raggruppamenti delle imprese

Descrizione delle imprese che partecipano con notizie circa le modalità con le quali si sono “consorziate” o altre forme associative per dar vita al nuovo progetto

2.1.1.2. I ruoli e gli impegni dei partecipanti all’iniziativa

Descrizione dei ruoli che le varie imprese dovranno avere nel progetto e degli impegni relativi

Individuazione dell’impresa leader nel raggruppamento

2.1.1.3. Produzioni da realizzare

- prodotti e/o servizi
- descrizione dei vari livelli (attività) di filiera da realizzare
- nuova filiera o ampliamento/integrazione filiera esistente all'estero
- livelli della filiera eventualmente presenti in Italia

2.1.1.4. Gli Investimenti

Individuazione e stima di massima degli investimenti da effettuare

2.1.2. Motivazioni del progetto

In questo capitolo e nei sottostanti sottocapitoli, per meglio inquadrare il progetto, verranno illustrate le motivazioni che hanno portato alla decisione di avviare il progetto, con riferimento all’attuale situazione delle imprese coinvolte e della eventuale filiera preesistente in Italia .

2.1.2.1. Situazione nella Regione e prospettive future

in questo capitolo verrà riportata una rappresentazione della situazione e delle prospettive future, del distretto/prodotto, prodotto/mercato e concorrenza in confronto con quella in Italia e nei paesi esteri.

2.1.2.2. Punti di forza

verranno indicati i punti di forza delle imprese presenti nella Regione quali ad esempio il know-how, il marketing, l’integrazione tra imprese, l’organizzazione ed altri aspetti significativi. I punti di forza saranno sia quelli interni alle imprese, sia quelli ascrivibili al territorio.

2.1.2.3. Punti di debolezza

quanto fatto per i punti di forza verrà fatto anche per quelli di debolezza, evidenziando sia quelli interni alle imprese che quelli imputabili al territorio.

2.1.2.4. Opportunità relative all'internazionalizzazione

Alla luce anche della considerazioni fatte nei capitoli precedenti, verranno evidenziati i “vantaggi” che si intendono cogliere con il progetto di internazionalizzazione, anche in termini di costi di personale, delle materie prime, dei trattamenti fiscali e doganali, dell'acquisizione di nuovi mercati e/o di quote di mercato e di altri aspetti derivanti proprio dalla nuova localizzazione.

2.2. Paese/Area di localizzazione del Progetto

Per la individuazione del paese dove localizzare il progetto di internazionalizzazione, verranno prima individuati tutti quelli che hanno le “caratteristiche essenziali” per giustificare la scelta. Per la selezione della localizzazione più idonea verranno comparati i vantaggi e svantaggi dei diversi siti. Naturalmente nel confronto, alle diverse caratteristiche (immobili, costo del personale, utilities, infrastrutture, mercati, etc.) verranno dati pesi diversi in funzione della specifica attività che si intende localizzare all'estero.

2.2.1. Descrizione Paese

informazioni generali

situazione politica e sicurezza

eventuali accordi commerciali con Italia, U.E. e altri Paesi

quadro produttivo generale

2.2.2. Descrizione localizzazione

Mentre le informazioni riportate al precedente punto “Descrizione Paese” riguardano il paese, quelle di questo paragrafo saranno relative e specifiche del sito ove localizzare l'iniziativa e comprenderanno tra l'altro informazioni circa le vocazioni commerciali locali, le presenze di imprese significative etc.

2.2.2.1. Infrastrutture esistenti o di progetto

disponibilità di aree attrezzate per insediamenti

rete trasporti, collegamenti con porti, aeroporti/nodi ferroviari, interporti

disponibilità di centri di stoccaggio

2.2.2.2. Facilities

immobili (da acquisire, da costruire, in affitto, costi/condizioni indicativi)

2.2.2.3. Servizi e utilities

esistenza, disponibilità e costi orientativi di :

- energia elettrica, gas e acqua

- reti tlc

- rete fognaria

-depuratori e tipo

- trattamento e smaltimento rifiuti

- servizi commerciali

2.2.2.4. Indotto locale

presenza di società di servizi (spedizioni, manutenzioni, informatica, amministrativo-legale)

presenza di imprese per sub forniture

2.2.2.5. Incentivi

free zone (motivi di vantaggio)

fondi locali per investimenti

fondi locali, fondi regionali, italiani, U.E.

strumenti di Simest

2.2.2.6. Situazione del credito

Banche locali e relative condizioni

Banche italiane interessate a intervenire nel Progetto

2.2.2.7. Aspetti legali/societari

regolamentazione investimenti

procedure per insediamenti

2.3. Elementi economico-finanziari

Individuazione degli elementi economico-finanziari significativi e di larga massima del progetto

2.4. Gli accordi tra le parti e l'individuazione delle modalità societarie di raggruppamento delle imprese partecipanti al Parco Industriale

Descrizione delle intese per l'attuazione del progetto tra Imprese italiane, estere, Amministrazioni regionali ed estere eventualmente coinvolte e modalità societarie