

# AREA PRODUTTIVA ECO-LOGISTICA DUGARA

Comuni di Brescello e Paviglio

## FASE PRELIMINARE AL PAUR di VIA (art.26-bis)

### PROPONENTE



#### DUGARA S.p.A.

Viale F.lli Cervi, 2 - 42022 Boretto (RE)  
info@dugara.it

### ATTUATORI



#### BELL Group

Via Lomellina, 27/A -  
20090 Buccinasco (MI)  
t +39 02 3670 6800  
www.bell-group.it -  
info@bell-group.it



#### PATRIZIA Italy

Via S. Tomaso, 6 -  
20121 Milano  
t +39 02 8596 - 151  
www.patrizia.ag -  
immobilien@patrizia.ag



### PROGETTAZIONE AREE VERDI, INFRASTRUTTURE E AMBIENTE

#### POLITECNICA

Via G. Galilei, 220 - 41126 Modena  
T: +39.059.356527  
info@politecnica.it



#### Responsabile di Procedura:

Arch. Maria Cristina Fregni

#### Progetto aree verdi:

Arch. Maria Cristina Fregni  
Dott. Agr. Guglielmo Billi

#### Progetto Urbanistico:

Arch. Maria Cristina Fregni

#### Progetto Infrastrutture, reti e sottoservizi:

Ing. Stefano Simonini

#### Collaboratori:

Arch. Stefania Mattioli  
Ing. Alessandro Romei  
Ing. Ion Jigneu

### GEOLOGIA

#### DOTT. GEOL. VALERIANO FRANCHI

### ANALISI ACUSTICA

#### ATEC Consulenza di Sacchi Daniele

Via del Giordano, 107 - 26100 Cremona (CR)  
T: +39 0372 801835 - info@atec.cr.it

### STUDIO DEL TRAFFICO

#### Polinomia srl

Via Nino Bixio 40, 20129 MILANO  
Tel +39 02 20404942  
www.polinomia.it

### PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA E INGEGNERIA

#### G.B & Partners S.r.l.

Via Varalli, 37 - 26852 Codogno (LO)  
T: +39.37734691  
tecnico@gbpartners.it



#### Progetto Architettonico:

Geom. Gianpiero Bianchi e Arch. Cristiano Schiavi

#### Progetto strutturale:

Ing. Angelo Fizzardi

#### Progetto impianti elettrici e meccanici:

Ing. Marco Rossi

### ARCHEOLOGIA

#### ARCHEOSISTEMI

Via nove Martiri, 11 - 42124 Reggio Emilia  
T: +39 0522 532094  
info@archeosistemi.it

### PROGETTO FERROVIARIO

#### GEOM. FERMANI CLAUDIO



ELABORATO  
ELABORATI GENERALI  
STIMA ECONOMICA DELL'IMPORTO LAVORI

Cartella	File name	Prot.	Scala	Formato
1	008_STIMA_ECONOMICA DELL'IMPORTO LAVORI	5207	X	A4



## 0 L'investimento

Come anticipato nella Relazione Generale Illustrativa, l'area produttiva Dugara è l'evoluzione sostenibile del trasporto merci: un'area produttiva eco-logistica progettata da BELL Group per ridurre gli spostamenti su gomma e alleggerire il traffico stradale. Un'infrastruttura innovativa che si integra con la rete ferroviaria nazionale, per rendere i servizi logistici sempre più sostenibili grazie al trasporto su rotaia.

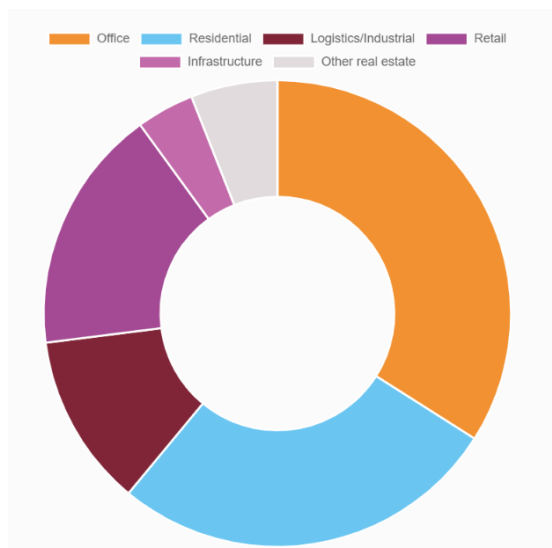
BELL Group è una holding che si occupa da oltre 30 anni di sviluppo e gestione immobiliare su tutto il territorio nazionale, con una forte specializzazione nello sviluppo di asset logistici.

Con un complesso di realizzazioni pari a oltre 600.000mq coperti, l'azienda milanese ha scelto di impegnarsi nell'iniziativa verificandone la fattibilità e coinvolgendo come partner il fondo Patrizia AG, che si è reso disponibile a finanziare l'intero progetto

Un'azione immobiliare di indiscusso beneficio per il territorio dal punto di vista economico, strategico e ambientale con attori finanziariamente solidi.

Il fondo privato internazionale Patrizia AG, con sede in Germania, è pronto a finanziare l'intervento, stanziando **100 milioni di euro**, l'investimento più grande a Brescello dal dopoguerra. Il fondo, istituzionale e non speculativo, specializzato in interventi per la decarbonizzazione, quindi proprio per il miglioramento ambientale dei territori interessati, è molto conosciuto in tutta Europa, in Italia ha in corso investimenti complessivi per circa **2 miliardi di euro**. Circa il 16% degli investimenti di Patrizia riguardano logistica e infrastrutture, a dimostrazione della solidità e della sostenibilità dell'investimento in questi settori.

Avere un investitore internazionale del livello del Fondo Patrizia significa inoltre dare un segnale di fiducia ad altri investitori sul territorio, garantendo massima trasparenza e attenzione su tutti i passaggi per completare l'opera ma anche in seguito sul suo funzionamento.



*Suddivisione degli investimenti di Patrizia per categoria di attività*

Il nuovo polo sarà un'infrastruttura di servizio per le aziende del territorio, che potranno beneficiare di un nuovo sistema logistico basato su modalità innovative. I progetti saranno infatti studiati e gestiti appositamente da figure professionali altamente qualificate ([supply chain manager](#) e [logistic manager](#)) che ottimizzeranno in generale il sistema logistico, cambiando anche le dinamiche a cui siamo abituati. Le aziende locali grazie a questa infrastruttura, potranno proporsi sul mercato internazionale in modo più agile ed ecologico, e sul territorio saranno creati almeno 300 nuovi posti di lavoro qualificato.

## 0.1 I VALORI ECONOMICI

<b>SPESE GENERALI</b>	quantità	costo
ACQUISIZIONE AREE POLO ECO-LOGISTICO	Mq. 438.321,00	22.443.960,00 €
<b>IMPORTO LAVORI OPERE PRIVATE (incluse spese di progettazione, DL, collaudi e sicurezza)</b>	quantità	costo
REALIZZAZIONE SUPERFICI COPERTE	Mq. 105.132,00	48.030.000,00 €
REALIZZAZIONE AREE ESTERNE	Mq. 180.000,00	12.070.000,00 €
REALIZZAZIONE SCALO FERROVIARIO		9.500.000
REALIZZAZIONE IMPIANTO FOTOVOLTAICO	Kw. 5.000,00	5.340.000,00 €
COSTI AGGIUNTIVI PER CERTIFICAZIONE LEED PLATINUM		4.570.000,00 €

<b>URBANIZZAZIONI, TERRITORIALI E MONETIZZAZIONI</b>	quantità	costo
VALORE A DISPOSIZIONE PER OPERE U1		3.900.000,00 €
VALORE A DISPOSIZIONE PER OPERE U2		2.188.000,00 €
Aree P2 + P1 già precedentemente monetizzate	12.346,50 mq	

Aree S2 + S1 già cedute fuori comparto	21.389 mq	
--	-----------	--

Si segnala che le opere di U1 e U2 potranno andare a scomputo rispetto al valore degli oneri di urbanizzazione (U1, U2, D, S), stimabili ad oggi in € 1.250.000.

E' inoltre stato previsto un valore del contributo straordinario per la valorizzazione dell'area attualmente rurale, stimato in € 1.800.000.

Infine, annualmente è stato previsto un contributo in imposte locali per circa € 450.000 (IMU, TARI, ecc..)