

<b>COMUNE DI CASALGRANDE</b>			
<i>COMMITTENTE</i>			
<b>IMMOBILIARE POGGIO 70 S.R.L.</b> SASSUOLO (MO) Via RADICI IN PIANO n. 475 - P.IVA 03759270360			
<i>TITOLO DEL PROGETTO</i>			
<b>Proposta di Accordo Operativo art.38 della L.R. n.24/2017</b> <b>Sub-Ambito AT3 - “EX POGGIO 70” (Via A.Toscanini – Loc. Veggia)</b>			
<i>TITOLO DELLA TAVOLA</i>			
<b>RELAZIONE ECONOMICO/FINANZIARIA</b> <b>CRONOPROGRAMMA ATTUATIVO</b>			
<i>NUM. TAV.</i>	<i>TIMBRO E FIRMA</i>	<i>DATA</i>	<i>AGGIORNAMENTI</i>
<b>C.09</b>	<i>il progettista</i>	29-06-2021	<b>08-07-2021</b>
		STUDIO TECNICO ARCHITETTO MARCO GELSOMINO P.zza Martiri della Libertà n°7/b 42013 Casalgrande (RE) tel 0522 840058 – cell. 335 5422208 e-mail: studio@mgarchitetto.it	

# RELAZIONE ECONOMICO/FINANZIARIA

## 1. PREMESSA

Si tratta di un intervento di ristrutturazione urbanistica di dimensioni modeste.

La società IMMOBILIARE POGGIO 70 S.R.L. si è recentemente costituita per completare la trasformazione e l'urbanizzazione dell'area al fine di ricavare dei lotti a bassa densità da distribuire in parte ai 6 soci, perché vi realizzino la proprie abitazione private, e in parte da collocare sul mercato.

L'operazione in termini di convenienza economica e di sostenibilità finanziaria è verificata perché è interamente coperta e finanziata con mezzi propri dei soci.

## 2. ANALISI DI MERCATO

L'analisi di mercato ha come obiettivo quello di definire il prodotto immobiliare che possa essere assorbito sul mercato in tempi idonei a garantire il ritorno sull'investimento, sia nelle sue caratteristiche che nel prezzo corretto, al netto di ottiche speculative.

### 2.1 LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

Il complesso oggetto dell'intervento, si colloca nella frazione di Veggia di Casalgrande (RE), ai confini con Sassuolo, in una area di forma triangolare delimitata a nord da Via Cave, a sud-ovest da Via Toscanini, e ad est la linea ferroviaria Reggio- Sassuolo.

Sull'area sorge una piscina coperta e una sala da balla che sono in corso di demolizione.

Il locale che da tempo era in disuso, sorgeva in via Toscanini Via Toscanini n.10-12-14, cap. 42013 Casalgrande (RE).

Il Borgo di Sant'Antonino Veggia Villalunga è un luogo in cui la strategia di riqualificazione urbana è sollecitata più che altrove dalle criticità presenti è senza dubbio il borgo formato dalla aggregazione dei nuclei di Sant'Antonino, Veggia e Villalunga, particolarmente sofferente per il carico ambientale che le infrastrutture stradali e ferroviarie determinano sul territorio in termini di inquinamento e di minaccia alle condizioni di sicurezza della circolazione ma anche in termini di frammentazione del tessuto insediativo.

Veggia potenzialmente esercita una forte capacità attrattiva insediativa verso gli abitanti di Sassuolo, in particola per l'offerta che dovesse venire da posizioni pedecollinari.

### 2.2 ANALISI DEMOGRAFICA

Casalgrande si sta popolando soprattutto nelle frazioni, Salvaterra e Veggia nell'ultimo periodo intercensuario si sono espanse a dismisura; la densità del comune è alta rispetto agli altri comuni pedecollinari, mentre è appena sopra la media del distretto ceramico.

Sempre osservando Casalgrande nel benchmark, il saldo migratorio negli ultimi anni di questo comune è tra i più alti in assoluto; la popolazione è cresciuta, ma con una cadenza moderata tra il 1991 ed il 2001, poi sembra esserci stata la svolta, causata da saldi migratori elevati e da un saldo naturale sopra lo zero. L'elevata immigrazione sta abbassando gradualmente l'indice di vecchiaia.

Negli anni rilevati dal censimento si sono verificati grossi fenomeni di turnover, con S. Antonino e S. Donnino che si sono spopolate a vantaggio di Veggia e Salvaterra.

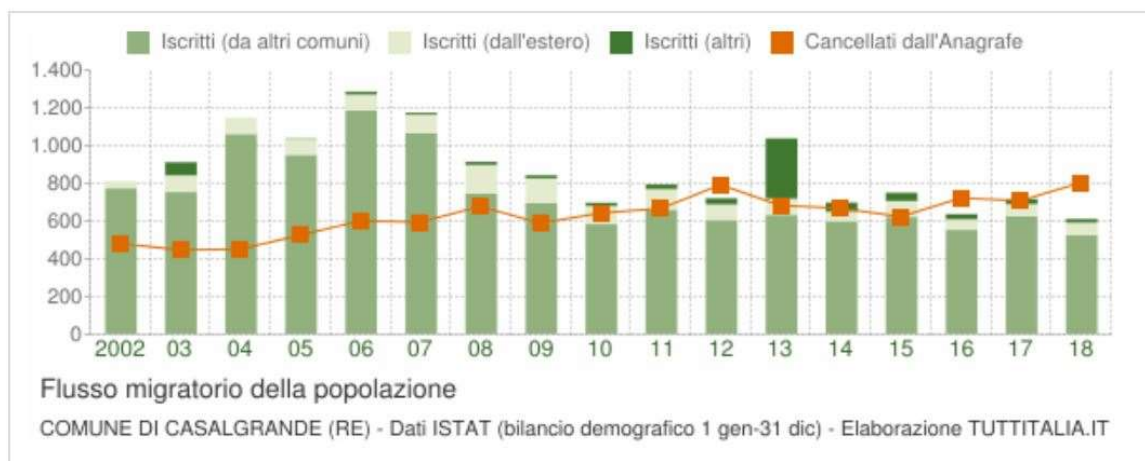
Andamento demografico della popolazione residente nel comune di **Casalgrande** dal 2001 al 2018. Grafici e statistiche su dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno.



Il grafico mostra come sia rilevante il saldo migratorio interno, ovvero popolazione già residente in Italia e proveniente da altri Comuni spesso limitrofi

Il grafico in basso visualizza il numero dei trasferimenti di residenza da e verso il comune di Casalgrande negli ultimi anni. I trasferimenti di residenza sono riportati come **iscritti** e **cancellati** dall'Anagrafe del comune.

Fra gli iscritti, sono evidenziati con colore diverso i trasferimenti di residenza da altri comuni, quelli dall'estero e quelli dovuti per altri motivi (ad esempio per rettifiche amministrative).



Casalgrande riceve costantemente negli ultimi 15 anni, persone provenienti da Sassuolo che scelgono di abitarvi, perché trovano prezzi più convenienti.

La frazione di Veggia è il primo e più comodo approdo, in quanto già ora insiste per molti servizi e relazioni sul comune oltre Secchia.

E' possibile affermare che la frazione di Veggia costituisce per gli abitanti dei due paesi contermini, una propaggine ad ovest della periferia di Sassuolo, mantenendo con questa cittadina relazioni più intense e collegamenti più rapidi che con il proprio capoluogo.

L'offerta di alloggi nuovi e di buon livello a Veggia è stata pressoché inesistente in questi ultimi anni, perché la frazione è stata bloccata nel suo potenziale sviluppo per via del suo debole tessuto, costituito da situazioni anche di degrado sociale.

Il recupero ai fini residenziali del Poggio 70 rappresenta un'importante occasione che potrebbe risultare particolarmente appetibile per la sua posizione rialzata, dalla quale si può mantenere il contatto visivo proprio con Sassuolo, dove già da tempo è in atto la tendenza a spostare le residenze più pregiate sulle colline che la circondano a sud (pontenuovo, zona tiro a segno, e San Michele).

Andamento demografico della popolazione residente nel comune di **Sassuolo** dal 2001 al 2018. Grafici e statistiche su dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno.



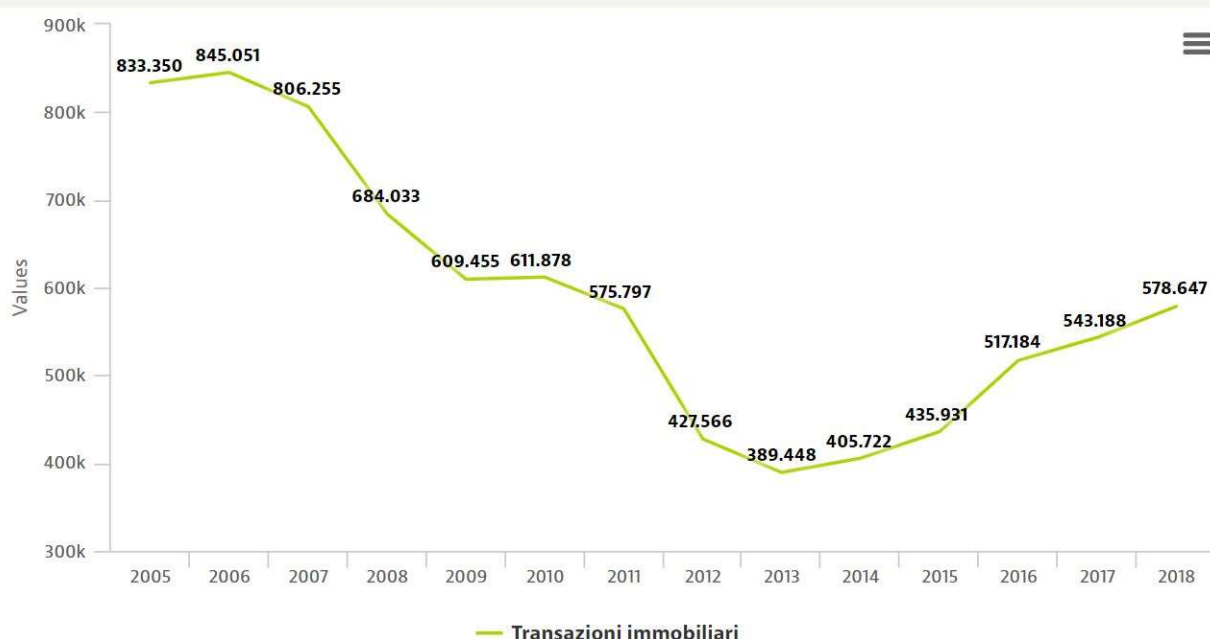
## 2.3 COMPOSIZIONE E DINAMICHE DEL MERCATO IMMOBILIARE DI RIFERIMENTO

Il mercato di riferimento è quindi quello locale e interno, degli abitanti provenienti da Sassuolo. Si tratta di famiglie che vedono allargato il proprio nucleo familiare e sono alla ricerca di soluzioni di maggiore indipendenza.

## 2.4 ANALISI DELLA DOMANDA

Nonostante i dati macro incerti le transazioni immobiliari sono state vivaci, “I nuovi equilibri del mercato immobiliare e creditizio si spostano verso soluzioni di sostenibilità. Dicono gli analisti che nel 2019 i primi tre mesi hanno visto oltre l'8% di progresso, e si prevede perciò una chiusura d'anno simile a quella del 2018. L'investimento immobiliare continua ad attirare capitali grazie a rendimenti annui lordi intorno al 5,0%

## Compravendite residenziali Italia



Il prezzo medio degli appartamenti in vendita è di circa il 21% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.800 €/m<sup>2</sup>.

Per quanto riguarda la vendita, la tipologia più scambiata è costituita da appartamenti con 17.466 annunci complessivi, seguita da case indipendenti (9.635 annunci). La tipologia più scambiata in affitto è costituita invece da appartamenti con 1.516 annunci in totale, seguita da negozi (1.061 annunci).

Il maggior numero di annunci immobiliari è pubblicato nel comune di Reggio nell'Emilia (46%), che è anche quello più attivo in termini relativi (90 annunci per mille abitanti).

La provincia di Reggio Emilia ha un prezzo degli appartamenti di circa 1.400 €/m<sup>2</sup> (in media in tutta la provincia). Tra i singoli comuni della provincia di Reggio Emilia il prezzo medio degli appartamenti non è troppo disuniforme e in circa il 50% dei comuni è compreso tra 1.200 €/m<sup>2</sup> e 1.600 €/m<sup>2</sup>.

### 2.5. ANALISI DELLE TRANSAZIONI

Nonostante i dati macro incerti le transazioni immobiliari sono state vivaci, “I nuovi equilibri del mercato immobiliare e creditizio tra sostenibilità ed etica. La cultura del dato per un mercato sano”. “Nel 2019 i primi tre mesi hanno visto oltre l'8% di progresso, e si prevede perciò una chiusura d'anno simile a quella del 2018”.

L'investimento immobiliare continua ad attirare capitali grazie a rendimenti annui lordi intorno al 5,0%



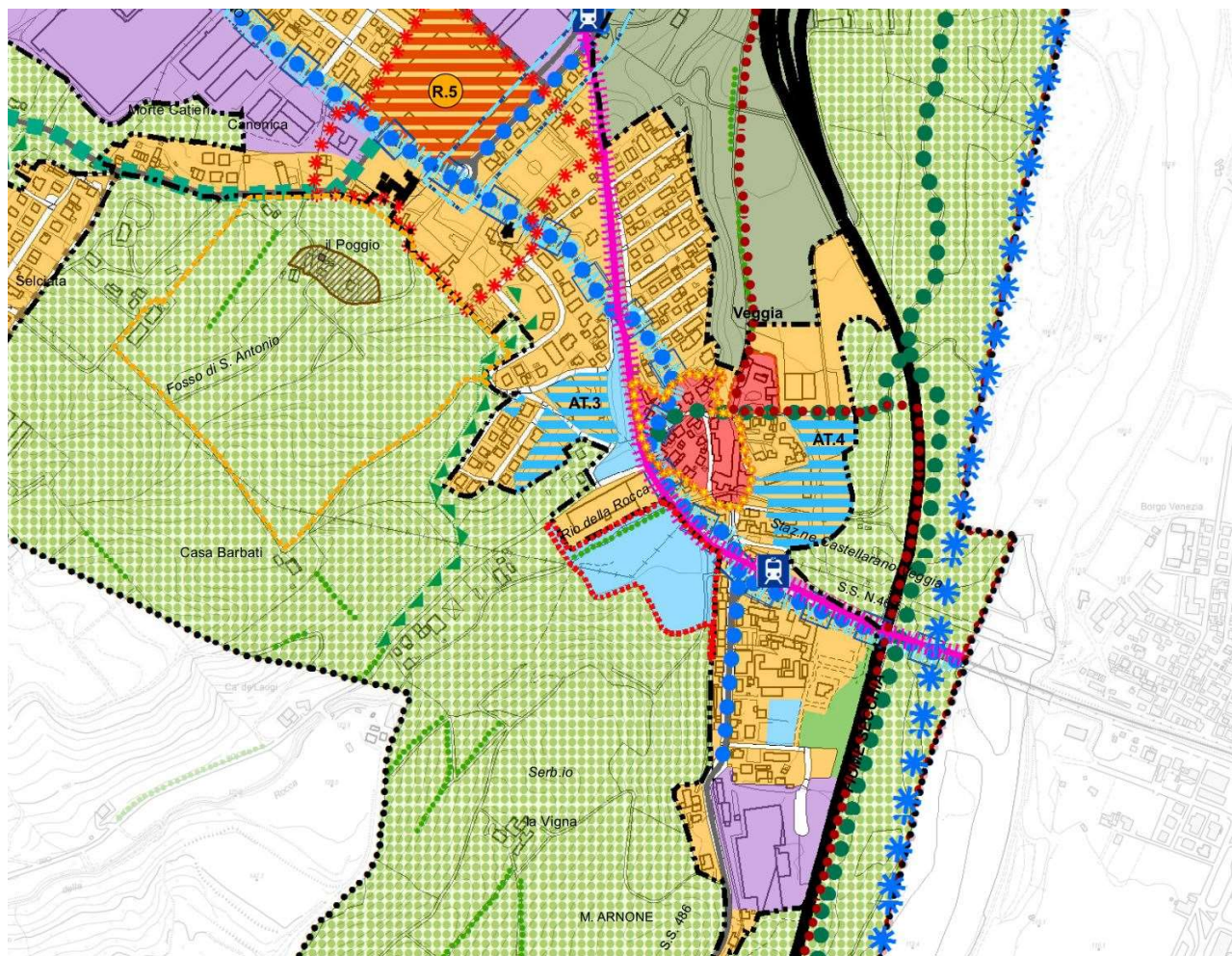
## 2.6. ANALISI DELL'OFFERTA PRESENTE NELL'AREA DI RIFERIMENTO

Veglia è costituita prevalentemente da un tessuto edilizio esistente e consolidato oggetto perlopiù di interventi di manutenzione, ma per riqualificare la frazione la pianificazione ha previsto importanti possibilità di ricucitura e sviluppo del perimetro urbano frastagliato.

La zona AT4 in fondo a via Mulino, prevede la realizzazione di 30 nuovi alloggi;

La ex cava della Covetta, prevede la possibilità di una bassissima edificabilità a fronte della cessione dei 4/5 del terreno, ma che porterebbe comunque alla realizzazione di 20 nuovi alloggi.

Questi potenziali interventi, insieme al Poggio 70, possono fare da volano per l'intera frazione e rimettere in moto un mercato fermo da molti anni per la mancanza di una reale offerta.



## 3 ANALISI DEI COSTI

I costi di un Progetto Urbano Complesso rappresentano le spese sostenute dallo sviluppatore immobiliare per la formazione dello strumento urbanistico esecutivo nonché quelle necessarie per la realizzazione degli interventi privati e degli oneri ad essa connessi.

In generale le voci di costo da considerare nel processo di valutazione economico-finanziaria di un progetto di sviluppo immobiliare si distinguono in costi di gestione del progetto e costi di progetto.

Si considerano due ipotesi commerciali:

1. la prima consiste nel completare le urbanizzazioni esterne e condominiali, dotare i lotti di tutti i servizi, e poi venderli a libero mercato;
2. la seconda ipotesi prevede la possibilità di realizzare l'intero complesso edile per poi vendere le singole

unità.

### 3.1 COSTI DI COSTRUZIONE DEGLI INTERVENTI PRIVATI

Costi di demolizione= 17000 mc x 10 €/mc =

**170.000, 00 €**

Costi di urbanizzazione = arrotondati

**140.000,00 €**

Costi per la realizzazione degli edifici comprensivi di:

- costo di costruzione degli edifici e degli impianti
- allacci ai servizi di rete per le singole utenze
- sistemazioni delle aree cortilive e delle recinzioni

= 2000x1,35x1350 =

**3,645,000,00 €**

### 3.2 COSTI DI IDONEIZZAZIONE DELL'AREA E ALLACCIAMENTI

Costi di urbanizzazione privata comprensiva di:

- costo per la sistemazione delle viabilità e del verde condominiale
- costo per i servizi a rete condominiali

**275.000, 00 €**

### 3.3 ONERI (SPESE) PROFESSIONALI

- complessivamente le spese tecniche sulla urbanizzazione per una prestazioni di progettazione integrale le assumiamo pari al 6,5% delle importo delle opere

6,5% x 583.625,00 = arrotondati **38.000,00 €**

- Le spese tecniche per la costruzione degli edifici, per una prestazione di progettazione integrale vengono assunte in 7,5%.

7,5% x 3,510,000,00 = arrotondati **265.000, 00 €**

### 3.4 CONTRIBUTO RELATIVO ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

2 - TABELLA PARAMETRICA DI U1 e U2 STABILITA DAL COMUNE			U1/U2	NC - Nuova costruzione RU - Ristrutturazione urbanistica	
COMUNE DI CASALGRADE (RE) TABELLA PARAMETRICA DI U1 e U2 (2 classe e riduzione 15%) Categorie funzionali/Localizzazione intervento/Tipo di intervento					
	Edilizia residenziale, turistico-ricettiva e direzionale	Aree esterne al T.U.	U1	€ 57,80	€ 132,60
			U2	€ 74,80	
		Aree permeabili ricomprese all'interno del T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	U1	€ 57,80	€ 132,60
			U2	€ 74,80	
		Territorio urbanizzato (T.U.)	U1	€ 31,79	€ 72,93
			U2	€ 41,14	

L'intervento realizza le opere di urbanizzazioni primaria, nella misura del 84%, pertanto tale onere non è dovuto se non in misura parziale.

Gli oneri di U1 a carico del intervento saranno pertanto:

2000 mq di S.C. x 31,79 x (-15%) = arrotondato 55.000, 00 €

Gli oneri di U2 a carico del intervento saranno pertanto:

2000 mq di S.C. x 41,14 x (-15%) = 70.000,00 €

**TOTALE ONERI DI U1+U2 = 125.000, 00 €**

I costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione U1 ammontano a 137.623,35 €, di molto superiori agli oneri dovuti.



### 3.5 CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE DI CUI ALL'ART. 16 DEL DPR 380/2001

#### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: REGGIO EMILIA

Comune: CASALGRANDE

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA SUD E NORD DELLA PEDEMONTANA-LA VEGGIA-CASTELLO DI DINAZZANO-CA DEL CONTE-SAN DONNINO-SALVATERRA-COLOMBARINA-GEROLA

Codice di zona: R3

Microzona catastale n.: 3

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	520	760	L	1,8	2,6	L

#### 5.1. DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE CONVENZIONALE

**5.1.1.** Ai fini della determinazione della quota del contributo di costruzione relativa al costo di costruzione (QCC), il costo convenzionale, denominato "A", è uguale a:

$$A = \text{Media Valori OMI di zona} \times 0,475$$

dove per "Media Valori OMI" si intende: la media dei due valori (minimo e massimo) più recenti forniti dalla Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate (AdE), relativi alla zona OMI nella quale si realizza l'intervento (zona di seguito denominata "zona OMI luogo dell'intervento"), corrispondenti alla stessa destinazione d'uso e tipologia edilizia dell'intervento da realizzare e allo stato conservativo "ottimo".

Il Contributo sul costo di costruzione sarà così determinato

$$A = (520 + 760) / 2 \times 0,475 \times 1,25 = 380,00 \text{ €}; B = A; QCC = (B \times P) \times SC = (380,00 \text{ €} \times 5\%) \times 2000 = \mathbf{38.000,00 \text{ €}}$$

### 3.6 ONERI RELATIVI ALLE EVENTUALI FIDEIUSSIONI

Contestualmente alla stipula delle convenzione si prevede di stipulare una fidejussione pari all'importo delle opere da andare a realizzare.

Tale importo arrotondato è = 140.000,00

Il costo della fidejussione si stima in un 1% annuo, per due anni che è la durata dell'intervento.

$140.000,00 \times 1\% \times 2 =$  arrotondati **2.800,00 €**

### 3.7 SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI

Si tratta di due voci:

- Costi di pubblicità, cartellonistica e per materiale visivo che stimiamo nella percentuale dello 0,1% sul valore ipotizzato di vendita lorda

spese pubblicitarie per la commercializzazione =  $0,1\% \times 2000 \times 1,35 \times 1800 =$  arrotondati **5.000,00€**

- Spese per mediazioni e contrattualistica legate alle vendite che stimiamo intorno al 2,5%

Spese per mediazioni e contratti =  $2,5\% \times 2000 \times 1,35 \times 1800 =$  arrotondati **121.500,00 €**

### 3.8 VALORE DELL'AREA

L'area composta dal mappale 99 foglio 34, presenta la presenza di un edificio per il quale c'è l'impegno alla demolizione. Sconta inoltre tutti i costi da sostenere per la sua urbanizzazione.

Il valore dell'area dipende pertanto dalla sua suscettibilità ad essere trasformata.

Si attribuisce all'area un valore di: **450.0000, 00 €**

### 3.9 RICAVI E VALORI DI MERCATO

Si fanno due ipotesi di mercato per verificare la sostenibilità di entrambe le ipotesi:

#### 1. urbanizzazione e vendita dei singoli lotto

Si tratterebbe di commercializzare lotti da 6-700 mq con una edificabilità di 250 mq e la possibilità di realizzarvi non più di tre alloggi. Si tratta di piccoli lotti a bassa edificabilità inseriti in un contesto completamente urbanizzato secondo alti criteri qualitativi.

Si ritiene che il mercato possa recepire lotti del genere venduti a 150 mila euro .

Significa 200 €/mq sulla superficie fondiaria, e 600 €/mq sulla superficie costruibile.

#### 2. realizzazione degli edifici

IN questo caso si tratterebbe di commercializzare l'intervento edilizio. Alloggi ad altissime prestazioni energetiche, antisismici e dalle linee moderne. Il mercato oggi è saturo di alloggi costruiti o iniziati prima del 2008, ma questi difficilmente hanno le caratteristiche elencate. Si ritiene che il mercato possa recepire per immobili del genere, posti sulle prime colline nelle immediate vicinanze di Sassuolo, prezzi intorno ai 1900,00 €/mq.

Di seguito gli schemi di PEF riportano tutti i numeri delle due diverse operazioni.

<b>POGGIO 70 – PIANO ECONOMICO FINANZIARIO</b> <b>PRIMA FASE – URBANIZZAZIONE E VENDITA DEI LOTTI</b>
--

costo di demolizione	€ 160.000,00
spese per le opere di urbanizzazioni U1 aree di cessione	€ 140.000,00
oneri aggiuntivi	€ 0,00
spese per le sistemazioni interne condominiali	€ 275.000,00
<b>totale opere in appalto</b>	<b>€ 575.000,00</b>

#### QUADRO ECONOMICO OPERE DI URBANIZZAZIONE E SISTEMAZIONI INTERNE

##### Lavori in appalto

a	Importo lavori soggetti a ribasso d'asta		€ 575.000,00
b	Oneri sicurezza	1,50%	€ 8.625,00
c	<b>Importo totale lavori in appalto (a+b)</b>		<b>€ 583.625,00</b>

##### Somme a disposizione

d	Spese Tec. + contributo prev.le 4%		€ 38.000,00
e	spese per atti e consulenze		€ 2.000,00
g	IVA (10% su lavori ) ( c )	10,00%	€ 58.362,50
h	IVA (22% su servizi e forniture) ( g )	22,00%	€ 8.800,00
i	spese per appalto (pubblicità, amministrative ecc)		€ 1.000,00
l	accertamenti di laboratorio e verifiche tecniche in c.d.o.		€ 2.000,00
m	allacciamento per servizi di cantiere		€ 500,00
n	imprevisti circa 1,5 % ( su c)		€ 8.754,38
o	fidejussioni	2 anni 1,00%	€ 2.800,00
p	valore di acquisto del terreno		€ 450.000,00
q	costi finanziari su parte dell'investimento	2 anni 3,00%	€ 500.000,00
	<b>Importo totale somme a disposizione</b>		<b>€ 465.054,38</b>

<b>costo totale intervento</b>	<b>€ 1.048.679,38</b>
--------------------------------	-----------------------

##### RICAVI

Superficie fondiaria	mq 5852	v.d.m.	€ 200,00	€ 1.170.400,00
Superficie edificabile urbanizzata	mq 2000	v.d.m.	€ 600,00	€ 1.200.000,00
utile atteso				€ 151.320,63
percentuale di utile sull'investimento				14,43%

<b>POGGIO 70 – PIANO ECONOMICO FINANZIARIO</b> <b>SECONDA FASE – COSTRUZIONE E VENDITA DEI SINGOLI EDIFICI</b>
---

Costi di costruzione degli edifici comprensivi di:

- costo di costruzione degli edifici e degli impianti					
- allacci ai servizi di rete per le singole utenze					
- sistemazioni delle aree cortilive e delle recinzioni	1,35	2000	€ 1.250,00	€ 3.375.000,00	

#### QUADRO ECONOMICO OPERE DI URBANIZZAZIONE E SISTEMAZIONI INTERNE

##### Lavori in appalto

a	Importo lavori soggetti a ribasso d'asta				€ 3.375.000,00
b	Oneri sicurezza	1,50%			€ 50.625,00
c	<b>Importo totale lavori in appalto (a+b)</b>				<b>€ 3.425.625,00</b>

##### Somme a disposizione

d	Spese Tec. + contributo prev.le 4%				€ 265.000,00
e	spese per atti e consulenze				€ 10.000,00
g	IVA (10% su lavori ) ( c )	10,00%	€ 342.562,50		
h	IVA (22% su servizi e forniture) ( g )	22,00%	€ 60.500,00		
i	spese per appalto (pubblicità, amministrative ecc)				€ 5.000,00
l	accertamenti di laboratorio e verifiche tecniche in c.d.o.				€ 8.000,00
m	allacciamento per servizi di cantiere				€ 4.000,00
n	imprevisti circa 1,5 % ( su c)				€ 51.384,38
o	fidejussioni per vendite sulla carta	1,5	anni	1,00%	€ 1.000.000,00
p	oneri di U2	41,14	2000	0,85	€ 69.938,00
q	costi finanziari su parte dell'investimento	2	anni	3,00%	€ 1.500.000,00
	<b>Importo totale somme a disposizione</b>				<b>€ 243.322,38</b>

costo totale intervento di costruzione degli edifici	€ 3.668.947,38
costo urbanizzazione	€ 1.048.679,38

<b>totale costo intervento</b>	<b>€ 4.717.626,75</b>
--------------------------------	-----------------------

##### RICAVI

Superficie commerciale alloggi	mq	2000	1,35	€ 1.900,00	€ 5.130.000,00
utile atteso					€ 412.373,25
percentuale di utile sull'investimento					11,24%

#### **4. IDONEA DOCUMENTAZIONE**

per verificare la disponibilità di risorse finanziarie necessarie per la completa attuazione del programma di interventi art. 38 L.R. 24/2017 c)



**STUDIO LEGALE COMMERCIALE E TRIBUTARIO**

**GABRIELE GIACOBAZZI**

Avvocato - Commercialista - Revisore Legale

**Sassuolo, li 18 settembre 2020**

**Spett. le  
Immobiliare Poggio 70 Srl**

**Oggetto: Giudizio professionale di sostenibilità finanziaria della "Proposta di accordo Operativo art. 38 del L.R. n. 24/2017 Sub-Ambito AT3 - EX POGGIO 70" (Via A. Toscanini - Loc. Veggia).**

La presente attestazione di solidità finanziaria riguarda l'intervento in oggetto proposto dalla società IMMOBILIARE POGGIO 70 Srl, con sede in Sassuolo Via Radici in Piano n. 475, codice fiscale, partita iva e numero di iscrizione al Registro Imprese di Modena al n. 03759270360.

Il sottoscritto dott. Avv. Gabriele Giacobazzi, iscritto all'Ordine dei dottori commercialisti di Modena al n. 279/A, all'Ordine Forense di Modena e al Registro dei Revisori Legali al n. n. 27409,

**VISTI**

- 1) I bilanci della società dei quali l'ultimo approvato al 31/12/2019, dal quale risulta che gli investimenti complessivi della società pari a € 660.343,40 sono stati interamente sostenuti con i conferimenti sociali che ammontano a complessivi € 696.695,49 (di cui € 15.000,00 di capitale sociale, € 64.000,00 di Fondo sovrapprezzo quote dai quali sono dedotti € 12.813,53 di perdite di esercizio e ulteriormente sommati € 630.509,02 di finanziamenti soci infruttiferi);
- 2) Le delibere dei soci riuniti in assemblea ed in particolare quella del 31 gennaio 2020 con la quale i soci si sono impegnati in un ulteriore conferimento di € 500.000,00 (Cinquecentomila/00=);

**CONSIDERATO**

- che l'intervento in oggetto prevede un costo complessivo di € 4.717.626,75 che comporta comunque la realizzazione di beni immobili suscettibili di creare ulteriore capacità creditizia;
- che i soci si sono comunque dichiarati disponibili a sopperire a eventuali esigenze finanziarie non coperte da istituti di credito;

**ESPRIME**

41049 Sassuolo (MO) - Via Radici in Piano n.475  
Tel. 0536/994786 - Fax 0536/889303

C.F. GCB GRL 61C24 I462Y - Partita I.V.A. 03633960368

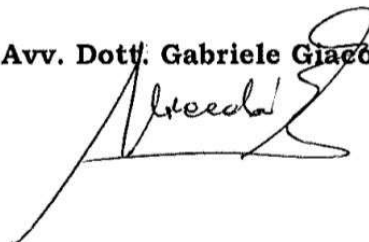
P.E.C. [giacobazzigabriele@odcec.mo.legalmail.it](mailto:giacobazzigabriele@odcec.mo.legalmail.it) - E-mail: [info@avvocatogiacobazzi.it](mailto:info@avvocatogiacobazzi.it)

Pagina 1

parere tecnico-professionale favorevole riguardo alla sostenibilità finanziaria dell'investimento proposto di € 4.717.626,75 (Quattromilioni settecentodiciassette seicentoventisei/75) per il quale si intende presentare la **"Proposta di accordo Operativo art. 38 del L.R. n. 24/2017 Sub-Ambito AT3 - EX POGGIO 70"** (Via A. Toscanini - Loc. Veggia).

Si evidenzia che il presente parere è di natura tecnica e professionale e il carattere riservato della presente attestazione che viene rilasciata dietro richiesta dell'impresa, escludendo qualsiasi responsabilità e garanzia da parte del sottoscritto professionista fermi rimanendo i doveri di diligenza professionale.

Avv. Dott. Gabriele Giacobazzi



## CRONOPROGRAMMA ATTUATIVO

In relazione ai tempi di attuazione dei contenuti dell'Accordo operativo si prevede il seguente cronoprogramma :

- a) firma della Convenzione e del Accordo Operativo entro 10 gg a partire dalla delibera di approvazione del Consiglio Comunale;
- b) presentazione della SCIA per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, entro 120 gg a partire dalla sottoscrizione dell'Accordo Operativo;
- c) Ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria entro 3 anni, non prorogabili, a partire dalla sottoscrizione dell'Accordo ;
- d) Realizzazione di tutte le opere di sistemazione e attrezzatura delle aree condominiali previste nel Progetto Urbano e riguardanti la strada interna condominiale entro 2 anni dalla sottoscrizione dell'Accordo Operativo;
- e) Presentazione delle richieste di permesso di costruire o SCIA, per tutti gli interventi pubblici e privati previsti dall'AO, entro il termine complessivo di 5 anni dalla sottoscrizione dell'Accordo, e 3 anni di validità dei titoli edilizi, entrambi i termini non prorogabili, pena la decadenza del Accordo Operativo.

Casalgrande 08/07/2021

Il tecnico

arch. Marco Gelsomino



# COMPUTO METRICO

**OGGETTO:** COMPUTO METRICO PER OPERE DI URBANIZZAZIONE  
Sub-Ambito AT3 - "EX POGGIO 70" (Via A.Toscanini – Loc.Veggia)  
PREZZI INFORMATIVI MATERIALI DA COSTRUZIONE ED OPERE  
EDILI Anno 2018 CAMERA DI COMMERCIO REGGIO EMILIA

**COMMITTENTE:** IMMOBILIARE POGGIO 70 SRL

Data, 30/10/2019

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O							
<div>1 / 9 E.01.05.03.a</div>	LAVORI A MISURA							
	AREA VERDE (SbCat 9)							
	PULIZIA SCARPATA							
	Taglio del tappeto erboso con tosa erba a lama rotante, con raccolta immediata del materiale di risulta, incluso l'onere dello smaltimento.							
	SbCat 9 - AREA VERDE							
	2288,00		2288,00			2'288,00		
	SOMMANO m2					2'288,00	1,00	2'288,00
	Parziale AREA VERDE (SbCat 9) euro							2'288,00
	A R I P O R T A R E							2'288,00



Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	D I M E N S I O N I				Quantità	I M P O R T I	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	<b>R I P O R T O</b>							2'288,00
	<b>RETE FOGNARIA (SbCat 1)</b>							
2 / 10 D.25.02.05.f	TUBO IN PVC diam.315 Fornitura e posa di tubi in PVC rigido SN4 SDR41 codice UD per condotte di scarico interrate di acque civili e industriali, giunto a biccchiere con anello in gomma, contrassegnati ogni metro con marchio del produttore, diametro, data di produzione e simbolo IIP; compresa la posa dei relativi pezzi speciali, la formazione di blocchi di ancoraggio alle curve ed alle testate, (ogni fornitura e prestazione comprese), la fornitura delle guarnizioni e dei bulloni per le flange, la prova idraulica ed ogni altro onere relativo (barre da 6 m). Esclusi scavo e reinterro: f) Diametro esterno 315 mm SbCat 1 - RETE FOGNARIA coda nel lotto *5,00		5,00			5,00		
	SOMMANO m					5,00	52,30	261,50
3 / 11 D.25.02.05.d	TUBO IN PVC diam.200 Fornitura e posa di tubi in PVC rigido SN4 SDR41 codice UD per condotte di scarico interrate di acque civili e industriali, giunto a biccchiere con anello in gomma, contrassegnati ogni metro con marchio del produttore, diametro, data di produzione e simbolo IIP; compresa la posa dei relativi pezzi speciali, la formazione di blocchi di ancoraggio alle curve ed alle testate, (ogni fornitura e prestazione comprese), la fornitura delle guarnizioni e dei bulloni per le flange, la prova idraulica ed ogni altro onere relativo (barre da 6 m). Esclusi scavo e reinterro: d) Diametro esterno 200 mm SbCat 1 - RETE FOGNARIA coda nel lotto *5,00 nuovo parcheggio nord *40,00 nuovo parcheggio sud *15,00		5,00 40,00 15,00			5,00 40,00 15,00		
	SOMMANO m					60,00	31,40	1'884,00
4 / 13 D.25.02.05.e	TUBO IN PVC diam.250 Fornitura e posa di tubi in PVC rigido SN4 SDR41 codice UD per condotte di scarico interrate di acque civili e industriali, giunto a biccchiere con anello in gomma, contrassegnati ogni metro con marchio del produttore, diametro, data di produzione e simbolo IIP; compresa la posa dei relativi pezzi speciali, la formazione di blocchi di ancoraggio alle curve ed alle testate, (ogni fornitura e prestazione comprese), la fornitura delle guarnizioni e dei bulloni per le flange, la prova idraulica ed ogni altro onere relativo (barre da 6 m). Esclusi scavo e reinterro: f) Diametro esterno 250 mm SbCat 1 - RETE FOGNARIA 5,00		5,00			5,00		
	SOMMANO m					5,00	39,40	197,00
	<b>A R I P O R T A R E</b>							4'630,50

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O							4'630,50
5 / 17 D.25.03.01.e	POZZETTO 60x60x60 Fornitura e posa in opera di pozzetti/prolunghe prefabbricati in cemento, compresi sottofondo e rinfilanco in cls, esclusi scavo e reinterro: e) misura esterna 60 x 60 x 60 cm SbCat 1 - RETE FOGNARIA 4,00 prolunghe *4,00					4,00 4,00		
	SOMMANO cadauno					8,00	83,00	664,00
6 / 18 D.25.03.04.b	CHIUSINI Fornitura e posa di ghisa per chiusini e griglie: b) tipo sferoidale SbCat 1 - RETE FOGNARIA 4,00*40,000 4,00*22,000 caditoie *3,00*33,000 griglie *12,00*35,000	4,00 4,00 3,00 12,00			40,000 22,000 33,000 35,000	160,00 88,00 99,00 420,00		
	SOMMANO kg					767,00	2,70	2'070,90
7 / 21 D.25.03.01.c	POZZETTO 40x40x40 Fornitura e posa in opera di pozzetti/prolunghe prefabbricati in cemento, compresi sottofondo e rinfilanco in cls, esclusi scavo e reinterro: c) misura esterna 40 x 40 x 40 cm SbCat 1 - RETE FOGNARIA 4,00 prolunghe *4,00					4,00 4,00		
	SOMMANO cadauno					8,00	54,00	432,00
8 / 23 D.25.03.02.b	VASCA DI LAMINAZIONE Fornitura e posa di pozzetti autoportanti in cls prefabbricati compreso sottofondo e rinfilanco in cls, soletta portante e fondo idraulico, esclusi scavo e reinterro: b) misura interna 150 x 150 x 100 cm SbCat 1 - RETE FOGNARIA 1,00					1,00		
	SOMMANO cadauno					1,00	940,00	940,00
9 / 24 D.03.06.02.a	SCAVO IN SEZIONE OBBLIGATA PER FOGNATURA Scavo a sezione obbligata (larghezza minima 0,60 m) in terreno sciolto, eseguito meccanicamente compreso il carico su automezzo ed il trasporto a discarica sino a 8 km: a) sino alla profondità di 3 m SbCat 1 - RETE FOGNARIA 65,00		65,00			65,00		
	SOMMANO m3					65,00	12,92	839,80
10 / 26 D.25.03.01.g	CADITOIA Fornitura e posa in opera di pozzetti/prolunghe prefabbricati in cemento, compresi sottofondo e rinfilanco in cls, esclusi scavo e reinterro: g) caditoia 48 x 48 x 100 più sifone p.v.c. SbCat 1 - RETE FOGNARIA caditoia *3,00					3,00		
	A R I P O R T A R E					3,00		9'577,20

[illegible]







Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	<b>R I P O R T O</b>							16'881,20
16 / 40 D.25.05.01.c	<b>RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA (SbCat 3)</b>  RETE GAS Fornitura e posa in opera di tubo p.v.c. corrugato portante doppio strato, compresi filo di traino, scavo 50 x 105 cm, sottofondo, rivestimento totale in sabbia e reinterro residuo con stabilizzato: b) diametro 125 mm a un tubo SbCat 3 - RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA predisposizione rete privata gas *120,00  SOMMANO m		120,00			120,00  120,00	27,00	3'240,00
17 / 41 D.25.05.01.b	<b>RETE ACQUA</b>  Fornitura e posa in opera di tubo p.v.c. corrugato portante doppio strato, compresi filo di traino, scavo 50 x 105 cm, sottofondo, rivestimento totale in sabbia e reinterro residuo con stabilizzato: b) diametro 125 mm a un tubo SbCat 3 - RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA predisposizione rete privata acqua *120,00  SOMMANO m		120,00			120,00  120,00	27,00	3'240,00
18 / 42 D.25.06.01.b 1	<b>LINEA ILLUMINAZIONE PUBBLICA</b>  Fornitura e posa in opera di tubo in p.v.c. corrugato, compresi filo di traino e sottofondo, più rivestimento totale in cls, scavo e reinterro: b) diametro 100 mm a un tubo: b1) in massiciata SbCat 3 - RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA 250,00  SOMMANO m		250,00			250,00  250,00	24,50	6'125,00
19 / 44 D.25.06.02.c	<b>BASAMENTO PALO</b>  Basamento per palo di illuminazione in cls di cemento, compresi scavo, posa del tubo verticale diametro 200 gettato, fornitura e posa del dispersore altezza 1,50 m: c) 100 x 100 x 100 SbCat 3 - RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA 10,00  SOMMANO cadauno		10,00			10,00  10,00	180,00	1'800,00
20 / 46 D.25.06.03.b	<b>POZZETTO PREFABBRICATO PUBBLICA</b>  Fornitura e posa in opera di pozzetto prefabbricato in cemento, compresi sottofondo e rinfilanco in c.l.s. (per derivazioni e raccordi): b) 40 x 40 x 40 con chiusino in ghisa SbCat 3 - RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA 10,00  SOMMANO cadauno					10,00  10,00	92,00	920,00
21 / 48 D.25.06.04	<b>QUADRO ALIMENTAZIONE PUBBLICA</b>  Quadro d'alimentazione doppio scomparto: un vano per fornitura ENEL e uno scomparto per contenere l'apparecchiatura di comando, in opera, compresi lo scavo,							
	<b>A R I P O R T A R E</b>							32'206,20



Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	D I M E N S I O N I				Quantità	I M P O R T I	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	<b>R I P O R T O</b>							42'306,20
	<b>OPERE STRADALI (SbCat 7)</b>							
24 / 52 D.26.02.03.c	TAGLIO PAVIMENTAZIONE Taglio di pavimentazione di marciapiede costituita da conglomerato bituminoso di 3 cm e massetto in cls dello spessore di 10/12 cm, da effettuarsi con apposita macchina di adeguata potenza. Per ogni metro lineare: c) per quantità oltre 100 m SbCat 7 - OPERE STRADALI via cave *1,00*180,00 parcheeggio sud *1,00*20,00	1,00 1,00	180,00 20,00			180,00 20,00		
	<b>SOMMANO m</b>					<u>200,00</u>	6,30	1'260,00
25 / 53 D.26.02.01.a 3	FRESATURA ASFALTO ESISTENTE Fresatura di conglomerato bituminoso, mediante l'impiego di fresa meccanica a freddo di idonea potenza, compresi il carico su autocarro ed il trasporto del materiale di risulta fino ad una distanza di 5 km, con l'accurata pulizia del piano di posa della nuova pavimentazione. La fresatura dovrà essere eseguita con cura, al fine di ottenere una livelletta costante ed uniforme, dando al piano stradale le quote prescritte dalla D.L., senza danneggiare cordoli, muretti, sottoservizi, chiusini e quant'altro esistente: a3) per quantità oltre 500 m² SbCat 7 - OPERE STRADALI strada via Cave e parcheggio nord *1,00*1800,00 parcheggi sud *1,00*150,00 parcheggio nord e via cave *-1,00*900,00 parcheggio sud *-1,00*150,00 zona ingressi via toscanini *-1,00*120,00	1,00 1,00 -1,00 -1,00 -1,00	1800,00 150,00 900,00 150,00 120,00			1'800,00 150,00 -900,00 -150,00 -120,00		
	<b>Sommano positivi m2</b>					<u>1'950,00</u>		
	<b>Sommano negativi m2</b>					<u>-1'170,00</u>		
	<b>SOMMANO m2</b>					<u>780,00</u>	3,50	2'730,00
26 / 54 D.26.02.04.c	DEMOLIZIONE ASFALTO Demolizione completa di pavimentazione stradale in conglomerato bituminoso dello spessore di circa 10-12 cm, eseguita con idonei mezzi meccanici, con rifinitura a mano al fine di preservare cordoli, muretti, sottoservizi, chiusini e quant'altro esistente, compreso il carico ed il trasporto del materiale alle pubbliche discariche. Per ogni metro quadro: c) per quantità oltre 500 m² SbCat 7 - OPERE STRADALI parcheggio nord e via cave *900,00 parcheggio sud *150,00 zona ingressi via toscanini *120,00		900,00 150,00 120,00			900,00 150,00 120,00		
	<b>SOMMANO m2</b>					<u>1'170,00</u>	10,50	12'285,00
	<b>A R I P O R T A R E</b>							58'581,20



Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	D I M E N S I O N I				Quantità	I M P O R T I	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O							58'581,20
27 / 57 D.26.01.01.a 1	<b>MOVIMENTI TERRA (SbCat 6)</b>							
	SCAVO DI SBANCAMENTO							
	Scavo di sbancamento e splateamento eseguito con mezzi meccanici in terreni di qualsiasi natura e consistenza, esclusa la roccia da mina, compresi eventuali trovanti e relitti di muratura sino ad un volume max. di 0,500 m³, per formazione opere stradali, per ogni metro cubo e per una profondità fino 0,50 m:							
	a1) per quantità fino a 200 m³							
	SbCat 6 - MOVIMENTI TERRA							
	parcheggio nord e via cave *900,00*0,800		900,00		0,800	720,00		
	parcheggio sud *150,00*0,800		150,00		0,800	120,00		
	zona ingressi via toscanini *120,00*0,800		120,00		0,800	96,00		
	SOMMANO m3					936,00	5,50	5'148,00
	Parziale MOVIMENTI TERRA (SbCat 6) euro							5'148,00
	A R I P O R T A R E							63'729,20



Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	D I M E N S I O N I				Quantità	I M P O R T I	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	<b>R I P O R T O</b>							63'729,20
	<b>OPERE STRADALI (SbCat 7)</b>							
28 / 59 D.26.03.02.b	COMPATTAZIONE STRADA Compattazione del terreno di posa della fondazione stradale, cortiliva o di marciapiede, eseguita con i mezzi meccanici più idonei (rulli vibranti, piastre costipanti, mazzaranghe, ecc.) secondo la natura dei terreni, al fine di raggiungere adeguato stato di costipazione. Per ogni metro quadrato: SbCat 7 - OPERE STRADALI 1170,00		1170,00			1'170,00		
	SOMMANO m2					1'170,00	1,70	1'989,00
29 / 61 D.26.03.03.b	TNT Geotessile non tessuto in poliestere, coesionato mediante agugliatura meccanica e termofissazione, con esclusione di collanti o leganti chimici, fornito in rotoli e posato su terreno precedentemente sbancato ed adeguatamente spianato e rullato, comprese le sovrapposizioni, i sormonti ed i risvolti longitudinali e trasversali dei vari rotoli. Da misurarsi in opera per ogni metro quadro: b) telo con peso di 300 g/m² - per quantità da 500 a 2.000 m² SbCat 7 - OPERE STRADALI trincea drenante *50,00*2,000		50,00	2,000		100,00		
	SOMMANO m2					100,00	2,70	270,00
30 / 63 D.26.04.02.b	SABBIA Rilevato formato con sabbia di cava o di fiume, per fondazione stradale, cortiliva o di marciapiede, eseguito a strati orizzontali dello spessore non superiore ai 30 cm. Compresa la stesa e la compattazione con idonei mezzi meccanici, compreso pure l'onere della sagomatura finale. Per ogni metro cubo: b) per quantità da 200 a 1.000 m³ SbCat 7 - OPERE STRADALI 1170,00*0,200		1170,00		0,200	234,00		
	SOMMANO m3					234,00	30,50	7'137,00
31 / 64 D.26.04.03.b	GHIAIA IN NATURA Formazione di rilevato con ghiaia in natura, per fondazione stradale, cortiliva o di marciapiede. Il materiale granulometricamente assortito e proveniente da cave di prestito, dovrà essere pulito ed esente da materiali eterogenei ed accettato dalla D.L.. Per ogni metro cubo: b) per quantità da 200 a 1.000 m³ SbCat 7 - OPERE STRADALI 1170,00*0,400		1170,00		0,400	468,00		
	SOMMANO m3					468,00	33,00	15'444,00
32 / 65 D.26.06.02.c	STABILIZZATO PER SAGOMATURA Risagomature, correzione livellette e riprese in genere di massicciate stradali o							
	<b>A R I P O R T A R E</b>							88'569,20

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	<b>R I P O R T O</b>							88'569,20
33 / 68 D.26.07.02.b 3	cortilive, mediante la fornitura e stesa di misto granulare stabilizzato 0-20, per uno spessore medio di 10 cm, dato in opera secondo le sagome e le pendenze assegnate. Per ogni metro quadrato: c) per quantità da 1.000 a 2.000 m² SbCat 7 - OPERE STRADALI 1170,00 autobloccanti *-1,00*132,00	-1,00	1170,00 132,00			1'170,00 -132,00	6,50	6'747,00
	Sommano positivi m2 Sommano negativi m2					1'170,00 -132,00		
	SOMMANO m2					1'038,00		
34 / 69 D.26.07.03.c	BINDER Pavimentazione in conglomerato bituminoso tipo "Binder", granulometria 0-25 mm, con tenore di bitume in peso del 5%, steso con vibrofinitrice su fondazione già predisposta, rullato a fondo e rifinito in superficie con spruzzatura di emulsione bituminosa saturata a sabbia fine: b) per ogni metro quadro dello spessore finito di 7 cm: b3) per quantità da 1.000 a 2.000 m² SbCat 7 - OPERE STRADALI 1950,00 area fresata *-1,00*880,00 autobloccanti *-1,00*132,00	-1,00 -1,00	1950,00 880,00 132,00			1'950,00 -880,00 -132,00	14,10	13'225,80
	Sommano positivi m2 Sommano negativi m2					1'950,00 -1'012,00		
	SOMMANO m2					938,00		
35 / 70 D.26.08.01.a	TAPPETINO Tappeto d'usura da eseguirsi su esistente bitumatura, in conglomerato bituminoso con granulometria 0-9 mm, con bitume in peso 6%, steso a macchina, previa spruzzatura di mano di attacco con emulsione bituminosa, compresa la compattazione mediante idonei rulli. Per ogni metro quadro e per spessore 3 cm: c) per quantità da 1.000 a 2.000 m² SbCat 7 - OPERE STRADALI 1950,00 autobloccanti *-1,00*132,00	-1,00	1950,00 132,00			1'950,00 -132,00	7,10	12'907,80
	Sommano positivi m2 Sommano negativi m2					1'950,00 -132,00		
	SOMMANO m2					1'818,00		
	<b>A R I P O R T A R E</b>							121'449,80



Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	<b>R I P O R T O</b>							123'849,80
	<b>SEGNALETICA STRADALE (SbCat 5)</b>							
36 / 71 D.26.08.13.c	SEGNALETICA PRECEDENZA Fornitura e posa di Segnali di "pericolo" e "dare la precedenza" di forma triangolare, con scatolatura perimetrale di rinforzo e attacchi universali saldati sul retro (come da figure stabilite dal Codice della Strada e del Regolamento di Attuazione): in lamiera di ferro spessore 10/10, rifrangenza classe I: lato 120 cm SbCat 5 - SEGNALETICA STRADALE 3,00					3,00		
	SOMMANO cadauno					3,00	38,50	115,50
37 / 72 D.26.08.36.a	SEGNALE PARCHEGGIO Segnali di "sosta consentita a particolari categorie" e "preavviso di parcheggio" con scatolatura perimetrale di rinforzo e attacchi universali saldati sul retro (fig. II 78-79a,b,c, fig. II 77 Art 120 del Nuovo Codice della Strada e del Regolamento di Attuazione), di forma rettangolare: in lamiera di ferro 10/10, rifrangenza classe I: 40 x 60 cm SbCat 5 - SEGNALETICA STRADALE 3,00					3,00		
	SOMMANO cadauno					3,00	16,00	48,00
38 / 73 D.26.08.90.c	PALETTO Paletto zincato di diametro 48 mm con sistema antirotazione, in opera compresi scavo e basamento in calcestruzzo: altezza 3,30 m SbCat 5 - SEGNALETICA STRADALE 6,00					6,00		
	SOMMANO cadauno					6,00	57,00	342,00
39 / 74 D.26.08.96.b	SEGNALETICA ORIZZONTALE Segnaletica orizzontale, a norma UNI EN 1436, di nuovo impianto costituita da strisce longitudinali o trasversali, eseguite mediante applicazione di vernice rifrangente premiscelata di colore bianca o gialla permanente con microsferi di vetro, in quantità di 1,6 kg/mq, in opera compreso ogni onere per il tracciamento e la fornitura del materiale: per strisce da 15 cm SbCat 5 - SEGNALETICA STRADALE parcheggi *25,00*[2,5+5] stradale in prossimità indroci *2,00*20,00	25,00 2,00	7,50 20,00			187,50 40,00		
	SOMMANO m					227,50	0,80	182,00
40 / 75 D.26.08.98.a	SEGNALETICA ORIZZ. PRECEDENZA Segnaletica orizzontale, a norma UNI EN 1436, costituita da strisce di arresto, passi pedonali, zebra eseguite mediante applicazione di vernice rifrangente premiscelata di colore bianca o gialla permanente con microsferi di vetro, in opera							
	<b>A R I P O R T A R E</b>							124'537,30











[illegible]





# Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di MODENA

Registro Imprese - Archivio ufficiale della CCIAA

In questa pagina viene esposto un estratto delle informazioni presenti in visura che non può essere considerato esaustivo, ma che ha puramente scopo di sintesi

## VISURA ORDINARIA SOCIETA' DI CAPITALE

**IMMOBILIARE POGGIO 70  
S.R.L.**



3SSYPL

Il QR Code consente di verificare la corrispondenza tra questo documento e quello archiviato al momento dell'estrazione. Per la verifica utilizzare l'App RI QR Code o visitare il sito ufficiale del Registro Imprese.

### DATI ANAGRAFICI

Indirizzo Sede legale	SASSUOLO (MO) VIA RADICI IN PIANO 475 CAP 41049
Indirizzo PEC	<a href="mailto:poggio70@pec.it">poggio70@pec.it</a>
Numero REA	MO - 415386
Codice fiscale e n.iscr. al Registro Imprese	03759270360
Partita IVA	03759270360
Forma giuridica	societa' a responsabilita' limitata
Data atto di costituzione	13/07/2017
Data iscrizione	14/07/2017
Data ultimo protocollo	18/04/2019
Presidente Consiglio Amministrazione	STEFANI STEFANO <i>Rappresentante dell'Impresa</i>

### ATTIVITA'

Stato attività	inattiva
Attività import export	-
Contratto di rete	-
Albi ruoli e licenze	-
Albi e registri ambientali	-

### L'IMPRESA IN CIFRE

Capitale sociale	15.000,00
Soci	5
Amministratori	3
Titolari di cariche	0
Sindaci, organi di controllo	0
Unità locali	0
Pratiche inviate negli ultimi 12 mesi	2
Trasferimenti di quote	2
Trasferimenti di sede	0
Partecipazioni (1)	-

### CERTIFICAZIONE D'IMPRESA

Attestazioni SOA	-
Certificazioni di QUALITA'	-

### DOCUMENTI CONSULTABILI

Bilanci	2017
Fascicolo	sì
Statuto	sì
Altri atti	4

(1) Da elenchi soci e trasferimenti di quote

## Indice

1 Sede .....	2
2 Informazioni da statuto/atto costitutivo .....	2
3 Capitale e strumenti finanziari .....	4
4 Soci e titolari di diritti su azioni e quote .....	4
5 Amministratori .....	6
6 Attività, albi ruoli e licenze .....	7
7 Aggiornamento impresa .....	7

## 1 Sede

<b>Indirizzo Sede legale</b>	SASSUOLO (MO) VIA RADICI IN PIANO 475 CAP 41049
<b>Indirizzo PEC</b>	poggio70@pec.it
<b>Partita IVA</b>	03759270360
<b>Numero repertorio economico amministrativo (REA)</b>	MO - 415386

## 2 Informazioni da statuto/atto costitutivo

<b>Registro Imprese</b>	Codice fiscale e numero di iscrizione: 03759270360 Data di iscrizione: 14/07/2017 Sezioni: Iscritta nella sezione ORDINARIA
<b>Estremi di costituzione</b>	Data atto di costituzione: 13/07/2017
<b>Sistema di amministrazione</b>	consiglio di amministrazione (in carica)
<b>Oggetto sociale</b>	COSTRUZIONE, RISTRUTTURAZIONE, RESTAURO, ACQUISTO, PERMUTA E VENDITA DI BENI IMMOBILI IN GENERE E GESTIONE DEGLI STESSI IVI COMPRESA LA LOCAZIONE, NONCHE' L'ACQUISTO E LA VENDITA DI TERRENI, LA LOTTIZZAZIONE DEGLI STESSI E LA ...
<b>Poteri da statuto</b>	ALL'AMMINISTRATORE UNICO, AI COAMMINISTRATORI, AL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE (ED IN CASO DI SUA ASSENZA E/O IMPEDIMENTO AL VICE-PRESIDENTE, SE NOMINATO), ED A CIASCUN EVENTUALE CONSIGLIERE DELEGATO NEI LIMITI DELLE ...
<b>Altri riferimenti statutari</b>	Deposito statuto aggiornato

### Estremi di costituzione

#### iscrizione Registro Imprese

Codice fiscale e numero d'iscrizione: 03759270360  
del Registro delle Imprese di MODENA  
Data iscrizione: 14/07/2017

#### sezioni

Iscritta nella sezione ORDINARIA il 14/07/2017

## informazioni costitutive

Data atto di costituzione: 13/07/2017

## Sistema di amministrazione e controllo

**durata della società**

Data termine: 31/12/2040

**scadenza esercizi**

Scadenza primo esercizio: 31/12/2017

Giorni di proroga dei termini di approvazione del bilancio: 60

**sistema di amministrazione e controllo contabile**

Sistema di amministrazione adottato: amministrazione pluripersonale collegiale

**forme amministrative**

**consiglio di amministrazione** (in carica)

## Oggetto sociale

COSTRUZIONE, RISTRUTTURAZIONE, RESTAURO, ACQUISTO, PERMUTA E VENDITA DI BENI IMMOBILI IN GENERE E GESTIONE DEGLI STESSI IVI COMPRESA LA LOCAZIONE, NONCHE' L'ACQUISTO E LA VENDITA DI TERRENI, LA LOTTIZZAZIONE DEGLI STESSI E LA ESECUZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE; GESTIONE ED AMMINISTRAZIONE DI BENI IMMOBILI IN GENERE, NONCHE' OGNI ALTRA ATTIVITA' CHE ABBIA ATTINENZA CON L'EDILIZIA PUBBLICA E PRIVATA; LOCAZIONE E CONCESSIONE IN USUFRUTTO DI AZIENDE O RAMI DI AZIENDE E DI BENI IMMOBILI; ATTIVITA' DI PROCACCERIA E AGENZIA, CONSULENZE TECNICHE E STUDI DI MERCATO RIGUARDANTI IL SETTORE IMMOBILIARE, ASSUNZIONI DI MANDATI, PROCURE, AUTORIZZAZIONI ED INCARICHI NELLE COMPRAVENDITE IMMOBILIARI, CON ESCLUSIONE DELLE ATTIVITA' RISERVATE PER LEGGE AD ISCRITTI AD ALBI PROFESSIONALI, IL TUTTO NEL RISPETTO DELLA LEGGE 39/89; RICERCA, CONSULENZA, ASSISTENZA E SERVIZI IN GENERE, INERENTI IL SETTORE DELL'EDILIZIA IN GENERE; PRODUZIONE E COMMERCIO IN OGNI FORMA DI MATERIALI PER L'EDILIZIA E PER L'ARREDAMENTO IN GENERE, COMPRESO IL SETTORE DELLE ENERGIE ALTERNATIVE E RINNOVABILI; L'ESECUZIONE PER CONTO TERZI DI STUDI DI FATTIBILITA', RICERCHE DI MERCATO, CONSULENZA TECNICA E OGNI ALTRA PRESTAZIONE RITENUTA UTILE, ATTINENTE E/O COMPLEMENTARE NEL CAMPO DEI BENI E DEI SETTORI PREVISTI AI PUNTI PRECEDENTI; L'ASSUNZIONE DI INCARICHI DI TRUSTEE E DI PROTECTOR NELL'AMBITO DI TRUSTS ESPRESSAMENTE ISTITUITI SECONDO LE DISPOSIZIONI DELLA CONVENZIONE DELL'AJA IN DATA 1° LUGLIO 1985 RATIFICATA CON LEGGE 16 OTTOBRE 1989 N.364, OVVERO SECONDO SUCCESSIVE DISPOSIZIONI DI LEGGE CHE SARANNO EMANATE; LA GESTIONE, AMMINISTRAZIONE E L'ORGANIZZAZIONE DI ATTIVITA', DI BENI, DI PATRIMONI E DI INTERESSI ECONOMICI, ANCHE PER MEZZO DI STRUTTURE FIDUCIARIE ACQUISENDO, QUANDO NECESSARIO, LE RELATIVE AUTORIZZAZIONI. LA SOCIETA' POTRA' COMPIERE, IN VIA NON PREVALENTE, TUTTE LE OPERAZIONI COMMERCIALI, INDUSTRIALI E FINANZIARIE, MOBILIARI ED IMMOBILIARI RITENUTE NECESSARIE OD UTILI PER IL CONSEGUIMENTO DELL'OGGETTO SOCIALE PRESTANDO ANCHE FIDEIUSSIONI, AVALLI ED OGNI ALTRA GARANZIA IN GENERE, ANCHE A FAVORE DI TERZI E, NEI LIMITI DI LEGGE, L'ASSUNZIONE DI MUTUI ATTIVI E PASSIVI SIA FONDIARI CHE IPOTECARI, SIA CON PRIVATI CHE CON ENTI PUBBLICI, SIA CON BANCHE CHE CON ISTITUTI DI CREDITO, ACCONSENTENDO, ALLO SCOPO A TUTTE LE FORMALITA' IPOTECARIE E L'ASSUNZIONE SIA DIRETTA CHE INDIRETTA DI INTERESSENZE E PARTECIPAZIONI IN ALTRE SOCIETA' OD IMPRESE COSTITUITE O COSTITUENDE AVENTI OGGETTO ANALOGO, AFFINE O CONNESSO AL PROPRIO. SONO, COMUNQUE, ESCLUSE LE ATTIVITA' DI CUI ALLA L.2/1/1991 N.1, DI RACCOLTA DEL PUBBLICO RISPARMIO DI CUI AL D.LGS. 1/9/1993 N.385, DELL'EROGAZIONE DEL CREDITO AL CONSUMO E OGNI ALTRA ATTIVITA' RISERVATA PER LEGGE AGLI ISCRITTI A COLLEGI, ORDINI O ALBI PROFESSIONALI.

## Poteri

## poteri da statuto

ALL'AMMINISTRATORE UNICO, AI COAMMINISTRATORI, AL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE (ED IN CASO DI SUA ASSENZA E/O IMPEDIMENTO AL VICE-PRESIDENTE, SE NOMINATO), ED A CIASCUN EVENTUALE CONSIGLIERE DELEGATO NEI LIMITI DELLE PROPRIE ATTRIBUZIONI, SPETTANO LA LEGALE RAPPRESENTANZA DELLA SOCIETA' DI FRONTE AI TERZI ED IN GIUDIZIO E LA FIRMA SOCIALE. SPETTANO ALL'ORGANO AMMINISTRATIVO I PIU' AMPI POTERI PER TUTTI GLI ATTI SIA DI ORDINARIA CHE DI STRAORDINARIA AMMINISTRAZIONE, RIMANENDO COMPRESO NELLE SUE ATTRIBUZIONI TUTTO CIO' CHE DALLA LEGGE O DAL PRESENTE STATUTO NON SIA INDEROGABILMENTE RISERVATO ALLA DECISIONE DEI SOCI. I COAMMINISTRATORI AGIRANNO CON FIRMA CONGIUNTA E/O DISGIUNTA A SECONDA DI QUANTO STABILITO NELL'ATTO DI NOMINA. L'ORGANO AMMINISTRATIVO POTRA' NOMINARE PROCURATORI SPECIALI PER SINGOLI AFFARI O GRUPPI DI AFFARI E REVOCARLI, POTRA' NOMINARE DIRETTORI, VICE DIRETTORI, ED AGENTI, POTRA' PROMUOVERE E RESISTERE AD AZIONI GIUDIZIARIE IN OGNI GRADO DI GIURISDI-ZIONE, NOMINANDO AVVOCATI, PROCURATORI E PERITI E REVOCANDOLI. IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE POTRA' DELEGARE AD UNO O PIU' CONSIGLIERI LE PROPRIE ATTRIBUZIONI, NEI LIMITI STABILITI DALL'ART. 2381 C.C.

## ripartizione degli utili e delle perdite tra i soci

GLI UTILI NETTI DEGLI ESERCIZI SOCIALI, DEDOTTO IL CINQUE PER CENTO DA DESTINARE AL FONDO DI RISERVA FINO A CHE QUEST'ULTIMO NON ABBIA RAGGIUNTO IL QUINTO DEL CAPITALE SOCIALE, SARANNO RIPARTITI FRA I SOCI IN PROPORZIONE ALLE RISPETTIVE QUOTE DI CONFERIMENTO, A MENO CHE I SOCI NON DELIBERINO ULTERIORI ACCANTONAMENTI.

## Altri riferimenti statutari

### clausole di recesso

Informazione presente nello statuto/atto costitutivo

### clausole di prelazione

Informazione presente nello statuto/atto costitutivo

### deposito statuto aggiornato

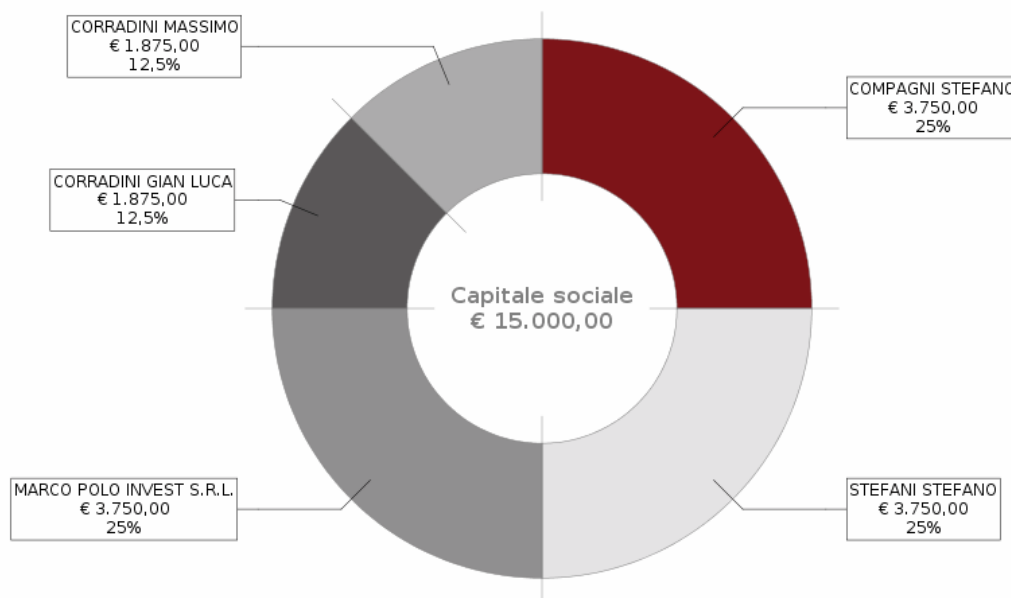
STATUTO AGGIORNATO

## 3 Capitale e strumenti finanziari

Capitale sociale in Euro	Deliberato:	15.000,00
	Sottoscritto:	15.000,00
	Versato:	15.000,00
	Conferimenti in denaro	
Conferimenti e benefici	CONFERIMENTO DI IMMOBILI	

## 4 Soci e titolari di diritti su azioni e quote

Sintesi della composizione societaria e degli altri titolari di diritti su azioni o quote sociali al 18/04/2019



Il grafico e la sottostante tabella sono una sintesi degli assetti proprietari dell'impresa relativa ai soli diritti di proprietà, che non sostituisce l'effettiva pubblicità legale fornita dall'elenco soci a seguire, dove sono riportati anche eventuali vincoli sulle quote.

Socio	Valore	%	Tipo diritto
COMPAGNI STEFANO CMPSFN64T01I462V	3.750,00	25 %	proprietà'
STEFANI STEFANO STFSFN61A30F257L	3.750,00	25 %	proprietà'
MARCO POLO INVEST S.R.L. 02717370361	3.750,00	25 %	proprietà'
CORRADINI GIAN LUCA CRRGLC68C02I496M	1.875,00	12,5 %	proprietà'
CORRADINI MASSIMO CRRMSM65S12I462C	1.875,00	12,5 %	proprietà'

### Elenco dei soci e degli altri titolari di diritti su azioni o quote sociali al 18/04/2019

#### capitale sociale

Capitale sociale dichiarato sul modello con cui è stato depositato l'elenco dei soci:  
15.000,00 Euro

#### Proprietà'

##### STEFANI STEFANO

Quota di nominali: 3.750,00 Euro  
Di cui versati: 3.750,00  
Codice fiscale: STFSFN61A30F257L  
Tipo di diritto: proprietà'  
*Domicilio del titolare o rappresentante comune*  
CASALGRANDE (RE) VIA EDMONDO DE AMICIS 4 CAP 42013

#### Proprietà'

##### COMPAGNI STEFANO

Quota di nominali: 3.750,00 Euro  
Di cui versati: 3.750,00  
Codice fiscale: CMPSFN64T01I462V  
Tipo di diritto: proprietà'  
*Domicilio del titolare o rappresentante comune*  
CASALGRANDE (RE) VIA GIUSEPPE DOSSETTI 43 CAP 42013

**Proprieta'**

**CORRADINI MASSIMO**

Quota di nominali: 1.875,00 Euro  
Di cui versati: 1.875,00  
Codice fiscale: CRRMSM65S12I462C  
Tipo di diritto: proprieta'  
*Domicilio del titolare o rappresentante comune*  
CASALGRANDE (RE) VIA COLOMBARA 2 CAP 42013

**Proprieta'**

**MARCO POLO INVEST S.R.L.**

Quota di nominali: 3.750,00 Euro  
Di cui versati: 3.750,00  
Codice fiscale: 02717370361  
Tipo di diritto: proprieta'  
*Domicilio del titolare o rappresentante comune*  
PRIGNANO SULLA SECCHIA (MO) VIA CARDUCCI 11 CAP 41048  
*Indirizzo di posta certificata: marcopoloinvestsrl@pec.it*

**Proprieta'**

**CORRADINI GIAN LUCA**

Quota di nominali: 1.875,00 Euro  
Di cui versati: 1.875,00  
Codice fiscale: CRRGLC68C02I496M  
Tipo di diritto: proprieta'  
*Domicilio del titolare o rappresentante comune*  
CASALGRANDE (RE) VIA COLOMBARA 2 CAP 42013

**Variazioni sulle quote sociali  
che hanno prodotto l'elenco  
sopra riportato**  
pratica con atto del 17/04/2019

Data deposito: 18/04/2019  
Data protocollo: 18/04/2019  
Numero protocollo: MO -2019-20927

**5 Amministratori**

**Presidente Consiglio  
Amministrazione  
Consigliere  
Consigliere**

**STEFANI STEFANO**

Rappresentante dell'impresa

**CORRADINI MASSIMO**

**COMPAGNI STEFANO**

**Forma amministrativa adottata**  
consiglio di amministrazione

Numero amministratori in carica: 3

**Elenco amministratori**

**Presidente Consiglio  
Amministrazione  
STEFANI STEFANO**

*domicilio*

Rappresentante dell'impresa  
Nato a MODENA (MO) il 30/01/1961  
Codice fiscale: STFSFN61A30F257L  
CASALGRANDE (RE) VIA EDMONDO DE AMICIS 4 CAP 42013 frazione VEGGIA



*carica*

**consigliere**

Nominato con atto del 13/07/2017  
Data iscrizione: 14/07/2017  
Durata in carica: a tempo indeterminato  
Data presentazione carica: 13/07/2017

*carica*

**presidente consiglio amministrazione**

Nominato con atto del 13/07/2017  
Data iscrizione: 14/07/2017  
Durata in carica: a tempo indeterminato  
Data presentazione carica: 13/07/2017

**Consigliere**

**CORRADINI MASSIMO**

*domicilio*

Nato a SASSUOLO (MO) il 12/11/1965  
Codice fiscale: CRRMSM65S12I462C  
CASALGRANDE (RE) VIA COLOMBARA 2 CAP 42013

*carica*

**consigliere**

Nominato con atto del 13/07/2017  
Data iscrizione: 14/07/2017  
Durata in carica: a tempo indeterminato  
Data presentazione carica: 13/07/2017

**Consigliere**

**COMPAGNI STEFANO**

*domicilio*

Nato a SASSUOLO (MO) il 01/12/1964  
Codice fiscale: CMPSFN64T01I462V  
CASALGRANDE (RE) VIA GIUSEPPE DOSSETTI 43 CAP 42013

*carica*

**consigliere**

Nominato con atto del 13/07/2017  
Data iscrizione: 14/07/2017  
Durata in carica: a tempo indeterminato  
Data presentazione carica: 13/07/2017

**6 Attività, albi ruoli e licenze**

**Stato attività**

Impresa INATTIVA

**Attività**

**stato attività**

Impresa INATTIVA

**Classificazione dichiarata ai fini  
IVA dell'attività prevalente**

Codice: 68.10.00 - compravendita di beni immobili effettuata su beni propri  
Data riferimento: 13/07/2017

**7 Aggiornamento impresa**

**Data ultimo protocollo**

18/04/2019