



COMUNE DI VIGNOLA
PROVINCIA DI MODENA

ACCORDO DI PROGRAMMA

AI SENSI DEGLI ARTT. 59 E ART. 60 DELLA L.R. N. 24/2017
PER LA RIQUALIFICAZIONE DELL'AMBITO OVE E' COLLOCATA
LA STRUTTURA COMMERCIALE DENOMINATA "I CILIEGI"
CON INSEDIAMENTO DI ATTIVITA' DI INTERESSE PUBBLICO
E RIALLOCAZIONE DI UNA GRANDE STRUTTURA DI VENDITA,
CON CESSIONE DI AREA, IN NUOVO AMBITO
IN VARIANTE ALLA STRUMENTAZIONE
URBANISTICA COMUNALE E AL POIC

PROPRIETÀ

Coop Alleanza 3.0 S.C.

40055 Castenaso (BO) - Via Villanova, 29/7
C.F. e P.IVA: 03503411203

ESERCENTE L'ATTIVITÀ COMMERCIALE

Coop Alleanza 3.0 S.C.

40055 Castenaso (BO) - Via Villanova, 29/7
C.F. e P.IVA: 03503411203

PROGETTAZIONE

INRES S.C.

www.inres.it

50019 Sesto Fiorentino (FI) - Via Tevere, 60
Telefono: 055 33671 - E-mail: inres@inres.coop.it
C.F. e P. IVA: 00515250488

Ing. Fortunato Della Guerra

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Firenze al n. 5361
PEC: fortunato.dellaguerra@ingpec.eu

Arch. Paolo Piccinini

Iscritto all'Ordine degli Architetti di Prato al n. 484
PEC: arch.paolo.piccinini@pec.it

ELABORATO

**RELAZIONE ECONOMICO
FINANZIARIA**

DATA

Luglio
2025

B-R.04

Indice

1. Premessa..... 3

2. Descrizione sintetica del progetto 4

3. Costi del progetto 5

4. Profilo e sostenibilità dell’operatore privato 7

1. Premessa

La presente relazione delinea le principali caratteristiche di fattibilità economico finanziarie del progetto posto a base della proposta di Accordo di Programma, incentrato sulla riqualificazione dell'ambito del Centro Commerciale "I Ciliegi", di via di Mezzo, (immobile identificato catastalmente al Foglio 14, Particella 239), previo trasferimento della Grande Struttura di Vendita (GSV) alimentare nell'area identificata catastalmente al Foglio 11, Particella 612; compresa tra via per Sassuolo, via Circonvallazione, via Prada e proprietà terze.

La proposta avanzata dal Comune di Vignola, dall'Unione Terre dei Castelli e dall'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona Terre di Castelli "Giorgio Gasparini" coinvolge la Provincia di Modena, la Regione Emilia-Romagna e, quale operatore privato, Coop Alleanza 3.0 S.C., che sosterrà tutti i costi del programma.

Il progetto è quindi articolato in due distinti siti. Quello dell'attuale Centro Commerciale "I Ciliegi", ubicato in un'area intermedia tra centro e periferia, edificata in gran parte tra gli anni Settanta e gli anni Novanta dello scorso secolo, priva di spazi aperti e di relazione. La struttura commerciale mostra una duplice incongruenza, di contesto urbano e di funzionalità complessiva. Nell'ambito dell'accordo, Coop Alleanza 3.0 cederà per vent'anni, in comodato d'uso agli enti pubblici promotori, spazi per circa 970 m² di superficie lorda. Nell'edificio della nuova Grande Struttura di Vendita saranno ceduti spazi per circa 125 m² di superficie lorda, destinati all'ASP "Giorgio Gasparini".

Sono previste migliorie alla viabilità esistente sia nell'ambito de I Ciliegi sia in quello della nuova Grande Struttura di Vendita, la riqualificazione degli spazi aperti de I Ciliegi e la formazione di parcheggi e verde pubblico nel lotto della GSV.

2. Descrizione sintetica del progetto

Il progetto prevede la realizzazione, tra le vie Circonvallazione, per Sassuolo e Prada, di un edificio commerciale destinato a Grande Struttura di Vendita (GSV) alimentare. In aggiunta, è previsto l'inserimento, al piano terra, di una porzione da adibire a "Bottega" (rivendita) dei prodotti del Laboratorio "Caspita" dell'ASP Terre di Castelli Giorgio Gasparini.

La nuova GSV alimentare sostituirà l'analoga struttura presente all'interno del Centro Commerciale "I Ciliegi" (Superstore Coop). Al suo posto verrà insediata una Medio Piccola Strutture di Vendita (MSV) non alimentare di massima SV 1.400 m² e, sempre al piano terra, sono previsti un esercizio di somministrazione, una palestra e un ambulatorio medico / odontoiatrico (con un'estensione al piano primo lato via Nazario Sauro).

Al primo piano (lato via di Mezzo) saranno insediate le seguenti nuove funzioni di uso pubblico:

- Centro per la legalità (Unione Terre dei Castelli);
- Magazzino emporio solidale "Eko" (Unione Terre dei Castelli);
- Laboratorio "Caspita" (ASP "Giorgio Gasparini");
- Sala civica (Comune di Vignola).

Diminuendo il carico urbanistico dell'attuale centro commerciale, sarà possibile eliminare una parte dei posti auto, oggi collocati in ogni spazio ineditato a perimetro del centro commerciale e trasformare queste aree in spazi verdi, maggiormente accessibili.

Nell'area dell'intervento di nuova costruzione, è prevista la realizzazione di un edificio commerciale, destinato a GSV alimentare di 3.900 m² di SV, con sviluppo prevalentemente monopiano, essendo allocati al piano primo solo gli spogliatoi, la sala riunioni e i locali tecnici. Il parcheggio pertinenziale, coperto da tettoie sulle quali saranno installati pannelli fotovoltaici, occuperà la gran parte della copertura e del piazzale antistante la GSV. Alla copertura si accederà con rampa automobilistica, coppia di ascensori e di scale.

Il verde pubblico sarà sviluppato sul lato Sud, lungo via Circonvallazione e sul lato Est, al confine con l'edificio residenziale esistente. Il parcheggio pubblico sarà in parte realizzato all'interno del lotto (tra il parcheggio pertinenziale e il verde pubblico) e lungo via Prada.

3. Costi del progetto

I costi del progetto qui rappresentati sono costituiti dalla seguente sommatoria di costi:

- A. Nuova GSV / Realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- B. Nuova GSV / Realizzazione dell'edificio e delle parti esterne private;
- C. Centro Commerciale "I Ciliegi" / Ristrutturazione degli spazi destinati agli enti pubblici;
- D. Centro Commerciale "I Ciliegi" / Ristrutturazione degli spazi ex Superstore Coop;
- E. Centro Commerciale "I Ciliegi" / Riqualificazione degli spazi esterni (opere di urbanizzazione);
- F. Progettazione, direzione lavori e coordinamento della sicurezza;
- G. Contributo di costruzione;
- H. Oneri finanziari.

A. Nuova GSV / Realizzazione delle opere di urbanizzazione

Per il dettaglio si veda l'elaborato A-R.08.

- Costo complessivo: 734.617 €

B. Nuova GSV / Realizzazione dell'edificio e delle parti esterne private

Per il dettaglio si veda l'Allegato 1

- Costo complessivo dell'edificio: 10.935.000 €
- Costo complessivo delle parti esterne pertinenziali: 4.002.011 €

C. Centro Commerciale "I Ciliegi" / Ristrutturazione degli spazi destinati agli enti pubblici

Per il dettaglio si veda l'Allegato 2

- Costo complessivo: 510.000 €

D. Centro Commerciale "I Ciliegi" / Ristrutturazione degli spazi ex Superstore Coop

Per il dettaglio si veda l'Allegato 3

- Costo complessivo: 491.735 €

E. Centro Commerciale "I Ciliegi" / Riqualificazione degli spazi esterni (opere di urbanizzazione)

Per il dettaglio si veda l'elaborato A-R.09.

- Costo complessivo: 359.166 €

F. Progettazione, direzione lavori e coordinamento della sicurezza

Per il dettaglio si veda l'Allegato 4

- Costo complessivo, per tutti gli interventi 656.000 €

G. Contributo di costruzione

Per il dettaglio si veda l'Allegato 5

- Oneri di urbanizzazione (scomputo realizzazione OO.UU.): 0 €
- Costo di costruzione: 951.704 €
- Contributo straordinario: 2.414.000 €

H. Oneri finanziari

- Oneri finanziari: 3,2% del costo del progetto (20.627.721 €) 638.857 €

Tabella di riepilogo costi del progetto:

A. Nuova GSV / Realizzazione delle opere di urbanizzazione	734.617 €
B. Nuova GSV / Realizzazione dell'edificio e delle parti esterne private	14.937.011 €
C. Centro Commerciale "I Ciliegi" / Ristrutturazione spazi destinati agli enti pubblici	510.000 €
D. Centro Commerciale "I Ciliegi" / Ristrutturazione spazi ex Superstore Coop	491.735 €
E. Centro Commerciale "I Ciliegi" / Riqualificazione spazi esterni (opere di urbanizzazione)	359.166 €
F. Progettazione, direzione lavori e coordinamento della sicurezza	656.000 €
G. Contributo di costruzione	3.365.704 €
H. Oneri finanziari	660.087 €
Totale	21.287.808 €

4. Profilo e sostenibilità dell'operatore privato

Coop Alleanza 3.0 è la più grande cooperativa d'Italia, opera nel settore della grande distribuzione con le insegne Coop e Ipercoop, in quasi 350 negozi e impiega circa 16 mila lavoratori, è presente in nove regioni: Friuli Venezia Giulia, Veneto, Lombardia, Emilia-Romagna, Marche, Abruzzo, Puglia, Basilicata e, tramite società controllate, anche in Lazio. Nell'Allegato 6 è riportato l'ultimo bilancio.

Nell'aprile del 2023 è stato avviato il Piano di Sviluppo 2023-2027 con un investimento complessivo di 246 milioni di euro finalizzato all'ammodernamento della rete di vendita.

In questo ambito, sono previste sia nuove realizzazioni (come l'intervento della Nuova GSV) , sia interventi di ristrutturazione di edifici esistenti (analogamente a quanto previsto per i Ciliegi).

L'intervento oggetto di Accordo di Programma sarà prevalentemente concentrato nel biennio 2026-27 (con un impegno finanziario pari a circa all'80% del costo complessivo di realizzazione).

Il supermercato attuale ha una frequentazione di soci e consumatori tale da generare 12.100 scontrini / medi settimana. Il maggior assortimento del futuro punto vendita (derivante dalla maggiore dimensione), la migliore collocazione e accessibilità e la più ampia dotazione di parcheggio, consentiranno di arrivare a 16.500 scontrini / medi settimana con un incremento del 35% circa.

Tale incremento, unitamente al risparmio dei costi energetici (misurato per metro quadro di superficie di vendita) e alla disponibilità CAPEX (investimenti di flussi di cassa in attività di natura operativa) prevista dal piano degli investimenti, assicurano l'equilibrio economico finanziario dell'intervento.