



Studio Codeluppi Consulting Srl

Consulenze societarie, estimative – immobiliari, amministrative, finanziarie

Carpi, 23.07.2023

Spett.

COMUNE DI CARPI

Ufficio Pianificazione Territorio

Oggetto: ANALISI E STIMA DELLE COMPONENTI ECONOMICO FINANZIARIE E DI FATTIBILITA' DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA COMPARTO F2 CARPI VIA NUOVA PONENTE

A seguito di incarico ricevuto dai proprietari del Comparto F2:

Sig.ra Bellelli Sara - *[redacted]*

Sig.ra Bellelli Lucia - *[redacted]*;

Sig.ra Tamani Maura - *[redacted]*;

Sig. Bellelli Pietro - *[redacted]*,

Sig.ra Bellelli Angela - *[redacted]*,

Sig.ra Pignatti Marzia - *[redacted]*,

Sig. Rovatti Giorgio - *[redacted]*,

BINDAJ S.R.L. - *[redacted]*

Amministratore unico Sig.ra Foroni Tiziana *[redacted]*;

BE.TA SRL - *[redacted]*

Amministratore unico Bellelli Pietro (*[redacted]*)

siamo a trasmettere la relazione di fattibilità e sostenibilità.

In considerazione delle analisi di mercato effettuate e di parametrizzazione per interventi simili effettuati di recente sul territorio, si possono esprimere le seguenti considerazioni:



1. **RELAZIONE TECNICO IMMOBILIARE ECONOMICO - FINANZIARIA**
2. **RELAZIONE TECNICA E DI FATTIBILITA' / IMPATTO SUL TERRITORIO**

CARATTERISTICHE GENERALI:

Il territorio del Comune di Carpi, provincia di Modena, è un territorio in via di sviluppo, negli anni 2018-2019, il numero degli abitanti era di circa 70.000, attualmente il numero degli abitanti è di circa 71.869, con una densità per km² di 516 abitanti.

L'incremento della popolazione è dovuto essenzialmente a due fattori: alla migrazione dei cittadini dai territori limitrofi, all'afflusso di cittadini extracomunitari che si insediano sul territorio per motivi prettamente legati all'attività lavorativa.

Il Comparto F2 è inserito tra il Centro commerciale Borgogioioso e il Parco Commerciale prospiciente la tangenziale Bruno Losi - denominato Comparto F10 – vocato allo svolgimento di attività di media struttura di vendita (superficie di vendita inferiore a 1.500 mq), a prevalenza commerciale, con alcuni spazi adibiti a direzionale e pubblici esercizi, armonizzando e ricucendo attraverso la realizzazione di quel comparto tutte le opere di pubblica utilità che permettono il collegamento tra tutte e tre i comparti. Opere che prevedono il collegamento delle piste ciclopedonali esistenti, delle attrezzature pubbliche e “percorsi vita” per ampliare l'offerta già esistente.

L'ingresso al Comparto F2 avverrà da Via Nuova Ponente e dalle due rotatorie di Via Bruno Losi e Via Dell'Industria.

Attraverso l'edificazione del comparto F2, sarà possibile ricucire tutti i tratti stradali, pedonali e ciclopedonali che collegheranno le 3 aree, preservando, all'interno del comparto F2 di nuova edificazione, tutto quell'ecosistema ambientale che armonizzerà i corridoi verdi esistenti, aumentando gli spazi verdi disponibili, attrezzati con percorsi vita in materiali sostenibili, realizzati all'interno del verde stesso, tali da permettere lo svolgimento di attività sportive e ricreative.



Studio Codeluppi Consulting Srl

Consulenze societarie, estimative – immobiliari, amministrative, finanziarie

La struttura del comparto F2, con superficie catastale di mq 72.257 sarà così distribuita:

- superficie di edificazione	mq 19.177
- superficie accessoria edificazione (strade, parcheggi, marciapiedi ecc.)	mq 9.341
- Verde pubblico	mq 29.231
- Verde privato/condominiale	mq 14.508

Si precisa che la superficie edificabile è notevolmente al di sotto di quella consentita, con un utilizzo del suolo ben distribuito, con verde distribuito in maniera equa tra i vari lotti edificabili in modo da creare un impatto ambientale armonioso su tutto il comparto.

I parcheggi esterni ai vari lotti, e quindi di uso pubblico, sono stati posizionati ai lati della strada di lottizzazione che andrà ad estendersi lungo il fronte dei quattro lotti edificabili e nel perimetro del Comparto. Le predette strade avranno un doppio senso di marcia, con una rotatoria a fine strada per il ritorno su Via Nuova Ponente e sulle vie laterali che conducono al Borgogioioso e al Parco Commerciale F10.

Il Rapporto tra edifici da costruire, strade, verde, parcheggi, piste ciclabili e pedonali, risulta essere molto ben distribuito oltre che perfettamente integrato con i due comparti adiacenti.

RELAZIONE SULLE SUPERFICI

Le superfici in progetto sono le seguenti:

Superficie totale dell'intervento (sup. Catastale)	mq 72.257
Verde pubblico	mq 29.231
Verde condominiale interno ai lotti	mq 9.222
Verde condominiale esterno ai lotti	mq 5.286
Pista ciclopedonale	mq 1.980
Parcheggi pubblici	mq 1.779
Strade	mq 4.174
Marciapiedi	mq 965



Consulenze societarie, estimative – immobiliari, amministrative, finanziarie

Passi Carrai	mq	245
Aree cabine elettriche	mq	90
Area Cassonetti R.S.U.	mq	45
Area di edificazione	mq	19.177
Superficie complessiva coperta	mq	9.280
Totale area di concentrazione edificazione	mq	28.518
P2 parcheggi pubblici realizzati	n	139
Di cui 8 per disabili (dotazione minima 7)		

RELAZIONE ECONOMICO FINANZIARIA E SOSTENIBILITA'
INTERVENTO

Il comparto oggetto di intervento ha una superficie totale di mq 72.257.

I proprietari delle aree, costituiti tra di loro in associazione semplice indivisa, andranno ad attuare quanto segue:

- Sottoscrizione del Piano Particolareggiato ad iniziativa privata;
- Approvazione del Piano, presentazione delle garanzie fidejussorie da parte dei soggetti attuatori;
- Stipula della Convenzione Urbanistica entro il 31/12/2023, ;

Alla stipula della convenzione, si procederà con il deposito dei titoli edilizi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e del verde pubblico, che inizieranno nell'aprile del 2024, con termine previsto per il mese di giugno 2025, al quale seguirà il collaudo e la comunicazione del termine dei lavori. Durante l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, si perfezioneranno gli accordi contrattuali con i promissari acquirenti che, attraverso le manifestazioni di interesse che si allegano alla presente relazione, hanno identificato nella nuova lottizzazione F2, l'apertura di punti vendita di marchi di primaria importanza. La richiesta dei promissari acquirenti, è quella di insediare medie strutture commerciali e della ristorazione, in locali che hanno una superficie di vendita entro i 1.500 mq o inferiore, suddivisi per lotti, dove, su ogni lotto insisteranno non solo i fabbricati, ma saranno reperiti tutti gli standard urbanistici richiesti dalle NTA. La richiesta di insediamento da parte dei soggetti interessati è quella di attuare l'intervento per lotti singoli e non accorpati, opportunamente separati.



SOSTENIBILITA' DELL'INTERVENTO

Considerata la strutturazione del comparto così suddivisa:

- Area di intervento da urbanizzare
 - a) Verde pubblico mq 29.231
 - b) Verde Condominiale mq 14.508
 - c) Strade, parcheggi, piste ciclopedonali, marciapiedi ecc. mq 9.341
 - d) Servizi/oneri tecnici e professionisti

La determinazione superfici computabili ai fini delle opere di urbanizzazione è la seguente:

- Verde pubblico attrezzato, con l'ausilio di attrezzature sportive per percorso vita e auditorium per la socialità
Superficie totale ed opere propedeutiche
mq 29.231 Euro 611.133,63
- Sup. totale strade, marciapiedi, parcheggi
mq 9.341

I costi di realizzazione delle predette opere di urbanizzazione del comparto, sono previsti in Euro 1.784.204,81 **secondo il listino prezzi della Regione Emilia Romagna** (come da computo metrico estimativo allegato alla presentazione delle integrazioni al Piano), mentre le opere per il verde pubblico con relative attrezzature e dotazioni pubbliche sono stimate in Euro 611.133,63.

Sommatoria costi:

- prima fase –
valori di carico terreno dei singoli proprietari (non da sostenere in quanto già in carico ai proprietari stessi)
valore a stima sintetica per parametri
Euro 6.500.000,00

Costi urbanizzazione e realizzazione verde pubblico Euro 2.395.338,44



ANALISI POSTE ATTIVE E PASSIVE

Lotto n 4

Relativamente al lotto 4 è stato sottoscritto un contratto preliminare di compravendita condizionato all' approvazione del Piano Particolareggiato e relativa Convenzione Urbanistica, compreso di realizzazione delle opere di urbanizzazione. Il contratto prevede la cessione del lotto medesimo, avente una superficie fondiaria netta di mq 8.035 mq, con indice di edificabilità 0,28, corrispondenti a mq 2.280 di superficie edificabile (categorie di utilizzo U2/2 A) con una superficie di vendita di mq 1.499 .

Il prezzo convenuto per la vendita del lotto 4 è di Euro/mq 375 circa sulla superficie fondiaria di mq 8035 di vendita (complessivi Euro 3.000.000)

Il soggetto acquirente garantirà la parte venditrice con il versamento di circa il 70% dell'importo totale da corrispondere all'atto notarile di vendita (da sottoscrivere ad approvazione P.P. e firma convenzione).

La restante somma, pari al 30% del totale, resterà in un conto vincolato presso il Notaio, a garanzia del collaudo delle opere di urbanizzazione.

L'acquirente provvederà direttamente direttamente alla edificazione di un fabbricato avente superficie totale di mq 2.280, allocando all'interno le categorie urbanistiche con le relative licenze, come sopra specificato.

D'altro canto i soggetti attuatori della Convenzione (proprietari dei lotti) come da obbligo contrattuale, dovranno eseguire le opere di cessione entro un arco temporale di 24 mesi dalla data di stipula della Convenzione Urbanistica.

LOTTI 1 – 2 – 3

Avendo raccolto diverse manifestazioni di interesse da parte di primarie aziende nazionali ed internazionali che intendono insediare la propria attività a Carpi, con medie e piccole strutture di vendita, i soggetti attuatori hanno deciso di procedere alla edificazione diretta dei lotti, al fine di porre gli immobili a reddito concedendoli in locazione alle predette aziende e ad altre che verranno individuate sul mercato, anche meditante incarico a professionisti del settore. Si allegano manifestazioni di interesse – lettere intenti -



Studio Codeluppi Consulting Srl

Consulenze societarie, estimative – immobiliari, amministrative, finanziarie

Lotto n 1

Da parte dei soggetti attuatori, verrà edificato un edificio di 3 piani fuori terra (terra-1-2), della superficie di mq 2.600, con le seguenti destinazioni d'uso:

- Mq 600 dedicato alla categoria U2/3;
- Mq 1.000 dedicato alla categoria U2/2N;
- Mq 1.000 dedicato alla categoria U2/4 , con una superficie vendita massima 700 mq.

Lotto 2

Il lotto 2 sarà edificato dagli attuatori direttamente ed allocato, producendo un reddito finanziario, con una superficie di mq 2.200 circa, con destinazione e licenza per usi U3/6, con indice edificatorio 0,3048.

Lotto 3

Il lotto 3 sarà edificato dagli attuatori direttamente per essere posto a reddito finanziario, con una superficie di mq 2.200 circa, con destinazione e licenza per usi U2 /2 N, con indice edificatorio 0.3187 e superficie di vendita massima del lotto di mq 1.499 .

PREVISIONI DI CARATTERE TECNICO - FINANZIARIO E RELATIVA SOSTENIBILITA' PER I BENI A REDDITO.

LOTTO 1

Dedicato a servizi, studi medici, uffici, bar, ristorante

Costo di costruzione per fabbricato finito,

Euro 2.100 al mq

Totale costo

Euro 5.460.000

LOTTO 2

Dedicato a attrezzature per il tempo libero e spettacolo.

L'edificio verrà consegnato completo della parte edile e servizi, compreso di impiantistica elettrica e idraulica di base.



Studio Codeluppi Consulting Srl

Consulenze societarie, estimative – immobiliari, amministrative, finanziarie

Gli utilizzatori si preoccuperanno di completare le opere impiantistiche siano esse idrauliche, meccaniche, ecc.

Costo di costruzione del fabbricato

Euro 1.100 al mq

Totale costo

Euro 2.420.000

LOTTO 3

Dedicato a media struttura di vendita commerciale, realizzata in struttura prefabbricata, con fronti interamente vetrinati per la massima visibilità, con parti retrostanti dedicate a magazzino

Gli utilizzatori si occuperanno direttamente della parte impiantistica termica, idraulica ed elettrica, pertanto il corpo di fabbrica verrà consegnato completo nella parte edile e servizi ed impiantistica di base di corredo del fabbricato.

Costo di costruzione del fabbricato

Euro 1.200/mq

Totale costo

Euro 2.640.000

La redditività netta prevista per le locazioni è sull'ordine del 7% per il commerciale e del 6% per il direzionale e servizi.

Il differenziale dell' 1% a favore del commerciale è dovuto al maggior rischio di turnover dei conduttori.

Il settore direzionale/servizi invece, pur producendo una redditività leggermente inferiore, dà maggiore garanzia di permanenza dei conduttori oltre che una maggiore rivalutazione degli immobili nel tempo

Per i proprietari attuatori, relativamente ai lotti 1 – 2 – 3, il risultato finanziario è perfettamente compatibile con l'investimento effettuario, considerando anche che l'investimento andrà ammortizzato in circa 20 anni. Da qui l'intenzione della maggioranza degli attuatori del Piano di mantenere a reddito gran parte dei fabbricati.

Da non trascurare inoltre che le singole attività in affitto, avendo la prelazione su eventuali vendite, possono, come spesso accade, avendo società immobiliari proprie, acquisire loro stesse gli immobili in caso questi vengano posti sul mercato, al fine di abbattere i costi delle locazioni.



Consulenze societarie, estimative – immobiliari, amministrative, finanziarie

Questo porterebbe un notevole vantaggio degli attuatori che ridurrebbero il loro valore di carico ed i rischi di impresa sull'intervento.

Stante queste considerazioni il piano finanziario è perfettamente compatibile sotto il profilo di rischio e di margine di impresa.

Si richiama in particolare l'attenzione sul fatto che la vendita del lotto 4 permette la intera copertura dei costi di urbanizzazione, lasciando quindi libere le risorse finanziarie dei lottizzanti per la edificazione dei restanti lotti da mantenere in proprietà.

Infatti, dalla operazione di vendita del lotto 4, che permetterà di coprire **INTERAMENTE** i costi della urbanizzazione, risulta una eccedenza che verrà utilizzata per edificare al grezzo il lotto 3.

CONSIDERAZIONI ED ANALISI FINALI

Alle risultanze attuali, a seguito dell'approvazione del Piano Particolareggiato, della sottoscrizione degli obblighi previsti dall'approvazione di tale piano, si procederà con il deposito dei titoli abilitativi per procedere con la realizzazione delle opere di urbanizzazione del comparto, al fine di ottenere il collaudo e relativa cessione in tempi rapidi da permettere la fruizione delle aree pubbliche.

Contestualmente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, il soggetto attuatore del Lotto 4, depositerà il titolo edilizio per la costruzione dell'edificio, che come da contratto sottoscritto dalle parti, dovrà avvenire in un arco temporale di 12 mesi.

Riassumendo, i tempi tecnici per la realizzazione dell'intero comparto, possono essere così previsti:

- Opere di urbanizzazione: data di inizio lavori: aprile 2024- termine luglio 2025;
- Lotto 4 inizio lavori marzo 2024 – consegna grezzo avanzato agosto/settembre 2024; impiantistica febbraio 2025, finiture aprile 2025
- Lotto 3 inizio opere dicembre 2024; consegna grezzo avanzato agosto/settembre 2025; impiantistica 2025, finiture aprile 2025
- Lotto 2 inizio delle opere dicembre 2025, termine delle opere dicembre 2026;
- Lotto 1 inizio delle opere dicembre 2026 e termine delle opere dicembre 2027.



In base alle manifestazioni di interesse ricevute dai soggetti attuatori, ad oggi è possibile ipotizzare che il completamento del comparto avvenga intorno al 2027. Alla data odierna, alcuni affittuari potrebbero anticipare le tempistiche di realizzazione, perché stanno predisponendo il piano delle nuove aperture proprio nel periodo estivo.

L'edificazione di un intero comparto in 4 anni, suscita un certo interesse e appeal sul mercato di riferimento di questo settore, perché i soggetti attuatori oggi manifestano interesse, come nel nostro caso, a seguito di cronotempistiche certe.

In considerazione inoltre del fatto che alcuni lotti
4 contrattualizzato –
3 in corso di perfezionamento lettere intenti –
1 e 2 sono stati appaltati a società di marketing e sviluppo commerciale di carattere nazionale (società FARO) che ci assicurano la stipula dei contratti entro la fine anno.

Pertanto i soggetti attuatori hanno approvato l'opera nel suo complesso dal punto di vista economico finanziario sia come investimento diretto, che come investimento di medio lungo periodo con un ritorno nel medio periodo derivante dalla stipula di contratti d'affitto.

Riteniamo quindi che non esistano pregiudiziali che impattino in modo negativo sull'intervento e neppure sui tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione e dei fabbricati.

In considerazione di quanto espresso, e delle risultanze per operazioni di tale tipologia di opere si ritiene quindi di esprimere un giudizio di fattibilità sia la tempistica programmata che per la esecutività tecnico – immobiliare – societaria - finanziaria e pure la sostenibilità per la esecuzione dell'intero comparto.

Tanto si doveva ad espletamento incarico ricevuto dai proprietari del Comparto F2.

Per Studio Codeluppi Consulting srl
Dott. Pierluigi Codeluppi



Studio Codeluppi Consulting Srl

Consulenze societarie, estimative – immobiliari, amministrative, finanziarie

Carpi, 15.05.2023

Spett.
D.M.O. PET CARE

Alla c.a. Ufficio Sviluppo

A mezzo mail

Oggetto: parco commerciale denominato comparto F 2 Via N. Ponente Carpi

Gentili Signori.

In riscontro alla Vs comunicazione mail del 10.05.2023, siamo a confermare che le date richieste sono compatibili con le esigenze della approvazione ed edificazione del comparto.

Inoltre siamo in grado , seppure con un contratto condizionato, di rispondere positivamente alla Vs esigenze di apertura a metà 2025.

Pertanto Vi faremo avere i disegni esecutivi che saranno inseriti nella variante finale, per avere la approvazione definitiva unita alla licenza di vendita.

Distinti saluti

Per Studio Codeluppi Consulting srl

*Sede Legale Via Cavallotti n. 33 Carpi (MO)
Iscritta al Registro Imprese di MODENA - P. IVA - C.F. e n. iscrizione 03590750364
Iscritta al R.E.A. di Modena al n. 401088
Capitale Sociale euro 10.000,00
Tel e fax 059 643822*



Permunia, 10 maggio 2023

Spett.

STUDIO CODELUPPI CONSULTIN SRL

CARPI MO

A mezzo mail:

studiocodeluppi@yahoo.it

Oggetto: manifestazione di interesse condizionata.

Gentili Signori,

facciamo seguito a quanto da Voi illustrato durante l'incontro ed il sopralluogo avvenuti nei giorni scorsi in Carpi MO, presso l'area denominata Comparto F 2, per manifestarVi il nostro interesse all'apertura di nostro punto vendita a marchio "Isola Dei Tesori" – pet food ed accessori, abbinato ad altro nostro marchio Caddy's – Beauty Star prodotti per la cura della persona e della casa.

La superficie che potrebbe essere di nostro interesse si aggira intorno a mq 1200 circa.

Le condizioni economiche per la locazione sono in linea di massima accettabili, ma approfondiremo meglio in base a durata eventuale contratto.

Vi informiamo che il nostro interesse è condizionato alla consegna del fabbricato a febbraio/marzo 2025 per programmare l'apertura al pubblico tra maggio e giugno 2025.

Vi invitiamo pertanto, una volta definito l'iter urbanistico, di volerci dettagliare i termini per approfondire meglio la nostra proposta.

Vogliate gradire i nostri migliori saluti

D.M.O. PET CARE SPA

Ufficio Sviluppo



Studio Codeluppi Consulting Srl

Consulenze societarie, estimative – immobiliari, amministrative, finanziarie
Carpi, 12.05.2023

Spett.
Gottardo spa

Alla c.aSig. Gandolfi

A mezzo mail

Oggetto: parco commerciale denominato comparto F 2 Via N. Ponente Carpi

Gentili Signori.

In riscontro alla Vs comunicazione mail del 08.05.2023, siamo a confermare che le date richieste sono compatibili con le esigenze della approvazione ed edificazione del comparto.

Inoltre siamo in grado , seppure con un contratto condizionato, di rispondere positivamente alla Vs esigenze di apertura a metà 2025.

Pertanto Vi faremo avere i disegni esecutivi che saranno inseriti nella variante finale, per avere la approvazione definitiva unita alla licenza di vendita.

Distinti saluti

Per Studio Codeluppi Consulting srl

Sede Legale Via Cavallotti n. 33 Carpi (MO)
Iscritta al Registro Imprese di MODENA - P. IVA - C.F. e n. iscrizione 03590750364
Iscritta al R.E.A. di Modena al n. 401088
Capitale Sociale euro 10.000,00
Tel e fax 059 643822

Oggetto: R: carpi Via Nuova Ponente

Buonasera

Vi ringrazio per l'invio della documentazione relativa al nuovo comparto commerciale in via di definizione. Ho discusso della documentazione allegata con l'ufficio sviluppo e Vi comunico il nostro interesse a valutare una apertura di nostro negozio a marchio TIGOTA'.

La superficie di vendita di nostro interesse è intorno a mq 700/1.000.

Al fine di poter inserire il tutto nei programmi per le aperture nuovi negozi del 2024/2025, avremmo necessità di una indicazione dei tempi di esecuzione del Comparto, ma Vi preciso sin d'ora che sarebbe necessaria la consegna del fabbricato da condurre in locazione entro i primissimi mesi del 2024 per poter programmare l'apertura a maggio/giugno 2025. Ciò al fine di poter completare le opere impiantistiche di ns competenza e predisporre l'apertura del negozio nei primi tre o quattro mesi del 2025.

Resto quindi in attesa di ricevere Vs. specifiche sulle tempistiche.

Cordiali saluti.

Stefano Gandoffi





Studio Codeluppi Consulting Srl

Consulenze societarie, estimative – immobiliari, amministrative, finanziarie

Carpi, 30.04.2023

Spett.
NKD ITALIA

Alla c.a. Sig. Tessari

A mezzo mail

Oggetto: parco commerciale denominato comparto F 2 Via N. Ponente Carpi

Gentili Signori.

In riscontro alla Vs comunicazione mail del 15.03.2023, siamo a confermare che le date richieste sono compatibili con le esigenze della approvazione ed edificazione del comparto.

Inoltre siamo in grado, seppure con un contratto condizionato, di rispondere positivamente alla Vs esigenze di apertura a metà 2025.

Pertanto Vi faremo avere i disegni esecutivi che saranno inseriti nella variante finale, per avere la approvazione definitiva unita alla licenza di vendita.

Distinti saluti

Per Studio Codeluppi Consulting srl

Sede Legale Via Cavallotti n. 33 Carpi (MO)
Iscritta al Registro Imprese di MODENA - P. IVA - C.F. e n. iscrizione 03590750364
Iscritta al R.E.A. di Modena al n. 401088
Capitale Sociale euro 10.000,00
Tel e fax 059 643822

Oggetto: RICERCA IMMOBILI NKD

Buongiorno Sig. Codeluppi,

Le allego la nostra nuova brochure con la specifica per la ricerca immobili.

La informo che quanto da Lei proposto per l'area posta in Carpi MO, in zona Via Nuova Ponente, denominata "F2" può essere di nostro interesse.

Non appena quindi avrà a disposizione maggiori informazioni La preghiamo di prendere Contatto con noi.

La informo inoltre che il nostro progetto di ampliamento prevede l'apertura di almeno un Negozio di superficie mq 500 circa su Carpi entro la fine del 2024 / giugno 2025 massimo

La preghiamo quindi di prendere contatto con noi non appena avrà informazioni più precise sulle tempistiche.

Cordiali saluti.

Fabio Tessari

Retail Expansion Manager

Veneto Friuli VGL Emilia Romagna

NKD

NKD Italia

Via Bruno Buozzi 2d

39100 Bolzano- Italia

www.nkd.com





Studio Codeluppi Consulting Srl

Consulenze societarie, estimative – immobiliari, amministrative, finanziarie

Carpi, 30.04.2023

Spett.
JYSK ITALIA SRL

Alla c.a. Dott Lorenzo Rovina

A mezzo mail

Oggetto: parco commerciale denominato comparto F 2 Via N. Ponente Carpi

Gentili Signori.

In riscontro alla Vs comunicazione mail del 30.04.2023, siamo a confermare che le date richieste sono compatibili con le esigenze della approvazione ed edificazione del comparto.

Sin dora Vi comunichiamo che sarete inseriti nel fabbricato denominato lotto 3 insieme alla ACTION e che il predetto fabbricato di mq 2200 – 2300, sarò suddiviso in due parti della mesedima superficie.

Inoltre siamo in grado , seppure con un contratto condizionato, di rispondere positivamente alla Vs esigenze di apertura a metà 2025.

Pertanto Vi faremo avere i disegni esecutivi che saranno inseriti nella variante finale, per avere la approvazione definitiva unita alla licenza di vendita.

Distinti saluti

Per Studio Codeluppi Consulting srl

*Sede Legale Via Cavallotti n. 33 Carpi (MO)
Iscritta al Registro Imprese di MODENA - P. IVA - C.F. e n. iscrizione 03590750364
Iscritta al R.E.A. di Modena al n. 401088
Capitale Sociale euro 10.000,00
Tel e fax 059 643822*

**JYSK ITALIA**

JYSK Italia S.r.l. con Socio unico
Via L. Del Duca, 3/5
20091 Bresso (MI)
Italia

Bresso, 18 aprile 2023

Spett.

Studio Codeluppi Consulting srl

Via Felice Cavallotti 33

41012 CARPI - MODENA -

Oggetto: lettera di intenti sottoposta a condizione sospensiva relativamente a Comparto Commerciale F 2 Via Nuova Ponente.

Con la presente, a seguito della documentazione da Voi inviata, relativa al nuovo insediamento commerciale – direzionale in Carpi -Mo- nei pressi del Centro Commerciale Il Borgogioioso, con la presente siamo a manifestare il nostro interesse a condurre in locazione una porzione del fabbricato n 3 (come da bozza di progetto inviata).

La superficie di nostro interesse è di 1.000 / 1.200 mq, al canone di locazione al mq di Euro 135,00, alle condizioni contrattuali già in uso per immobile di Vostro Cliente e che comunque approfondiremo meglio in sede di appuntamento da definire nei prossimi mesi.

E' condizione insindacabile poter insediare la nostra attività entro e non oltre giugno 2025, pertanto, qualora i tempi della predisposizione del Piano Particolareggiato-Stipula Convenzione-inizio e fine opere non collimino con le nostra esigenze, Vi preghiamo di ritenere nulla la presente.

Restiamo in attesa di Vs. precisazioni in merito alla tempistica per poter procedere con la manifestazione di interesse e contrattualistica definitiva.

Ci è gradita l'occasione per porgerVi cordiali saluti

Per  JYSK Italia srl



Studio Codeluppi Consulting Srl

Consulenze societarie, estimative – immobiliari, amministrative, finanziarie

Carpi, 05.05.2023

Sperr.
PEPCO Italia srl
MILANO

A mezzo mail

Oggetto: parco commerciale denominato comparto F 2 Via N. Ponente Carpi

Gentili Signori.

Abbiamo preso buona nota e ringraziano per il Vostro interesse per l'inserimento di Vs negozio /punto vendita, all'interno del parco Commerciale.

Sin d'ora Vi comunichiamo che le tempistiche da Voi richieste come condizione essenziale, sono perfettamente in linea con le nostre aspettative per consentire le opere di urbanizzazione terminate e la messa a disposizione della superficie da Voi richiesta nel fabbricato denominato lotto 2, dove prevediamo di posizionare tre strutture di vendita.

Pertanto Vi daremo avere i disegni esecutivi che saranno inseriti nella variante finale, per avere la approvazione definitiva unita alla licenza di vendita.

Distinti saluti

Per Studio Codeluppi Consulting srl

Sede Legale Via Cavallotti n. 33 Carpi (MO)
Iscritta al Registro Imprese di MODENA - P. IVA - C.F. e n. iscrizione 03590750364
Iscritta al R.E.A. di Modena al n. 401088
Capitale Sociale euro 10.000,00
Tel e fax 059 643822



Milano, 19.03.2023

PEPCO Italy S.r.l.

Via Bisceglie 76

20152 Milano

Spett.

Studio Codeluppi

Consulting srl

CARPI (MO)

MAIL studiocodeluppi@yahoo.it

Oggetto: Realizzazione di nuovo intervento a destinazione parco commerciale a Carpi (Mo) – denominato COMPARTO F2.

La presente intendiamo ringraziarVi della opportunità segnalata per la apertura di nostro nuovo punto vendita e Vi comuniciamo il nostro interesse a proseguire nella trattativa per la locazione di una porzione di immobile facente parte del predetto comparto, per una superficie di circa mq 500/600 e con un minimo di 400 mq di superficie vendita.

Seppur ritenendo che i canoni di locazione richiesti siano in linea con le normali condizioni di mercato, ci vediamo costretti, per una questione organizzativa interna, a richiederVi un preciso e vincolante programma lavori.

Nello specifico Vi richiediamo se sia possibile la consegna della porzione di fabbricato di nostro interesse, entro e non oltre novembre 2024.

Quanto sopra per permetterci la ultimazione del fabbricato con nostra impiantistica e l'apertura del punto vendita durante le festività natalizie del 2024.

Qualora le tempistiche di cui sopra possano essere rispettate, comunichiamo sin d'ora la nostra disponibilità a fissare incontro per tutte le definizioni e per la contrattualistica del caso.

Restando in attesa di Vs riscontro porgiamo distinti saluti.

Per PEPCO Italia SRL

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized 'M' or similar character, written over the text "Per PEPCO Italia SRL".



Studio Codeluppi Consulting Srl

Consulenze societarie, estimative – immobiliari, amministrative, finanziarie

Carpi, 30.04.2023

Sperr.
ACTION ITALY SRL

ASSAGO -MI –

Alla c.a, Sig, Fedeli

A mezzo mail

Oggetto: parco commerciale denominato comparto F 2 Via N. Ponente Carpi

Gentili Signori.

In riscontro alla Vs comunicazione mail del 27.04.2023, siamo a confermare che le date richieste sono compatibili con le esigenze della approvazione ed edificazione del comparto.

Vi confermiamo inoltre che sarete inseriti nel fabbricato denominato lotto 3, insieme alla JYSK e che il fabbricato di 2.200 – 2300 mq verrà equamente tra Voi suddiviso.

Inoltre siamo in grado, seppure con un contratto condizionato, di rispondere positivamente alla Vs esigenze di apertura a metà 2025.

Pertanto Vi daremo avere i disegni esecutivi che saranno inseriti nella variante finale, per avere la approvazione definitiva unita alla licenza di vendita.

Distinti saluti

Per Studio Codeluppi Consulting srl

*Sede Legale Via Cavallotti n. 33 Carpi (MO)
Iscritta al Registro Imprese di MODENA - P. IVA - C.F. e n. iscrizione 03590750364
Iscritta al R.E.A. di Modena al n. 401088
Capitale Sociale euro 10.000,00
Tel e fax 059 643822*

Da: Stefano Fedeli <S.Fedeli@action.eu>

Inviato: giovedì 27 aprile 2023 15:23

A: nadia@studiocodeluppisrl.it

Oggetto: CARPI – COMPARTO F2

Buongiorno Dott. Codeluppi

Con la presente, dopo aver visionato la documentazione progettuale di massima relativa al nuovo Parco Commerciale di Carpi – Comparto F 2 - sono con la presente a comunicarLe il nostro interesse per l'inserimento di nostro punto vendita in tale contesto. Come a Voi noto noi abitualmente operiamo in sinergia con la società JYSK Italia.

La collocazione ideale quindi sarebbe nel fabbricato 3, con superficie divisa a metà con JYSSK.

Relativamente alle tempistiche, è fondamentale ricevere l'immobile da ultimare secondo le nostre esigenze, entro marzo 2025, per permetterci di effettuare gli adeguamenti al nostro format e poter iniziare l'attività di vendita tra maggio e giugno 2025.

Pertanto, se ritiene che le tempistiche richieste possano essere rispettate, le comunico sin d'ora la nostra disponibilità a sottoscrivere preliminare di locazione condizionato alle scadenze.

Restando in attesa di Suo cortese riscontro La saluto cordialmente.

Stefano Fedeli

Acquisition Manager (Italy)

The logo for ACTION, featuring the word "ACTION" in a bold, blue, sans-serif font. To the left of the text are three slanted, parallel blue lines of varying lengths, creating a stylized graphic element.