

# COMUNE DI CAMPOGALLIANO

## PROVINCIA DI MODENA

Oggetto:

### PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO

ai sensi dell'art.4 e dell'art.38 della L.R. 24/2017 - Ambito Produttivo 43.30  
PER LA REALIZZAZIONE DI MAGAZZINO LOGISTICO  
DA REALIZZARSI SUL LOTTO DI TERRENO  
SITO IN VIA BARCHETTA ANGOLO VIA DEL LAVORO

Spazio a disposizione dell'Ufficio Tecnico

Numero di PROTOCOLLO:

ATTUATORE:

BORCIANI MAURIZIO

Via San Martino n. 91, Campogalliano (MO)  
C.F. : BRC MRZ 60D25 F257G

BORCIANI STEFANO

Via San Martino n. 113, Campogalliano (MO)  
C.F. :BRC SFN 67C01 F257V

ESECUTORE:

F&L s.r.l

Via Benzoni n.11 Crema  
P.Iva/C.F. : 01693240192

UTILIZZATORE:



SDA S.p.A.

Viale Europa n.175 Roma  
P.Iva/C.F. : 05714511002.

PROGETTAZIONE:



F-INGEGNERIA s.r.l.

Via del Lavoro n°71 - 40033 - Casalecchio di Reno (Bo)  
Tel. uff. 051-0266175 - Mob.338-5901001  
C.F./P.Iva:038841501201 - e-mail: info@f-ingegneria.it  
Progettista Ing. Gianfranco Flotta

CONTENUTO:

### RELAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA

commessa	lotto	disciplina	fase progettuale	revisione	elaborato
21.105	00	AR	AO	03	G03

Nome del file

Scala

Data

XRIF\_COPERTINE.dwg

-

07/10/2022

**COMUNE DI CAMPOGALLIANO**  
**PROVINCIA DI MODENA**

**PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO**  
**AI SENSI DELL'ART.4 E DELL'ART 38 DELLA L.R.24/2017**  
**AMBITO PRODUTTIVO 43.30 VIA BARCHETTA**

**RELAZIONE ECONOMICA FINANZIARIA**

---

## Sommario

1.	PREMESSA.....	3
2.	PIANO ECONOMICO FINANZIARIO DELL'INVESTIMENTO .....	3
3.	COSTI PER LA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO .....	4
3.1	ACQUISTO DELL'AREA .....	4
3.2	COSTO DI COSTRUZIONE.....	4
3.3	ONERI DI URBANIZZAZIONE.....	4
3.4	COSTI OPERE DI URBANIZZAZIONE DA CEDERE AL COMUNE .....	4
3.5	COSTI CONTRIBUZIONE OPERE .....	5
3.6	COSTI DERIVANTI DALLA PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO.....	5
4.	CONCLUSIONI .....	6

## 1. PREMESSA

Il programma economico finanziario prende in esame gli aspetti salienti dell'investimento, con l'obiettivo di verificare e dimostrare la sostenibilità economica dello stesso.

## 2. PIANO ECONOMICO FINANZIARIO DELL'INVESTIMENTO

I dati salienti della valutazione si possono riassumere in:

- Superficie territoriale d'ambito: 29.558,00 mq
- Superficie utile da realizzare: 5.896,00 mq

In relazione alla particolarità del bene si è ritenuto opportuno effettuare l'analisi estimativa, valutando la redditività dell'investimento, in quanto si ritiene che detta analisi possa trovare corretta applicazione nell'individuazione del tipo economico ricercato.

Per una efficace valutazione a reddito è necessario stabilire preliminarmente il reddito medio normale atteso ed il tasso di capitalizzazione.

Sulla base delle indagini di mercato condotte è determinato il canone di locazione, quantificato in 55,00€ /mq/anno. Detto valore è determinato tenendo conto di analoghe forme di insediamento nell'ambito del mercato immobiliare della logistica negli interporti italiani tenendo conto delle singolarità dell'insediamento, che indubbiamente lo valorizzano, in particolare: la posizione strategica rispetto al sistema autostradale di Modena (A1 – A22), l'assenza di disponibilità di un interporto nelle immediate vicinanze.

Per il tasso di capitalizzazione o coefficiente di redditività, si è utilizzato un parametro medio tra quelli usuali per investitori istituzionali e privati ed è quantificato nel 5,50%.

Il reddito lordo dell'area è ottenibile dal prodotto della superficie realizzata per il canone determinato e risulta:

$$5.896,00 \text{ [mq]} \times 55,00 \text{ [€/mq/anno]} = 324.280,00 \text{ [€/anno]}$$

Alla redditività lorda è necessario sottrarre il gravame delle imposte, oggi il valore medio dell'IMU è quantificabile in circa € 6,70 per mq di superficie, quindi abbiamo:

$$5.896,00 \text{ [mq]} \times 6,70 \text{ [€/mq/anno]} = 39.503,20 \text{ [€/anno]}$$

Otteniamo così il reddito netto [R]:

$$324.280,00 - 39.503,20 = 284.776,80 \text{ [€/anno]}$$

Mentre il coefficiente di redditività [r] è stato precedentemente quantificato pari a 5.50% il valore del capitale sarà ottenuto dalla formula  $C = R/r$  otteniamo quindi il valore del complesso immobiliare:

$$284.776,80 / 5.50\% = € 5.177.760$$

arrotondato a cifra tonda in **€ 5.177.700,00**

### **3. COSTI PER LA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO**

#### **3.1 ACQUISTO DELL'AREA**

Il valore dell'area è determinato come valore di trasformazione dell'area ed è quantificato in circa € 57,20/mq di superficie d'intervento (20.086,00mq), che equivale ad un costo spalmato sulla superficie fondiaria pari a:

$$29.558 \text{ [mq]} \times 38,90 \text{ [€/mq]} = \mathbf{€ 1.150.000,00}$$

#### **3.2 COSTO DI COSTRUZIONE**

Il costo di costruzione tiene conto della tipologia dell'insediamento, sostanzialmente una costruzione semplice sotto l'aspetto edilizio, che può far ricorso alle tecniche dell'edilizia industrializzata e, date le dimensioni, su significativi risparmi di scala ed è determinato in € 480,00/mq, detto costo tiene conto sia della costruzione vera e propria, sia della sistemazione della restante area che circonda l'immobile, comprese le porzioni che, destinate ad aree di urbanizzazione andranno cedute al Comune e comprese le spese tecniche e la realizzazione delle aree verdi da cedere al Comune.

Otteniamo quindi:

$$5.896,00 \text{ [mq]} \times 480,00 \text{ [€/mq]} = \mathbf{€ 2.830.080,00}$$

#### **3.3 ONERI DI URBANIZZAZIONE**

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria U1+U2 sono stimabili pari a:  $(24\text{euro} + 7\text{euro}) \times 0,6 = 18,6\text{euro/mq} \times 5.896,00\text{mq} = € 109.665,60$  da questo valore andranno scomputati gli importi legate alle opere realizzate come urbanizzazione primaria delle aree. Gli oneri di sostenibilità ambientale (D+S)  $(4\text{euro} + 3\text{euro}) \times 0,6 = 4,2 \text{ euro/mq} \times 5.896,00\text{mq} = [€24.763,20]$ , corrispondono a un totale di **134.428,80 €** ai quali vanno detratti gli oneri per le opere realizzate come urbanizzazione primaria delle aree.

#### **3.4 COSTI OPERE DI URBANIZZAZIONE DA CEDERE AL COMUNE**

I costi stimati per la realizzazione del parcheggio da cedere al Comune di Campogalliano, della pista ciclabile, della sistemazione della strada di raccordo con via Barchetta e conseguente tombamento del fosso, risultano essere pari a:

<b>OPERE PISTA CICLABILE</b>	<b>59.950,44 €</b>
ONERI SICUREZZA	3.728,54 €
SPESE TECNICHE 6%	3.820,74 €
<b>PARZIALE</b>	<b>67.499,72 €</b>

<b>OPERE TOMBAMENTO E PARCHEGGIO CAMION DOTAZIONI</b>	211.739,77 €
ONERI SICUREZZA	16.985,59 €
SPESE TECNICHE 6%	13.723,52 €
<b>PARZIALE</b>	<b>242.488,88 €</b>
<b>OPERE PARCHEGGIO PRIVATO AD USO PUBBLICO</b>	118.053,55 €
ONERI SICUREZZA	9.260,89 €
SPESE TECNICHE 6%	7.638,87 €
<b>PARZIALE</b>	<b>134.953,31 €</b>
<b>TOTALE</b>	<b>444.901,91 €</b>

La parte riguardante i costi per la realizzazione dell'allargamento della strada Via Barchetta con tombamento del fosso e la realizzazione dei parcheggi camion, saranno scomputati dagli oneri di urbanizzazione primaria.

### 3.5 COSTI CONTRIBUZIONE OPERE

Sarà prevista la contribuzione per la realizzazione di un'opera idraulica per il miglioramento del deflusso delle acque meteoriche in prossimità di Case Dallari che sarà realizzata direttamente dal Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale, quantificata in euro 70.000,00, pervenuta con prot. 13081/2021 la percentuale corrispondente all'intervento individuata dal Comune in euro 55.000,00 sebbene la percentuale attribuibile all'intervento, proporzionata alle superfici sarebbe inferiore. (Tale punto sarà oggetto di verifica successiva).

### 3.6 COSTI DERIVANTI DALLA PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO

Le particelle identificate al Foglio 31 mappali 604, 606 e Foglio 26 mappale 369 sono già stati ceduti con Accordo di cessione gratuito stipulato in data 22.12.2017 Rep. 6181 Raccolta 3306 tra il Comune di Campogalliano e i Proprietari Borciani Maurizio e Borciani Stefano. A fronte della minore cessione a favore del Comune del 50% della St dell'ambito 43.30 oggetto di intervento, prevista dall'art. 100.30.70 delle norme coordinate di PSC e RUE, la proprietà si impegna a monetizzare una porzione di area pari a 5.307,00 mq il cui valore economico è valutato quale differenza tra il valore venale dell'area comprensivo delle potenzialità edificatorie derivanti dall'attuazione del presente accordo ed il valore del Terreno agricolo (valutazioni eseguite dall'Agenzia del Territorio agli atti del Comune con prot. 4094 del 22/04/2021). Considerato che l'ambito di intervento ha una superficie complessiva pari a mq. 29.558,00, la superficie oggetto di cessione ammonterebbe a mq. 14.779,00, di cui solo la quota parte corrispondente a mq 9.472 viene ceduta al Comune di Campogalliano (di cui mq 3.204 è stata già ceduta con accordo del 2017).

Considerando che l'area oggetto di cessione ad esclusione di 3.204 mq già ceduti gratuitamente deve essere acquisita dal Comune ai sensi dell'Art. 100.30.70 c.2 "...in applicazione dell'art. 7 comma 1, lettera a) del testo unico delle espropriazioni. A norma dell'articolo 38 della legge 17 agosto 1942 n. 1150 per la determinazione delle indennità non si terrà conto degli incrementi di valore attribuibili sia direttamente che indirettamente

all'approvazione del PSC ed alla sua attuazione" al costo del valore agricolo 6.268 (9.472-3.204) mq\*3.96 euro/mq = euro 24.821,28.

Relativamente alla quota residua di mq 5.307,00 a completamento dell'adempimento di cessione di cui all'art. 100.30.70 sopra menzionato, il Comune richiede che la proprietà si impegni a versare, quale monetizzazione della quota parte non ceduta, la somma complessiva di **euro 366.076,86** (mq. 5.307,00\*68,98 euro/mq), determinato quale differenza tra il valore dell'area allo stato attuale pari ad euro 72,94 euro/mq e il valore del terreno agricolo pari ad euro 3,96 euro/mq (come da perizia stima dell'Agenzia del Territorio depositata agli atti del Comune in data 22/04/2021 prot.4094) (si precisa che le somme esposte sono state indicate dal Comune di Campogalliano ma la proprietà Borciani si riserva di presentare una memoria di partecipazione al procedimento ex art. 10 della Legge 241/1990 al fine di depositare il proprio apporto collaborativo alla determinazione finale dei valori sopraelencati.)

#### **4. CONCLUSIONI**

Complessivamente, sommando le voci da 3.1 a 3.6 abbiamo un costo complessivo dell'investimento pari a circa € 4.475.305,00 tenendo conto dello scomputo degli oneri . Il margine operativo dell'investimento è determinato come differenza del valore del complesso completato sottratto dei costi necessari alla sua realizzazione, ed è quantificato in:

$$€ 5.177.760,00 - € 4.475.305,00 = € 702.455,00$$

Con questi valori si può determinare il Ritorno dell'investimento (R.O.I.) come rapporto tra il margine operativo ed il capitale impegnato:

$$€ 702.455,00 / € 4.475.305,00 = 15,70\%$$

In conclusione, dall'analisi economica finanziaria è stato valutato un adeguato ritorno dell'investimento con un R.O.I dell'ordine del 15,70%, adeguato alle aspettative degli investimenti del mercato immobiliare e quindi la sostenibilità economico finanziaria dell'intervento.

Si allegano alla presente visure camerali F&L srl che sarà il soggetto attuatore effettivo dell'accordo su mandato della proprietà.