

ACCORDO OPERATIVO

ai sensi dell'art. 38 della L.R. 24/2017 - Ambito produttivo APS.i e APS.t1
CERAMICHE ATLAS CONCORDE S.P.A. - FLORIM CERAMICHE S.P.A.

COMMITTENTE

CERAMICHE ATLAS CONCORDE SPA
 Headquarter via Canaletto 141
 Fiorano Modenese (MO)
 C.F. e P.IVA 01282550365



COMMITTENTE

FLORIM CERAMICHE SPA
 Headquarter via Canaletto 24
 Fiorano Modenese (MO)
 C.F. e P.IVA 01265320364



COORDINAMENTO DI PROGETTO E PROGETTAZIONE URBANISTICA

aTEAM Progetti Sostenibili
 Ing. Francesco Bursi
 Via Torre 5 - 41121 Modena
 email: info@ateamprogetti.com
 tel. +39 059 7114689



CONSULENZA IDROGEOLOGICA

Dott. Geol. Valeriano Franchi
 Viale Caduti in Guerra 1 - 41121 Modena
 email: valeriano.franchi@ateamprogetti.com
 tel. +39 059226540

PROGETTAZIONE VIABILITA'

Ingegneri Riuniti
 Ingegneria architettura ambiente
 Via G. Pepe 15 - 41126 Modena
 email: commerciale@ingegneririuniti.it
 tel. +39 059 335208



CONSULENZA ACUSTICA E QUALITA' DELL'ARIA

Praxis Ambiente Srl
 Dott. Carlo Odorici - Ing. Roberto Odorici
 Via Canaletto Centro 476/A - 41121 Modena
 email: info@praxisambiente.it
 tel. +39 059 454000



NOME FILE: AO_Relazione Economico - Finanziaria		ELABORATO DA: LB	APPROVATO DA: FB	OGGETTO: Accordo Operativo ai sensi dell'art. 38 della L.R. 24/2017
CARTELLA: 101. AC. 14		PROTOCOLLO: 101		TITOLO ELABORATO: Relazione economico-finanziaria e stima dei costi delle OOUU
REV.	DATA	NOTE		
01	02.11.2020			
02	26.06.2021			
03	28.01.2022	Integrazione a sostituzione della precedente		
CODICE ELABORATO: D10_1			SCALA: ---	DATA: 27.01.2022



RELAZIONE ECONOMICO – FINANZIARIA CON STIMA COSTI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

In relazione ai contenuti dell'articolo 38 comma 3 punto c, l'Accordo Operativo deve contenere una relazione idonea ad illustrare i costi degli interventi previsti dal Progetto urbano per quanto riguarda la realizzazione delle opere pubbliche e per gli interventi di carattere privato, inoltre, è necessario dimostrare l'idoneità degli operatori privati (*Ceramiche Atlas Concorde e Florim Ceramiche*) dal punto di vista finanziario, per la realizzazione di tutto il programma degli interventi.

La presente relazione ha pertanto il compito di individuare i valori dell'operazione di trasformazione urbana pubblica e privata al fine di verificare la sostenibilità economico/finanziaria dell'intera operazione di attuazione dell'ambito dell'area interessata dall'Accordo Operativo.

A tal fine la presente relazione contiene:

1. STIMA DEL COSTO DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
2. VALUTAZIONE DEI COSTI DEL PROGRAMMA EDILIZIO
3. ALLEGATI ATTI A DIMOSTRARE LA DISPONIBILITA' FINANZIARIA DEI PROPONENTI DELL'ACCORDO PER IL COMPIMENTO DEL PROGRAMMA E DEGLI INTERVENTI

1 STIMA DEL COSTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

STRALCI	Tipologia opera	Valori parametrici (euro/mq)	Descrizione	Superfici (mq)	Valore (euro)
1	Nuova strada		Realizzazione della strada, marciapiedi e ciclabile a nord, comprensiva di impianti a rete, sotto-servizi e segnaletica stradale. Realizzazione del verde pubblico con alberature da definire nel titolo abilitativo seguendo le linee guida dell'AO.		
	Marciapiedi				
	Ciclabile				
	verde				
STRALCIO 1 (Cfr. Elaborato D10 Allegato – CME Viabilità)					2.050.000
STRALCIO 1 (Si considera uno sconto medio del 15% escluso Sicurezza)					1.742.500
2	Parcheggio pubblico Ovest	70	Realizzazione del parcheggio pubblico comprensivo di impianti a rete, sotto-servizi e segnaletica stradale	2.893	202.510
	Parcheggio pubblico nuova strada	70	Realizzazione del parcheggio comprensiva di impianti a rete, sotto-servizi e segnaletica stradale	5.950	416.500
	Verde Pubblico – adiacente al Parcheggio Ovest	10	Realizzazione del parcheggio comprensiva di impianti a rete, sotto-servizi e segnaletica stradale	2.016	20.160
STRALCIO 2				10.859	639.170
3	Parcheggio pubblico Est	70	Realizzazione del parcheggio comprensiva di impianti a rete, sotto-servizi, segnaletica stradale e aiuole verdi di 223 mq	2.258	158.060
STRALCIO 3				2.258	158.060
1+2+3	Stima totale delle opere				2.539.730

2 VALUTAZIONE DEI COSTI DEL PROGRAMMA EDILIZIO

La realizzazione degli interventi edilizi, come specificato dagli elaborati costitutivi

dell'Accordo Operativo, è finalizzata ad un più ampio progetto di riorganizzazione aziendale permanente, con interventi anche di riassetto urbano in linea con la Pianificazione comunale del PSC, in un'area significativa del Comune di Fiorano Modenese. L'obiettivo è quello di intercettare aspetti innovativi al fine di mantenere alta la competitività delle aziende proponenti. Si tratta pertanto di un programma complesso che coinvolge due delle principali aziende del settore ceramico presenti sul territorio dell'intero Distretto ceramico.

Pertanto l'investimento non sarà solo nel merito della realizzazione delle opere edilizie ma coinvolgerà un più generale ammodernamento del sistema logistico aziendale con l'obiettivo di una sempre maggiore qualificazione del prodotto.

Per la parte relativa agli interventi edilizi oggetto del presente Accordo Operativo si può stimare un fabbisogno massimo finanziario che sarebbe raggiunto qualora si realizzasse tutta la superficie edificabile consentita pari a **SC massima = 16.436 mq per Ceramiche Atlas Concorde spa e SC massima = 20.473 mq per Florim Ceramiche spa.**

Superficie edificabile massima	Costo al mq	Totale costo stimato
SC massima = 16.436 mq	500 euro al mq Comprensivo della sistemazione delle aree pertinenziali	8.218.000 euro
SC massima = 20.473 mq	500 euro al mq Comprensivo della sistemazione delle aree pertinenziali	10.236.500 euro
SC complessiva = 36.909 mq		18.454.500 euro

3 ALLEGATI ATTI A DIMOSTRARE LA DISPONIBILITA' FINANZIARIA DEI PROPONENETI DELL'ACCORDO PER IL COMPIIMENTO DEL PROGRAMMA DI INTERVENTI

Al fine di attestare la capacità di intervento dal punto di vista finanziario della Ceramiche ATALS CONCORDE e di FLORIM ceramiche, si ritiene utile premettere che l'attività è inserita nel sistema delle attività dei rispettivi Gruppi. Le funzioni relative al comparto in attuazione rappresentano un segmento della filiera di produzione, vendita e distribuzione del prodotto ceramico consegnato in tutto il mondo.

Le Aziende del GRUPPO CONCORDE e del GRUPPO FLORIM in Emilia Romagna, e non solo, sono presenti in diverse località anche se la maggiore concentrazione si trova nel distretto di Sassuolo.

La storia del Gruppo Concorde inizia nel 1969 a Fiorano e dal 1982 in poi si sviluppa con una crescita dimensionale basata sia su nuovi progetti imprenditoriali, sia su numerose acquisizioni. Questa strategia di crescita si fonda sulla capacità di rilanciare e integrare le aziende acquisite o realizzate ex novo in un progetto coordinato, rinnovando tecnologia e prodotti, potenziando il marketing, la logistica e la rete di vendita.

Si allega alla presente relazione:

- Visura ordinaria società di capitale – ceramiche Atlas Concorde s.p.a. (aggiornata al 23/10/2018)
- Certificato di iscrizione della sezione nella sezione ordinaria - Camera di Commercio di Modena – 25/10/2018

La storia di Florim, che nasce nel 1992, fonda le radici nel cuore produttivo del distretto di Sassuolo con la nascita nel 1962 di Floor Gres. Florim, con un'innata passione per la bellezza e il design, produce superfici ceramiche per tutte le esigenze dell'edilizia, dell'architettura e degli interni. Le propone al mercato attraverso i suoi 7 brand commerciali, uniti nel payoff aziendale: "*Design is our passion*".

Si allega alla presente relazione:

- Visura ordinaria società di capitale – Florim S.p.A. SB (aggiornata al 23/09/2020)
- Certificato di iscrizione della sezione nella sezione ordinaria - Camera di Commercio di Modena – 31/08/2020