



B I L A N C I O   S O C I O - A M B I E N T A L E



Z O N A   I N D U S T R I A L E   P A D O V A   -   D I C E M B R E   2 0 0 3

## **CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

Roberto Ongaro, Presidente  
Vincenzo de' Stefani, Vicepresidente  
Alberto Boscagli  
Sandro Cesari  
Giancarlo Daniele  
Maurizio Mazzari  
Enzo Ottogalli  
Francesco Servalli  
Eugenio Zaggia



## **COLLEGIO DEI REVISORI**

Ciro Forcella, Presidente  
Vittorio Gaia  
Pierantonio Filippi

## **STAFF**

### **Direzione Generale**

*Alberto Danieli*

### **Area Amministrativa**

*Monica Manto*

#### Amministrazione

Giovanna Callegaro

Marco Lazzaretto

Arianna Milani

Silvia Segala

#### Affari Istituzionali

Vera Mazzocato

Patrizia Morandin

#### Affari Legali

Stefano Bressan

### **Ufficio Patrimonio**

*Pietro Francescon*

Dino Lion

### **Ufficio Tecnico**

*Raffaele Cardinale*

Marco Dalle Palle

Stefano Polo

Fabio Zavatta



Consorzio Zona Industriale e Porto Fluviale di Padova  
**BILANCIO SOCIO-AMBIENTALE**  
DICEMBRE 2003



Roberto Ongaro  
Presidente

La necessità che oggi molte imprese responsabilmente avvertono, di **rendere conto dell'impatto derivante dallo svolgimento del proprio lavoro**, diventa un vero e proprio obbligo sociale per quegli enti destinati a svolgere attività di pubblico interesse.

Per questo motivo il Consorzio ZIP ha deciso di intraprendere quest'anno, attraverso la redazione del Bilancio Sociale, un percorso virtuoso di rendicontazione delle proprie attività nei confronti degli attori sociali di riferimento, i cosiddetti stakeholders, con l'impegno di portarlo avanti per migliorare costantemente l'attenzione verso quegli aspetti di sostenibilità sociale, ambientale ed economica, che testimoniano il rispetto verso la comunità di riferimento.

In quest'ambito è doveroso sottolineare in premessa il ruolo e la funzione svolta dal Consorzio, che **rapresenta da quasi cinquant'anni uno dei principali motori di sviluppo per la città di Padova e per tutto il nord-est**, grazie soprattutto a quella logica di "sistema" che ne ha governato, fin dalla sua origine, lo sviluppo e l'affermazione.

Un sistema che, alla base, può contare sulla forza propulsiva del mondo delle imprese e che mette insieme il governo delle aree industriali del territorio, con il più grande Interporto italiano, la vitalità dei Magazzini Generali e del Mercato Ortofrutticolo, con la capacità di rappresentazione del sistema regionale della Fiera, il tutto con la presenza importante dell'Università e delle sue aree di ricerca, da trasporre nel mondo della produzione e dell'economia.

Il primo obiettivo, quindi, è quello di rafforzare e sviluppare ulteriormente questo sistema, proponendolo unitariamente ed adeguandolo alle nuove sfide che la globalizzazione dei mercati ci impone.

Il Consorzio ZIP è impegnato a consolidare il suo ruolo primario non solo per Padova, ma per l'intera comunità veneta, supportando ed incentivando l'espansione economica e contribuendo, in tal modo, a creare reddito per decine di migliaia di famiglie. Quanto a suo tempo progettato tra Comune, Provincia e Camera di Commercio di Padova è ancora oggi un modello di insediamento e sviluppo di impresa che ci viene invidiato dalle molte delegazioni straniere che visitano la nostra Zona Industriale.

Senza falsa modestia non dovremmo avere paura di dire che siamo i primi per realizzazioni infrastrutturali, per servizi alle imprese, per lo stesso ordine e piacevolezza di integrazione tra città e Zona Industriale, e tutto ciò è stato realizzato senza alcun supporto economico esterno, ma solo con la volontà degli enti proprietari di cooperare e supportare il mondo delle imprese e dell'Economia.

Noi siamo fieri del fatto che molti cittadini padovani non si accorgano della presenza nel territorio delle **oltre 50.000 persone che lavorano ogni giorno nella città e che non interferiscono con la qualità della vita nei quartieri.**

Ben poche città in Europa e nel Mondo possono affermare di avere realizzato un'integrazione tra abitato e produzione di questo tenore e qualità. A questo risultato siamo giunti anche grazie alla volontà ed alla lungimiranza dei nostri imprenditori, alla loro voglia di "far bene le cose", al loro considerare lo stabilimento come estensione della propria immagine e non solo il luogo della produzione.

Il nostro impegno per il futuro a medio termine è sostenere le funzioni produttive e, al tempo stesso, farle evolvere verso tutte quelle funzioni di servizio, di produzione di alta tecnologia e di tempo libero che sono consentite all'interno di un'area industriale vicina ai grossi nodi di traffico.

In questa operazione, Padova potrà coniugare quello stesso concetto di città europea che ha già visto Barcellona, Berlino, Amburgo, ma anche Praga e Lisbona, **ridisegnare ampi spazi della produzione verso attività che assicurino una rispondenza tra un nuovo benessere e un nuovo modo di produrre.**

In questo territorio possono trovare posto tutte le funzioni di snodo dedicate alla città e al suo esterno, facendola diventare la porta di accesso verso Padova città europea.

In questo processo, destinato a mettere insieme volontà pubblica e risorse private, non può essere tralasciata la necessità dell'integrazione della produzione industriale con la ricerca e la creazione di nuove infrastrutture di mobilità, necessarie alla vita e allo sviluppo dell'area, conservando quel principio di unitarietà di governo che è stata la condizione affinché la realtà dell'intera zona industriale fosse armonica e compatibile con l'intera città.

La Zona Industriale di Padova, quindi, partecipa attivamente al disegno che vede Padova al centro del Veneto e il Veneto land dell'Europa; vi partecipa sia direttamente come strumento attivo d'intervento, come pure attraverso la sua conoscenza e capacità di relazione con il sistema paese, avendo come fine principale quello di essere al tempo stesso contenitore, ma anche promotore di nuovi contenuti da riportare all'interno del sistema padovano.

Il documento del Bilancio Sociale è, tra l'altro, uno degli strumenti che ci consentirà di **qualificare ulteriormente il nostro ruolo e la nostra capacità di relazione con il territorio**, in sintonia con la necessità di sviluppare partecipazione e consenso sulla nostra attività, sulle nostre proposte e sui nostri progetti.



## LA METODOLOGIA ADOTTATA

Il presente documento è stato compilato secondo gli orientamenti e la prassi comunemente in uso per la redazione del Bilancio Sociale, tenendo conto tuttavia delle specifiche caratteristiche e finalità istituzionali del Consorzio Zona Industriale e Porto Fluviale di Padova, che non consentono un diretto confronto con analoghi documenti redatti da aziende private.

In quest'ambito si ritiene inoltre necessario precisare che l'attività del Consorzio ZIP si sviluppa sostanzialmente verso due diverse direzioni: da una parte l'attività di gestione del Comprensorio ZIP, dall'altra l'attività di esportazione del proprio know-how sul mercato locale ed internazionale delle infrastrutture delle aree industriali.

Gli obiettivi che tale documento si propone di conseguire sono i seguenti:

- **fornire a tutti gli stakeholders un quadro complessivo dell'attività del Consorzio attivando quindi un processo di comunicazione e di rendicontazione sociale;**
- **fornire informazioni relative alla qualità dell'attività svolta sotto il profilo etico e sociale, al fine di evidenziare elementi destinati alla valutazione ed al miglioramento da parte della struttura gestionale dell'ente.**

Il Bilancio Sociale, infatti, si configura non solo come strumento di comunicazione, ma anche e soprattutto come strumento strategico finalizzato al miglioramento continuo della cultura d'impresa.

## **GLI ARGOMENTI DEL BILANCIO SOCIO AMBIENTALE DELLA ZONA INDUSTRIALE DI PADOVA**

### **1. L'IDENTITÀ DEL CONSORZIO ZIP**

- 1.1 La sua missione
- 1.2 Le principali attività
- 1.3 La sua strategia
- 1.4 Le società partecipate e controllate
- 1.5 La storia
- 1.6 La gestione ed i progetti del Consorzio ZIP

### **2. LA SOSTENIBILITÀ ECONOMICA DI ZIP**

### **3. IL RUOLO SOCIALE DI ZIP**

- 3.1 Le imprese
- 3.2 Le risorse umane
- 3.3 I soci e le istituzioni
- 3.4 I partner d'impresa
- 3.5 I fornitori

### **4. ZIP, LA COLLETTIVITÀ E L'AMBIENTE**

- 4.1 Il rapporto con la città
- 4.2 La tutela dell'ambiente

Nel Comprensorio ZIP  
(Zona Industriale Padova)  
operano oltre 1400 aziende.  
Con oltre 10 milioni di m<sup>2</sup>  
è la più vasta area  
industriale del Nord Est.  
35 km di strade  
30 km di anello cablato  
in fibra ottica  
18% del territorio  
destinato a verde pubblico





# 1. L'IDENTITÀ DEL CONSORZIO ZIP

**Il Consorzio è un Ente pubblico economico, partecipato dal Comune, dalla Provincia e dalla Camera di Commercio di Padova, enti fondatori e tuttora unici soci.**

## 1.1 La sua missione

Il Consorzio Zona Industriale di Padova è stato creato allo scopo di svolgere una funzione di “volano” per l’economia del suo territorio di riferimento attraverso la realizzazione di infrastrutture e l’offerta di servizi destinati a favorire l’insediamento delle imprese.

Proprio **le imprese presenti in ZIP sono state e tuttora rappresentano un esempio virtuoso di sinergia fra il mondo imprenditoriale ed un Ente pubblico** dove la gestione del territorio ha sempre rappresentato una opportunità per il miglioramento della qualità globale e mai un dovere.

Nel tempo gli obiettivi si sono evoluti ed oggi il Consorzio ZIP punta a valorizzare l’area accompagnando e stimolando lo sviluppo delle sue aziende attraverso la fornitura di nuovi servizi e la creazione di nuove opportunità. Nel processo di crescita delle aziende dell’area sono anche sempre più rilevanti le esigenze di decentramento e di internazionalizzazione alle quali il Consorzio ZIP sta cercando di dare risposta attivando una collaborazione sinergica con altre aree industriali nazionali ed estere.

L’acquisizione di un’esperienza ormai pluridecennale permette infine al Consorzio ZIP di proporsi sul mercato globale dell’economia, per la progettazione e realizzazione, “full service”, di aree industriali sia in Italia che all’estero, con particolare attenzione all’equilibrio ambientale tra produzione industriale e territorio circostante.

## 1.2 Le principali attività

- Progettazione, realizzazione e gestione delle infrastrutture nell’ambito dell’area industriale di Padova, che si estende nella zona sud-est della città, per complessivi 1.050 ettari.
- Assegnazione alle imprese di terreni attrezzati, in lotti di varie dimensioni, a partire da 2000 metri quadrati. Tutti i lotti sono serviti, a porta stabilimento, da ampia viabilità, da fognatura bianca e nera, energia elettrica in bassa e/o media tensione, gas e acqua, telefono, rete telematica in fibra ottica.
- Progettazione, realizzazione e vendita di aree industriali attrezzate, sia in Italia che all’estero, in collaborazione con enti pubblici e soggetti privati, mettendo a disposizione il know how acquisito in quarant’anni di attività, e garantendo elevati standard qualitativi.
- Progettazione e realizzazione di immobili industriali “chiavi in mano”, in conformità alle richieste delle imprese, includendo lo studio relativo all’acquisizione delle necessarie risorse finanziarie.
- Progettazione e realizzazione di reti tecnologiche specializzate e reti telematiche per il flusso dati in banda larga.
- Progettazione ed esecuzione di lavori di manutenzione, recupero e riconversione di edifici industriali.
- Gestione di servizi di supporto all’impresa, compresa la formazione a distanza.
- Marketing territoriale e consulenza nel decentramento produttivo.

## 1.3 Le sue strategie



Le recenti trasformazioni dell'economia e dei mercati, legati oggi allo sviluppo dell'ICT ed alla crescente richiesta di beni immateriali e servizi, ha indotto una forte dinamica dei sistemi e dei processi produttivi, tanto da imporre l'adeguamento delle strategie anche da parte della ZIP, al fine di seguire da vicino l'evoluzione, sempre più rapida, dei bisogni delle imprese.

Ciò ha comportato, in particolare, da una parte un **maggiore coinvolgimento di ZIP nel settore immobiliare**, verso la riorganizzazione e riqualificazione delle aree, e dall'altra l'avvio di specifici progetti imprenditoriali nel settore dei servizi alle imprese.

L'ambizione dell'Ente è inoltre quella di partecipare attivamente alla "costruzione" dei progetti e dei soggetti economici, promossi dai Soci Fondatori e dai privati, destinati ad operazioni di **re-industrializzazione delle grandi aree** attualmente occupate da aziende, che in un futuro più o meno prossimo potranno essere **interessate da forti processi di ristrutturazione**. Si tratta in pratica di operare all'interno del mercato della riqualificazione delle aree industriali, in relazione al naturale degrado delle strutture e delle infrastrutture, e dell'adeguamento delle stesse all'evoluzione tecnologica ed alle normative di sicurezza e di tutela ambientale.

In relazione al Comprensorio della ZIP, la strategia è sostanzialmente quella di mantenere e conservare l'area nel pieno dell'efficienza, nel rispetto dell'equilibrio ambientale e produttivo, **aggiornando costantemente le infrastrutture, gli impianti e le tecnologie**.

Nei confronti delle imprese che operano nell'area, ZIP si pone inoltre come punto di riferimento anche rispetto alle **necessità di decentramento del sistema produttivo**, utilizzando a questo proposito la propria esperienza e le proprie relazioni sui mercati esteri.

L'attività di ZIP in questi anni ha determinato la concentrazione della maggior parte della produzione di reddito della provincia in un ambito territoriale appositamente e funzionalmente attrezzato, che, nel tempo, è diventato naturale fulcro di più funzioni: economica, politica, sociale.

Il ruolo dell'Ente è inoltre quello di garantire la **sostenibilità globale del sistema al servizio delle imprese**, supportando l'insediamento e la crescita di strutture fondamentali per una trasformazione efficiente del comprensorio e del sistema economico; ciò significa, per esempio, aver garantito l'assegnazione di terreni necessari all'insediamento di strutture come l'Interporto, i Magazzini Generali, il Mercato Agroalimentare, il Cerved e averli accompagnati nel loro sviluppo.



## 1.4 Le aziende partecipate e controllate



..... **MIP ENGINEERING SRL - 83,33%**

..... **Iniziative Immobiliari Industriali SpA - 27,25%**

### **Riqualificazione Territoriale**

**ZITAC SpA - 35%**

**Obiettivo Sviluppo SpA - 9,1%**

### **Logistica**

**Interporto di Padova SpA - 9,485%**

**Interporto di Rovigo SpA - 0,499%**

**Interporto Romania Sa - 2%**

**Servizi Logistici Srl - 3%**

### **Nuove Tecnologie**

**Teleporto NordEst SpA - 25%**

**Tecno Agenzia Srl - 4%**

### 1.4.1 Ambito della riqualificazione territoriale

L'elemento di novità più significativo da porre in evidenza nel 2002 è la partecipazione del Consorzio all'interno di Società di Trasformazione Urbana, imprese costituite insieme agli enti locali e destinate a riprogettare e riqualificare specifiche aree territoriali.

In ZITAC S.p.a., costituita il 25 ottobre 2002 con il Comune di Cittadella per la realizzazione di interventi di trasformazione/riqualificazione urbana e per favorire lo sviluppo produttivo del territorio Cittadellese, ZIP detiene una partecipazione pari al 35% del capitale sociale.

Nella società Obiettivo Sviluppo S.p.a, che nell'ambito del comune di Piazzola sul Brenta è destinata alla progettazione e realizzazione della trasformazione urbana delle aree caratterizzate da interventi di particolare complessità e valore economico, la partecipazione del Consorzio ZIP è pari al 9,1% del capitale sociale.

### 1.4.2 Ambito della logistica

La partecipazione societaria del Consorzio in Interporto di Padova S.p.a. e in Servizi Logistici S.r.l., è risultata vincente sia in termini economici che strategici, anche in considerazione della costante positività dei rispettivi risultati di esercizio e del correlato valore del patrimonio netto.

Nel 2002, inoltre, ritenendo apprezzabile la partecipazione del Consorzio negli enti e società che operano sul territorio del Polesine, l'Ente ha sottoscritto n. 3.742 nuove azioni del valore nominale di €3,43 cad. per un importo complessivo di €12.835,06, della società Interporto di Rovigo S.p.a.

Infine, il Consorzio ha affermato la propria presenza in ambito internazionale mediante la sottoscrizione del 2% del capitale sociale della società Interporto Romania S.a.. La società, di cui sono entrati a far parte anche Interporto di Padova (1%) e Magazzini Generali (1%), ha come obiettivo la realizzazione, nella provincia di Timisoara, di un'area Interportuale/ Industriale avente un'estensione di circa 70 ha. , in grado di offrire tutti i servizi e le facilitazioni di cui possono già usufruire le imprese insediate nell'area industriale di Padova.

### 1.4.3 Ambito delle nuove tecnologie

In collaborazione con APS S.p.a., Serenissima Infracom S.p.a. e il partner finanziario E-Venture S.p.a., è stata formalizzata la costituzione, in quote paritetiche, della società Teleporto NordEst S.p.a., dotata di un capitale sociale iniziale di €250.000,00, con l'obiettivo di fornire il Nordest italiano di una infrastruttura tecnologicamente d'avanguardia per l'erogazione di servizi di telecomunicazione in un ambiente sicuro e protetto.

Inoltre, insieme al Comune di Bovino (FG), è stata costituita la società Tecno Agenzia S.r.l., con capitale sociale di € 16.500,00 in cui il Consorzio detiene una partecipazione pari a € 2.000,00.



#### 1.4.4 MIP ENGINEERING

MIP Engineering srl è una società di capitali, costituita su iniziativa del Consorzio Zona Industriale di Padova, per la valorizzazione del know-how consolidato di ZIP e per la realizzazione di servizi innovativi nell'area delle nuove tecnologie.

La società è l'evoluzione e il consolidamento dell'offerta immobiliare e infrastrutturale di ZIP, che va dall'acquisizione alla vendita di aree per insediamenti produttivi e dalla progettazione alla realizzazione di infrastrutture per le aree stesse con la conseguente capacità di gestione continua nel tempo del territorio interessato. Tramite MIP, queste capacità vengono messe a disposizione di un più vasto mercato e si rivolgono, con grande flessibilità, a nuovi ambiti geografici e ad utenti privati.

**Nell'area immobiliare** MIP Engineering valorizza patrimoni di tipo industriale, mediante iniziative immobiliari volte a sviluppare il territorio, pianificate sulla base dell'andamento dei mercati delle aree industriali e delle previsioni relative agli sviluppi economici e finanziari.

**Nell'area della ricerca e sviluppo** MIP Engineering si occupa del marketing territoriale per ZIP, sia per il rafforzamento del tessuto economico esistente, che per lo sviluppo di nuova imprenditorialità e per l'attrazione di utenti potenziali, senza dimenticare la diffusione di competenze e innovazione.

**Nell'area dei servizi innovativi** MIP Engineering intende sviluppare soprattutto quelli rivolti ad implementare "infrastrutture e utilities di TLC", ossia servizi con utilizzo di nuova tecnologia, realizzando reti e impianti, come la rete telematica di oltre 30 km già presente in Zona Industriale di Padova.

### **Nell'area servizi tecnologici** MIP

Engineering è incaricata della progettazione di un edificio con caratteristiche tecniche altamente innovative, che costituirà la prima fase del Teleporto del Nordest.

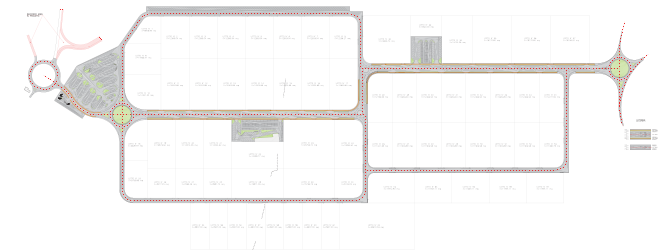
**Nell'area engineering**, MIP ha costituito nel 2000 Iniziative Immobiliari Industriali S.p.a. (in sigla I3) in società con la Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo, con i Comuni di Arquà Polesine e di Villamarzana, con la Camera di Commercio di Rovigo e con la Provincia di Rovigo.

La missione di tale iniziativa è la completa realizzazione e la successiva gestione di un'area industriale di circa 1.400.000 m<sup>2</sup> situata al confine tra i due Comuni citati ed in prossimità del casello autostradale di Villamarzana di prossima realizzazione.

MIP Engineering, in particolare, è stata incaricata della progettazione completa delle opere di infrastrutturazione dell'area ed è responsabile dell'esecuzione dei lavori, fino al loro collaudo.

Quest'area industriale, favorita da una collocazione strategica, sarà caratterizzata dall'elevato contenuto tecnologico, in grado quindi di svolgere un ruolo di polo catalizzatore nei confronti di una tipologia d'impresa al momento assente nella zona.

Il capitale sociale di MIP Engineering attualmente ammonta a €450.000,00 e la compagine societaria si è di recente allargata a tre nuovi soci: la Banca Antonveneta, la Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo, la Camera di Commercio di Padova. Attualmente il Consorzio ZIP detiene – dopo l'ingresso dei tre nuovi soci – l'83,33% del capitale sociale.



Il risultato gestionale di MIP Engineering srl, unica controllata del Consorzio ZIP, è in costante e significativa crescita sia in termini economici che di struttura interna. Nell'esercizio 2002 sono stati prodotti ricavi per circa €424.000,00 con un incremento del 35% rispetto al precedente anno ed evidenziando un margine operativo di circa €14.000,00.



## 1.5 La storia

### DI IERI

Il Consorzio Zona Industriale e Porto Fluviale di Padova, nasce l'11 dicembre del 1956 per volontà del Comune, della Provincia e della Camera di Commercio di Padova, ma è soprattutto il frutto di una straordinaria intuizione politica e di una lucidissima visione delle prospettive connesse allo sviluppo economico della città.

In quasi cinquant'anni di attività la ZIP ha rappresentato la piattaforma strutturale ed infrastrutturale sulla quale si è innestato lo sviluppo delle imprese padovane, che tanta parte ha avuto nel successo e nell'affermazione dell'economia del nord-est: modello e punto di riferimento non solo per il nostro Paese ma anche per il resto dell'Europa.

Un ruolo fondamentale nell'affermazione della ZIP, lo hanno avuto certamente gli imprenditori che hanno creduto nello sviluppo di Padova, e soprattutto coloro che per primi hanno scommesso sulla realizzazione di un sistema di infrastrutture e servizi, destinato a svolgere un ruolo "propulsore" per lo sviluppo e l'affermazione delle aziende.

Il capitale iniziale del Consorzio ZIP – rimasto invariato fino al 1999 – è di complessivi 15 milioni di lire. Nel 1958, con una legge apposita, la n. 158 del 4 febbraio, proposta dall'onorevole Gui e dal senatore Bettiol, viene individuata l'area sulla quale sorgerà la Zona Industriale di Padova. Fabbricati e terreni, localizzati ad est della città, per una estensione complessiva di 6,5 milioni di m<sup>2</sup>, che saranno espropriati ed occupati dalla ZIP. Nel 1961 già 1.000 persone lavorano all'interno

della nuova zona industriale padovana. L'area inizialmente individuata si rileva in breve tempo insufficiente a rispondere alle richieste di insediamento. Ogni anno vengono assegnati circa 200.000 m<sup>2</sup> di lotti e nel 1969 si conta nell'area la presenza di 200 aziende industriali.

Nel 1969, con la legge n. 739 dell'1 ottobre, viene consentito l'insediamento in Zona Industriale anche alle attività artigianali e commerciali, e per far fronte alle nuove richieste viene autorizzato un ampliamento dell'area fino a 10,5 milioni di m<sup>2</sup>.

Nel 1973 il Consorzio ZIP promuove la costituzione dell'Interporto di Padova, sviluppando ed incentivando fortemente l'intermodalità nei trasporti delle merci. Tra gli anni '70 ed '80 si insediano inoltre nel comprensorio importanti realtà del terziario, tra le quali i Magazzini





Generali, il Mercato Agroalimentare, il Centro di Meccanizzazione Postale ed il Centro Grossisti, che contribuiscono a consolidare il ruolo e la funzione che la Zona Industriale di Padova assume non solo nella provincia, ma nell'intera area del triveneto. Nel 1996 iniziano i lavori di posa di cavidotti destinati ad ospitare le fibre ottiche per la trasmissione dati in larga banda. Dopo quattro anni di lavori la zona industriale di Padova è la prima e l'unica del genere in Italia ad essere interamente cablata.

### DI OGGI

Alla fine del 2000 il Consorzio ZIP completa l'acquisizione delle aree destinate alle edificazioni ed alle infrastrutture e realizza le principali opere di urbanizzazione previste dal PRG.

Oggi la ZIP rappresenta la più vasta area industriale senza soluzione di continuità nel nord-est, con oltre 1.400 aziende insediate, che occupano 1.200 lotti attrezzati e, al proprio interno, ospita la più grande area interportuale del nord Italia. E' servita da un raccordo ferroviario e 7 km di ferrovia. Nei 35 km di strade del comprensorio, corre un anello cablato in fibra ottica di 30 km, mentre 5 sono i centri servizi, con Poste, Hotel, Ristoranti, Banche, studi professionali, servizi alle imprese ed alle persone.

Ma la ZIP rappresenta anche una cerniera di verde tra la città e l'area industriale. Il 18% del territorio è infatti destinato a verde pubblico, nel rispetto dell'equilibrio tra l'ambiente e le attività produttive.

ZIP oggi è un vero e proprio motore di sviluppo, per il territorio padovano e per tutto il nord-est.

### DI DOMANI

Obiettivo del Consorzio è sostanzialmente quello di consolidare lo sviluppo delle attività tese ad acquisire risorse attraverso l'offerta del prezioso patrimonio di esperienze e know-how fino ad oggi acquisite.

ZIP sarà sempre più presente nel settore immobiliare ed in quello dei servizi, con l'avvio di specifici progetti imprenditoriali, per seguire da vicino l'evoluzione dei bisogni delle imprese e della produzione.

L'impegno del Consorzio è indirizzato sostanzialmente verso obiettivi sempre più ambiziosi di servizio alla comunità locale, affinché sia adeguatamente rappresentata, e per favorirne ed accompagnarne lo sviluppo, sia economico che civile e sociale.



## 1.6 La gestione ed i progetti del Consorzio ZIP

L'attività del Consorzio ZIP si muove sostanzialmente in due direzioni: da una parte la gestione del comprensorio della zona industriale di Padova, con **gli stessi criteri che adotta un bravo amministratore condominiale**: dalla cura dell'ambiente comune, alla garanzia della funzionalità dei servizi, all'adeguamento delle infrastrutture; dall'altra la **valorizzazione del know-how** acquisito in cinquant'anni di esperienza nell'ambito della realizzazione di infrastrutture industriali.

Un prezioso patrimonio attraverso il quale è possibile acquisire risorse destinate a finanziare l'attività del Consorzio che – ad esclusione del conferimento iniziale – non ha mai gravato sul patrimonio degli enti fondatori.

Nell'ambito delle attività di gestione dell'area industriale di Padova, il Consorzio riserva particolare attenzione all'ambiente, prevenendo possibili situazioni di degrado delle strutture e dei fabbricati. L'abbandono o la dismissione dell'attività da parte delle imprese, o la semplice delocalizzazione della produzione, non ha mai comportato situazioni di disagio ambientale.

L'attenzione verso questi aspetti è del resto particolarmente importante, soprattutto per non deprimere l'attrattività dei luoghi, condizione necessaria ed indispensabile per catalizzare l'attenzione di nuove imprese, in particolare nel settore dei servizi. L'obiettivo è quello di rendere l'area completamente autosufficiente ed integrata. L'impresa, all'interno della ZIP, deve poter trovare quanto occorre per le esigenze della produzione e del personale impiegato.

Sui servizi che offre alle imprese, la ZIP non teme confronti con analoghe realtà; servizi, tra l'altro, tecnologicamente evoluti ed all'avanguardia, che saranno ulteriormente valorizzati con la realizzazione degli importanti progetti in corso.

In tale contesto, particolare rilievo assume la prossima realizzazione del **Teleporto, inteso come edificio ad "intelligenza incrementante"**: un'importante struttura destinata a dotare il nord-est del Paese di un polo tecnologico all'avanguardia per l'erogazione dei più evoluti servizi di telecomunicazione, in un ambiente dedicato, appositamente progettato, sicuro e protetto; sorgerà su un'area di 22.000 m<sup>2</sup> e sarà strutturato in tre edifici: uno dedicato alle tecnologie (web farm), un edificio tecnico, ed un altro destinato ai servizi.

Nell'ambito invece della rete infrastrutturale al servizio delle imprese, è in fase di studio la realizzazione di un **Acquedotto Industriale, al servizio delle imprese della ZIP**, con un importante valore sia ambientale che energetico. Lo scopo è sostanzialmente quello di evitare l'utilizzo di acque potabili all'interno dei cicli di lavorazione industriale, risparmiando inoltre questa preziosa risorsa attraverso la realizzazione di un sistema di recupero e riciclo. Si tratta in sostanza di un investimento che, pur non generando ricavi in termini economici, rappresenta un importante elemento di valorizzazione di tutta l'area, per l'attenzione verso la collettività di riferimento e verso la sostenibilità ambientale complessiva.



E' altresì allo studio il progetto per un **impianto di Teleriscaldamento** al servizio di tutta l'area industriale. Si tratta di un'unica centrale in grado di generare aria calda e fredda, destinata soprattutto a quelle imprese con elevate necessità di calorie e frigorifiche, che potranno così conseguire un sensibile risparmio sulla spesa energetica. Gli impianti di teleriscaldamento, oltre agli indubbi vantaggi di carattere economico, connessi anche alla manutenzione degli impianti, consentiranno inoltre di ridurre sensibilmente le emissioni inquinanti, ed il conseguente impatto ambientale.



### **I RUSTICI INDUSTRIALI: SPAZI PRONTI ALL'USO PER IMPRESE HIGH TECH**

Il Consorzio ZIP ha realizzato nell'ambito del comprensorio il complesso immobiliare dei rustici industriali. Un complesso con caratteristiche di progettazione avanzate, per le dotazioni di servizio e telecomunicazioni, per la flessibilità d'uso e per la possibilità di centralizzare servizi comuni. L'edificio, ubicato a sud dell'Idrovia, ha una superficie coperta di oltre 6.000 m<sup>2</sup>, suddivisa in 12 unità produttive autonome, di cui 8 con superficie commerciale di 270 m<sup>2</sup> e 4 di 1.100 m<sup>2</sup>. Ciascun modulo è dotato di spazi ufficio adeguati ed è immediatamente pronto per l'uso produttivo.

L'iniziativa nasce per soddisfare le esigenze delle aziende che, avendo progetti e attività innovative, scelgono la strada della locazione per l'insediamento dell'impresa; il compendio immobiliare dei Rustici svolge, dunque, anche funzioni di incubatore di sviluppo per le micro imprese high tech e di ricerca che si affacciano sul mercato padovano.



## **IL PROGETTO PER UN BUSINESS CENTER AL SERVIZIO DELLA CITTA'**

All'interno dell'area del comprensorio, il Consorzio ZIP ha anche progettato un Business Center. Il progetto, particolarmente innovativo ed attraente, prevede la realizzazione di una torre di complessivi 18 piani, alta circa 60 metri -già battezzata "zippone"- destinata esclusivamente ad uffici ed a centro polifunzionale, comprendente tra l'altro un auditorium da 250 posti.

Nell'area circostante, di oltre 8.000 metri quadrati, sono previste zone a giardino, specchi d'acqua e ponticelli. Il centro affari dovrebbe svilupparsi ai primi piani, mentre gli ultimi tre ospiterebbero la sede della Zip. L'edificio risulta inoltre dotato di particolari accorgimenti tecnologici, tra i quali una parete termica che consente un significativo risparmio energetico, trattenendo la luce solare e rimettendola in circolazione per il riscaldamento invernale e il raffreddamento estivo.

L'opera, del costo di 19,5 milioni di euro, verrebbe realizzata con il sistema del project financing.



## **ZIP: METTE A DISPOSIZIONE DEL MERCATO IL PROPRIO KNOW-HOW**

Il bagaglio di quasi cinquant'anni di esperienza non può e non deve andare disperso. Un prezioso patrimonio che il Consorzio ZIP ha messo a disposizione anche del mercato internazionale. In quest'ambito d'attività il Consorzio ha già concretizzato importanti realizzazioni. L'apertura di un mercato così peculiare come quel-

lo delle infrastrutturazioni delle aree industriali, consistente nella richiesta da parte di altre realtà locali di "importare" il modello territoriale, urbanistico e gestionale della ZIP, ha reso infatti possibile il pieno sfruttamento del know how aziendale. La capacità e l'esperienza di progettare, realizzare e gestire comprensori da destinare a distretto produttivo sono state richieste, e messe a disposizione, in ambiti extracittadini nella Macroarea di Arquà Polesine e Villamarzana, a Cittadella, a Piazzola sul Brenta, a Portogruaro.

Il coinvolgimento del Consorzio in tali operazioni si è concretizzato nella costituzione di società di trasformazione urbana, nelle quali si pone come socio operativo all'interno di una compagine societaria dove, di norma, l'Ente locale territoriale - che deve sviluppare e realizzare i progetti delle categorie sul territorio - rimane socio di maggioranza e di riferimento.

## **UN SUPPORTO ALLE IMPRESE PADOVANE PER L'APERTURA VERSO I NUOVI MERCATI**



## INTERNAZIONALI

In campo internazionale ZIP conta, inoltre, di rappresentare un supporto concreto per l'apertura verso nuovi mercati delle imprese del territorio. In quest'ottica si devono valutare le iniziative che il Consorzio ha intrapreso in collaborazione con Enti e strutture affini, in diversi paesi quali Germania, Slovenia, Repubblica Slovacca, Romania e Ucraina.

In particolare, è in progetto la realizzazione di una nuova infrastruttura logistica a Timisoara, che prevede un investimento di circa 16 milioni di euro. La città rumena ospiterà un centro servizi (magazzinaggio, movimento merci, manutenzione) di forte valore strategico per le molte imprese italiane insediate nel paese.



## CREAZIONE DEL VALORE AGGIUNTO DEL CONSORZIO ZIP

### NUOVE AREE INDUSTRIALI

Assegnazione aree	6.834.276,37	
Proventi art. 10	968.893,14	
Variatione magazzino	-2.807.009,00	
Costi di infrastrutturazione	-2.146.533,00	

**Totale aree** **2.849.627,51** **74,8%**

### AFFITTI

Affitto cavidotti	702.190,92	
Affitto immobili e terreni	690.671,66	
Manutenzione immobili in locazione	-87.495,00	

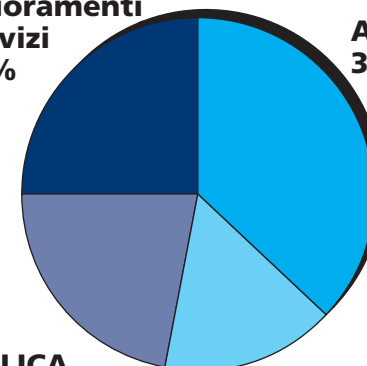
**Totale affitti** **1.305.367,58** **34,3%**

Altri ricavi	177.535,07	4,7%
Spese generali ed accantonamenti	-523.316,16	-13,7%

## DISTRIBUZIONE DEL VALORE AGGIUNTO DEL CONSORZIO ZIP

**CLIENTI**  
Miglioramenti  
e servizi  
25,3%

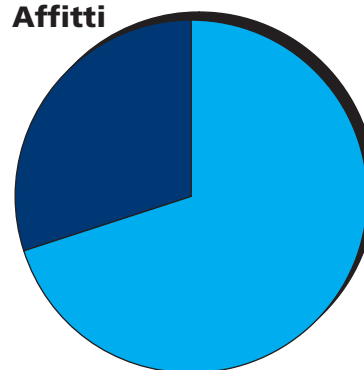
**AZIENDA**  
36,7%



**PUBBLICA AMMINISTRAZIONE**  
22%

**RISORSE UMANE**  
16%

Affitti



**Nuove Aree Industriali**

Tutti gli importi sono indicati in euro



## 2. LA SOSTENIBILITÀ ECONOMICA DI ZIP

<b>VALORE AGGIUNTO</b>	<b>3.809.214,00</b>	<b>100%</b>
------------------------	---------------------	-------------

### MIGLIORAMENTI E SERVIZI

Strade, marciapiedi, illuminazione etc.	261.026,00
Fognature	48.003,00
Asfaltature	309.223,00
Segnaletica	31.785,00
Verde	190.684,00
Reti utilities	107.808,00
Ferrovia	10.960,00

<b>Totale</b>	<b>959.489,00</b>	<b>25,3%</b>
---------------	-------------------	--------------

### RISORSE UMANE

Costo totale	<b>611.188,00</b>	<b>16,0%</b>
--------------	-------------------	--------------

### PUBBLICA AMMINISTRAZIONE

Imposte	<b>839.098,00</b>	<b>22,0%</b>
---------	-------------------	--------------

### AZIENDA

Ammortamenti, utili, accantonamenti	<b>1.399.439,00</b>	<b>36,7%</b>
-------------------------------------	---------------------	--------------

Il Consorzio ZIP è un ente pubblico economico, di proprietà del Comune, della Provincia e della Camera di Commercio di Padova.

Per garantire l'attività sociale e la realizzazione delle opere pianificate, il Consorzio ZIP **non è mai ricorso a ripianamenti da parte dei soci del capitale di dotazione.**

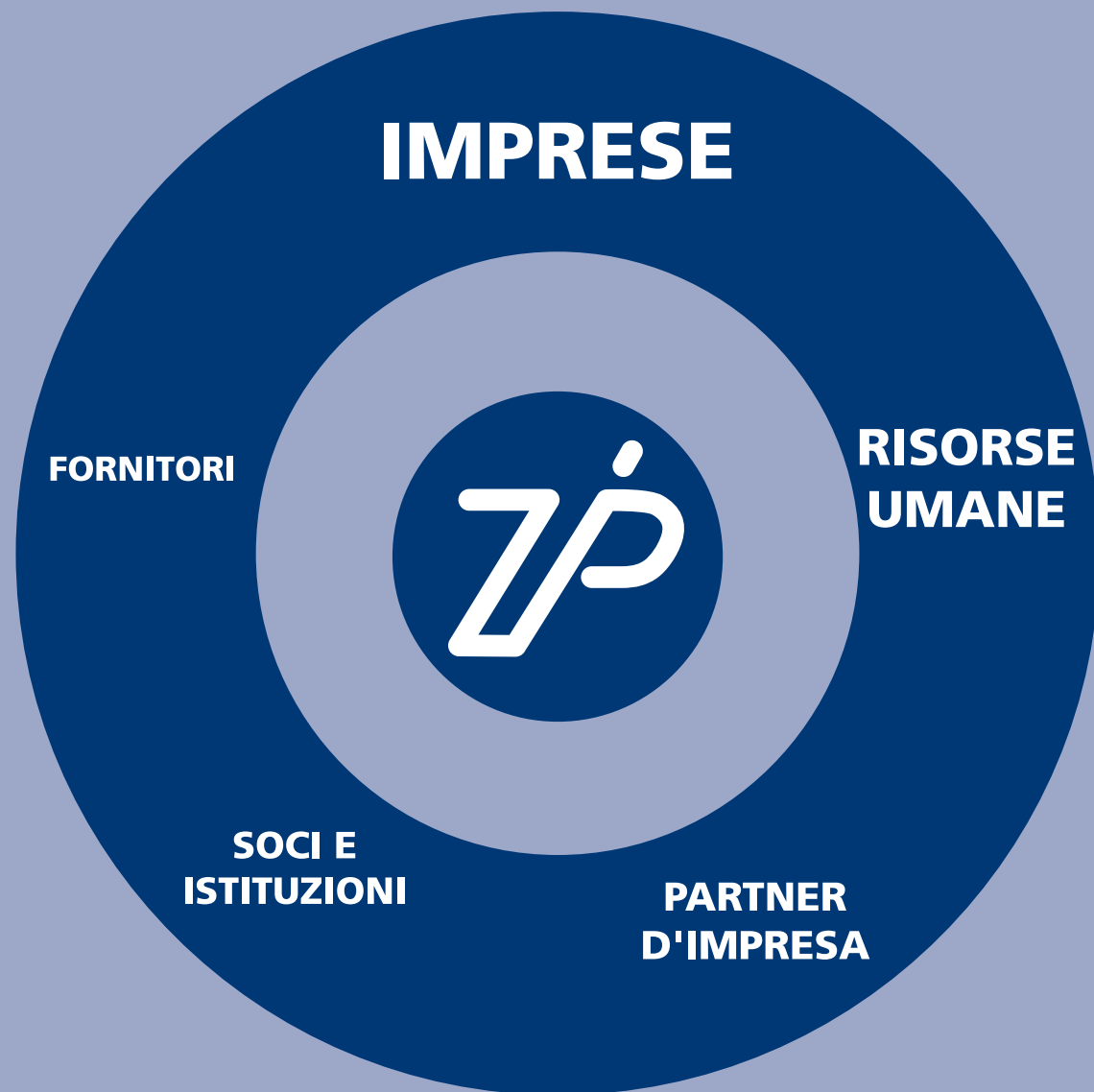
La sostenibilità economica del Consorzio viene quindi garantita interamente ed esclusivamente dai proventi derivanti dal proprio operato. Anche l'ultimo aumento di capitale a 1,5 miliardi di vecchie lire, deliberato nel gennaio 1999, è stato gratuito e quindi interamente autofinanziato dal Consorzio. La ZIP rappresenta dunque per i soci una importante realtà economica, non soltanto direttamente per la capacità dell'impresa di creare valore, ma anche indirettamente per la contribuzione che le imprese insediate nel comprensorio rimettono agli enti locali attraverso l'imposizione fiscale ed il pagamento di servizi.

**Il Consorzio quindi non grava in alcun modo sulla collettività,** ma anzi contribuisce alla creazione di valore, che, veicolato attraverso gli enti locali proprietari, può essere redistribuito per i servizi ai cittadini.

Le risorse del Consorzio ZIP derivano sostanzialmente:

- dalle tariffe di vendita/assegnazione delle aree industriali;
- dai canoni di locazione, di concessione e di affitto di immobili e strutture;
- dalla percentuale sul plusvalore dei terreni assegnati in caso di atti di disposizione sugli stessi (art.10).

Nell'esercizio 2002 va segnalata la capitalizzazione dell'investimento relativo ai Rustici Industriali.



Diversi per tipologia e dimensione sono i vari portatori di interesse in ZIP, i cosiddetti stakeholders.

Se il mondo delle imprese è il primo e principale interlocutore, bisogna considerare che le stesse imprese vivono e prosperano in funzione del fattore umano: ogni giorno più di 27.000 persone operano all'interno del Comprensorio.

Per le sue particolari caratteristiche il Consorzio ZIP deve poi attivamente confrontarsi non solo con le istituzioni socie, ma anche con tutti gli attori dello sviluppo politico industriale.

Per tutte le sue attività ed in particolare per la gestione di un importante "condominio di imprese" ZIP si rivolge a fornitori con i quali instaurare, se possibile, rapporti solidi e duraturi.

Gli obiettivi di sviluppo negli ultimi anni hanno determinato un ampliamento della sfera di intervento e la conseguente attivazione di proficui rapporti con altre società ed enti: dei nuovi partner d'impresa.

### 3.1 Le imprese

Le imprese industriali e del mondo dei servizi costituiscono il principale stakeholder di ZIP.

## Nel Comprensorio operano oltre 1400 aziende.

In un quadro strutturale particolarmente attento alla logica di Sistema, si possono definire due tipologie di impresa/cliente:

- **l'azienda a cui è stato o verrà assegnato un terreno in ZIP,**
- **l'azienda che ha in locazione un immobile del Consorzio ZIP.**

#### Condizioni negoziali

L'assegnazione delle aree e la messa in locazione degli immobili all'interno del Comprensorio, seguono, oltre che logiche di mercato, linee guida impostate dal consiglio di amministrazione del Consorzio che tengono conto del ruolo sociale di ZIP nei confronti delle imprese: una presenza, quella dell'Ente, destinata a svolgere la funzione di calmiera di un mercato, quello immobiliare, che viene così forzatamente orientato verso un obiettivo pubblicitario al fine di favorire la crescita e lo sviluppo del tessuto economico.

I criteri sono dettati da una logica di "sistema" prima ancora che da una logica di tipo economico privilegiando le realtà - come i Magazzini Generali e l'Interporto - che offrono servizi e assumono un ruolo funzionale non al reddito, ma all'integrazione delle imprese insediate nel comprensorio.

In linea di principio il Consorzio tende a tutelare le piccole imprese a carattere soprattutto artigianale. Per quanto attiene alle imprese industriali, i criteri sono tesi invece a privilegiare le aziende:

- che utilizzano forza lavoro qualificata e quindi ad alta densità di investimento;
- che a parità di condizioni consumano meno energia e tutelano l'ambiente, rispettando cioè il tessuto urbano nel quale la ZIP è compresa;
- che svolgono lavorazioni che non disturbano le attività delle altre aziende.

#### ZIP: IL CONDOMINIO DELLE IMPRESE

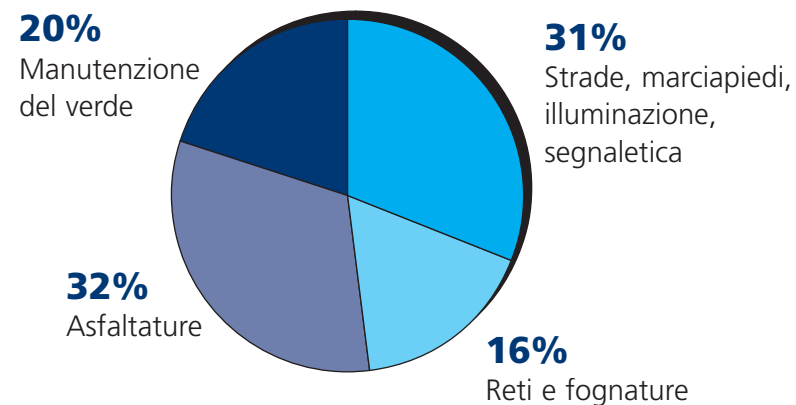
Nell'ambito delle attività di infrastrutturazione del comprensorio, ZIP opera valutando prioritariamente le necessità delle imprese in relazione all'andamento ed allo sviluppo dei mercati produttivi, allo scopo di realizzare strutture adeguate ai bisogni ed attrezzate alle esigenze delle aziende.

Tra le più recenti realizzazioni in tal senso, il Consorzio ha completato alla fine del 2002 la costruzione dei "rustici industriali", al fine di soddisfare le esigenze di quelle aziende che scelgono di non immobilizzare risorse nei fabbricati, sottraendole alla ricerca e all'innovazione, e di privilegiare dunque la strada della locazione.



La gestione funzionale del comprensorio ZIP è svolta invece dal Consorzio con la stessa **attenzione e diligenza che il “buon padre di famiglia” mette nella cura della propria casa.**

Compito della ZIP non è quindi soltanto quello di creare le infrastrutture ed attrezzare l'area, ma anche **tutelare l'ambiente, la sicurezza dei luoghi, curare la manutenzione delle strade, dei marciapiedi e del verde, che rappresenta il 18% del territorio, adeguare la segnaletica e l'illuminazione stradale.**



**Valore Aggiunto destinato ai Clienti sotto forma di servizi e miglioramenti dell'area**



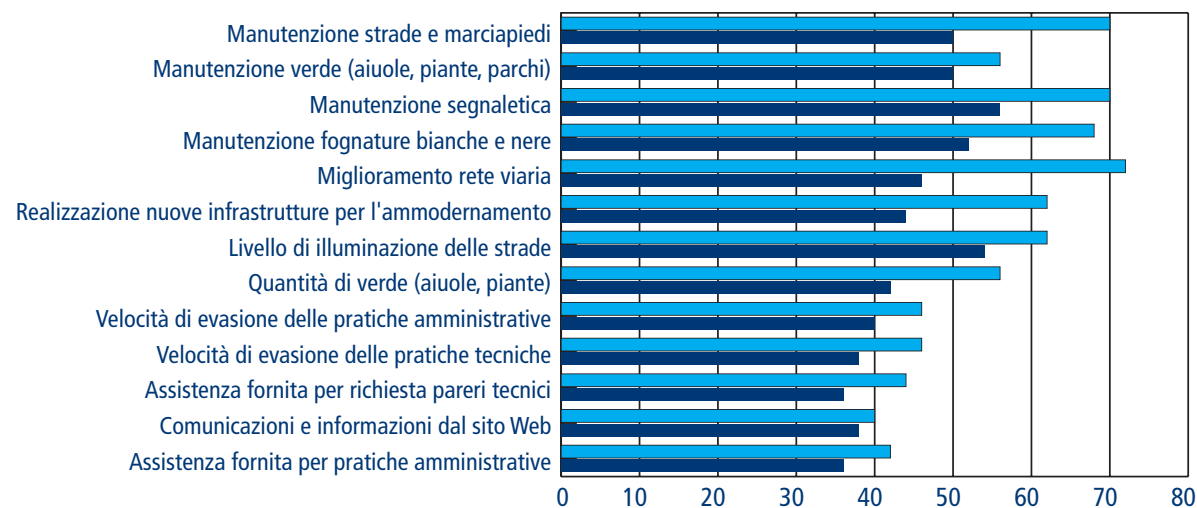
### L'indagine di Customer Satisfaction

condotta nel corso di quest'anno, si è rivelata preziosa sia nella conferma dei risultati verso i quali il Consorzio si sta impegnando da diversi anni, sia per le indicazioni delle aree di intervento che risultano di maggior interesse per utenti dei servizi offerti.

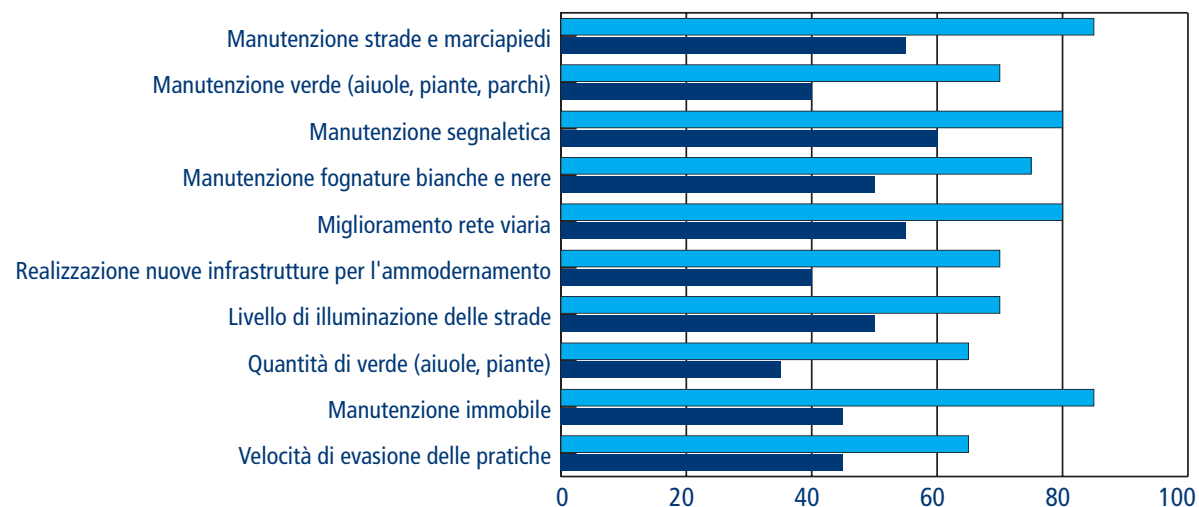
L'analisi si è sviluppata su due differenti piani: da una parte, l'indagine ha valutato il grado di soddisfazione e le esigenze degli utenti, intesi come aziende assegnatarie e locatarie e, dall'altra, la congruenza delle attività del Consorzio con le attese dei soci.

I risultati dell'indagine hanno evidenziato la sostanziale soddisfazione, sia degli utenti del comprensorio che dei suoi soci ed ha confermato la crescente esigenza degli operatori della ZIP, affinché nell'area siano presenti un maggior numero di spazi verdi, una necessità alla quale l'Ente riserva una particolare attenzione già da anni e che, in considerazione anche dei risultati dell'indagine, diventerà un elemento primario nella pianificazione dei futuri equilibri dell'area.

### ASSEGNATARI



### LOCATARI



● Grado di importanza  
● Valutazione dell'attività

## Gli "Amici della Zip"

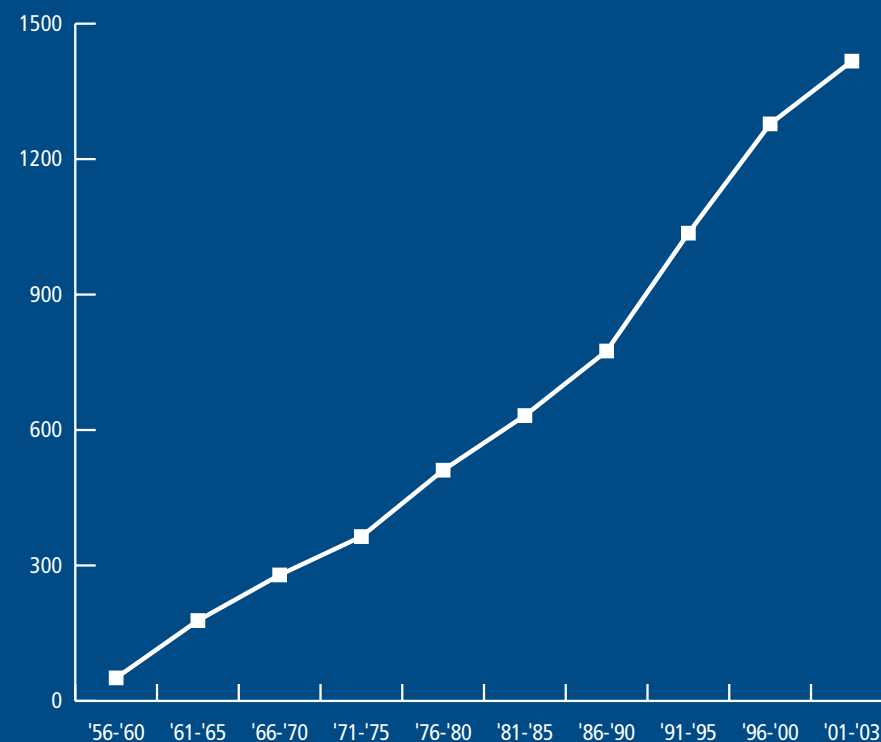
L'associazione "Amici della Zona Industriale" nasce il 14 dicembre 2002 su iniziativa dal Consorzio ZIP. È un'associazione senza fini di lucro, che vede sin dalla sua fondazione la partecipazione di oltre 50 associati tra aziende insediate nell'area industriale ed enti del sistema economico padovano.

Nasce con l'obiettivo di favorire e promuovere la conoscenza della Zona Industriale e del suo sistema d'impres a Padova, in Italia e all'estero, di evidenziare l'eccellenza delle aziende e dei soggetti che ne aiutano lo sviluppo e di incentivare la collaborazione tra i diversi attori che vi operano, contribuendo a creare una rete di "amicizia" verso il sistema padovano e l'area centrale veneta.

Anche attraverso iniziative non convenzionali di questo tipo, il Consorzio assume funzione di volano del sistema, rafforzando la rappresentatività delle imprese che operano all'interno della ZIP e favorendone una maggiore visibilità e capacità d'intervento nei confronti degli altri attori sociali



Andamento nel tempo  
delle aziende presenti in ZIP  
(numero)

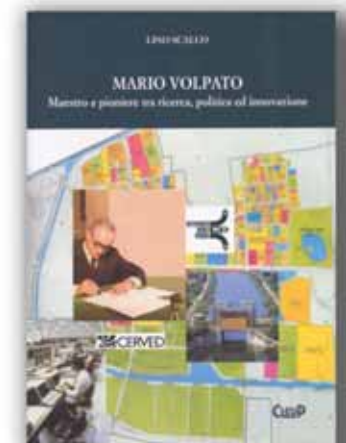
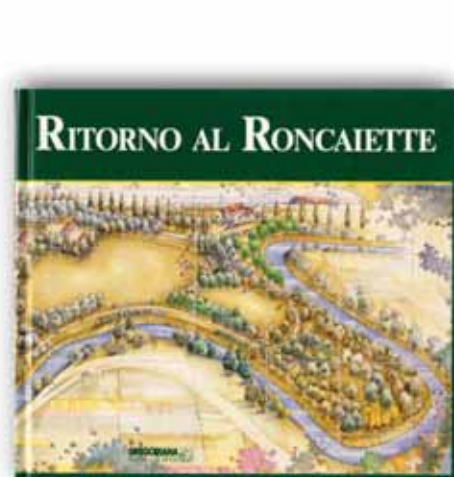


## La Comunicazione di ZIP

Coerentemente con i suoi obiettivi istituzionali il Consorzio ZIP sviluppa la sua comunicazione su due filoni.

L'informazione continuamente aggiornata sulla realtà ZIP e sulle attività in corso è contenuta nel sito web. Particolarmente significativa è poi l'attività di relazione con i Media e la partecipazione all'organizzazione di Convegni e Seminari economici e sociali in Italia ed all'Estero.

La valorizzazione dell'area passa però attraverso la conoscenza e la comprensione delle sue "ricchezze" e della sua evoluzione. Il Consorzio ZIP ha partecipato e partecipa a tal fine a varie iniziative editoriali volte a divulgare e conservare il patrimonio del Comprensorio.



## 3.2 Le risorse umane

La responsabilità e l'attenzione verso le risorse umane è rivolta sia verso l'organico del Consorzio, che **verso gli oltre 27000 addetti delle aziende che risiedono nel comprensorio.**

Le imprese non cercano soltanto terreni in cui insediarsi, ma aree all'interno delle quali esistano, in termini logistici, strategici e sistemici, servizi e infrastrutture adeguate. Non richiedono solamente strade, fognature, impianti, ma anche, accanto a queste, servizi pubblici e privati a "portata di mano" (telematici e informatici, agenzie bancarie, uffici assicurativi, ecc.) oltre a strutture partecipative, culturali e sociali.

ZIP, pur non offrendo direttamente questi servizi, contribuisce ad incentivarne la presenza, attraverso la realizzazione delle necessarie infrastrutture.

**Ciò che caratterizza, infatti, un sistema industriale moderno, oltre al livello delle infrastrutture di base, sono la qualità, la lungimiranza, anche progettuale e la strategicità dei servizi che in esso vengono offerti a supporto delle attività produttive, commerciali e distributive.**

### I SERVIZI IN ZIP







Proprio tenendo presenti queste esigenze, per creare un ambiente industriale che influisca positivamente anche sulla qualità del lavoro, è stato progettato il centro servizi di Via Messico, caratterizzato anche da un'architettura fortemente rappresentativa e visibile.

Il progetto, che prevede un auditorium, spazi a ristorazione e per pubblici servizi, si integra con l'attività oggi svolta dai **5 centri servizi esistenti, dove hanno sede uffici postali, hotel, ristoranti, banche, studi professionali ed ogni genere di servizi necessari alle imprese ed alle persone.** A testimonianza, inoltre, dell'attenzione di ZIP verso l'aspetto sociale, oltre che produttivo, relativo ai lavoratori, è prevista all'interno di questo progetto un'**area destinata ad Asilo per l'infanzia.**

Tra gli interventi volti a migliorare il contesto industriale, è da inserire la ristrutturazione di una Casa Colonica in località Granze, dove spazi ricchi di memoria saranno destinati a ristorazione e tempo libero.

Un impegno, quello verso le oltre 27.000 persone che ogni giorno si recano in ZIP, che si manifesta anche sulla pianificazione della viabilità.

**Tutta la ZIP è raggiungibile con mezzi pubblici, le strade sono costantemente mantenute, sono stati realizzati numerosi parcheggi in tutta l'area per facilitare la sosta dei numerosi utenti del Comprensorio ed il territorio viene reso sempre più gradevole,** intervenendo sulle aree verdi, ampliandole e infoltendo le alberature, creando aiuole e angoli curati e piacevoli alla vista.



## **FORMAZIONE E VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE DEL COMPENSORIO ZIP**

Il 30 aprile 2002 è giunto a compimento il progetto denominato "Laboratorio Informatico Distribuito - LID". Il progetto, anch'esso inserito nell'ottica di un'offerta di nuovi servizi alle imprese, ha visto un'importante collaborazione, esplicitata in un'attività di sperimentazione, con l'Università degli Studi di Padova, precisamente con le facoltà di Ingegneria e di Psicologia. All'interno del progetto sono state attrezzate delle aule per la formazione a distanza e la videoconferenza presso la sede di Veneto Innovazione/Parco Vega, il Parco Scientifico Galileo e il Consorzio stesso.



Il Consorzio è inoltre partner in attività di formazione professionale, anche a livello internazionale. E' attualmente allo studio la programmazione di un corso di formazione manageriale in Repubblica Slovacca, in collaborazione con realtà universitarie italiane ed estere ed altri attori istituzionali, per la formazione di figure professionali specializzate che fungano da interfaccia tra il mondo economico/industriale italiano e slovacco ed un corso di formazione in management di aree industriali, per laureati in materie tecniche/economiche provenienti dal Medio Oriente. Per entrambi si prevedono stage nell'ambito del Consorzio ZIP.

## **FORMAZIONE E VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE DEL CONSORZIO ZIP**

Nell'ambito della gestione del personale del Consorzio quest'ultimo periodo è stato caratterizzato da una semplificazione ed un rafforzamento della propria impostazione, attraverso l'inserimento di risorse fortemente motivate e con un costante processo di formazione delle risorse interne, sviluppato attraverso corsi esterni di formazione e impostando percorsi interni volti a migliorare le competenze professionali individuali.

Il livello di flessibilità delle prestazioni è sensibilmente cresciuto, adeguandosi all'evoluzione delle attività perseguite dal Consorzio ZIP, ormai orientate maggiormente "all'esterno".

La forte specializzazione delle competenze del personale, difficilmente reperibili sul mercato del lavoro, è testimoniata dalla presenza di un ufficio tecnico interno al Consorzio in grado di gestire, dalla progettazione al collaudo, l'intera esecuzione delle opere.

### **Nel 2001 il Consorzio ha raggiunto un importante traguardo, ottenendo la Certificazione secondo lo standard UNI EN ISO 9001:2000**

nel campo applicativo della pianificazione, progettazione, costruzione e manutenzione di infrastrutture per insediamenti produttivi. La certificazione, che è stata anche quest'anno riconfermata, ha evidenziato la forte motivazione dell'Ente a proseguire nel processo di miglioramento intrapreso.



L'Ente di certificazione, infatti, ha potuto accertare che tutte le aree di miglioramento indicate in occasione del rilascio del certificato sono state prontamente analizzate e le relative criticità risolte, confermando il giudizio positivo sul lavoro svolto ed evidenziando la "coesione, la disponibilità e la cooperazione di tutto il personale" della struttura.

Il Consorzio ZIP nell'ambito della gestione del rapporto di lavoro con il proprio personale ha anche avviato, nel Settembre del 2002, un progetto sperimentale per l'attuazione di un **programma di telelavoro** secondo la normativa prevista dall'art. 21 del C.C.N.L. Tale progetto ha consentito di costruire un rapporto di lavoro a distanza, assicurando al dipendente oltre alle esistenti mansioni un regolare processo di miglioramento professionale.

### 3.3 I partners d'impresa.

Lo sviluppo di accordi di partnership risulta assolutamente strategico per il conseguimento degli obiettivi del Consorzio, in particolar modo nell'attività di infrastrutturazioni delle aree industriali come la nuova zona industriale di Cittadella.

L'urbanizzazione di questa nuova area di complessivi 530.000 m<sup>2</sup> in provincia di Padova, è gestita dalla apposita società di trasformazione urbana, costituita tra il Comune di Cittadella, con il 65% delle quote, e dal Consorzio ZIP di Padova, che detiene il restante 35%.

Un protocollo d'intesa tra il Consorzio ZIP di Padova e la Zona Industriale di Verona (ZAI), è stato di recente sottoscritto al fine di promuovere le realtà produttive dei propri distretti industriali nel quadro della globalizzazione economica, in un'ottica di internazionalizzazione e delocalizzazione, nonché di incentivazione congiunta per nuove occasioni di sviluppo.

In particolare, l'accordo è indirizzato alla ricerca di nuove aree da destinare ad insediamenti industriali e a promuovere l'avvicendamento delle aziende con altre a sempre maggiore valore aggiunto e, infine, a gestire la loro delocalizzazione verso il Meridione d'Italia e verso i paesi dell'Est.

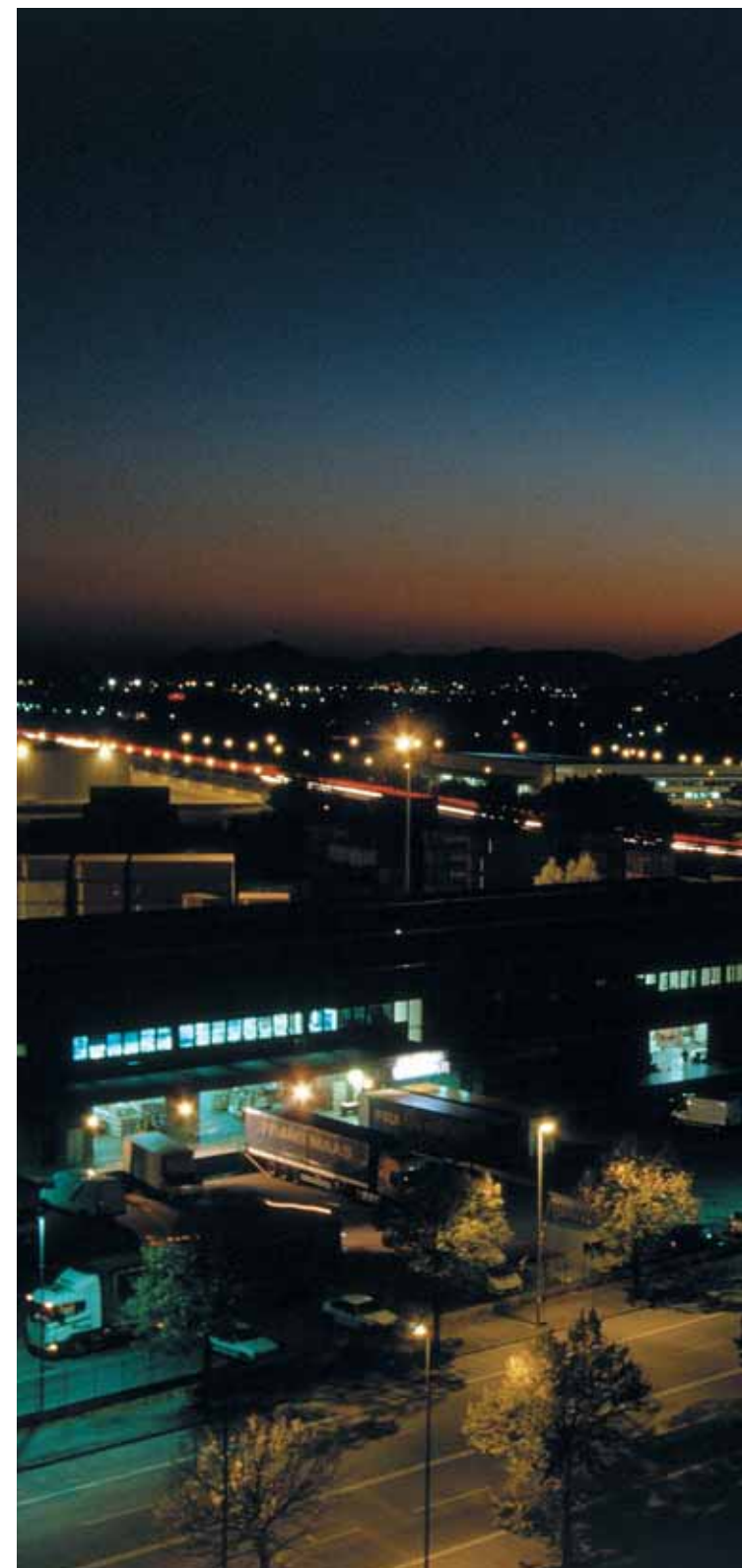
Con Unindustria Padova, Cariparo, Telerete Nordest e altre realtà padovane, è stata costituita un'ATI (Associazione Temporanea d'Impresa) per la realizzazione del progetto "Clone", un progetto finalizzato ad assistere le imprese italiane che intendano riprodurre i propri insediamenti in Paesi extra euro-

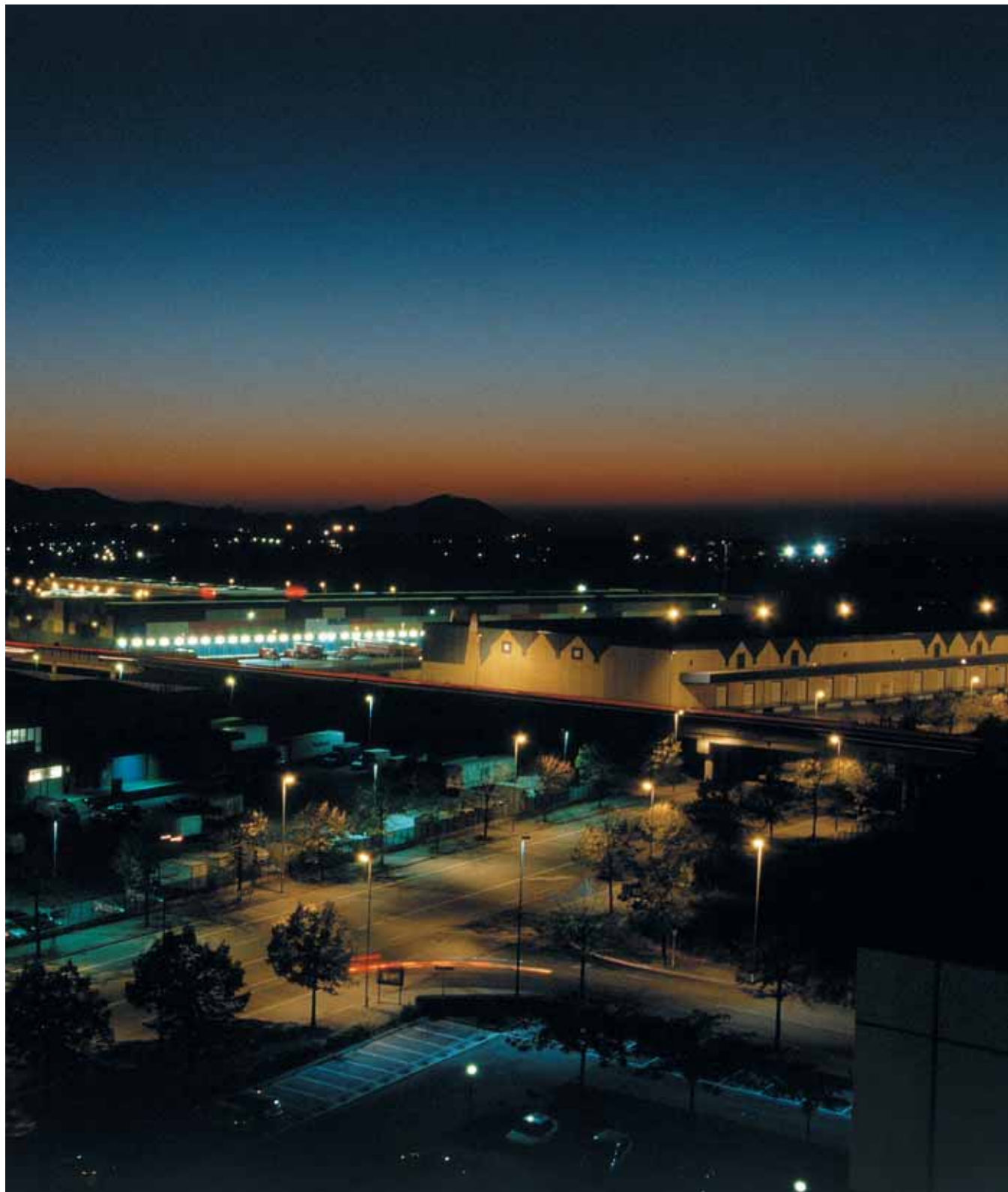
pei, individuando come principale paese di interesse la Bulgaria. Il Consorzio, in tali iniziative, mette a disposizione non solo la propria capacità di erogare servizi infrastrutturali alle imprese, ma soprattutto la consolidata esperienza nella creazione, infrastrutturazione e gestione di aree industriali.

L'associazione degli Enti di Industrializzazione del Nord Est (E.I.N.E.), nata nel 1999 su iniziativa del Consorzio ZIP e di altri 3 Consorzi del Veneto e Friuli Venezia Giulia, si è sviluppata nel corso del 2002, sino ad includere 12 enti dell'area veneto-friulana.

Gli attuali enti associati rappresentano aree attrezzate per complessivi 63.000.000 mq. in cui operano oltre 5.000 aziende manifatturiere, della logistica e high tech, moltissime delle quali esportano in Unione Europea nel mondo.

Lo scopo di E.I.N.E. è quello di creare sinergie ed attività comuni nel settore della consulenza, della ricerca, delle progettazioni industriali, degli studi e del marketing delle aree a livello nazionale ed internazionale, nonché attivare azioni di partenariato in Italia e all'estero a supporto dei sistemi di imprese italiane, in altre aree in sviluppo. Quest'anno associazione ha creato un data base delle aziende insediate, primo nucleo per servizi B to B della comunità degli imprenditori insediati nel nord est e si è fortemente impegnata nell'instaurare rapporti di fattiva collaborazione con interlocutori esteri, in particolar modo in canadesi e sloveni, quest'ultimi soprattutto, in considerazione del prossimo ingresso della Slovenia nell'Unione Europea.





### 3.4 Fornitori

I rapporti e la scelta dei fornitori sono regolati da disposizioni, principi e criteri propri degli enti aventi natura pubblica, ai quali il Consorzio si conforma.

Nel processi di aggiudicazione dei fornitori, che poggia comunque su una verifica della convenienza economica, vengono valutati con sempre maggior peso anche altri aspetti, tra i quali il possesso delle certificazioni di qualità, e l'attenzione che questi riservano verso gli elementi che qualificano una corretta gestione aziendale, non escludendo l'ottica della sostenibilità sociale ed ambientale.

Tra i requisiti ritenuti di particolare importanza, spicca la capacità di rispettare i tempi e gli standard concordati.

Spesso i fornitori, per le peculiarità dell'attività che il Consorzio ZIP svolge, rappresentano aziende ad elevata specializzazione tecnologica; ZIP svolge dunque un preciso lavoro di ricerca sul mercato di imprese in grado di rispondere, attraverso tecniche ed attrezzature innovative, alle specifiche necessità dell'ente.

### 3.5 Azionisti e Istituzioni

Il rapporto costante tra il Consorzio e le istituzioni, tra le quali si comprendono sia gli enti locali e territoriali, che le diverse associazioni di categoria, è elemento imprescindibile per lo sviluppo dell'attività della ZIP: dalla capacità di promozione dei propri progetti e di creazione del consenso istituzionale intorno ad essi, l'Ente trae la forza vitale per affermare il proprio ruolo e la propria funzione. Per questi motivi, oltre che per l'interesse collettivo che l'attività del Consorzio rappresenta e per le peculiarità dell'attività svolta dal Consorzio, il rapporto con gli enti e le istituzioni di categoria si sviluppa spesso attraverso accordi di partnership.

Una delle Istituzioni più direttamente interessate all'attività del Consorzio è la **Regione Veneto**. La regione ha, infatti, specifiche competenze legislative ed amministrative sia in materia di gestione del territorio, e quindi sullo sviluppo delle aree industriali, che nell'ambito della programmazione economica.

Rapporti frequenti sono anche intessuti con il **Ministero degli Esteri**, in particolare per progetti di decentramento delle imprese e di collaborazione infrastrutturale, nell'ambito dei paesi comunitari ed extraeuropei, e con altri Ministeri per lo sviluppo ed il finanziamento di programmi specifici di intervento.

Con **l'Università di Padova, e le associazioni delle categorie produttive a livello locale (Unindustria, CNA, UPA, ecc.)** vengono di frequente sviluppati progetti comuni e specifiche destinati al territorio della città di Padova e veicolate anche attraverso progetti di ricerca e borse di studio.

Stretta la collaborazione anche con gli enti - come l'Interporto di Padova, i Magazzini Generali, APS - che operano all'interno della Zona Industriale e che costituiscono parte funzionale ed integrante del **Sistema Padova**.



Per accrescere l'efficacia del proprio intervento, il Consorzio ZIP si rapporta ad associazioni del peculiare settore in cui opera.

L'**E.I.N.E. (Enti di Industrializzazione Nord Est)** la cui attività è stata illustrata in precedenza.

La **F.I.C.E.I. (Federazione Italiana Consorzi Enti Industrializzazione):**

l'organizzazione italiana che raggruppa e rappresenta i Consorzi e gli Enti per la promozione e lo sviluppo industriale.

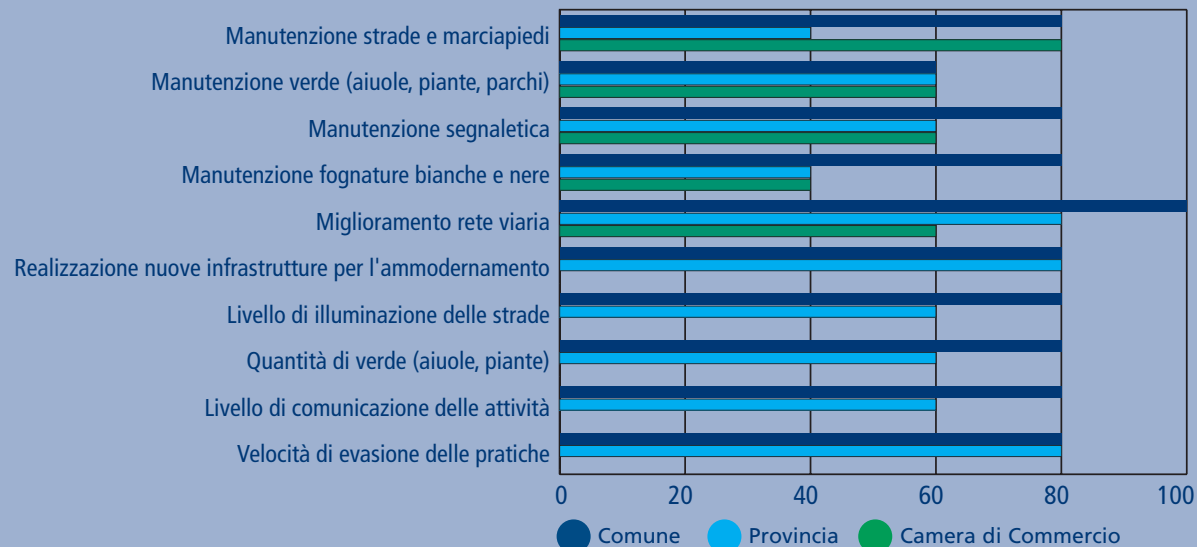
Essi sono investiti, perlopiù in forza di leggi statali o regionali, di funzioni e competenze di livello sovracomunale, al fine di progettare, realizzare e gestire le infrastrutture (porti, strade, reti idriche, reti fognarie, ecc.) e gli impianti tecnologici (depuratori, impianti di smaltimento dei rifiuti) necessari agli insediamenti industriali.

**Comune, Provincia e Camera di Commercio di Padova**

Su un doppio binario si sviluppa il rapporto con gli enti locali: proprietari del Consorzio ZIP e al tempo stesso responsabili della gestione e della programmazione dello sviluppo del territorio.

I tre Enti fondatori sono direttamente e pariteticamente rappresentati all'interno degli organi collegiali del Consorzio.

Oltre al confronto ed alla collaborazione sistematici, alla cooperazione nelle attività strategiche e di indirizzo, vengono siglati accordi in partnership per lo sviluppo di specifici progetti.



Il Consorzio, ad esempio, ha presentato insieme al Comune di Padova, un progetto per la realizzazione di una Società di Trasformazione Urbana, che è stato ammesso al finanziamento da parte del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti; attualmente è in corso lo studio di fattibilità per un intervento di riqualificazione su un'area di circa 1.500.000 m<sup>2</sup> nel comprensorio della Zona Industriale di Padova.

I Soci fondatori rappresentano per ZIP anche significativi "clienti", ossia soggetti che hanno aspettative economiche e sociali nei confronti dell'Ente. Per valutare il loro livello di "soddisfazione", essi sono stati inseriti nella Indagine sulla Customer Satisfaction condotta annualmente. Il risultato ottenuto, testimone della validità dell'impegno profuso da tutte le risorse del Consorzio ZIP, è sintetizzato nel grafico.





### 4.1

#### Il rapporto con la città

Il Comprensorio della ZIP si trova inserito all'interno dei confini dell'area urbana, ma non per questo rappresenta un peso per la città di Padova. Dal punto di vista dell'impatto ambientale, ad esempio, il traffico dei veicoli e la movimentazione delle merci si svolgono al suo interno.

E' tuttavia vero che si tratta di un'area strettamente a ridosso della città e per questo motivo **il Consorzio opera costantemente su tre diversi fronti al fine di garantire una armonica integrazione dell'area al resto del tessuto urbano:**

- **equilibrio tra aree verdi ed insediamenti industriali**
- **mantenimento del patrimonio immobiliare**
- **miglioramento della viabilità**

#### IL RUOLO SOCIALE

Il ruolo del Consorzio ZIP, all'interno del sistema economico padovano, non è soltanto quello di fungere da "calmiere" del prezzo dei terreni industriali, ma anche di sviluppare una funzione positiva su come questi terreni saranno utilizzati, nonché di portare a buon esito i propri compiti istituzionali con i **minori costi sociali**.

Nel corso del 2002 è stata completata la lottizzazione residenziale di "Granze", destinata agli espropriati, e sono stati assegnati complessivamente undici lotti di terreno ad altrettanti nuclei familiari interessati da procedure espropriative.

Il Consorzio ZIP, attraverso l'opera costante di manutenzione del patrimonio immobiliare, **evita situazioni di degrado** che finirebbero per deprimere e dequalificare tutta l'area. L'attività di manutenzione ha inoltre lo scopo di tutelare beni che sono stati acquistati e che sono a bilancio dell'ente.



## IL PATRIMONIO STORICO

Una parte del territorio della Zona Industriale rappresenta un patrimonio della **memoria storica della città di Padova**, che va assolutamente tutelato.

La **Chiesa di San Clemente a Granze di Camin è un edificio del 1200** da tempo in disuso, vincolato dalla Soprintendenza dei Beni Architettonici del Veneto Orientale, situato all'interno del comprensorio.



La tradizionale attenzione che il Consorzio Zona Industriale ha dimostrato per il proprio territorio è stata confermata anche dall'impegno profuso nell'opera di restauro della Chiesa che ha permesso, infine, di riportarla alla sua condizione originaria. L'intervento ha permesso inoltre di attuare tutte le opere necessarie al fine di consentire, in futuro, di usufruire dell'immobile anche come luogo di svolgimento di conferenze, convegni ed altre attività di interesse per i cittadini. Impegno primario del Consorzio è, infatti, anche quello di salvaguardare i segni significativi della memoria storica, contemperando la crescita industriale e le esigenze della città.

Il **recupero di altri antichi fabbricati rurali** in Via Nuova Zelanda verrà accompagnato ad una loro trasformazione in ristoranti e luoghi di ritrovo, vestendo l'intervento immobiliare di un significato anche funzionale ed economico attraverso lo svolgimento di conferenze e convegni.



## LA VIABILITÀ

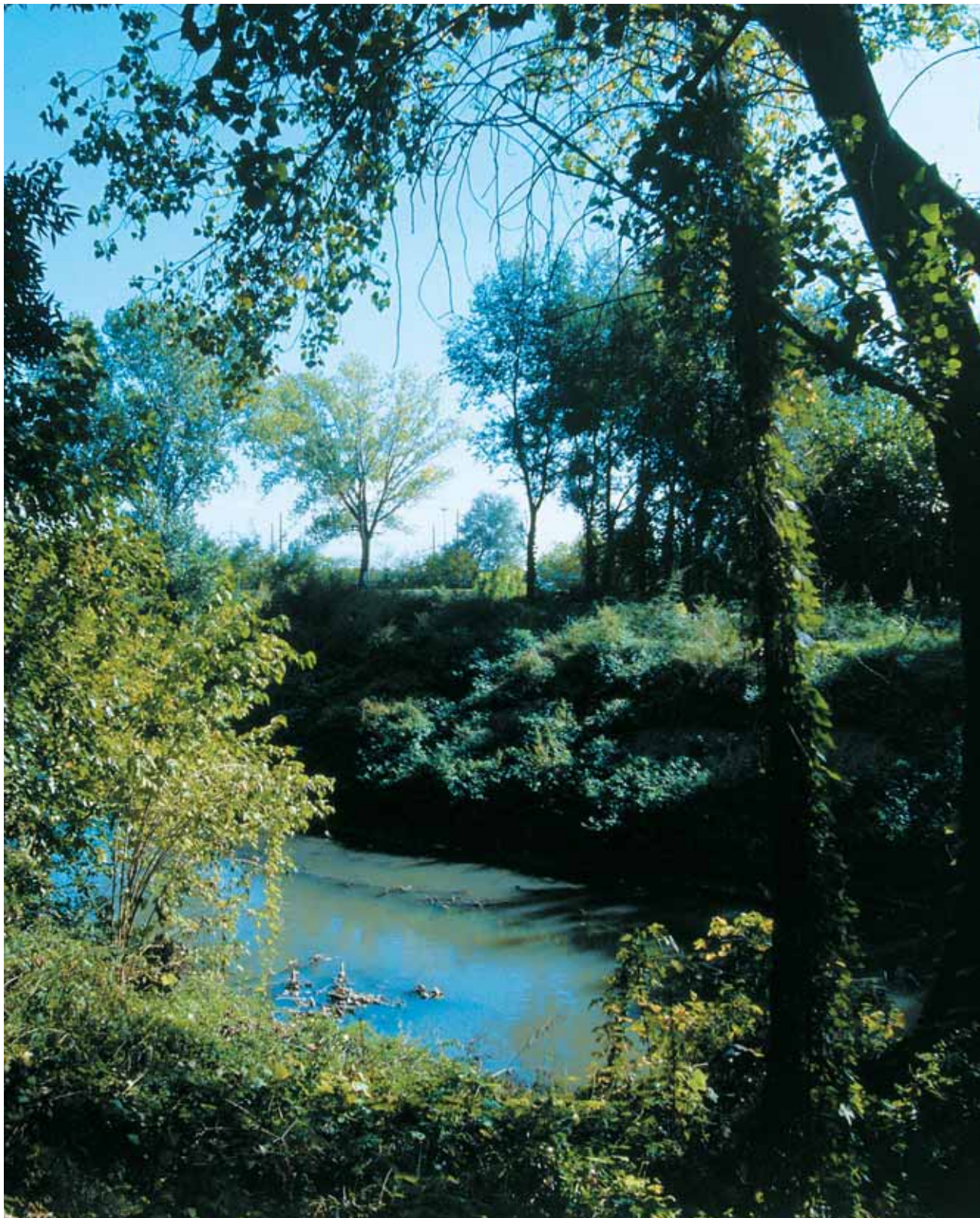
Le questioni del trasporto e quindi della viabilità sono naturalmente strategiche per lo sviluppo delle attività delle imprese nel comprensorio, ma rappresentano anche un elemento che incide sensibilmente sull'impatto complessivo della Zona Industriale. Consapevole di ciò, il Consorzio è pronto a sviluppare **azioni di incentivazione nei confronti non solo della città di Padova, ma anche dei comuni vicini per il miglioramento della viabilità.**

Testimonianza di questo impegno è il disegno della viabilità di collegamento tra la ZIP e la nuova provinciale di Ponte San Nicolò, a sud del comprensorio: la via più diretta ed economica veniva individuata nel passaggio attraverso il centro del paese, ma, d'accordo con la Provincia di Padova, il Consorzio ha rimodellato le proprie lottizzazioni in modo da creare una nuova strada destinata ad "aggirare" del paese, in modo da ridurre il traffico di attraversamento ed il conseguente impatto ambientale dell'opera.

Inoltre, a breve partirà il primo cantiere per la costruzione delle due bretelle di raccordo tra Viale dell'Industria e la Tangenziale est, ed entro un anno saranno avviati i lavori di completamento della statale dei Vivai. Le nuove infrastrutture avranno lo scopo di decongestionare le attuali arterie stradali ormai obsolete e inadeguate, riqualificando tutta la viabilità dell'area, rendendola più efficiente, ed abbattendo al tempo stesso l'impatto connesso al traffico veicolare.



Da ultimo, va sottolineato il contributo del Consorzio, in termini sia economici che di proposte progettuali, per la realizzazione della rotatoria di Saonara e per l'ampliamento del casello autostradale uscita "zona industriale".



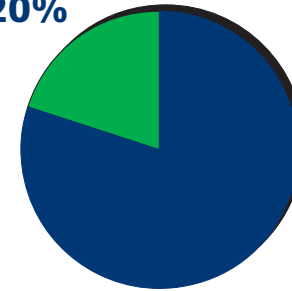
## 4.2

### La tutela dell'ambiente

**Il 18% del territorio del comprensorio è occupato da aree verdi**, destinate non soltanto a migliorare l'impatto visivo, ma anche a tutelare l'ecosistema, concorrendo, tra l'altro all'abbattimento delle polveri.

Alla sua manutenzione è destinato il 20% delle spese per miglioramenti e manutenzione dell'area.

20%



Superando di lunga gli standard richiesti dalla legge, all'interno della ZIP sono compresi **1.700.000 m<sup>2</sup>** di verde, destinati in buona parte a parco pubblico, e che rappresentano una quota sostanziale del sistema del verde padovano.



Il progetto denominato **"Parco Fenice"** è frutto della collaborazione tra il Consorzio ZIP, la sezione scout del C.N.G.E.I. di Padova, e il Centro di Servizio per il Volontariato della Provincia di Padova ed è un'importante esempio di collaborazione tra pubblico e privato, tra volontariato e produzione per il recupero e la riqualificazione di un territorio che versava in uno stato di forte degrado socio-ambientale.

Il progetto riguarda un'area di 9000 m<sup>2</sup>, di proprietà del Consorzio ZIP Padova, ubicata all'interno di un paleoalveo del fiume Roncayette.

Nell'area sono stati piantati 250 nuovi alberi per abbattere gli impatti acustici ed attrarre nuovamente nella zona l'avifauna, sono state poste in essere iniziative volte a favorire uno sviluppo eco sostenibile di un nuovo pezzo di parco e creato un percorso pedo-

nale e ciclabile, che lo collega ad una casa situata a circa 4 km, concessa dalla Zip agli scout del C.N.G.E.I. della sezione di Padova. E' stata anche promossa un'opera di sensibilizzazione delle scuole elementari e medie del circondario per favorire la conoscenza dell'ambiente naturale da parte dei bambini e dei ragazzi attraverso il progetto "Adotta un albero" (un albero per ogni bambino e ogni bambino ha il suo albero).

Con il progetto Fenice, il Consorzio ZIP ha rafforzato il suo impegno per il recupero ambientale della zona, creando nuove sinergie tra spazio verde, abitanti e cultura della forestazione urbana e dando vita ad un polo vivo che porta aggregazione e dà spazio ad associazioni che si occupano di prevenire e contrastare il disagio giovanile, con l'importante collaborazione della popolazione locale.

Come già anticipato è anche preciso impegno del Consorzio ZIP **contenere l'impatto ambientale indotto dalle attività delle imprese** industriali presenti nel comprensorio.

In quest'ambito vanno evidenziati i citati progetti di realizzazione di un **Acquedotto Industriale** e di una centrale di **Teleriscaldamento**. L'acquedotto consentirebbe di evitare l'utilizzo di acque potabili all'interno dei cicli di lavorazione industriale, risparmiando questa preziosa risorsa attraverso la realizzazione di un sistema di recupero e riciclo. Con la realizzazione di un impianto di Teleriscaldamento al servizio di tutta l'area sarebbe possibile conseguire contemporaneamente un sensibile risparmio sulla spesa energetica e una forte riduzione delle emissioni inquinanti.

Il Consorzio sta inoltre valutando la fattibilità di sviluppare un progetto di approvvigionamento energetico attraverso **energia fotovoltaica**. Su tale ipotesi sta lavorando un gruppo di coordinamento formato da Consorzio ZIP, Magazzini Generali, Interporto, Centro Grossisti e Mercato Ortofrutticolo, verificando altresì la possibilità di utilizzare finanziamenti nazionali e dell'Unione Europea.



**L'elettrodotto da 132 kV tra Camin e Bassanello che attraversa la zona industriale di Padova verrà a breve interrato**; l'Enel - i cui funzionari si sono già incontrati con i rappresentanti del Coordinamento degli enti economici - prevede la fine dei lavori entro un anno e una spesa di oltre 6mln di Euro. Va da sé che l'operazione comporterà anche un importante recupero di area edificabile.



Consorzio Zona Industriale e Porto Fluviale di Padova

Galleria Spagna, 35  
35127 Padova

Tel. +39 049 89 91 811  
Fax +39 049 76 11 56

[www.zip.padova.it](http://www.zip.padova.it)  
[info@zip.padova.it](mailto:info@zip.padova.it)



7P