



PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA

PAIP_PF.1-2 Polo della Moda

Amministrazione Comunale

Sindaco

Luca Vecchi

Vicesindaco e Assessore a Rigenerazione e Area Vasta

Alex Pratissoli

Responsabile Unico del Procedimento Urbanistico

Dirigente del Servizio Rigenerazione Urbana

Elisa Iori

Gruppo di Progettazione Servizio Rigenerazione Urbana

Andrea Anceschi, Matilde Bianchi, Giovanna Vellani

Soggetto attuatore

MaxMara Fashion Group



Direttore Generale

Michele Usuardi

Progettazione urbanistica e coordinamento generale

Assetto urbano e paesaggio



FOA Studio Architetti Associati

Elena Stella Ottavia Rusconi con Jacopo Ascari,

Marcello Solanti

Gruppo di Progettazione

Rapporto Ambientale VAS e Impatto acustico

Alfa Solution Spa



Matteo Cantagalli, Luigi Settembrini

Gabriella Alfano, Lorenzo Cervi (TCAA)

Valutazione trasportistica

Polinomia Srl



Stefano Battaiotto, Bianca Bozzi

Progettazione reti tecnologiche e infrastrutturali

Studio Guidetti Serri



Lorenzo Serri con Davide Bica, Francesco Ferraro

Rilievo e assetto catastale

SGT Associati



Silvia Piccinini

Indagini ambientali, geotecniche,

microzonizzazione sismica



Geolog Studio Geologi Associati

Massimo Casali, Mario Mambrini

Gianvito Maria Cassinadri

Indagine archeologica

Archeosistemi



Piera Terenzi

assunzione

elaborato 6

Relazione economico finanziaria



SOMMARIO

| | | |
|----------|---------------------------------------|----------|
| 1 | LE RAGIONI DI UNA SCELTA | 2 |
| 2 | RELAZIONE FINANZIARIA..... | 4 |
| 3 | CALCOLO ONERI..... | 6 |

1 LE RAGIONI DI UNA SCELTA

Il “Gruppo” Max Mara Fashion Group è un complesso di aziende, operanti nel campo della moda a livello mondiale, storicamente radicato a Reggio Emilia. È per questo motivo e per queste radici che il Gruppo ha individuato all’interno della città un’area, su cui far atterrare importanti investimenti, necessari per il suo sviluppo.

Il sito individuato si trova nel Parco industriale di Mancasale, in un’area fieristica dismessa da oltre un decennio. L’area necessita di un riuso immobiliare, come già il gruppo ha fatto in altre occasioni in passato. L’obiettivo è quello di rigenerare l’area, secondo parametri architettonici, ambientali e funzionali elevati evitando, nel contempo, un ulteriore consumo di suolo. A tale fine, la progettazione di questa opera sarà affidata al vincitore di un Concorso di idee internazionale, indetto per l’occasione.

L’intervento, che si affaccia su via Filangieri, si pone l’obiettivo di rigenerare, anche dal punto di vista ambientale e paesaggistico, l’area mediante creazione di un’ampia fascia di verde attrezzato, lungo l’asse viario di collegamento con la Stazione AV Mediopadana. Il sito è facilmente raggiungibile dal casello autostradale, percorrendo i ponti di Calatrava, ed è ben collegato con il centro della città e con la viabilità principale.

Il gruppo Max Mara Fashion Group ha di recente razionalizzato la propria struttura industriale, identificando due società del proprio gruppo, Max Mara Srl e Dedimax Srl, come i soggetti a cui delegare lo sviluppo industriale e commerciale dei propri marchi. Max Mara Srl, che si occupa dei marchi “premium” del Gruppo, ha da tempo un proprio “Campus” in via Giulia Maramotti a Reggio Emilia.

Dedimax Srl, a cui fanno riferimento i marchi del gruppo che si rivolgono al segmento contemporary, ha le proprie attività localizzate nel vecchio sito di Via Mazzacurati, a Reggio Emilia. Gli edifici di Via Mazzacurati risalgono agli anni ’60, ’70, ’80 e, anche se riadattati, non avrebbero le dimensioni e le funzionalità necessarie per garantire lo sviluppo dimensionale dell’azienda.

Da qui l'esigenza di un nuovo spazio, più adeguato a Dedimax Srl, che dia la possibilità di ospitare in un unico sito sia i magazzini che il centro direzionale.

In questo nuovo "Polo della Moda" verrebbero trasferite tutte le attività aziendali e le risorse, attualmente ubicate in Via Mazzacurati, per un totale previsto a regime di circa 800 persone.

La prossimità con la stazione AV Mediopadana porterà a Dedimax Srl indubbi vantaggi, consentendo, di fatto, di ridurre i tempi di collegamento con le più importanti città italiane e, in prospettiva, straniere. La vicinanza con il campus "Max Mara" determinerà ulteriori sinergie tra le due società industriali del gruppo in numerosi ambiti come, ad esempio, quello della ricerca e dello sviluppo dei prodotti, andando a formare un centro di eccellenza internazionale nel campo della moda.

La rigenerazione dell'area Ex Fiere si baserà sul risanamento ambientale, sulla creazione di importanti spazi verdi, sulla realizzazione di edifici moderni e funzionali, con l'obiettivo dell'autosufficienza energetica. Tutti questi elementi, unitamente alla riduzione degli spostamenti all'interno del comune di Reggio Emilia, determineranno un notevole miglioramento della sostenibilità ambientale dell'azienda.

Oltre al centro direzionale, il progetto prevede la realizzazione di due nuovi magazzini, per soddisfare le esigenze logistiche del gruppo Max Mara. Con questo insediamento il Gruppo razionalizzerà la funzione logistica, concentrando a Reggio Emilia, su di unica area, i magazzini attualmente dislocati presso diverse piattaforme logistiche, anche fuori provincia. Di conseguenza, si ridurranno le esigenze di trasferimento della merce e diminuirà, anche tenendo conto della già citata prossimità con il casello autostradale, l'impatto sulla mobilità della città, con una importante riduzione delle emissioni di CO2.



2 RELAZIONE FINANZIARIA

| 1) OPERE DI URBANIZZAZIONE | | | |
|--|------------------------|--|-----------------------|
| 1.A) PARCHEGGIO, ROTATORIA E VIABILITA' VIA ALDO MORO | | | |
| Opere interne al comparto oggetto di cessione | | | |
| | <i>Superficie (mq)</i> | <i>costo unitario parametrico (€/mq)</i> | <i>Stima</i> |
| Strada d'ingresso | 1 690 | 150 | 253 500.00 € |
| Parcheggio | 5 490 | 150 | 823 500.00 € |
| Opere a verde | | | |
| | <i>Superficie (mq)</i> | <i>costo unitario parametrico (€/mq)</i> | <i>Stima</i> |
| Fascia verde nord | 1 900 | 30 | 57 000.00 € |
| Fascia verde ovest | 460 | 30 | 13 800.00 € |
| Opere pubbliche esterne al comparto | | | |
| | <i>Superficie (mq)</i> | <i>costo unitario parametrico (€/mq)</i> | <i>Stima</i> |
| Rotatoria | 905 | 150 | 135 750.00 € |
| Collegamento Via Genovesi | 710 | 150 | 106 500.00 € |
| tot. Parcheggio, rotatoria e viabilità Via Aldo Moro | | | 1 390 050.00 € |
| 1.B) PARCHEGGIO VIA FILANGIERI | | | |
| Opere interne al comparto oggetto di cessione | | | |
| | <i>Superficie (mq)</i> | <i>costo unitario parametrico (€/mq)</i> | <i>Stima</i> |
| Parcheggio | 3 290 | 150 | 493 500.00 € |
| tot. Parcheggio Via Filangieri | | | 493 500.00 € |

| 2) OPERE FUORI COMPARTO | | | |
|--|------------------------|--|-----------------------|
| 2.A) SISTEMAZIONE ILLUMINAZIONE VIA FILANGIERI | | | |
| Opere pubbliche esterne al comparto | | | |
| | | | <i>Stima</i> |
| Via Filangieri | | | 150 000.00 € |
| tot. Illuminazione Via Filangieri | | | 150 000.00 € |
| 2.B) RIQUALIFICAZIONE VIA MAJORANA | | | |
| Opere pubbliche esterne al comparto | | | |
| | <i>Superficie (mq)</i> | <i>costo unitario parametrico (€/mq)</i> | <i>Stima</i> |
| Via Majorana | 11 230 | 110 | 1 235 300.00 € |
| tot. Riqualificazione Via Majorana | | | 1 235 300.00 € |
| 2.C) PERCORSO CICLOPEDONALE VIA MORO/VIA FILANGIERI - VIA MARAMOTTI | | | |
| Opere pubbliche esterne al comparto | | | |
| | <i>Superficie (mq)</i> | <i>costo unitario parametrico (€/mq)</i> | <i>Stima</i> |
| Percorso ciclopedonale | 1 020 | 100 | 102 000.00 € |
| tot. Percorso Ciclopedonale Via Maramotti | | | 102 000.00 € |

| RIEPILOGO opere di urbanizzazione e opere fuori comparto | |
|--|-----------------------|
| 1) OPERE DI URBANIZZAZIONE | |
| 1.A) Parcheggio, rotatoria e viabilità Via Aldo Moro | 1 390 050.00 € |
| 1.B) Parcheggio Via Filangeri | 493 500.00 € |
| Totale opere di Urbanizzazione (1) | 1 883 550.00 € |
| 2) OPERE FUORI COMPARTO | |
| 2.A) Sistemazione illuminazione Via Filangeri | 150 000.00 € |
| 2.B) Riqualificazione Via Majorana | 1 235 300.00 € |
| 2.C) Percorso ciclopedonale Via Moro / Via Filangeri - Via Maramotti | 102 000.00 € |
| Totale opere fuori comparto (2) | 1 487 300.00 € |
| Totale opere di urbanizzazione e opere fuori comparto (1+2): | 3 370 850.00 € |

escluso IVA, spese tecniche e oneri accessori

| 3) ACQUISTO AREE di proprietà del Comune di Reggio Emilia | | | |
|---|------------------------|--|---------------------|
| | <i>Superficie (mq)</i> | <i>costo unitario parametrico (€/mq)</i> | <i>tot</i> |
| Mappale 271 Foglio 72 | 423 | 80 | 33 840.00 € |
| Mappale 272 Foglio 72 | 2 948 | 80 | 235 840.00 € |
| Totale acquisto aree di proprietà del Comune di Reggio Emilia (3): | | | 269 680.00 € |

| 4) Opere PRIVATE INTERNE AL COMPARTO | | | |
|---|------------------------|--|-------------------------|
| | <i>Superficie (mq)</i> | <i>costo unitario parametrico (€/mq)</i> | <i>Stima</i> |
| Direzionale | 15 000 | 2 300 | 34 500 000.00 € |
| Mensa e portineria | 4 000 | 2 300 | 9 200 000.00 € |
| Magazzini | 28 000 | 1 600 | 44 800 000.00 € |
| Autosilo | 17 000 | 700 | 11 900 000.00 € |
| Verde privato | 22 015 | 25 | 550 375.00 € |
| Area cortiliva (comprensiva di vaibilità, parcheggi, infrastrutture e sottoservizi) | 55 080 | 150 | 8 262 000.00 € |
| Collegamento via Masaccio | 1 690 | 90 | 152 100.00 € |
| Totale opere private interne al comparto (4): | | | 109 364 475.00 € |

escluso IVA, spese tecniche e oneri accessori

3 CALCOLO ONERI

Si riepiloga di seguito il calcolo degli oneri utilizzando come parametri di calcolo:

- Direzionale e Mensa: **SL** (Superficie lorda)
- Produttivo: **VU/6** (Volume utile / 6)

ST (perimetro PAIP_PF.1-2 al netto di strade) 132.697 mq

VT (range premialità = MIGLIORATIVA) = 6 mc/mq

VT max ammesso = 796.182 mc

Produttivo: SL=28.000mq; H_utile=18,5m; VU = 518.000 mc. **VU/6 = 86.333,33mq**

Direzionale e mensa: SL = 15.000 + 4.000= **19.000mq**

Superficie PER CALCOLO ONERI = 86.333,33 + 19.000,00 = 105.333,33 mq

| 1) Oneri di urbanizzazione primaria (U1) | | | | | |
|---|------------|-------------------------------|----------------|------------------|-----------------------------------|
| | SL (mq) | VU/6 (mq) PRODUTTIVO >6 | TOTALE (mq) | U1 * (€/mq) | U1 (€) |
| FUNZIONE PRODUTTIVA | 19 000.00 | 86 333.33 | 105 333.33 | 14.59 | 1 536 813 |
| | | | | TOTALE U1 | 1 536 813.33 |
| * Si applica il valore U1 per la NC – interna al TU | | | | | |
| | | | | | TOT. ONERI U1 1 536 813.33 |

| 2) Oneri di urbanizzazione secondaria (U2) | | | | | |
|---|------------|-------------------------------|----------------|------------------|---------------------------------|
| | SL (mq) | VU/6 (mq) PRODUTTIVO >6 | TOTALE (mq) | U2 * (€/mq) | U2 (€) |
| FUNZIONE PRODUTTIVA | 19 000.00 | 86 333.33 | 105 333.33 | 4.25 | 447 667 |
| | | | | TOTALE U2 | 447 666.67 |
| * Si applica il valore U2 per la NC – interna al TU | | | | | |
| | | | | | TOT. ONERI U2 447 666.67 |

| 3) Contributo D+S | | | | | | | | |
|---|------------|-------------------------------|----------------|-----------------|--|---|--------|-----------------------|
| | SL (mq) | VU/6 (mq) PRODUTTIVO >6 | TOTALE (mq) | Td (€/mq SL) | RIDUZIONE 15% Td per COMUNE RE (€/mq SL) | RIDUZIONE 30% Td per AMBITO MANCASALE (€/mq SL) | Kd=1 | D (€) Td * Kd * SL |
| FUNZIONE PRODUTTIVA | 19 000.00 | 86 333.33 | 105 333.33 | 4.77 | 4.05 | 2.83 | 1 | 298 093.33 |
| TOTALE D | | | | | | | | 298 093.33 |
| | SL (mq) | VU/6 (mq) PRODUTTIVO >6 | TOTALE (mq) | Ts (€/mq SL) | RIDUZIONE 15% Ts per COMUNE RE (€/mq SL) | RIDUZIONE 30% Ts per AMBITO MANCASALE (€/mq SL) | Ks =1* | S (€) Ts * Ks * SL |
| FUNZIONE PRODUTTIVA | 19 000.00 | 86 333.33 | 105 333.33 | 3.57 | 3.03 | 2.13 | 1 | 224 360.00 |
| TOTALE S | | | | | | | | 224 360.00 |
| * Si applica KS=0,5 se intervento prevede Desigillazione e riduzione della superficie impermeabile del suolo rispetto allo stato di fatto superiore al 20% della SF | | | | | | | | |
| TOT. ONERI D+S 522 453.33 | | | | | | | | |

Totale 1)+2)+3)
2 506 933.33
Il contributo straordinario CS (4) e la quota del costo di costruzione QCC (5) non sono dovuti.

| 6) Monetizzazione SVP | | | |
|----------------------------------|-----------|-----------------|---------------------------|
| | (mq) | Costo (€/mq) | MONETIZZAZIONE SVP (€) |
| Area | 24 320.00 | 12 | 291 840.00 |
| Realizzazione verde | 24 320.00 | 3 | 72 960.00 |
| TOTALE MONETIZZAZIONE SVP | | | 364 800.00 |
| TOT. MONETIZZAZIONE SVP | | | 364 800.00 |

| 7) Monetizzazione P2 | | | | | |
|---------------------------------|----------|-------------------|-----------------|-----------------|--------------------------|
| | (mq) | Indice (mc/mq) | Costo (€/mc) | Costo (€/mq) | MONETIZZAZIONE P2 (€) |
| Area | 2 322.00 | 6 | 18 | 108 | 250 776 |
| Realizzazione opere | 2 322.00 | | | 115 | 267 030 |
| TOTALE MONETIZZAZIONE P2 | | | | | 517 806 |
| TOT. MONETIZZAZIONE SVP | | | | | 517 806 |

8) Misure di compensazione e riequilibrio ambientale e dotazioni ecologiche (punto 1.5.6 dal 186/2018 e aggiornamenti): DA REALIZZARSI
TOTALE
1)+2)+3)+6)+7) 3 389 539.33



Il presente elaborato è costituito da n° 8 pagine numerate progressivamente escluso il frontespizio e nr. 2 allegati.

Reggio Emilia, 03/05/2024

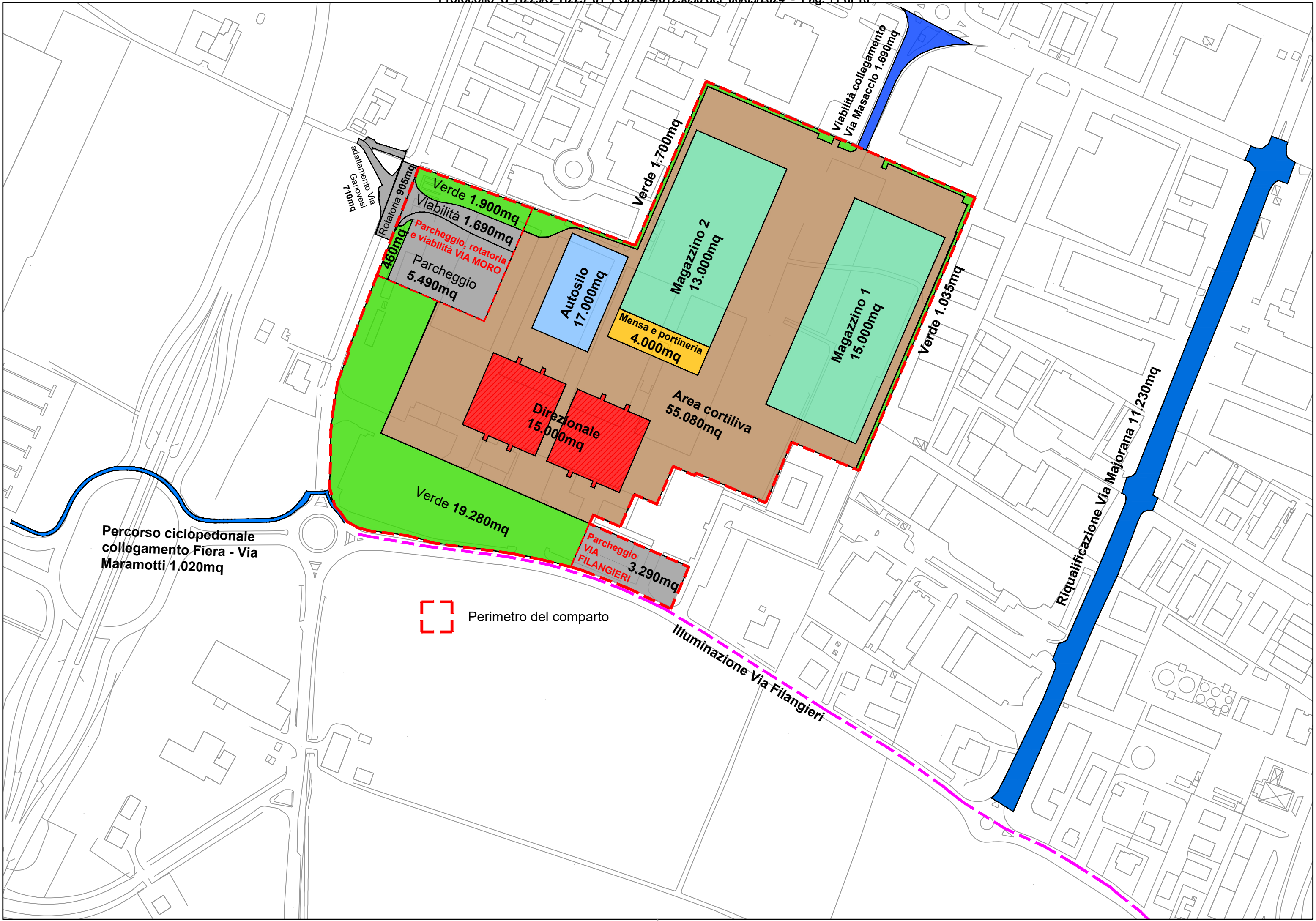
Il Progettista
Ing. Lorenzo Serri



W:\P-2024\IP05-MAX MARA-PUA Fiere, RE13-INTEGRAZIONI\RELAZIONE FINANZIARIA\06 - Relazione finanziaria.docx



Allegato 01
PLANIMETRIA DI INQUADRAMENTO





Allegato 02

CALCOLO ONERI DI COSTRUZIONE TRAMITE PORTALE R.E.R.



RER - Calcolo del Contributo di Costruzione

Risultato Calcolo CdC: € 2.506.933,25

| COMPONENTE | IMPORTO |
|--|-----------------------|
| U1 | € 1.536.813,29 |
| U2 | € 447.666,65 |
| D | € 298.093,32 |
| S | € 224.359,99 |
| Scomputo OU1 + OU2 | - € 0,00 |
| QCC | € 0,00 |
| CS | € 0,00 |
| Scomputo costi concorso architettura / progettazione partecipata | - € 0,00 |
| | ----- |
| TOTALE | € 2.506.933,25 |

Dati immessi

DATI INIZIALI

Comune: Reggio nell'Emilia (RE) - H223

Data di riferimento: 20/03/2024

CONVENZIONE

Sottoscrizione dopo il 30/09/2019 (o della precedente data di recepimento comunale della DAL 186/2018)

ESENZIONI

Esonero CS per i seguenti motivi:

non si tratta di un nuovo intervento ricadente al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato (T.U.) definito dal PUG

intervento realizzato all'interno del territorio urbanizzato come perimetrato dal PUG e non ricadente in una delle seguenti casistiche: a) intervento reso ammissibile da variante urbanistica specifica, o da permesso di costruire in deroga che prevedano maggiori superfici, o cambio di destinazione d'uso comportante aumento di CU (nelle more dell'adozione del PUG); b) intervento finalizzato alla realizzazione di strutture di vendita di rilievo sovracomunale per i quali il Comune ha previsto la corresponsione del CS

Esonero QCC per i seguenti motivi:

funzione produttiva o rurale svolta da non aventi titolo

LOCALIZZAZIONE

Localizzazione urbanistica: Area interna al territorio urbanizzato (T.U.)

Frazione: Mancasale

INTERVENTO 1



RER - Calcolo del Contributo di Costruzione

Tipo di intervento: NC

Intervento non a sanatoria

Situazione di progetto

Categoria funzionale: Produttiva

Superficie in aumento: 105333,33 mq.

Contributi D ed S

SL (VU/6, in caso di strutture a maggior sviluppo verticale): 105333,33 mq.

Contributo D

Coefficiente KD: Inquinamento connesso al tipo di attività

Altre attività

Contributo S

Coefficiente KS: Impatto connesso al tipo di intervento

Restanti casi

Note

INTERVENTO 1

ONERI DI URBANIZZAZIONE (U1 e U2)

Formula per il calcolo di U1 e U2 nel caso di NC:

onere per la nuova costruzione, ovvero:

$$VU_{NC} \times S_{aum}$$

dove:

S_{aum} = superficie in aumento

VU_{NC} = Valore unitario dell'onere applicato al tipo intervento NC

e i valori unitari degli oneri applicati sono calcolati in riferimento a:

Comune di I Classe

Localizzazione urbanistica Area interna al territorio urbanizzato (T.U.)

Funzione di progetto Produttiva

U1

$$S_{aum} = 105333,33$$

$$VU_{NC} = 14,59 \text{ (onere comunale)}$$

$$VU_{NC} \times S_{aum} = 1536813,29$$

Non esistono riduzioni da applicare

U1 finale = 1536813,29



RER - Calcolo del Contributo di Costruzione

U2

$$S_{\text{aum}} = 105333,33$$

$$VU_{\text{NC}} = 4,25 \text{ (onere comunale)}$$

$$VU_{\text{NC}} \times S_{\text{aum}} = 447666,65$$

Non esistono riduzioni da applicare

$$\mathbf{U2 \text{ finale} = 447666,65}$$

CONTRIBUTO D

Formula per il calcolo del contributo D:

$$D = (T_d \times SL) \times KD$$

dove:

$$\text{Tariffa base } T_d = 4,05 \text{ (tariffa comunale)}$$

$$\text{Percentuale della tariffa base in funzione della classe di appartenenza del Comune (I Classe)} = 100,00\%$$

$$\text{Riduzione del 30,00\% alla tariffa base del contributo D per appartenenza alla frazione Mancasale} = 1,22$$

$$\text{Tariffa base ricalcolata} = 2,83$$

$$SL \text{ (VU/6, in caso di strutture a maggior sviluppo verticale)} = 105333,33$$

$$\text{Contributo base (} T_d \times SL \text{)} = 298093,32$$

Coefficiente RER KD: Inquinamento connesso al tipo di attività

Altre attività

$$KD = 1,00$$

$$\mathbf{D \text{ finale} = 298093,32}$$

CONTRIBUTO S

Formula per il calcolo del contributo S:

$$S = (T_s \times SL) \times KS$$

dove:

$$\text{Tariffa base } T_s = 3,03 \text{ (tariffa comunale)}$$

$$\text{Percentuale della tariffa base in funzione della classe di appartenenza del Comune (I Classe)} = 100,00\%$$

$$\text{Riduzione del 30,00\% alla tariffa base del contributo S per appartenenza alla frazione Mancasale} = 0,91$$



RER - Calcolo del Contributo di Costruzione

Tariffa base ricalcolata = 2,13

SL (VU/6, in caso di strutture a maggior sviluppo verticale) = 105333,33

Contributo base (Ts x SL) = 224359,99

Coefficiente RER KS: Impatto connesso al tipo di intervento

Restanti casi

KS = 1,00

S finale = 224359,99

CONVENZIONE

Sottoscrizione

Dopo il 30/09/2019 (o della precedente data di recepimento comunale della DAL 186/2018)

Non ci sono importi da scomputare né costi per il concorso di architettura / processo di progettazione partecipata