



PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA

PAIP_PF.1-2 Polo della Moda

Amministrazione Comunale

Sindaco

Marco Massari

Assessore a Rigenerazione Urbana e Sviluppo Sostenibile

Carlo Pasini

Responsabile Unico del Procedimento Urbanistico

Dirigente del Servizio Pianificazione Urbanistica ed Edilizia Privata

Elisa Iori

Gruppo di Progettazione Servizio Pianificazione Urbanistica ed Edilizia Privata

Matilde Bianchi con Andrea Anceschi, 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, microzonazione sismica

Geolog Studio Geologi Associati

Massimo Casali, Mario Mambrini

Gianvito Maria Cassinadri



Indagine archeologica

Archeosistemi

Piera Terenzi

adozione
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 980 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 a servizio dell’attività produttiva del gruppo Max Mara. Con questo insediamento il Gruppo razionalizzerà la funzione a servizio dell’attività produttiva, concentrando a Reggio Emilia, su di unica area, i magazzini attualmente dislocati presso diverse piattaforme a servizio dell’attività produttiva, 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 | 1 830 | 150 | 274 500.00 € |
| Parcheggio | 5 600 | 150 | 840 000.00 € |
| Opere a verde | | | |
| | <i>Superficie (mq)</i> | <i>costo unitario parametrico (€/mq)</i> | <i>Stima</i> |
| Fascia verde nord | 1 520 | 30 | 45 600.00 € |
| Fascia verde ovest | 340 | 30 | 10 200.00 € |
| Opere pubbliche esterne al comparto | | | |
| | <i>Superficie (mq)</i> | <i>costo unitario parametrico (€/mq)</i> | <i>Stima</i> |
| Rotatoria e modifica Via Genovesi | 2 340 | 150 | 351 000.00 € |
| tot. Parcheggio, rotatoria e viabilità Via Aldo Moro | | | 1 521 300.00 € |
| 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 | 1 521 300.00 € |
| 1.B) Parcheggio Via Filangeri | 493 500.00 € |
| Totale opere di Urbanizzazione (1) | 2 014 800.00 € |
| 2) OPERE FUORI COMPARTO | |
| 2.A) Sistemazione illuminazione Via Filangeri | 150 000.00 € |
| 2.B) Riqualficazione 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): | 3 502 100.00 € |

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): | | | 270'000.00 € |

| 4) Opere PRIVATE INTERNE AL COMPARTO | | | |
|---|------------------------|--|-------------------------|
| | <i>Superficie (mq)</i> | <i>costo unitario parametrico (€/mq)</i> | <i>Stima</i> |
| Headquarter p.interrato | 16 000 | 1 200 | 19 200 000.00 € |
| Headquarter pt-p1-p2 | 26 440 | 2 300 | 60 812 000.00 € |
| Mensa | 2 250 | 2 300 | 5 175 000.00 € |
| Guardiole | 140 | 2 300 | 322 000.00 € |
| Edificio tecnologico | 1 170 | 2 000 | 2 340 000.00 € |
| Magazzino 1 e Magazzino 2 | 30 000 | 1 600 | 48 000 000.00 € |
| Rampa | 750 | 700 | 525 000.00 € |
| Verde privato | 33 040 | 25 | 826 000.00 € |
| Viabilità interna, parcheggi, infrastrutture e sottoservizi | 35 810 | 150 | 5 371 500.00 € |
| Collegamento via Masaccio | 1 690 | 90 | 152 100.00 € |
| Totale opere private interne al comparto (4): | | | 142 723 600.00 € |

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

Magazzini 1-2 (Produttivo): SL=30.000mq; H_utile=18,5m; VU = 555.000 mc.

VU/6 = 92.500mq

Headquarter, mensa, guardiole, edificio tecnologico :

SL = 22.090+2.250+140= **24.480mq**

Superficie PER CALCOLO ONERI = 92.500 + 24.480 = 116.980 mq

1) Oneri di urbanizzazione primaria (U1)

| | SL (mq) | VU/6 (mq) PRODUTTIVO >6 | TOTALE (mq) | U1 * (€/mq) | U1 (€) |
|---------------------|------------|-------------------------------|----------------|------------------|---------------------|
| FUNZIONE PRODUTTIVA | 24 480.00 | 92 500.00 | 116 980.00 | 14.59 | 1 706 738 |
| | | | | TOTALE U1 | 1 706 738.20 |

** Si applica il valore U1 per la NC – interna al TU*

TOT. ONERI U1 1 706 738.20

2) Oneri di urbanizzazione secondaria (U2)

| | SL (mq) | VU/6 (mq) PRODUTTIVO >6 | TOTALE (mq) | U2 * (€/mq) | U2 (€) |
|---------------------|------------|-------------------------------|----------------|------------------|-------------------|
| FUNZIONE PRODUTTIVA | 24 480.00 | 92 500.00 | 116 980.00 | 4.25 | 497 165 |
| | | | | TOTALE U2 | 497 165.00 |

** Si applica il valore U2 per la NC – interna al TU*

TOT. ONERI U2 497 165.00

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 | 24 480.00 | 92 500.00 | 116 980.00 | 4.77 | 4.05 | 2.83 | 1 | 331 053.40 |
| | | | | | | | TOTALE D | 331 053.40 |
| | 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 | 24 480.00 | 92 500.00 | 116 980.00 | 3.57 | 3.03 | 2.13 | 1 | 249 167.40 |
| | | | | | | | TOTALE S | 249 167.40 |

** 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 580 220.80

TOTALE 1)+2)+3)
2 784 124.00*

***NB: computo soggetto a verifica applicazione DELIBERAZIONE DELL'ASSEMBLEA LEGISLATIVA DELLA REGIONE EMILIA-ROMAGNA 20 DICEMBRE 2018, N. 186.**

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 | 23 475.00 | 12 | 281 700.00 |
| Realizzazione verde | 23 475.00 | 3 | 70 425.00 |
| TOTALE MONETIZZAZIONE SVP | | | 352 125.00 |
| TOT. MONETIZZAZIONE SVP | | | 352 125.00 |

7) Monetizzazione P2

| | (mq) | Indice (mc/mq) | Costo (€/mc) | Costo (€/mq) | MONETIZZAZIONE P2 (€) |
|---------------------------------|----------|-------------------|-----------------|-----------------|--------------------------|
| Area | 2 042.00 | 6 | 18 | 108 | 220 536 |
| Realizzazione opere | 2 042.00 | | | 115 | 234 830 |
| TOTALE MONETIZZAZIONE P2 | | | | | 455 366 |
| TOT. MONETIZZAZIONE SVP | | | | | 455 366.00 |



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) | 3 591 615.00 |
|------------------------------|---------------------|

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

Reggio Emilia, 27/03/2025

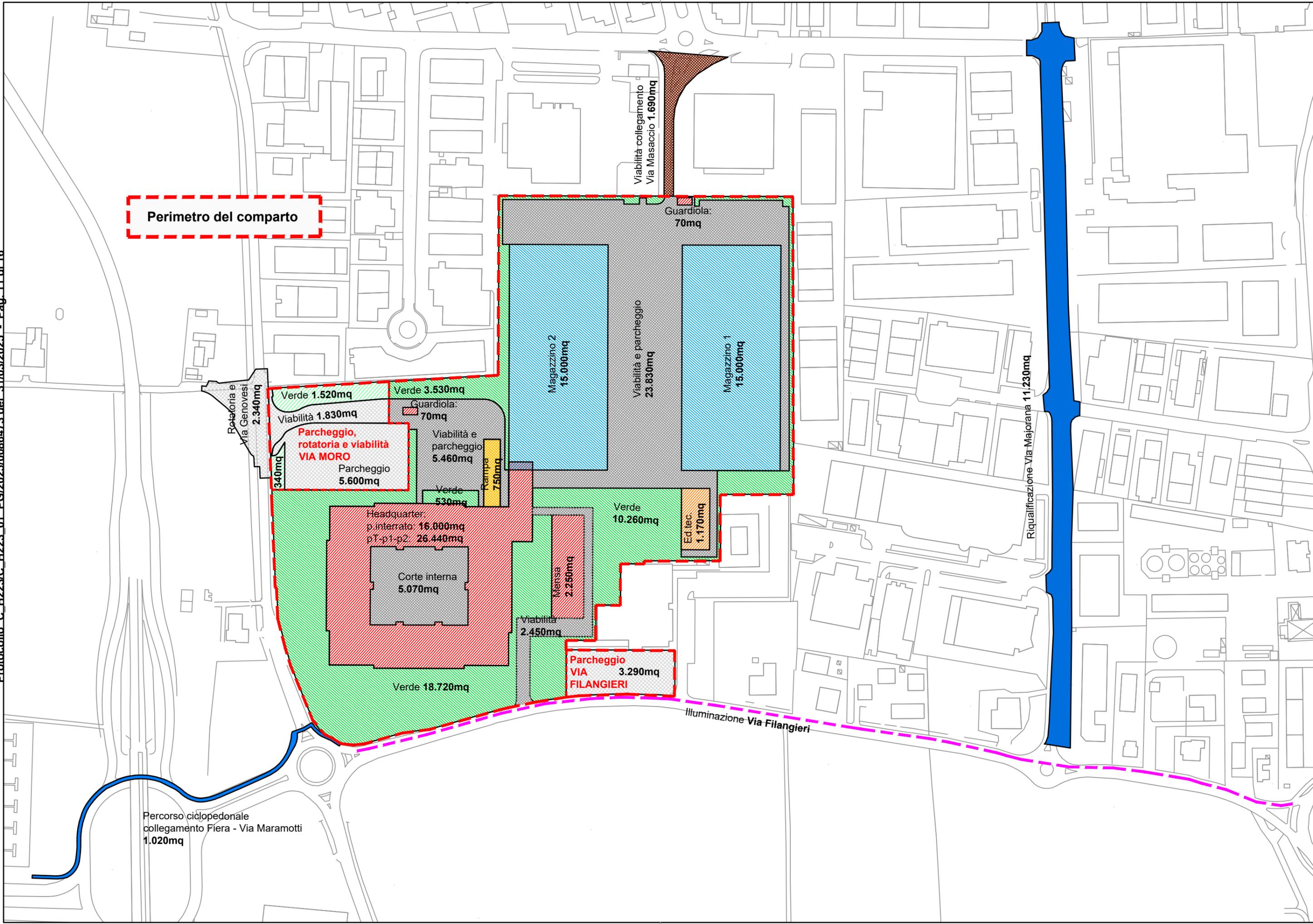
Il Progettista
Ing. Lorenzo Serri



Allegato 01

PLANIMETRIA DI INQUADRAMENTO CON DETERMINAZIONE SUPERFICI

Perimetro del comparto





Allegato 02

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



RER - Calcolo del Contributo di Costruzione

Calcolo CdC - PAIP Polo della moda

Risultato Calcolo CdC: **€ 2.784.124,00**

| COMPONENTE | IMPORTO |
|--|-----------------------|
| U1 | € 1.706.738,20 |
| U2 | € 497.165,00 |
| D | € 331.053,40 |
| S | € 249.167,40 |
| Scomputo OU1 + OU2 | - € 0,00 |
| QCC | € 0,00 |
| CS | € 0,00 |
| Scomputo costi concorso architettura / progettazione partecipata | - € 0,00 |
| | ----- |
| TOTALE | € 2.784.124,00 |

Dati immessi

DATI INIZIALI

Comune: Reggio nell'Emilia (RE) - H223

Data di riferimento: 20/03/2025

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



RER - Calcolo del Contributo di Costruzione

INTERVENTO 1

Tipo di intervento: NC

Intervento non a sanatoria

Situazione di progetto

Categoria funzionale: Produttiva

Superficie in aumento: 116980,00 mq.

Contributi D ed S

SL (VU/6, in caso di strutture a maggior sviluppo verticale): 116980,00 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

$$S_aum = 116980,00$$

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

$$VU_NC \times S_aum = 1706738,20$$



RER - Calcolo del Contributo di Costruzione

Non esistono riduzioni da applicare

U1 finale = 1706738,20

U2

$S_{aum} = 116980,00$

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

$VU_{NC} \times S_{aum} = 497165,00$

Non esistono riduzioni da applicare

U2 finale = 497165,00

CONTRIBUTO D

Formula per il calcolo del contributo D:

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

dove:

Tariffa base $Td = 4,05$ (tariffa comunale)

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

Riduzione del 30,00% alla tariffa base del contributo D per appartenenza alla frazione Mancasale = 1,22

Tariffa base ricalcolata = 2,83

$SL (VU/6, \text{ in caso di strutture a maggior sviluppo verticale}) = 116980,00$

Contributo base ($Td \times SL$) = 331053,40

Coefficiente RER KD: Inquinamento connesso al tipo di attività

Altre attività

$KD = 1,00$

D finale = 331053,40

CONTRIBUTO S

Formula per il calcolo del contributo S:

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

dove:

Tariffa base $Ts = 3,03$ (tariffa comunale)

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



RER - Calcolo del Contributo di Costruzione

Riduzione del 30,00% alla tariffa base del contributo S per appartenenza alla frazione Mancasale = 0,91

Tariffa base ricalcolata = 2,13

SL (VU/6, in caso di strutture a maggior sviluppo verticale) = 116980,00

Contributo base (Ts x SL) = 249167,40

Coefficiente RER KS: Impatto connesso al tipo di intervento

Restanti casi

KS = 1,00

S finale = 249167,40

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