

## RELAZIONE ECONOMICA FINANZIARIA

### Inquadramento Normativo di riferimento

L'intervento disciplinato dall'art. 53 della LR 24/2017 si configura come "Ampliamento di attività commerciale, sita in Viale Veneto n. 43, denominata "conad Boschetto" con realizzazione di parcheggi esterni e area a verde attrezzato".

L'area oggetto della presente è disciplinata dal RUE individuando le seguenti destinazioni: Acr5 – art. 4.2.1 comma 1 lett. e – zone residenziali, miste e terziarie in corso di attuazione sulla base di piani urbanistici attuativi approvati; Art. 4.2.1 comma 3 lett. b – le seguenti singole unità edilizie: b1) ospitanti, al momento dell'adozione del PSC, prevalentemente o interamente attività produttive secondarie o terziarie; URN1 – art. 4.5.1 ambiti per nuovi insediamenti urbani in attuazione del PRG pre-vigente: interventi ammessi fino al loro inserimento nelle previsioni di POC, in assenza di piano urbanistico attuativo e/o al di fuori della programmazione del POC; xPRG – art. 4.2.1 comma 4 lett. a – unità fondiari e/o edilizie individuate come aree già destinate ai sensi del PRG previgente alla realizzazione di infrastrutture, attrezzature e spazi collettivi e non ancora attuate al momento dell'adozione del PSC ed attuabili solo mediante POC.

L'art. 53 disciplina un procedimento uniforme utilizzabile per l'approvazione di progetti relativi alla trasformazione di insediamenti imprenditoriali comportanti la localizzazione di opere non previste dagli strumenti urbanistici e nella pianificazione territoriale, anche in variante ad essi. La deliberazione n. 1956 del 22.11.2021 della giunta regionale ha precisato l'applicabilità dell'art. 53 agli interventi che vi rientrano, superando quanto previsto dagli art. 3 e 4 della LR 24/2017

### Descrizione Intervento

L'intervento consiste in una riorganizzazione funzionale dell'attività destinata a supermercato mediante:

- a) Ampliamento dei locali destinati a magazzino, mediante riconversione e ricollocazione degli spazi interrati attualmente destinati a parcheggio in locali di stoccaggio;
- b) Ampliamento dei locali destinati all'esercizio dell'attività di supermercato, mediante annessione di porzioni di aree in precedenza destinate a percorsi/portici al fine di regolarizzare la sagoma commerciale stessa. L'intervento non comporterà un aumento della superficie di vendita, pari a 1.499 mq, rientrando quindi nelle dimensioni previste dalle "medio-piccole struttura di vendita" (inferiori a 1.500 mq);

L'intervento quindi non prevede l'edificazione di nuovi volumi, ma:

- il cambio di destinazione d'uso del locale nel piano interrato da Parcheggi P3 a Deposito
- il cambio d'uso di una porzione a piano terra destinata a portico e disimpegno in supermercato;
- il cambio d'uso da vano tecnico a ufficio al piano primo del fabbricato.

Parte integrante dell'intervento sarà la riqualificazione volta a migliorare la fruibilità degli spazi esterni mediante realizzazione di una nuova area pertinenziale affacciata su viale Veneto, con 40 posti auto di cui sei parcheggi di tipo P1 in cessione al comune, nuove aiuole, ed un percorso pedonale nella nuova area verde che gestirà i flussi di ingresso e uscita del supermercato, indispensabile per la riqualificazione dell'area circostante.

## Quadro Economico – COSTI

### Opere pubbliche

Il costo di realizzazione delle opere pubbliche ammonta complessivamente a c.a. € 406.210,36 ed è così articolato:

#### A) Intervento Pubblico – Opere di urbanizzazione Primaria

Consiste nella realizzazione delle ordinarie opere di urbanizzazione primaria, come definite dal regolamento edilizio comunale approvato con DCC n. 92/2017 all'art. 8, e precisamente: *“Sono opere di urbanizzazione primaria: strade; spazi di sosta o di parcheggio; fognature; rete idrica; rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas; pubblica illuminazione; spazi di verde attrezzato; gli impianti cimiteriali; reti telefoniche; cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazione; infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione, di cui agli articoli 87 e 88 del codice delle comunicazioni elettroniche, di cui al decreto legislativo 1° agosto 2003, n. 259, e successive modificazioni, e opere di infrastrutturazione per la realizzazione delle reti di comunicazione elettronica ad alta velocità in fibra ottica in grado di fornire servizi di accesso a banda ultralarga effettuate anche all'interno degli edifici.”*

<b>OPERE PUBBLICHE</b>	
<b>Opere di Urbanizzazione Primaria</b>	<b>€ 381.418,18</b>
<b>Progettazione Urbanistica</b>	<b>€ 13.349,64</b>
<b>Progettazione esecutiva e direzione lavori</b>	<b>€ 11.442,55</b>
<b>Costo TOTALE di costruzione</b>	<b>€ 406.210,36</b>

## Opere Private

Il costo di realizzazione delle opere private ammonta complessivamente a € 1.863.832,76 c.a. ed è così articolato:

<b>OPERE PRIVATE</b>	
costo di realizzazione intervento	€ 1.504.566,56
contributo di costruzione	€ 61.469,37
Spese tecniche di progettazione	€ 52.659,83
Spese tecniche di direzione lavori	€ 45.137,00
Costo acquisto aree	€ 200.000,00
<b>Costo TOTALE</b>	<b>€ 1.863.832,76</b>

L'investimento complessivo stimato è quindi pari a: 2.270.043,12 € c.a. al netto del contributo straordinario.

### Calcolo del contributo di costruzione

Al fine di determinare l'ammontare, se dovuto, del Contributo Straordinario, sono stati considerati i nuovi parametri definiti con deliberazione del Consiglio comunale n. 31 del 19.09.2019, che ha recepito la nuova disciplina del contributo di costruzione, approvata dalla Regione Emilia-Romagna con deliberazione dell'Assemblea legislativa n. 186 del 20 dicembre 2018.

Nell'Allegato A1 è presente il conteggio del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) in base alle destinazioni e alle superfici utili determinate.

Il valore delle opere di urbanizzazione primaria realizzate è nettamente superiore agli oneri di urbanizzazione primaria da corrispondere al comune e quindi saranno totalmente scomutate, come previsto nel punto 6 del testo allegato alla delibera di CC 31/2019.

Il contributo straordinario, determinato per il tipo di intervento è invece pari ad € 46.000 c.a per il quale si rimanda a specifica relazione qui allegata.

### Rendimento immobiliare

I committenti dell'intervento Immobiliare risultano 3: C.D.C., C.I.A., e M.S.A. costruzioni s.r.l. in quanto i primi due risultano proprietari di porzioni del fabbricato destinato a supermercato e relative parti comuni, mentre il terzo firmatario del solo lotto adibito a futuro parcheggio con ingresso su Viale Veneto.

Detta proprietà sarà poi nel breve acquisita da CIA e ciò limiterà il tutto a solo 2 soggetti attuatori.

I costi dell'ampliamento saranno sostenuti pro quota pertanto da CIA e CDC; i ricavi dell'intervento sono e saranno rappresentati dal canone annuo incassato dalla società CDC, proprietaria del ramo d'azienda Conad Boschetto. Il rendimento considerato al fine della valorizzazione degli immobili ante e post è del 7,5%, in linea con i tassi richiesti dagli investitori su mercati analoghi. Il canone così determinato equivale ad un'incidenza di c.a. il 4,5% sulle vendite netto iva dell'attività e, tenendo conto che trattasi di affitto d'azienda, se depurato dall'investimento specifico (e non pertinente a questi fini) per l'acquisto delle attrezzature è assolutamente in linea con il 2,5-3% di incidenza "locativa" tipico di questo mercato.

Nella relazione per la determinazione del contributo straordinario qui allegata sono rappresentati i relativi calcoli.

In sintesi comunque l'intervento comporta un differenziale di canone ante/post di 37.350 € che determina, al tasso del 7,5%, un maggior valore del fabbricato di c.a. 500.000 €.

E' evidente come l'intervento in sé non sia quindi classificabile come intervento immobiliare di tipo speculativo ma piuttosto conservativo: a fronte infatti di un maggiore valore di 500.000 € c.a. sono sostenuti costi per c.a. 2.330.000 €.

La convenienza per i soggetti attuatori ed in particolare per CDC deve essere letta quindi rispetto a 2 direttrici ben precise:

- Maggiori prospettive di tenuta nel tempo dell'operatore commerciale grazie alla riorganizzazione degli spazi ed in particolare al recupero di area da destinarsi a magazzino al piano interrato
- Salvaguardia del valore della licenza: in assenza di magazzino al piano interrato in una futura ristrutturazione sarebbe stato necessario procedere con una riduzione dello spazio da destinare alla vendita a discapito di laboratorio e stoccaggio; ciò porterebbe come diretta conseguenza una diminuzione del canone sostenibile;
- Consolidamento delle barriere all'ingresso verso potenziali concorrenti interessati ad entrare nel bacino di riferimento;
- Miglioramento del contesto ed in particolare anche degli spazi esterni e della fruibilità del centro con conseguente maggior tenuta nel tempo (leggasi incremento) di valore per le ulteriori porzioni commerciali di proprietà di CDC collocate all'interno del Boschetto;

### **Capacità Finanziaria società proponente**

Commercianti Indipendenti Associati soc. coop. è una società cooperativa operante nell'ambito della distribuzione alimentare organizzata ed associa a se i negozi ad insegna Conad, Conad City, Conad Superstore e Spazio Conad nei territori di Marche (An, Pu), Romagna (Rn, Fc, Ra), Veneto, Friuli e Milano.

La società ha realizzato nel 2020 un fatturato di 1.490.000.000 € con un incremento del 22% rispetto al fatturato del 2019. Il patrimonio netto della società al 31.12.2020 era di c.a. 770.000.000 € di cui 612.000.000 € c.a. di riserva legale indivisibile.

La società attua costantemente interventi di trasformazione immobiliare di dimensione simile a quello in oggetto (es. Forlimpopoli in fase di avvio). Le risorse utilizzate sono prevalentemente risorse proprie derivanti dalla liquidità disponibile nonché dal cash flow prodotto annualmente. Si allega a titolo esplicativo ultimo bilancio di esercizio.

C.D.C. è una società Immobiliare avente quali soci, solidi imprenditori del territorio Riccionese, proprietaria della maggioranza del Boschetto (locali commerciali e spazi al P1) con un reddito derivante dall'incasso degli affitti attivi di Conad ed altri operatori.

Entrambe le società, come si evince anche dalle relative Visure Camerali, hanno capacità economica finanziaria, elevato rating bancario e pertanto dispongono delle risorse finanziarie ovvero delle caratteristiche necessarie all'ottenimento delle stesse, necessarie per la realizzazione dell'intervento di che trattasi.

### **Allegati**

- A1\_Allegato prospetto di calcolo contributo di costruzione per la parte oneri e costo di costruzione.
- Visura Camerale CIA
- Visura Camerale CDC..

## RIEPILOGO ONERI

### Calcolo degli oneri U1 e U2:

RE con aum. CU: all'importo totale degli oneri di tipo U1 e U2, verrà applicata la riduzione del 35%

- $U1 = (\text{€ } 42,50 \times 926,12 \text{ mq}) - 35 \% \text{ riduz.} = \text{€ } 39,360,10 - 35 \% = \text{25.584,07 €}$
- $U2 = (\text{€ } 55,00 \times 926,12 \text{ mq}) - 35 \% \text{ riduz.} = \text{€ } 50,936,60 - 35 \% = \text{33.108,79 €}$

---

Totale **58.692,86 €**

### Calcolo QCC :

- $QCC = (B*P) * SC * \% \text{ riduz.} = \text{2.776,51 €}$

### Totale oneri da versare:

$(25.584,07 + 33.108,79 + 2.776,51) = \text{61.469,37 €}$



COMUNE  
**RICCIONE**  
MONTE SS16

DESCRIZIONE DELLA ZONA



← Segue da pag. 180

del turismo a Riccione risalgono alla fine dell'Ottocento, quando cominciano a sorgere in città eleganti residenze utilizzate da ricchi personaggi che giungevano sul posto per mezzo della linea ferroviaria Bologna Ancona, pienamente operativa attorno all'ultimo ventennio dell'Ottocento.

Segue a pag. 184 →

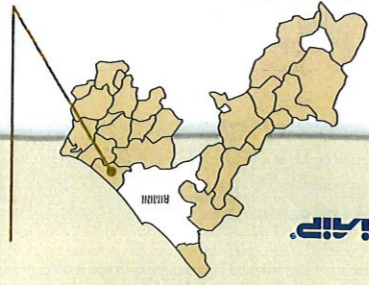
**STAB**

I NOSTRI SERVIZI

GRAFICA EDITORIALE E MULTIMEDIALE

SISTEMI E OGGETTISTICA PER UFFICIO  
CARTELLONISTICA - ROLL UP  
GRAFICA PER AUTOMEZZI

Via G. Vasari 28 - 40128 Bologna  
Tel. 051.4157850 - Fax 051.4152658  
www.stab-design.com - stab@stab-bo.it



COMUNE  
**RICCIONE**  
MONTE SS16

COMPRAVENDITE

(VALORI ESPRESSI IN EURO PER MQ. DI SUPERFICIE COMMERCIALE)

STATO	MIN. €	MAX. €
NUOVI O COMPLETAMENTE RISTRUTTURATI	2.200	2.800
RISTRUTTURATI	-	-
BUONO STATO	1.700	2.000
DA RISTRUTTURARE	1.300	1.800

ABITAZIONI

STATO	MIN. €	MAX. €
NUOVI O RISTRUTTURATI	2.000	2.500
BUONO STATO	-	-
ELEVATO INTERESSE COMMERCIALE	3.500	4.000
SCARSO INTERESSE COMMERCIALE	-	-

UFFICI

NEGOZI

LOCALIZIONI

(PER ABITAZIONI E AUTORIMESSE VALORI ESPRESSI IN EURO/MESE, PER UFFICI E NEGOZI E VALORI ESPRESSI IN EURO/MQ./ANNO)

STATO	MIN. €	MAX. €
MONDO O BILIOCALI	450	550
3-4 VANI	600	700
5 VANI ED OLTRE	700	800
MEDIA	-	-
GRANDI	-	-

ABITAZIONI

AUTORIMESSE

STATO	MIN. €	MAX. €
NUOVI O RISTRUTTURATI	80	100
BUONO STATO	-	-
ELEVATO INTERESSE COMMERCIALE	120	150
SCARSO INTERESSE COMMERCIALE	-	-

UFFICI

NEGOZI