



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**
ALLEGATI 1 - 5

DATA

Luglio
2025

B-R.05

Allegato 1

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

Stima sommaria del costo di intervento SL 6.593 m²	Costi dettaglio €	Costi totali €
Edificio		
Movimenti terra	330.000	
Fondazioni	734.000	
Elementi prefabbricati in c.a. per strutture e tamponamenti e opere in c.a.	2.990.000	
Rampa automobilistica	256.000	
Area e banchina scarico merci (al netto della pensilina)	300.000	
Coperture scarico merci	150.000	
Altre coperture a perimetro dell'edificio	38.000	
Opere di completamento e finitura spazi interni	1.019.000	
Pavimentazione parcheggio copertura	300.000	
Infissi	550.000	
Rivestimenti in lamiera stirata	367.000	
Impianti elettrici	1.742.000	
Tettoie e impianto fotovoltaico parcheggio copertura	682.000	
Impianti speciali	144.000	
Impianto di condizionamento	926.000	
Impianto idrico sanitario	125.000	
Impianto anticendio	282.000	
Totale edificio		10.935.000
Sistemazioni esterne parti private		
Impianto fognario acque meteoriche (sovradimensionato per laminazione)	832.461	
Aree asfaltate: corsie e posti auto	1.018.479	

Stima sommaria del costo di intervento SL 6.593 m²	Costi dettaglio €	Costi totali €
Posti auto permeabili (masselli cavi e/o drenanti)	528.770	
Cordoli	353.309	
Segnaletica stradale	24.966	
Tettoie e impianto fotovoltaico parcheggio a raso e illuminazione corsie	1.188.000	
Aree a verde, prato	1.276	
Aree a verde, piantumazioni	8.800	
Illuminazione stradale: apparecchi, pali e opere puntuali	45.950	
Totale sistemazioni esterne parti private		4.002.011
TOTALE REALIZZAZIONE NUOVA GSV		14.937.011

Allegato 2

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

Stima sommaria del costo di intervento SL 971 m²	Costi dettaglio €	Costi totali €
Rifacimento guaina impermeabilizzante copertura	52.500	
Messa in sicurezza delle aperture nel solaio / Spazi a doppia altezza	14.000	
Rimozioni e demolizioni partizioni interne non coerenti con il progetto	6.000	
Nuovi divisori e infissi	8.000	
Formazione bagni e spogliatoi	61.500	
Nuovi controsoffitti	58.800	
Modifica infissi verso galleria (vetrine)	45.500	
Tinteggiature	14.400	
Adeguamento impianti di condizionamento ed elettrici	218.000	
Adeguamento impianto antincendio	12.300	
Impianto rivelazione fumi	15.000	
Estintori e comunicazione di sicurezza	4.000	
TOTALE RISTRUTTURAZIONE LOCALI A USO PUBBLICO		510.000

Allegato 3

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

Stima sommaria del costo di intervento SL 4.299 m²	Costi dettaglio €	Costi totali €
Rimozione di impianti, infissi, controsoffitti e attrezzature fisse	68.800	
Demolizione di pareti interne in blocchi di cls	51.000	
Formazione di nuove pareti interne in cartongesso (compresi infissi)	81.000	
Pavimentazione e controsoffitti nuovo spazio connettivo	18.750	
Serrande e altri infissi in sostituzione	27.000	
Altre finiture interne	33.275	
Ageguamento impianto idrico antincendio	51.600	
Prospetti da riqualificare via di Mezzo e lato spogliatoi	64.570	
Pitturazione prospetti altri fronti principali (riv. blocco a spacco)	29.640	
Formazione vani nelle pareti prefabbricate (superficie complessiva).	18.400	
Nuove finestre (compresa sostituzione esistenti)	11.400	
Nuova vetrata esercizio somministrazione	16.650	
Sostituzione porte esterne	11.250	
Pensiline fronte via di Mezzo e ingresso merci montacarichi primo piano	8.400	
TOTALE RISTRUTTURAZIONE LOCALI EX SUPERSTORE		491.735

Allegato 4

Progettazione, direzione lavori e coordinamento della sicurezza

Parcella calcolata sulla base dei parametri D.M. 140/2012

COMUNE DI VIGNOLA / PROPOSTA DI ACCORDO DI PROGRAMMA

OGGETTO: Preventivo di massima (art. 9, comma 4, L. n. 27/2012).

INCARICO: Progettazione, direzione lavori e coordinamento della sicurezza per la realizzazione della Nuova GSV e della riqualificazione del Centro Commerciale I Ciliegi

COMPENSO PER PRESTAZIONI PROFESSIONALI

Descrizione	Importo euro
1) Edilizia Insediamenti produttivi per l'agricoltura, l'industria, l'artigianato-depositi Valore dell'oggetto della prestazione: 8'200'000.00 € Elaborati di progettazione antincendio (D.M. 16/02/1982); Elaborati e relazioni per requisiti acustici (Legge 447/1995 - D.P.C.M. 512/1997); Relazione di qualificazione energetica (art. 8, D.Lgs. 311/2006); Studio di impatto ambientale o di fattibilità ambientale (VIA-VAS-AIA) - Indagini alimentari ed analisi predittive di sicurezza alimentare; Relazioni generale e specialistiche, Elaborati grafici, Calcoli esecutivi (art. 33, comma 1, lettere a), b), c), d), D.P.R. 207/2010); Computo metrico estimativo, Quadro economico, Elenco prezzi ed eventuale analisi, Quadro dell'incidenza percentuale della quantità di manodopera (art. 33, comma 1, lettere f), g), i), D.P.R. 207/2010); Schema di contratto, Capitolato speciale d'appalto, Cronoprogramma (art. 33, comma 1, lettere l), h), D.P.R. 207/2010); Piano di Sicurezza e Coordinamento - Piano di sicurezza alimentare; Direzione lavori, Assistenza al collaudo, Prove d'officina (art. 148, D.P.R. 207/2010); Coordinamento della sicurezza in esecuzione; Attestato di certificazione energetica (art. 6, D.Lgs. 311/2006) - Attestato di collaudo e Certificazioni di qualità.	308'600.00 €
2) Strutture Strutture, opere infrastrutturali puntuali, verifiche soggette ad azioni sismiche Valore dell'oggetto della prestazione: 3'700'000.00 € Relazione di indagine geotecnica (art. 26, comma 1, D.P.R. 207/2010); Relazione di indagine sismica (art. 19, comma 1, D.P.R. 207/2010); Relazione di indagine geologica (art. 26, comma 1, D.P.R. 207/2010); Elaborati di progettazione antincendio (D.M. 16/02/1982); Relazioni generale e specialistiche, Elaborati grafici, Calcoli esecutivi (art. 33, comma 1, lettere a), b), c), d), D.P.R. 207/2010); Computo metrico estimativo, Quadro economico, Elenco prezzi ed eventuale analisi, Quadro dell'incidenza percentuale della quantità di manodopera (art. 33, comma 1, lettere f), g), i), D.P.R. 207/2010); Schema di contratto, Capitolato speciale d'appalto, Cronoprogramma (art. 33, comma 1, lettere l), h), D.P.R. 207/2010); Piano di Sicurezza e Coordinamento - Piano di sicurezza alimentare; Direzione lavori, Assistenza al collaudo, Prove d'officina (art. 148, D.P.R. 207/2010); Coordinamento della sicurezza in esecuzione; Collaudo statico (Capitolo 9, D.M. 14/01/2008).	285'500.00 €
3) Impianti meccanici Impianti meccanici a fluido a servizio delle costruzioni Valore dell'oggetto della prestazione: 1'400'000.00 € Elaborati e relazioni per requisiti acustici (Legge 447/1995 - D.P.C.M. 512/1997); Relazione di qualificazione energetica (art. 8, D.Lgs. 311/2006); Studio di impatto ambientale o di fattibilità ambientale (VIA-VAS-AIA) - Indagini alimentari ed analisi predittive di sicurezza alimentare; Relazioni generale e specialistiche, Elaborati grafici, Calcoli esecutivi (art. 33, comma 1, lettere a),	76'900.00 €

b), c), d), D.P.R. 207/2010); Computo metrico estimativo, Quadro economico, Elenco prezzi ed eventuale analisi, Quadro dell'incidenza percentuale della quantità di manodopera (art. 33, comma 1, lettere f), g), i), D.P.R. 207/2010); Schema di contratto, Capitolato speciale d'appalto, Cronoprogramma (art. 33, comma 1, lettere l), h), D.P.R. 207/2010); Piano di Sicurezza e Coordinamento - Piano di sicurezza alimentare; Direzione lavori, Assistenza al collaudo, Prove d'officina (art. 148, D.P.R. 207/2010); Collaudo tecnico funzionale degli impianti (D.M. 22/01/2008 n.37).

4) Impianti elettrici

Impianti elettrici e speciali a servizio delle costruzioni - singole apparecchiature per laboratori e impianti pilota

Valore dell'oggetto della prestazione: 4'200'000.00 €

Relazioni generale e specialistiche, Elaborati grafici, Calcoli esecutivi (art. 33, comma 1, lettere a), b), c), d), D.P.R. 207/2010); Computo metrico estimativo, Quadro economico, Elenco prezzi ed eventuale analisi, Quadro dell'incidenza percentuale della quantità di manodopera (art. 33, comma 1, lettere f), g), i), D.P.R. 207/2010); Schema di contratto, Capitolato speciale d'appalto, Cronoprogramma (art. 33, comma 1, lettere l), h), D.P.R. 207/2010); Piano di Sicurezza e Coordinamento - Piano di sicurezza alimentare; Direzione lavori, Assistenza al collaudo, Prove d'officina (art. 148, D.P.R. 207/2010); Contabilità dei lavori a misura (art. 185, D.P.R. 207/2010); Collaudo tecnico funzionale degli impianti (D.M. 22/01/2008 n.37).

230'100.00 €

Sommano

901'100.00 €

Sconto del 30% su 901'100.00 €

-270'330.00 €

TOTALE PRESTAZIONI

630'770.00 €

S.E.&O.

Ai compensi per le prestazioni professionali vanno aggiunti, e sono a carico del committente, gli oneri accessori di legge in vigore al momento della fatturazione, attualmente costituiti da:

- Contributo integrativo Cassa di Previdenza, pari al 4%
- IVA, pari al 22%

nonché eventuali oneri fiscali sopravvenuti successivamente alla stesura del preventivo e dovuti ai sensi di legge all'atto della fatturazione delle prestazioni.

RIEPILOGO PER TIPOLOGIA

Descrizione	Importo euro
Prestazioni professionali:	
Compenso per prestazioni professionali	630'770.00 €
Spese ed oneri accessori	0.00 €
Contributo integrativo Cassa di Previdenza:	
su euro 630'770.00 il 4%	25'230.80 €

RIEPILOGO FINALE

Descrizione	Importo euro
Imponibile	656'000.80 €

IVA

su euro 656'000.80 il 22%

144'320.18 €

TOTALE DOCUMENTO 800'320.98 €

NETTO A PAGARE 800'320.98 €

Diconsi euro ottocentomila-trecentoventi/98.

S.E.&O.

Allegato 5

Scheda di calcolo del contributo di costruzione



Vignola Proposta AdP I Ciliegi + Area via Circonvallazione - via per Sassuolo

Risultato Calcolo CdC: **€ 951.704,30**

COMPONENTE	IMPORTO
U1	€ 339.297,80
U2	€ 439.111,80
D	€ 0,00
S	€ 0,00
Scomputo OU1 + OU2	- € 778.409,60
QCC	€ 951.704,30
CS	€ 0,00
Scomputo costi concorso architettura / progettazione partecipata	- € 0,00
TOTALE	€ 951.704,30

Dati immessi

DATI INIZIALI

Comune: Vignola (MO) - L885

Data di riferimento: 07/03/2024

CONVENZIONE

Sottoscrizione dopo il 30/09/2019 (o della precedente data di recepimento comunale della DAL 186/2018)

Importi da scomputare:

OU1: 1026688,00

ESENZIONI

Esonero D e S per i seguenti motivi:

interventi aventi una o più delle seguenti destinazioni d'uso: residenziale, turistico-ricettiva, direzionale, commerciale

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

LOCALIZZAZIONE

Localizzazione urbanistica: Area interna al territorio urbanizzato (T.U.)

Zona OMI: B2 - CAPOLUOGO - CENTRO URBANO



INTERVENTO 1

Tipo di intervento: NC

Ampliamento in contesto edilizio esistente

Intervento non a sanatoria

Situazione di progetto

Categoria funzionale: Commerciale

Specificazione funzionale: al dettaglio

Tipologia edilizia OMI: Centri commerciali

Superficie in aumento: 6980,00 mq.

Scheda QCC di tipo C - FINALE

SU: 6289,00 mq.

SA: 235,00 mq.

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 II Classe

Localizzazione urbanistica Area interna al territorio urbanizzato (T.U.)

Funzione di progetto Commerciale al dettaglio

U1

$$S_aum = 6980,00$$

$$VU_NC = 48,61 \text{ (onere RER)}$$

$$VU_NC \times S_aum = 339297,80$$

Non esistono riduzioni da applicare

U1 finale = 339297,80



U2

$$S_{aum} = 6980,00$$

$$VU_{NC} = 62,91 \text{ (onere RER)}$$

$$VU_{NC} \times S_{aum} = 439111,80$$

Non esistono riduzioni da applicare

$$\mathbf{U2 \text{ finale} = 439111,80}$$

QUOTA DEL COSTO DI COSTRUZIONE (QCC)

Formula per il calcolo della QCC nel caso di SU/SA in ampliamento o nuova SA di pertinenza (non residenziale):

$$\text{Scheda C[SC_{finale}; A_{prog}]}$$

dove:

A_{prog} = Costo convenzionale A calcolato con la tipologia edilizia di progetto

SC_{finale} = SC calcolata sulla somma di superficie esistente e superficie di ampliamento

QCC

Calcolo del costo convenzionale A della situazione di progetto

Calcolo della media dei valori OMI nella zona B2 - CAPOLUOGO - CENTRO URBANO, con la tipologia edilizia: Centri commerciali

La tipologia edilizia indicata non ha valori OMI nella zona ma esiste una tipologia residenziale, 'Abitazioni civili', da cui operare una conversione

Media Valori OMI dello stato conservativo 'OTTIMO' = 2050,00

Media Valori OMI ottenuta applicando la conversione da funzione residenziale a funzione non residenziale $(2050,00 \times 1,52) = 3116,00$

A di progetto (Media Valori OMI di zona $\times 0,475$) = 1480,10

$$A_{prog} = 1480,10$$

Calcolo di Scheda C[SC_{finale}; A_{prog}]

$$SU = 6289,00$$

$$SA = 235,00$$

$$SC = 6430,00$$

$$QCC = A \times SC$$

$$\text{Scheda C[SC_{finale}; A_{prog}] = 9517043,00}$$

Percentuale di applicazione RER del 10,00% alla QCC per Funzione commerciale = 951704,30

$$\mathbf{QCC \text{ finale} = 951704,30}$$



CONVENZIONE

Sottoscrizione

Dopo il 30/09/2019 (o della precedente data di recepimento comunale della DAL 186/2018)

Scomputo oneri:

OU1 = 1026688,00

Importo massimo scomputabile (somma di U1, U2, D, S) = 778409,60