



STUDIO TECNICO RIMONDI

Architettura - Urbanistica
BOLOGNA - Via Fioravanti 57
tel. 051.355772 - fax 051.358541
mail str@studiorimondi.it
www.studiotecnicorimondi.com

COMUNE

SALA BOLOGNESE

OGGETTO

**PROCEDIMENTO UNICO (art. 53 L.R. 24/2017)
PER L'AMPLIAMENTO DI UN FABBRICATO
AD USO PRODUTTIVO
SITO IN VIA DELLA PACE n. 2/E**

PROPRIETA'

SALA IMMOBILIARE SRL

PROGETTISTA

RIMONDI ARCH. GIACOMO

DIR. LAVORI

RIMONDI GEOM. GIAN PAOLO

OGGETTO

PROGETTO

TAVOLA

RELAZIONE ECONOMICO
FINANZIARIA

REF

DATA: 01/08/2022

SCALA

PROTOCOLLO

**PROCEDIMENTO UNICO (art. 53 L.R. 24/2017) PER L'AMPLIAMENTO DI UN
FABBRICATO AD USO PRODUTTIVO SITO IN VIA DELLA PACE N. 2/E
RELAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA**

1. PREMESSA

La Società STANZANI s.p.a. con sede legale in Sala Bolognese (BO) in via della Pace n. 2/e, è insediata in un complesso immobiliare sito in Comune di Sala Bolognese in via della Pace 2/e di proprietà in parte della Sala Immobiliare s.r.l. (Società con capitale interamente della famiglia Stanzani) e in parte della Sardaleasing società di locazione finanziaria per azioni.

La Stanzani s.p.a. ha per oggetto la progettazione, la costruzione e la manutenzione di impianti frigoriferi industriali e di impianti tecnologici in generale quali impianti antincendio, di condizionamento, impianti elettrici, impianti elettrici speciali, ecc. ecc.

Attualmente è operativa con la costruzione di importanti complessi industriali e piattaforme logistiche nei Comuni di Bologna, Pianoro, Anzola dell'Emilia, S.Agata Bolognese, Casalecchio di Reno, Lodi, Rieti, Tortona, Vicenza.

Nell'ambito del proprio core business la Stanzani s.p.a. è giunta nella determinazione, in accordo con le Società proprietarie del complesso immobiliare in oggetto, di procedere con l'edificazione di un ampliamento su un'area adiacente a quelle in proprietà che sarà oggetto di permuta con il Comune di Sala Bolognese, ubicata in Comune di Sala Bolognese, e identificata al N.C.T. al Foglio 20, Mappale 397 per una Superficie fondiaria complessiva pari a Mq. 3.342, che, sommata alle aree in proprietà, porta ad una Sf totale pari a Mq. 10.244.

2. INTERVENTO

L'intervento prevede l'edificazione di un nuovo edificio quale ampliamento della palazzina uffici esistente. Si vedano la Relazione tecnica e gli elaborati grafici per la descrizione degli interventi nel dettaglio.

3. PREVISIONE DI SPESA

Al fine di dimostrare nella presente Relazione Tecnica Finanziaria la fattibilità e la sostenibilità dell'intervento in costi/benefici, si dovranno considerare tutti i valori economici.

Il plusvalore generato (MVGT) è dato dalla differenza tra il valore di mercato del prodotto edilizio risultante dalla trasformazione (Vm-post) ed il valore di mercato di partenza del prodotto edilizio (Vm-ante) meno i costi della trasformazione K

$$\text{MVGT} = \text{Vm_post} - \text{Vm_ante} - K$$

Dove:

Vm _ post di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione, è definito in base alla quota edificatoria e degli usi realizzabili in applicazione alla strumentazione urbanistica;

Vm _ ante valore di mercato di partenza dell'immobile, è definito in base allo stato di fatto e di diritto esistente al momento dell'avvio del procedimento (terreno+fabbricati esistenti);

K, costi della trasformazione, costituiti dalla somma di tutti i costi che si devono sostenere per la trasformazione medesima.

Ai fini della stima di alcune delle voci seguenti si considererà la Superficie Lorda Vendibile pari a:

STUDIO TECNICO RIMONDI

Arch. Giacomo RIMONDI

Bologna, 01.08.2022

	SL (mq)	% incidenza	SLV (mq)
Uffici e servizi relativi	1.241	100%	1.241
Magazzino	314	100%	314
Lastrico di copertura	768,90	10%	77
Aree esterne pertinenziali	2.684,90	10%	268
		TOTALE	1.900

4. RELAZIONE DI SOSTENIBILITA'

In riferimento a quanto riportato nel paragrafo precedente si determinano i valori necessari per l'ottenimento del plusvalore generato dall'intervento MVGT.

1) Vm_post (Valore di mercato ottenibile)

SLV ampliamento= Mq 1900 di cui

Mq 1.241 adibiti ad Ufficio con prezzo di vendita medio pari a 1.700,00 €/Mq

Mq 314 adibiti a magazzino con prezzo di vendita medio pari a 1.300,00 €/Mq

Mq 345 adibiti ad aree scoperte di pertinenza con prezzo di vendita medio pari a 1.300,00 €/Mq

Totale Ricavo (Vm_post) = Mq 1.241 X 1.700,00 €/Mq + Mq 659 x 1.300,00 €/Mq =

€ 2.966.400,00

2) Vm_ante TERRENO (come da preliminare di Permuta)

Mq. 3.342,00 x 29,098 €/Mq

€ 97.245,00

3) **K (costo di trasformazione)** è costituito dai seguenti costi che si devono sostenere per realizzare la trasformazione medesima:

a) **Costo tecnico di costruzione** del fabbricato con SLV= 1900mq

Stimando un costo medio = 1.000 €/mq

Mq. 1.900 x 1.000,00 €/mq =

€ 1.900.000,00

STUDIO TECNICO RIMONDI

Arch. Giacomo RIMONDI

Bologna, 01.08.2022

b) Spese per la realizzazione delle dotazioni territoriali (spese sostenute per la realizzazione degli orti da cedere al Comune, secondo quanto previsto nel preliminare di permuta)	€ 42.000,00
c) Contributo di costruzione e monetizzazioni in base ai valori stabiliti dal Consiglio Comunale € 16.009,55 + € 6.194,04 =	€ 22.203,59
d) Spese tecniche di progettazione (10% delle voci a e b)	€ 162.470,00
e) Oneri finanziari	€ 150.000,00
TOTALE COSTO K	€ 2.373.918,59

4) **MVGT (Plusvalore generato)**

$Vm_Post - Vm_ante - K = \mathbf{MVGT}$

$2.966.400,00 - 97.245,00 - 2.276.673,59 = \mathbf{€ 592.481,41 \text{ PARI AL 25 \% SUI COSTI}}$

N.B: Si precisa che il presente documento è stato elaborato unicamente ai fini previsionali di fattibilità e sostenibilità, conseguentemente gli importi e le percentuali hanno un valore indicativo e parametrico e potranno pertanto variare in aumento o in diminuzione.

Il Progettista
Arch. Giacomo Rimondi

ALLEGATO: Bilancio 2021 Stanzani spa

STANZANI SPA

Bilancio di esercizio al 31-12-2021

Dati anagrafici	
Sede in	Via DELLA PACE 2/E SALA BOLOGNESE 40010 BO Italia
Codice Fiscale	02125530374
Numero Rea	BO 252485
P.I.	00549431203
Capitale Sociale Euro	500000.00 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' PER AZIONI
Settore di attività prevalente (ATECO)	432201
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no

Stato patrimoniale

	31-12-2021	31-12-2020
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	5.498	15.881
7) altre	3.685	0
Totale immobilizzazioni immateriali	9.183	15.881
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	175.050	23.190
2) impianti e macchinario	33.536	40.149
3) attrezzature industriali e commerciali	27.113	12.250
4) altri beni	603.269	554.768
Totale immobilizzazioni materiali	838.968	630.357
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
d-bis) altre imprese	44.626	30.750
Totale partecipazioni	44.626	30.750
2) crediti		
d-bis) verso altri		
esigibili oltre l'esercizio successivo	19.245	19.545
Totale crediti verso altri	19.245	19.545
Totale crediti	19.245	19.545
Totale immobilizzazioni finanziarie	63.871	50.295
Totale immobilizzazioni (B)	912.022	696.533
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	8.720.603	6.334.313
4) prodotti finiti e merci	1.739.034	1.028.665
Totale rimanenze	10.459.637	7.362.978
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	9.101.369	10.728.172
Totale crediti verso clienti	9.101.369	10.728.172
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.170.899	140.159
esigibili oltre l'esercizio successivo	15.617	26.674
Totale crediti tributari	1.186.516	166.833
5-ter) imposte anticipate	74.730	72.439
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	141.827	149.985
Totale crediti verso altri	141.827	149.985
Totale crediti	10.504.442	11.117.429
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
6) altri titoli	499.246	-
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	499.246	-
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	2.029.135	3.499.661

3) danaro e valori in cassa	5.205	2.111
Totale disponibilità liquide	2.034.340	3.501.772
Totale attivo circolante (C)	23.497.665	21.982.179
D) Ratei e risconti	36.354	42.788
Totale attivo	24.446.041	22.721.500
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	500.000	500.000
IV - Riserva legale	100.000	91.438
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	1.776.880	1.582.789
Riserva avanzo di fusione	235.492	44.788
Varie altre riserve	1	1
Totale altre riserve	2.012.373	1.627.578
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	282.739	202.653
Totale patrimonio netto	2.895.112	2.421.669
B) Fondi per rischi e oneri		
1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili	11.534	10.369
2) per imposte, anche differite	2.631	4.540
Totale fondi per rischi ed oneri	14.165	14.909
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	156.421	145.072
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.429.725	987.247
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.446.977	2.510.645
Totale debiti verso banche	3.876.702	3.497.892
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	8.547.601	8.232.856
Totale acconti	8.547.601	8.232.856
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	7.854.715	7.514.628
Totale debiti verso fornitori	7.854.715	7.514.628
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	255.815	205.539
Totale debiti tributari	255.815	205.539
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	240.166	177.491
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	240.166	177.491
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	552.032	471.210
Totale altri debiti	552.032	471.210
Totale debiti	21.327.031	20.099.616
E) Ratei e risconti	53.312	40.234
Totale passivo	24.446.041	22.721.500

Conto economico

	31-12-2021	31-12-2020
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	23.203.531	19.443.116
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	2.386.290	3.336.457
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	25.811	38.320
altri	122.638	338.042
Totale altri ricavi e proventi	148.449	376.362
Totale valore della produzione	25.738.270	23.155.935
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	8.620.299	7.633.458
7) per servizi	10.895.126	10.130.024
8) per godimento di beni di terzi	619.550	532.619
9) per il personale		
a) salari e stipendi	3.661.875	3.046.021
b) oneri sociali	1.167.322	938.724
c) trattamento di fine rapporto	237.862	205.108
e) altri costi	42.027	-
Totale costi per il personale	5.109.086	4.189.853
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	14.889	20.113
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	231.091	186.105
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	-	40.000
Totale ammortamenti e svalutazioni	245.980	246.218
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(575.142)	(146.122)
14) oneri diversi di gestione	310.588	226.490
Totale costi della produzione	25.225.487	22.812.540
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	512.783	343.395
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
altri	25	13
Totale proventi da partecipazioni	25	13
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	812	36
Totale proventi diversi dai precedenti	812	36
Totale altri proventi finanziari	812	36
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	69.383	38.883
Totale interessi e altri oneri finanziari	69.383	38.883
17-bis) utili e perdite su cambi	26	(70)
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(68.520)	(38.904)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	-	25.000
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	254	-
Totale svalutazioni	254	25.000

Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	(254)	(25.000)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	444.009	279.491
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	165.470	74.489
imposte differite e anticipate	(4.200)	2.349
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	161.270	76.838
21) Utile (perdita) dell'esercizio	282.739	202.653

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2021	31-12-2020
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	282.739	202.653
Imposte sul reddito	161.270	76.838
Interessi passivi/(attivi)	68.495	38.891
(Dividendi)	(25)	(13)
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	53.293	1.766
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	565.772	320.137
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	239.027	205.108
Ammortamenti delle immobilizzazioni	245.980	206.218
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	254	25.000
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	485.261	436.326
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	1.051.033	756.463
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(3.096.659)	(3.482.580)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	2.041.391	(1.822.405)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	92.325	850.993
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	6.434	13.805
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	4.296	21.177
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	(723.180)	4.443.803
Totale variazioni del capitale circolante netto	(1.675.393)	24.793
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	(624.360)	781.256
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(39.567)	(38.891)
(Imposte sul reddito pagate)	(48.676)	0
Dividendi incassati	25	13
(Utilizzo dei fondi)	(273.093)	(200.197)
Altri incassi/(pagamenti)	254.956	-
Totale altre rettifiche	(106.355)	(239.077)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(730.715)	542.179
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(295.153)	(384.234)
Disinvestimenti	20.012	44.333
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(1.038)	-
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(300)	-
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	(499.500)	-
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(775.979)	(339.900)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Accensione finanziamenti	1.900.000	2.800.000

(Rimborso finanziamenti)	(1.860.738)	(1.061.419)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	39.262	1.738.581
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(1.467.432)	1.940.859
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	3.499.661	1.560.372
Danaro e valori in cassa	2.111	541
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	3.501.772	1.560.913
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	2.029.135	3.499.661
Danaro e valori in cassa	5.205	2.111
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	2.034.340	3.501.772