

## Comune



Comune di Ravarino  
Provincia di Modena

## Committente



Gruppo Fini S.p.A a socio unico  
Via Confine n.1583- 41017 Ravarino (MO)  
Amm: Via Albareto n.211 – 41122 Modena

## Oggetto

### **Procedimento Unico ai sensi dell'Art. 53 L.R. 24/2017**

**Ampliamento stabilimento Fini Group Spa**

## Progettista



hus  
Via Sant'Agnesse 12, 20123 Milano (MI)  
Via Adige 1, 22079 Villa Guardia (CO)  
www.hus.it

## Titolo Documento

**Relazione economico finanziaria**

## Geologo



GEO - GROUP SRL  
Via per Modena, 12  
41051 Castelnuovo Rangone

## Numero Documento

**ELG10**

## Termotecnico



STUDIO TERMOTECNICO DVR SRL  
Via per Concordia, 30  
41037 Mirandola (MO)

## Legenda

## Antincendio



ZECCHINI & ASSOCIATI SRL  
Via Basilicata, 4  
41049 Sassuolo (MO)

## Elettromeccanico



STUDIO TECNICO  
BORGHI Per. Ind. DANIELE  
Via Albarese, 25  
40014 CREVALCORE (BO)

|         |                   |          |             |
|---------|-------------------|----------|-------------|
| Data    | <b>24/07/2026</b> | Rev      | <b>2</b>    |
| Redatto | <b>FINI</b>       | Verifica | <b>FINI</b> |
| Scala   | <b>/</b>          | Formato  | <b>A4</b>   |

## INDICE:

|                                                               |    |
|---------------------------------------------------------------|----|
| • Presentazione impresa e prospettiva di sviluppo .....       | 3  |
| • Riferimento normativo.....                                  | 3  |
| • Premessa.....                                               | 4  |
| • Modalità di attuazione.....                                 | 4  |
| • Stima del costo dell'intervento e delle monetizzazioni..... | 6  |
| • Cronoprogramma dell'intervento.....                         | 7  |
| • Calcolo del contributo di costruzione.....                  | 7  |
| • Determinazione del contributo straordinario.....            | 10 |
| • Situazione economica e patrimoniale.....                    | 11 |
| • Relazione fattibilità e sostenibilità.....                  | 15 |
| • Allegato calcolo regionale.....                             | 16 |

## **PRESENTAZIONE IMPRESA E PROSPETTIVA DI SVILUPPO**

Gruppo Fini S.p.A. è un'azienda alimentare, con proprietà 100% di una holding italiana, avente sede a Ravarino (MO), nel cuore della food valley dell'Emilia-Romagna.

La società racchiude al suo interno la storia di due marchi storici, espressione della cultura del territorio, uniti dalla passione per i prodotti tipici della tradizione gastronomica italiana e dall'amore per il cibo da raccontare, da vedere e da preparare.

I due marchi sono "Fini" e "Le Conserve della Nonna": il primo nasce a Modena nel 1912 e si contraddistingue per la produzione di pasta fresca ripiena (tortellini, tortelloni e ravioli), mentre il secondo (che ha origine a Ravarino nel 1973) si caratterizza per la produzione di passate, sughi, pesti, confetture, legumi, sottoli e sottaceti, spalmabili vegetali e frutta sciroppata.

Entrambe le divisioni da sempre si caratterizzano per l'utilizzo di ricette della tradizione emiliana ed italiana di elevata qualità gastronomica.

Vengono impiegate materie prime italiane (pomodoro, frutta, uova, ....), nel rispetto della stagionalità (materie prime lavorate appena raccolte) con riferimento a ricette "corte e pulite" (senza aggiunta di conservanti e coloranti).

L'azienda ha una forte vocazione alla sostenibilità ambientale (oltre ad essere dotata di impianto fotovoltaico e di trigenerazione, vien fatto impiego di pack riciclati e riciclabili) e sociale (è dotata di certificazione etica BSCI e SMETA).

Oltre ad avere una presenza importante sul mercato italiano (Fini è il secondo player nell'ambito della pasta fresca ripiena), i prodotti di Gruppo Fini sono esportati in tutto il mondo (la quota di export supera il 15% del fatturato realizzato).

L'azienda ha pianificato per i prossimi anni un importante piano industriale per supportare la crescita aziendale di entrambe le divisioni; gli investimenti sono dedicati sia a nuove tecnologie produttive che all'ottimizzazione della gestione logistica. In quest'ottica si è pianificata la costruzione di un nuovo magazzino a Ravarino, attiguo agli stabilimenti produttivi, per la gestione logistica della divisione "Le Conserve della Nonna".

Tale investimento, oltre a garantire una riduzione dei costi nella gestione logistica, avrà un effetto positivo in termini di impatto ambientale, consentendo di limitare gli spostamenti delle merci che attualmente subiscono diversi trasferimenti.

Di seguito la relazione economico finanziaria relativa al progetto sopra descritto.

## **RIFERIMENTO NORMATIVO**

La lettera c) del comma 3) dell'art. 38 "accordi operativi e piani attuativi di iniziativa pubblica" della L.R. 24/2007 prevede che la proposta di Accordo Operativo contenga uno specifico elaborato così descritto:

"la relazione economico –finanziaria, che illustra analiticamente i valori economici degli

interventi pubblici e privati programmati e che ne dimostra la fattibilità e la sostenibilità. La realizzazione è corredata dalle certificazioni camerali e da altre idonee documentazioni per verificare la disponibilità di risorse finanziarie necessarie per la completa attuazione del programma di intervento e degli stralci funzionali in cui lo stesso eventualmente si articola”.

## **PREMESSA**

Scopo della presente relazione è quello di verificare la fattibilità e sostenibilità economico finanziaria dell'intervento, sulla base dei dati attualmente disponibili. La presente relazione riguarda l'illustrazione e la valorizzazione economica delle opere previste in progetto e la copertura finanziaria delle stesse su base previsionale.

## **MODALITA' DI ATTUAZIONE**

Il fabbricato di nuova realizzazione sarà realizzato con una struttura prefabbricata in calcestruzzo armato con dimensioni e spazi pensati per consentire lo stoccaggio dei prodotti finiti, materie prime secche e degli imballi. Per soddisfare l'ampliamento delle attività e le necessità di logistica del GRUPPO FINI SPA, il nuovo fabbricato potrà contenere fino a circa 16'500 pallet impilati (altezza massima impilaggio 5m) suddivisi in: • Circa 16'000 pallet di prodotto finito • Circa 250 pallet di materie prime secche • Circa 250 pallet di imballi.

Il corpo principale si svilupperà quindi su un unico livello posto al piano terra di circa 14'500 mq (lunghezza circa 145 m e larghezza circa 100 metri), con un'altezza interna sotto trave di 7m. Cinque baie di carico con fossa saranno poste sotto la tettoia con profondità di circa 5m a sud est e gestiranno le attività di carico/scarico a diretto contatto con la zona picking interna. Gli spazi dedicati agli spogliatoi, servizi igienici, area break e uffici saranno ricavati lungo la facciata sud, in un unico volume separato dalla zona di stoccaggio. Tali locali saranno suddivisi fra piano terra e primo piano, grazie alla realizzazione di un mezzanino/soppalco. La circolazione di questi spazi sarà gestita attraverso una scala interna posta davanti alla zona picking e una scala esterna in corrispondenza della tettoia delle baie di carico. L'accesso dei lavoratori a queste zone sarà garantito quindi sia dalla zona picking interna, sia dall'esterno grazie ad un'entrata dedicata ai soli spogliatoi e un'entrata dedicata alla zona camionisti e relativi servizi igienici a loro dedicati.

Il trasporto dei prodotti dallo stabilimento esistente fino al nuovo corpo di fabbrica sarà fatto attraverso un tunnel chiuso (lunghezza di circa 95m e larghezza di circa 11m) che verrà realizzato sempre con una struttura prefabbricata in cemento armato con altezza interna sotto trave di 4,5m. La movimentazione dei prodotti dallo stabilimento esistente a quello nuovo verrà effettuato da veicoli a guida automatica (LGV) per i quali sono stati

dimensionati e identificati percorsi sicuri dedicati. All'interno di tutto il nuovo stabilimento invece le merci saranno trasportate con muletti elettrici o carrelli elettrici a guida uomo. La ricarica di questi apparecchi sarà eseguita all'esterno, sotto la tettoia con profondità 5m posta a sud ovest.

All'interno i nuovi corpi di fabbrica (magazzino e tunnel) presenteranno una pavimentazione in cemento industriale con spolvero al quarzo. La zona uffici, spogliatoio e bagni saranno pavimentati con piastrelle in gres porcellanato con relativi rivestimenti a parete nel rispetto delle normative igienico sanitarie relative.

## STIMA DEL COSTO DELL'INTERVENTO E DELLE MONETIZZAZIONI

Si riporta di seguito la stima dei costi relativi alle opere private relativa a tutto il progetto e le monetizzazioni riguardanti le opere di urbanizzazione e dotazioni territoriali:

### COSTO OPERE PRIVATE:

- Realizzazione dell'edificio a corpo = 6'568'953,80 €
- Sistemazione delle aree pertinenziali esterne e del fotovoltaico = 627'261,00 €
- **TOTALE OPERE PRIVATE: 7'196'224,80 €**

### MONETIZZAZIONI OPERE DI URBANIZZAZIONE E DOTAZIONI TERRITORIALI:

- Monetizzazione Opere U1 (art.18 NTA PRG 2019) equivalenti a 7mq/100mq di SC in ampliamento destinate a parcheggi pubblici:  $1'094,83 \text{ mq} \times 102,12 \text{ € (delibera 75 del 03/04/2025)} = 111'804,00 \text{ euro}$
- Monetizzazioni Aree U2 (art.10 NTA PRG 2019) equivalenti al 15% di STER in ampliamento da cedere (5% destinato a parcheggi pubblici e 10% destinato ad aree verdi):  $(5'189,40\text{mq} \times 102,12 \text{ (delibera 75 del 03/04/2025)} / 3 = 176'647,18 \text{ €}) + (5'189,40\text{mq} \times 9,25 \text{ (delibera 99 del 11/12/2025)} / 3 \times 2 = 32'001,30\text{€}) = 208'873,35 \text{ €}$
- **TOTALE MONETIZZAZIONI (Opere U1 + Aree U2):  $111'804,00\text{€} + 208'873,35\text{€} = 320'677,35 \text{ €}$**

## CRONOPROGRAMMA DELL'INTERVENTO

In merito ai tempi previsti per la realizzazione dell'intervento il cronoprogramma è sicuramente vincolato al rilascio del PDC e condizionato dai tempi di validità dello stesso, tuttavia vista l'esigenza di spazi della attività i lavori avranno tempi molto ristretti.

Il proponente si impegna infatti ad iniziare i lavori entro tre mesi dal rilascio del provvedimento edilizio ed i lavori per la parte privata saranno realizzati con la massima celerità ed in ogni caso entro i tre anni di validità del PDC.

## CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Nel presente capitolo si procede alla valutazione del costo di costruzione in applicazione ai contenuti della DAL186/2018 oltre che ai contenuti del provvedimento di recepimento del Comune.

La nuova disciplina definisce *“il corrispettivo da pagare al Comune da chi presenta o chiede un titolo abilitativo edilizio, fatti salvi specifici casi di esonero previsti dalla legislazione vigente. Tale contributo, in base al tipo di intervento, alla destinazione d'uso e alla sua localizzazione, è dato dalla somma di una o più delle seguenti componenti:*

- *Oneri di urbanizzazione (U1 e U2),*
- *Contributi D ed S,*
- *Contributo straordinario (CS),*
- *Quota sul costo di costruzione (QCC).*

Nel caso del presente Art. 53 trattandosi di una attività produttiva in espansione i contributi dovuti sono: gli Oneri di U1 e di U2, il Contributo D ed S e il Contributo straordinario.

Per la valutazione degli Oneri di U1 e U2 e per gli oneri D ed S dovuti si applicano i parametri definiti dalla Delibera Regionale sopra richiamata.

**Allegato alla presente relazione si riporta il Calcolo restituito dal calcolatore regionale** che definisce gli Oneri di U1 e U2 ed il D+S. In particolare:

U1 = 357'695,72 €

U2 = 104'321,40 €

D + S = 127'250,77 €

Per la valutazione del Contributo straordinario si procede in applicazione a quanto definito dai punti 4.5 della DAL 186/2018 che stabilisce: *“Il contributo straordinario è fissato nella misura pari al 50% del Maggior Valore Generato dalla Trasformazione (MVGT)”*.

Il calcolo del maggior valore generato dalla trasformazione è definito ai punti 4.6 - 4.7 ed è da determinare come:

*4.6. L'MVGT è riferito alla valorizzazione fondiaria, ovvero al valore del suolo e alla sua capacità edificatoria e non al valore dei fabbricati da realizzare. Conseguentemente il maggior valore è stimato per differenza tra il valore dell'ambito successivamente alla variazione urbanistica e il valore dell'ambito antecedente la variazione. Nel caso di trasformazioni senza elementi di eccezionalità di progetto e funzioni, la stima del valore avviene seguendo la seguente formula:*

*Maggior valore generato dalla trasformazione*

**(MVGT) = (V post – V ante)**

*dove:*

- **V post:** *rappresenta il valore di mercato dopo la trasformazione generata dalla variazione degli strumenti urbanistici comunali così come dedotto da analisi di mercato inerenti a terreni ubicati nella stessa zona o, comunque, in zone limitrofe aventi le stesse caratteristiche e destinazioni d'uso. In alternativa è possibile utilizzare, se presente, il valore comunale delle aree edificabili ai fini IMU.*
- **V ante:** *rappresenta il valore di mercato prima della trasformazione generata dalla variazione degli strumenti urbanistici comunali così come dedotto dalle tabelle dei Valori Agricoli Medi (VAM) della Regione Emilia-Romagna in caso di suoli agricoli. In caso di aree già edificate da analisi di mercato inerenti a terreni ubicati nella stessa zona o, comunque, in zone limitrofe aventi le stesse caratteristiche e destinazioni d'uso prevista. In alternativa è possibile utilizzare, se presente, il valore comunale delle aree edificabili ai fini IMU.*

*4.7. Nei casi in cui, per la complessità della trasformazione proposta, il differenziale di valore non sia riconducibile alla sola componente fondiaria, trattandosi di aree già edificate nelle quali l'edificio assume la prevalente rilevanza economica, il contributo straordinario è calcolato attraverso il **metodo analitico** del valore della trasformazione come di seguito determinato:*

*l'MVGT è dato dalla differenza tra il Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione (Vm\_post) ed il Valore di mercato di partenza del prodotto edilizio (Vm\_ante) meno i costi della trasformazione (K):*

**MVGT = Vm\_post - Vm\_ante - K**

*dove:*

- **Vm\_post** (Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione) è definito in base alla quota edificatoria e dagli usi realizzabili in applicazione della nuova 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. I valori di mercato sono desumibili dalle quotazioni più recenti dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, ove disponibili. Il Comune, d'ufficio o su istanza degli interessati, può accertare il valore originario dell'immobile di trasformazione e quello successivo all'intervento urbanistico con procedimenti di stima indiretti o analitici nel caso di particolari situazioni caratterizzate da specificità non standardizzabili, ovvero di trasformazioni aventi tipologie e destinazioni d'uso non desumibili da OMI (attualizzazione dei redditi generati dalla conduzione e gestione del bene ad esito della trasformazione e di quelli generati dalla conduzione e dalla gestione del bene nell'ipotesi di conservazione delle destinazioni d'uso e delle forme di conduzione e gestione vigenti al momento

della presentazione della proposta, stima per analogia, ecc.). I parcheggi pertinenziali concorrono come unità immobiliari autonome alla formazione dei Valori di mercato, salvo nei casi in cui si tratti di parcheggi legati da vincolo pertinenziale ai sensi della Legge n.122/1989 o di altra normativa speciale.

- **K**, costi della trasformazione è costituito dalla somma dei seguenti costi che si devono sostenere per realizzare la trasformazione medesima:

**1. costo tecnico di costruzione del fabbricato:** è valutato in modo parametrico, utilizzando i valori al metro quadrato dell'edificio desunti dal Prezziario del Collegio Ingegneri e Architetti di Milano (DEI - ultima edizione disponibile al momento della stima), con riferimento alla specifica tipologia e destinazione d'uso. Nel caso in cui detti valori parametrici non siano disponibili, si procede per analogia prendendo a riferimento la tipologia più affine. Il Comune in ogni caso ha la facoltà di fissare il costo parametrico di costruzione anche sulla base di analoghe trasformazioni edilizie realizzate; nel caso di RE che non preveda la demolizione e ricostruzione, il costo di costruzione è desunto da un apposito computo metrico estimativo, debitamente asseverato dal progettista della trasformazione urbanistico/edilizia, redatto sulla base dell'Elenco dei prezzi delle opere pubbliche approvato dalla Giunta regionale, al lordo dell'IVA se non recuperabile; nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione in aggiunta al valore parametrico di costruzione deve essere considerato il costo della demolizione degli immobili esistenti.

**2. spese per la realizzazione delle dotazioni territoriali** desunte da un apposito computo metrico estimativo, debitamente asseverato dal progettista della trasformazione urbanistico/edilizia, redatto sulla base dell'Elenco dei prezzi delle opere pubbliche approvato dalla Giunta regionale, al lordo dell'IVA se non recuperabile;

**3. contributo di costruzione**, se dovuto, costituito dalla somma di U1 e U2, D, S e QCC, calcolati in base ai valori stabiliti dal Consiglio comunale eventualmente scomputato in tutto o in parte delle spese per la realizzazione delle dotazioni territoriali da realizzare di cui al punto 2;

**4. eventuali spese per la realizzazione di misure di compensazione** e di riequilibrio ambientale e territoriale, dotazioni ecologiche e ambientali nonché di altre opere o interventi definiti in convenzione urbanistica;

**5. opere di cantierizzazione, allacciamenti e idoneizzazione dell'area**, comprese tutte le indagini archeologiche, geologiche, belliche (3,5 % della voce 1);

**6. costo delle bonifiche** dei suoli inquinati calcolati al netto di eventuali contributi pubblici e delle quote recuperate dal responsabile dell'inquinamento secondo le modalità di cui all'art. 244 del D. Lgs.n.152/2006;

**7. spese tecniche di progettazione** (10% delle voci 1 + 2);

**8. oneri finanziari**, rappresentano il costo del capitale impegnato nell'investimento; è calcolato sul 75% del capitale a debito per un orizzonte temporale di 5 anni, salvo diversa motivata indicazione in relazione alla dimensione dell'intervento; il costo del capitale di debito ovvero il tasso d'interesse da applicare è pari a quello dell'EurIRS/Euribor + Spread al 2% per una durata del mutuo finale di quindici anni;

**9. oneri per la commercializzazione** che rappresentano spese di pubblicità, agenzie immobiliari (2,5% del valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione Vm\_post);

**10. profitto del soggetto attuatore** (15% del valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione Vm post).

[...]

*Poiché il contributo straordinario è connesso al maggior valore generato dalla trasformazione, il procedimento estimativo sarà volto a determinare i valori “ante” e “post” il progetto unitario proposto in variante agli strumenti urbanistici, nonché i costi “K” sostenuti per la trasformazione.*

L'utilizzo del metodo semplificato è dunque condizionato alla disponibilità di dati ovvero allo svolgimento di apposite ricerche di mercato tali da garantire una congrua stima dei valori delle aree.

Trovandoci nel caso di specie in una situazione immobiliare in ambito produttivo scarsamente dinamica non siamo in possesso di dati utili pertanto si ritiene corretto l'utilizzo del Metodo Analitico, così come condiviso con gli Uffici Tecnici comunali preposti.

## **DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI STRAORDINARIO**

Pel caso in esame è stata redatta un'apposita perizia di stima, allegata alla presente relazione, di cui si riepilogano di seguito i valori determinati per il calcolo del Contributo Straordinario:

- **V ante = 81'300,60 €**
- **V post = 10'654'813,23 €**
- **Costi K = 10'362'104,85 €**

Il Contributo Straordinario, ai sensi della DAL n.186 del 20/12/2018, è fissato nella misura del 50% del Maggior Valore Generato dalla Trasformazione (MVGTT), determinato come differenza tra i valori *V post*, *V ante* ed i costi della trasformazione *K* precedentemente quantificati.

Considerando quanto esposto precedentemente e quanto indicato nell'elaborato “EL09 Allegato relazione di stima asseverata” con rispettivo riferimento alla quantificazione del valore di mercato prima della trasformazione *V ante*, del valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione *V post* e dei costi della trasformazione *K*, **il Contributo Straordinario derivante è pari a: 105'703,89 €.**

## SITUAZIONE ECONOMICA E PATRIMONIALE

I valori di seguito riportati sono desumibili dai dati dei bilanci depositati relativi agli esercizi 2023 e 2024.

### Stato patrimoniale:

|                                                  | 31-12-2024 | 31-12-2023 |
|--------------------------------------------------|------------|------------|
| <b>Stato patrimoniale</b>                        |            |            |
| <b>Attivo</b>                                    |            |            |
| <b>B) Immobilizzazioni</b>                       |            |            |
| I - Immobilizzazioni immateriali                 |            |            |
| 4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili | 2.472.898  | 2.876.891  |
| 6) immobilizzazioni in corso e acconti           | 0          | 64.000     |
| 7) altre                                         | 133.628    | 86.927     |
| Totale immobilizzazioni immateriali              | 2.606.526  | 3.027.818  |
| II - Immobilizzazioni materiali                  |            |            |
| 1) terreni e fabbricati                          | 17.529.894 | 17.595.772 |
| 2) impianti e macchinario                        | 8.103.348  | 9.438.184  |
| 3) attrezzature industriali e commerciali        | 75.943     | 113.530    |
| 4) altri beni                                    | 60.015     | 31.157     |
| 5) immobilizzazioni in corso e acconti           | 37.000     | 322.694    |
| Totale immobilizzazioni materiali                | 25.806.200 | 27.501.337 |
| III - Immobilizzazioni finanziarie               |            |            |
| 1) partecipazioni in                             |            |            |
| a) imprese controllate                           | 3.101.742  | 1.753.590  |
| d-bis) altre imprese                             | 445        | 445        |
| Totale partecipazioni                            | 3.102.187  | 1.754.035  |
| Totale immobilizzazioni finanziarie              | 3.102.187  | 1.754.035  |
| Totale immobilizzazioni (B)                      | 31.514.913 | 32.283.190 |
| <b>C) Attivo circolante</b>                      |            |            |
| I - Rimanenze                                    |            |            |
| 1) materie prime, sussidiarie e di consumo       | 5.269.717  | 5.686.639  |
| 4) prodotti finiti e merci                       | 13.096.587 | 15.072.867 |
| Totale rimanenze                                 | 18.366.304 | 20.759.506 |
| II - Crediti                                     |            |            |
| 1) verso clienti                                 |            |            |
| esigibili entro l'esercizio successivo           | 10.997.934 | 11.901.046 |
| Totale crediti verso clienti                     | 10.997.934 | 11.901.046 |
| 2) verso imprese controllate                     |            |            |
| esigibili entro l'esercizio successivo           | 312.461    | 46.285     |
| Totale crediti verso imprese controllate         | 312.461    | 46.285     |

|                                                                         |            |            |
|-------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| 5) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti             |            |            |
| esigibili entro l'esercizio successivo                                  | 123.812    | 210.867    |
| Totale crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti | 123.812    | 210.867    |
| 5-bis) crediti tributari                                                |            |            |
| esigibili entro l'esercizio successivo                                  | 842.782    | 553.998    |
| esigibili oltre l'esercizio successivo                                  | 0          | 15.809     |
| Totale crediti tributari                                                | 842.782    | 569.807    |
| 5-ter) imposte anticipate                                               | 1.327.141  | 1.242.734  |
| 5-quater) verso altri                                                   |            |            |
| esigibili entro l'esercizio successivo                                  | 57.575     | 102.681    |
| esigibili oltre l'esercizio successivo                                  | 485.570    | 461.591    |
| Totale crediti verso altri                                              | 543.145    | 564.272    |
| Totale crediti                                                          | 14.147.275 | 14.535.011 |
| IV - Disponibilità liquide                                              |            |            |
| 1) depositi bancari e postali                                           | 3.786.716  | 3.520.778  |
| 3) danaro e valori in cassa                                             | 3.077      | 5.188      |
| Totale disponibilità liquide                                            | 3.789.793  | 3.525.966  |
| Totale attivo circolante (C)                                            | 36.303.372 | 38.820.483 |
| <b>D) Ratei e risconti</b>                                              | 113.530    | 174.374    |
| <b>Totale attivo</b>                                                    | 67.931.815 | 71.278.047 |
| <b>Passivo</b>                                                          |            |            |
| <b>A) Patrimonio netto</b>                                              |            |            |
| I - Capitale                                                            | 2.500.000  | 2.500.000  |
| II - Riserva da soprapprezzo delle azioni                               | 6.123.236  | 6.123.236  |
| III - Riserve di rivalutazione                                          | 6.308.423  | 6.308.423  |
| IV - Riserva legale                                                     | 495.635    | 409.899    |
| VI - Altre riserve, distintamente indicate                              |            |            |
| Riserva straordinaria                                                   | 2.019.476  | 390.499    |
| Varie altre riserve                                                     | 2.867.752  | 2.867.752  |
| Totale altre riserve                                                    | 4.887.228  | 3.258.251  |
| VIII - Utili (perdite) portati a nuovo                                  | 1.898.783  | 1.898.783  |
| IX - Utile (perdita) dell'esercizio                                     | 1.856.336  | 1.714.714  |
| Totale patrimonio netto                                                 | 24.069.641 | 22.213.306 |
| <b>B) Fondi per rischi e oneri</b>                                      |            |            |
| 1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili                      | 141.322    | 126.887    |
| 2) per imposte, anche differite                                         | 30.006     | 30.006     |
| 4) altri                                                                | 411.423    | 409.491    |
| Totale fondi per rischi ed oneri                                        | 582.751    | 566.384    |
| <b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>            | 2.081.375  | 2.164.609  |
| <b>D) Debiti</b>                                                        |            |            |
| 4) debiti verso banche                                                  |            |            |

|                                                                         |                   |                   |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| esigibili entro l'esercizio successivo                                  | 14.371.795        | 11.877.322        |
| esigibili oltre l'esercizio successivo                                  | 3.136.546         | 5.544.904         |
| Totale debiti verso banche                                              | 17.508.341        | 17.422.226        |
| 7) debiti verso fornitori                                               |                   |                   |
| esigibili entro l'esercizio successivo                                  | 11.766.703        | 12.900.812        |
| Totale debiti verso fornitori                                           | 11.766.703        | 12.900.812        |
| 11) debiti verso controllanti                                           |                   |                   |
| esigibili entro l'esercizio successivo                                  | 8.511.773         | 1.165.187         |
| esigibili oltre l'esercizio successivo                                  | 0                 | 11.591.308        |
| Totale debiti verso controllanti                                        | 8.511.773         | 12.756.495        |
| 11-bis) debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti |                   |                   |
| esigibili entro l'esercizio successivo                                  | 497.564           | 459.910           |
| Totale debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti  | 497.564           | 459.910           |
| 12) debiti tributari                                                    |                   |                   |
| esigibili entro l'esercizio successivo                                  | 510.595           | 349.602           |
| Totale debiti tributari                                                 | 510.595           | 349.602           |
| 13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale          |                   |                   |
| esigibili entro l'esercizio successivo                                  | 655.158           | 683.158           |
| Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale       | 655.158           | 683.158           |
| 14) altri debiti                                                        |                   |                   |
| esigibili entro l'esercizio successivo                                  | 1.369.817         | 1.483.482         |
| Totale altri debiti                                                     | 1.369.817         | 1.483.482         |
| Totale debiti                                                           | 40.819.951        | 46.055.685        |
| <b>E) Ratei e risconti</b>                                              | 378.097           | 278.064           |
| <b>Totale passivo</b>                                                   | <b>67.931.815</b> | <b>71.278.048</b> |

## Conto economico:

|                                                                                          | 31-12-2024  | 31-12-2023 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------|
| <b>Conto economico</b>                                                                   |             |            |
| <b>A) Valore della produzione</b>                                                        |             |            |
| 1) ricavi delle vendite e delle prestazioni                                              | 66.897.352  | 61.236.090 |
| 2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti | (2.076.517) | (671.516)  |
| 5) altri ricavi e proventi                                                               |             |            |
| contributi in conto esercizio                                                            | 57.523      | 315.906    |
| altri                                                                                    | 2.031.577   | 1.197.208  |
| Totale altri ricavi e proventi                                                           | 2.089.100   | 1.513.114  |
| Totale valore della produzione                                                           | 66.909.935  | 62.077.688 |
| <b>B) Costi della produzione</b>                                                         |             |            |
| 6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci                                 | 31.910.461  | 29.651.442 |
| 7) per servizi                                                                           | 17.055.456  | 17.086.234 |
| 8) per godimento di beni di terzi                                                        | 376.469     | 348.762    |

|                                                                                           |             |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| 9) per il personale                                                                       |             |             |
| a) salari e stipendi                                                                      | 8.090.668   | 7.851.013   |
| b) oneri sociali                                                                          | 2.093.028   | 2.015.310   |
| c) trattamento di fine rapporto                                                           | 464.313     | 433.309     |
| e) altri costi                                                                            | 11.854      | 72.637      |
| Totale costi per il personale                                                             | 10.659.863  | 10.372.269  |
| 10) ammortamenti e svalutazioni                                                           |             |             |
| a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali                                        | 467.716     | 457.312     |
| b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali                                          | 2.814.949   | 2.629.701   |
| d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide | 29.589      | 55.137      |
| Totale ammortamenti e svalutazioni                                                        | 3.312.254   | 3.142.150   |
| 11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci          | 316.685     | (397.829)   |
| 12) accantonamenti per rischi                                                             | 15.000      | 2.000       |
| 14) oneri diversi di gestione                                                             | 458.834     | 505.355     |
| Totale costi della produzione                                                             | 64.105.022  | 60.710.383  |
| <b>Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)</b>                             | 2.804.913   | 1.367.305   |
| <b>C) Proventi e oneri finanziari</b>                                                     |             |             |
| 16) altri proventi finanziari                                                             |             |             |
| d) proventi diversi dai precedenti                                                        |             |             |
| da imprese controllate                                                                    | 2.524       | 13.385      |
| altri                                                                                     | 37.835      | 34.072      |
| Totale proventi diversi dai precedenti                                                    | 40.359      | 47.457      |
| Totale altri proventi finanziari                                                          | 40.359      | 47.457      |
| 17) interessi e altri oneri finanziari                                                    |             |             |
| verso imprese controllanti                                                                | 515.049     | 562.797     |
| altri                                                                                     | 783.110     | 750.944     |
| Totale interessi e altri oneri finanziari                                                 | 1.298.159   | 1.313.741   |
| 17-bis) utili e perdite su cambi                                                          | 134         | (11)        |
| Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)                              | (1.257.666) | (1.266.295) |
| <b>Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)</b>                                  | 1.547.247   | 101.010     |
| <b>20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>           |             |             |
| imposte correnti                                                                          | 187.607     | 91.466      |
| imposte differite e anticipate                                                            | (84.407)    | (21.441)    |
| proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale       | 412.289     | 1.683.729   |
| Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate         | (309.089)   | (1.613.704) |
| <b>21) Utile (perdita) dell'esercizio</b>                                                 | 1.856.336   | 1.714.714   |

## **RELAZIONE DI FATTIBILITA' E SOSTENIBILITA'**

I risultati della gestione caratteristica di Gruppo Fini negli ultimi esercizi evidenziano una crescita non solo nei volumi di vendita e quindi nel fatturato ma anche nella marginalità sia in termini percentuali che assoluti. Tutto ciò è frutto delle attività svolte dalle funzioni marketing/commerciale che hanno garantito lo sviluppo di un nuovo packaging e l'attivazione di nuovi clienti per entrambe le divisioni; a ciò si aggiunge una continua attività di ricerca e sviluppo che ha portato alla realizzazione di nuove referenze sia a marchio "Fini" che "Le conserve della Nonna".

I risultati economici conseguiti negli ultimi esercizi, dimostrano la capacità della società di generare flussi finanziari per supportare finanziariamente non solo la gestione caratteristica ma sostenere anche i futuri investimenti. Sulla base del business plan elaborato dalla società, i futuri saving che saranno generati dall'investimento immobiliare (minori costi della gestione logistica) contribuiranno, assieme alla crescita di fatturato, a generare una crescita dell'ebitda e conseguentemente una crescita dei flussi finanziari.

L'investimento sarà finanziato sia grazie a tale maggior generazione di cassa che grazie all'intervento di un istituto di credito con il quale ci sono già trattative avanzate per l'erogazione di un finanziamento di medio lungo termine (indicativamente di 8 anni) per un importo di circa 8 milioni. Oltre a questo, la controllante ha confermato, come già successo in passato, la disponibilità a garantire le eventuali ulteriori necessità finanziarie.





Risultato Calcolo CdC: € 694.971,78

| COMPONENTE                                                       | IMPORTO      |
|------------------------------------------------------------------|--------------|
| U1                                                               | € 357.695,72 |
| U2                                                               | € 104.321,40 |
| D                                                                | € 59.938,09  |
| S                                                                | € 67.312,68  |
| Scomputo OU1 + OU2                                               | - € 0,00     |
| QCC                                                              | € 0,00       |
| CS                                                               | € 105.703,89 |
| Scomputo costi concorso architettura / progettazione partecipata | - € 0,00     |
|                                                                  | -----        |
| TOTALE                                                           | € 694.971,78 |

## Dati immessi

### DATI INIZIALI

Comune: Ravarino (MO) - H195

Data di riferimento: 23/07/2026

### CONVENZIONE

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

### ESENZIONI

Esonero QCC per i seguenti motivi:

funzione produttiva o rurale svolta da non aventi titolo

### LOCALIZZAZIONE

Localizzazione urbanistica: Area esterna al T.U.

### INTERVENTO 1

Tipo di intervento: NC

Ampliamento in contesto edilizio esistente

Intervento non a sanatoria

Situazione di progetto

Categoria funzionale: Produttiva

Superficie in aumento: 15.640,39 mq.

Contributi D ed S



SL (VU/6, in caso di strutture a maggior sviluppo verticale): 15.690,60 mq.

Contributo D

Coefficiente KD: Inquinamento connesso al tipo di attività

Altre attività

Contributo S

Coefficiente KS: Impatto connesso al tipo di intervento

Incremento delle superfici impermeabilizzate del suolo rispetto allo stato di fatto o modifiche planivolumetriche del terreno

## CONTRIBUTO STRAORDINARIO

Metodo analitico:

Valore edilizio (ante): 81.300,60

Valore edilizio (post): 10.654.813,23

Costi di trasformazione:

- 1) Costo tecnico di costruzione del fabbricato: 0,00 (ante) ; 7.196.224,80 (post)
- 2) Spese per la realizzazione delle dotazioni territoriali: 0,00 (ante) ; 0,00 (post)
- 3) Contributo di costruzione: 0,00 (ante) ; 589.267,89 (post)
- 4) Spese per la realizzazione di misure di compensazione e di riequilibrio: 0,00 (ante) ; 107.016,01 (post)
- 5) Opere di cantierizzazione, allacciamenti e idoneizzazione dell'area: 0,00 (ante) ; 251.867,87 (post)
- 6) Costo delle bonifiche: 0,00 (ante) ; 0,00 (post)
- 7) Spese tecniche di progettazione: 0,00 (ante) ; 719.622,48 (post)
- 8) Oneri finanziari: 0,00 (ante) ; 1.498.105,81 (post)
- 9) Oneri per la commercializzazione: 0,00 (ante) ; 0,00 (post)
- 10) Profitto del soggetto attuatore: 0,00 (ante) ; 0,00 (post)

## 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:**

$VU_{NC} \times S_{aum}$

dove:

$S_{aum}$  = Superficie in aumento = 15.640,39

e i valori unitari degli oneri applicati:



VU\_NC = Valore unitario dell'onere applicato al tipo intervento NC

*sono calcolati in riferimento a:*

Comune di II Classe

Localizzazione urbanistica Area esterna al T.U.

Funzione di progetto Produttiva

## U1

VU\_NC = 22,87 (onere RER)

*onere per la nuova costruzione:*

$VU\_NC \times S\_aum = 357.695,72$

Totale = 357.695,72

Non esistono riduzioni da applicare

**U1 finale = 357.695,72**

## U2

VU\_NC = 6,67 (onere RER)

*onere per la nuova costruzione:*

$VU\_NC \times S\_aum = 104.321,40$

Totale = 104.321,40

Non esistono riduzioni da applicare

**U2 finale = 104.321,40**

---

## CONTRIBUTO D

---

### Formula per il calcolo del contributo D:

$D = (Td \times SL) \times KD$

dove:

Tariffa base Td = 4,77 (tariffa RER)

Percentuale della tariffa base in funzione della classe di appartenenza del Comune (II Classe) = 80,00%

Tariffa base ricalcolata Td = 3,82

SL (VU/6, in caso di strutture a maggior sviluppo verticale) = 15.690,60

Contributo base (Td x SL) = 59.938,09



# RER - Calcolo del Contributo di Costruzione

Coefficiente RER KD: Inquinamento connesso al tipo di attività

Altre attività

KD = 1,00

**D finale = 59.938,09**

---

## CONTRIBUTO S

---

**Formula per il calcolo del contributo S:**

$$S = (Ts \times SL) \times KS$$

dove:

Tariffa base Ts = 3,57 (tariffa RER)

Percentuale della tariffa base in funzione della classe di appartenenza del Comune (II Classe) = 80,00%

Tariffa base ricalcolata Ts = 2,86

SL (VU/6, in caso di strutture a maggior sviluppo verticale) = 15.690,60

Contributo base (Ts x SL) = 44.875,12

Coefficiente RER KS: Impatto connesso al tipo di intervento

Incremento delle superfici impermeabilizzate del suolo rispetto allo stato di fatto o modifiche planivolumetriche del terreno

KS = 1,50

**S finale = 67.312,68**

---

## CONTRIBUTO STRAORDINARIO

---

**Formula per il calcolo analitico del contributo straordinario CS:**

$$CS = 50\% \text{ di MVGT} = ((\text{Valore edilizio post} - \text{Costi di trasformazione post}) - ((\text{Valore edilizio ante} - \text{Costi di trasformazione ante})) \times 0,5$$

dove:

MVGT = Maggior valore generato dalla trasformazione

Valore edilizio ante = 81.300,60

Valore edilizio post = 10.654.813,23

Costi di trasformazione:

- 1) Costo tecnico di costruzione del fabbricato = 0,00 (ante) ; 7.196.224,80 (post)
- 2) Spese per la realizzazione delle dotazioni territoriali = 0,00 (ante) ; 0,00 (post)
- 3) Contributo di costruzione = 0,00 (ante) ; 589.267,89 (post)



4) Spese per la realizzazione di misure di compensazione e di riequilibrio = 0,00 (ante) ; 107.016,01 (post)

5) Opere di cantierizzazione, allacciamenti e idoneizzazione dell'area = 0,00 (ante) ; 251.867,87 (post)

6) Costo delle bonifiche = 0,00 (ante) ; 0,00 (post)

7) Spese tecniche di progettazione = 0,00 (ante) ; 719.622,48 (post)

8) Oneri finanziari = 0,00 (ante) ; 1.498.105,81 (post)

9) Oneri per la commercializzazione = 0,00 (ante) ; 0,00 (post)

10) Profitto del soggetto attuatore = 0,00 (ante) ; 0,00 (post)

Totale costi di trasformazione = 0,00 (ante); 10.362.104,86 (post)

$$CS = ((10.654.813,23 - 10.362.104,86) - (81.300,60 - 0,00)) \times 0.5$$

**CS finale = 105.703,89**

## CONVENZIONE

### Sottoscrizione

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

**Non ci sono importi da scomputare né costi per il concorso di architettura / processo di progettazione partecipata**