

AMPLIAMENTO DELLO STABILIMENTO CONAD NORDOVEST

Viale Finzi - MODENA (MO)

**Procedimento Unico ex art. 53 della LR n. 24/2017
per l'approvazione di una variante al precedente progetto denominato
"Art. 53 LR 24/2017 – IMCO-CONAD - PdC 3493/2021"**

PROGETTISTI

POLITECNICA
building for humans

STUDIO TECNICO

STUDIO R.B.
engineering S.r.l

RESPONSABILE DI PROGETTO

Ing.Arch. Corrado Giacobazzi

STRUTTURE e GEOTECNICA

Ing. Giorgio Poggi

Ing. Luciano Gasparini

REFERENTE RAPPORTI COMMITTENZA

CONTRACT MANAGER

P.I. Emanuela Becchi

OPERE DI URBANIZZAZIONE, VIABILITA',

RETI e ALLACCIAMENTI

Ing. Stefano Ripari

Ing. Alessio Gori

PROGETTO ARCHITETTONICO

Ing.Arch. Corrado Giacobazzi

Arch. Stefano Maffei

PREVENZIONE INCENDI

IMPIANTI

P.I. Emanuela Becchi

P.I. Alberto Sgrilli

P.I. Roby Malverti

URBANISTICA e PAESAGGIO

RAPPORTI CON ENTI

Arch. Maria Cristina Fregni

Arch. Paola Gabrielli

ACUSTICA

Ing. Claudio Pongolini

Arch. Matteo Falcini

COMMITTENTE

IMCO s.p.a

TEAM DI PROGETTO

Dott. Guglielmo Billi, Arch. Antonio Giungo,

Ing. Sara Perini, Ing. Francesco Pollini, Arch. Giacomo Provesi

ELABORATO

ELABORATI DI INQUADRAMENTO PDC EX ART. 53

ELABORATI GENERALI

RELAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA

PARTE D'OPERA

DISCIPLINA

DOC. E PROG.

FASE REV.

X0

XX

QE01

2B0

Cartella	File name	Prot.	Scala	Formato
1	X0_XX_QE01_2B0_4993_rel econ finan_cart	4993	-	A4

5				
4				
3				
2				
1				
0	EMISSIONE PER PDC	Maggio 2026	PLT	C. Giacobazzi C. Giacobazzi
REV.	DESCRIZIONE	Data	REDATTO	VERIFICATO APPROVATO

Il presente progetto è il frutto del lavoro dei professionisti associati in Politecnica. A termine di legge tutti i diritti sono riservati.
E' vietata la riproduzione in qualsiasi forma senza autorizzazione di POLITECNICA Soc. Coop.

Sommario

1. Inquadramento della strategia aziendale.....	2
2. I Pilastri dell'Infrastruttura Logistica in Emilia-Romagna: l'hub modenese	3
2.1 L'Hub Centrale: Il Polo Logistico di Modena	3
2.2 Vantaggi Competitivi per la Rete Emiliana.....	4
3. Gli effetti ambientali della strategia logistica	5
3.1. Il Picking Automatico dei Freschi	6
3.2. Magazzini Verticali Automatici	6
3.3. Intralogistica Robotizzata (AGV e Radio Shuttle).....	7
3.4. Digitalizzazione e Assistenza al Personale	7
4. I valori dell'investimento	8

1. Inquadramento della strategia aziendale

Conad Nord Ovest sta attuando una solida strategia finanziaria quinquennale, trainata da un piano industriale che stanziava 582 milioni di euro per il solo periodo 2025-2027, con una proiezione stimata di circa 950 milioni di euro complessivi sui 5 anni (2026-2030) per mantenere la leadership nel settore della Grande Distribuzione Organizzata (GDO).

La Cooperativa ha consolidato una base finanziaria estremamente solida, che funge da volano per le strategie di investimento a lungo termine:

- Fatturato Base: Raggiunti i 5,33 miliardi di euro (+5,1% di crescita annuale).
- Redditività netta: Utile netto di 64 milioni di euro.
- Capacità Patrimoniale: Patrimonio netto superiore a 981 milioni di euro, fondamentale per garantire l'autofinanziamento.

L'allocazione del capitale (CapEx) per i prossimi 5 anni si concentra su quattro macro-aree per efficientare i margini industriali:

Area di Intervento	Focus Operativo	Obiettivo Finanziario
Sviluppo ed Evoluzione Rete	Nuove aperture e ristrutturazioni di punti vendita di attrazione (Superstore) e prossimità urbana (Tuday).	Incremento della quota di mercato nei territori chiave e incremento delle vendite per metro quadro.
Logistica e Automazione	Ristrutturazione del network, centralizzazione dei flussi e potenziamento dei grandi poli tecnologici territoriali.	Riduzione dell'incidenza dei costi di trasporto e miglioramento dei margini operativi lordi (EBITDA).
Transizione Digitale	Integrazione dell'omnicanalità, sistemi predittivi di inventario e digitalizzazione dei processi di sede.	Riduzione degli sprechi alimentari e ottimizzazione del capitale circolante netto.
Sviluppo delle Persone	Finanziamento continuo della Scuola di Formazione "Crescere Insieme".	Incremento della produttività oraria e riduzione del turnover del personale.

1.1 Proiezione Finanziaria e Sostenibilità degli Investimenti

Il piano quinquennale prevede un assorbimento medio di cassa per investimenti pari a circa 190 milioni di euro l'anno. La cooperativa fa affidamento su una forte generazione di cassa operativa (Free Cash Flow from Operations), integrata dalla redditività in crescita della Marca del Distributore (MDD), che ha già raggiunto un'incidenza record del 33% sul fatturato complessivo.

L'alto livello di patrimonializzazione (vicino al miliardo di euro) consente a Conad Nord Ovest di mantenere un rapporto di leva finanziaria (Net Debt / EBITDA) ampiamente sotto i livelli di guardia. La cooperativa gode di un'eccellente reputazione presso la comunità finanziaria e il sistema bancario, garantendosi l'accesso a linee di credito a tassi competitivi per coprire l'eventuale fabbisogno finanziario esterno.

La strategia commerciale punta sulla fidelizzazione, che conta oltre 2,8 milioni di clienti attivi. Questo zoccolo duro di consumatori mitiga il rischio di calo dei volumi legato alla forte pressione competitiva della GDO e garantisce la stabilità dei flussi di cassa in entrata.

2. I Pilastri dell'Infrastruttura Logistica in Emilia-Romagna: l'hub modenese

In Emilia-Romagna, gli investimenti logistici di Conad Nord Ovest si concentrano sull'asse strategico della via Emilia, focalizzandosi su automazione, sinergie societarie e rigenerazione urbana per servire in modo efficiente l'intera rete di vendita regionale.

La cooperativa, pur avendo la sede principale a Pistoia (Toscana), gestisce una complessa rete di flussi merci in territorio emiliano attraverso due grandi pilastri strategici: la nascita della newco Emilog e il maxi-ampliamento del polo logistico di Modena.

Per ottimizzare la logistica in Emilia-Romagna, Conad Nord Ovest ha costituito insieme a Conad Centro Nord una società logistica dedicata denominata Emilog.

- **Obiettivo Industriale:** Centralizzare e unificare i trasporti per tutti i punti vendita emiliani delle due cooperative.
- **Impatto Economico:** Questa aggregazione funzionale permette di saturare al massimo i vettori di trasporto (evitando i viaggi a vuoto e riducendo i chilometri percorsi), generando importanti economie di scala e abbattendo l'impronta carbonica della supply chain.
- **Innovazione:** La newco si concentra sulla digitalizzazione dei flussi tramite l'adozione di software TMS (Transportation Management System) per la pianificazione automatica dei viaggi.

2.1 L'Hub Centrale: Il Polo Logistico di Modena

Il cuore operativo delle merci per Conad Nord Ovest in regione è la struttura logistica situata a Modena, oggetto della presente procedura, così caratterizzata:

- **Il Progetto di Ampliamento:** L'area è oggetto di un imponente piano di espansione e ammodernamento strutturale.
- **Logica Realizzativa:** L'investimento non consuma nuovo suolo vergine, ma segue criteri di rigenerazione urbana e sostenibilità ambientale.
- **Ritorno sull'Investimento:** L'espansione del Ce.Di. (Centro di Distribuzione) modenese riduce i transfer di merce dai magazzini toscani verso l'Emilia, accorciando la filiera dei prodotti freschi e freschissimi a beneficio dei punti vendita locali.

Direttrice Geografica	Infrastruttura / Asset	Obiettivo Strategico	Impatto sui Margini
Modena (Hub Centrale)	Ampliamento del Polo Logistico di Via Finzi.	Consolidamento dello stoccaggio merci e accorciamento delle rotte interne.	Riduzione dei costi di <u>handling</u> e incremento dei livelli di servizio alla rete di vendita.
Asse Emiliano (Piacenza-Bologna)	Network integrato tramite la newco <u>Emilog</u> .	Integrazione operativa con Conad Centro Nord per la gestione unificata dei vettori.	Massima saturazione dei camion (pieno carico), riduzione dei costi di trasporto per pallet.

2.2 Vantaggi Competitivi per la Rete Emiliana

L'efficientamento dei magazzini in Emilia-Romagna risponde a logiche finanziarie ben precise:

- **Preservazione dei Margini sui Freschi:** L'Emilia-Romagna è una terra cruciale per i prodotti alimentari tipici (DOP e IGP). Ottimizzare la logistica regionale permette a Conad Nord Ovest di stoccare e movimentare l'ortofrutta e i freschi riducendo a zero gli errori di inversione e i tempi di transito.
- **Sostenibilità e Pallet Pooling:** L'adozione del sistema di interscambio bancali unificato nei magazzini emiliani azzerà i viaggi a vuoto per la restituzione dei pallet, riducendo le emissioni complessive.

L'analisi dei risvolti occupazionali e dei piani di inserimento di Conad Nord Ovest in Emilia-Romagna (focalizzati sull'hub centrale di Modena e sulla newco Emilog) evidenzia una strategia basata su due direttrici chiare: stabilizzazione dei contratti in appalto e introduzione di nuove competenze digitali.

Nel settore della contract logistics, storicamente frammentato e soggetto a tensioni sindacali, la cooperativa sta attuando un modello improntato alla tutela sociale e alla qualificazione professionale.

Il consolidamento della rete logistica regionale non punta alla riduzione dei costi tramite il taglio di personale, bensì alla razionalizzazione e alla legalità della filiera dei lavoratori:

- **Tutele e Clausole Sociali:** In occasione dei cambi di gestione degli appalti logistici (come avvenuto con il subentro di Mov Srl per le attività del polo di viale Finzi a Modena), Conad Nord Ovest ha promosso accordi sindacali con sigle come la Filcams Cgil.
- **Garanzia dei Livelli Occupazionali:** Questi tavoli hanno garantito l'assorbimento totale dei lavoratori (circa 100 addetti per singolo cambio appalto) occupati nelle attività di movimentazione, prelievo, preparazione e spedizione merci.
- **Inquadramenti Contrattuali Certificati:** Ai lavoratori dei poli logistici viene garantito l'inserimento con l'applicazione del Contratto Nazionale del Terziario, Distribuzione e Servizi, contrastando i fenomeni di dumping salariale diffusi nel settore logistico spurio.

L'automazione dei magazzini e la centralizzazione operata con la newco Emilog stanno spostando la domanda di lavoro verso profili a maggiore specializzazione tecnica. I piani di inserimento si dividono in due macro-aree:

Profili Operativi e di Coordinamento

- **Impiegati Logistici Riordinatori GDO:** Figure chiave incaricate di gestire gli stock, monitorare gli ordini e interfacciarsi con i sistemi informatici di approvvigionamento centralizzato dei punti vendita.
- **Magazzinieri Carrellisti e Addetti al Picking:** Profili specializzati nella movimentazione delle merci fresche e industriali, formati all'utilizzo di terminali a radiofrequenza o sistemi voice-picking (preparazione guidata tramite cuffie vocali).

L'adozione di software predittivi e sistemi TMS (*Transportation Management System*) richiede candidati con competenze in:

- Data entry e tracciabilità delle merci.
- Ottimizzazione dei carichi sui vettori e delle agende di consegna.

I piani di inserimento prevedono percorsi di *onboarding* e aggiornamento continuo:

- **Sicurezza sul Lavoro:** Trattandosi di poli ad alta densità di traffico merci e movimentazione di carichi pesanti, la formazione sulla sicurezza d'uso dei mezzi (muletti, transpallet elettrici) è un prerequisito integrato nei piani di inserimento aziendali.
- **Integrazione della Filiera:** Attraverso la newco Emilog, i lavoratori beneficiano di un ecosistema di rete che standardizza le procedure operative, riducendo i picchi di stress da lavoro correlato grazie a una migliore programmazione dei flussi di viaggio della flotta

3. Gli effetti ambientali della strategia logistica

L'analisi previsionale sull'abbattimento delle emissioni di CO₂ per il nuovo network logistico di Conad Nord Ovest in Emilia-Romagna si basa sull'applicazione delle linee guida della norma internazionale ISO 14083:2023, adottata dalla cooperativa per calcolare l'impronta carbonica dei trasporti (Well-to-Wheel).

Per comprendere l'entità dell'abbattimento, occorre fare riferimento ai dati consolidati di Conad Nord Ovest relativi alla flotta logistica (dati aggiornati al Bilancio di Sostenibilità):

- Chilometri annui percorsi complessivi (Rete CNO): ~17 milioni di km.
- Emissioni logistiche globali: 28.778 tonnellate di CO₂
- Fattore di emissione medio stimato: ~1,69 kg \CO₂ per km (considerando un mix di mezzi pesanti Euro 6 e trazioni alternative).

Il nuovo assetto emiliano agisce su tre variabili matematiche che riducono direttamente le tonnellate di gas serra immesse nell'atmosfera.

Leva A: Riduzione delle Distanze Coatte (Chilometri Evitati)

Prima della centralizzazione a Modena e della nascita di Emilog, una quota significativa di merci destinate ai punti vendita emiliani subiva un doppio passaggio dai magazzini centrali della Toscana (Pistoia). Invece con le modifiche in corso:

- L'ampliamento del Ce.Di. di Modena permette lo stoccaggio diretto in loco dei prodotti freschi ed industriali.
- la riduzione calcolata è del 12% dei chilometri percorsi sulla tratta interregionale per servire la pianura padana.

Leva B: Ottimizzazione della Saturazione (I Viaggi a Vuoto)

La newco Emilog unifica i flussi di Conad Nord Ovest e Conad Centro Nord.

- Meccanismo: Attraverso il software di gestione TMS (Transportation Management System) si pianificano viaggi di ritorno a pieno carico (es. raccolta merci dai produttori locali della Food Valley dopo aver scaricato nei Ce.Di.).
- Impatto algoritmico: L'indice di saturazione dei mezzi passa da una media del 72% all'85%, riducendo il numero di viaggi complessivi a parità di tonnellate movimentate.

Leva C: Transizione della Flotta (GNL e Biometano)

Il network emiliano prevede l'inserimento prioritario di vettori dotati di mezzi a Gas Naturale Liquefatto (GNL) e progressivamente biometano, in collaborazione con partner specializzati.

- Rendimento ambientale: Un mezzo a GNL abbatte le emissioni di CO₂ del 15% rispetto a un equivalente diesel Euro 6, oltre a tagliare del 95% le polveri sottili (PM).

Proiezione dei Risparmi di CO2 su base Annuo (Regione Emilia-Romagna)

Voce di Efficientamento	Metrica Operativa	Risparmio Annuo di CO2 (Stimato)
Ottimizzazione Rotte (Emilog)	-240.000 km percorsi/anno	~405 t CO2
Saturazione Carichi (TMS)	Incremento +13% efficienza stive	~310 t CO2
Conversione Flotta (GNL/Bio)	35% dei viaggi regionali convertiti	~385 t CO2
Totale Abbattimento Stimato	Ottimizzazione di Rete	~1.100 tonnellate di CO2

Oltre alle emissioni dirette dei motori, il network emiliano beneficia dell'estensione del sistema di pallet pooling (condivisione dei bancali di legno in filiera). Questo elimina totalmente i viaggi di ritorno dei vettori dedicati al solo recupero dei pallet vuoti, incidendo positivamente sulle emissioni indirette collegate ai servizi logistici appaltati.

La strategia di investimenti tecnologici di Conad Nord Ovest punta a trasformare la gestione dei Centri di Distribuzione (Ce.Di.) — inclusi i potenziamenti della rete emiliana — attraverso il concetto di **logistica predittiva ed ergonomica**.

Le tecnologie applicate e destinate a espandersi nel prossimo futuro si focalizzano sull'eliminazione degli errori di prelievo, sulla gestione automatica del freddo e sul miglioramento della salute dei lavoratori.

3.1. Il Picking Automatico dei Freschi

Il fiore all'occhiello della transizione tecnologica di Conad Nord Ovest è l'introduzione dei sistemi di picking completamente robotizzato per l'ortofrutta, sviluppati in collaborazione con un partner ingegneristico specializzato.

- Come funziona: Il cuore del sistema è la tecnologia specializzata, un'infrastruttura intelligente che gestisce in autonomia la ventilazione, lo stoccaggio temporaneo e la successiva preparazione dei pallet di frutta e verdura destinati ai negozi.
- carattere innovativo: È il primo impianto del genere in Italia nella GDO. Questa tecnologia elimina la manipolazione fisica di colli pesanti in ambienti refrigerati, accelera i tempi di transito dei prodotti deperibili e riduce drasticamente gli scarti alimentari per inversione o danneggiamento dei prodotti.

3.2. Magazzini Verticali Automatici

Nello stoccaggio di merci ad alta densità o formati specifici (come la drogheria alimentare, la parafarmacia o i prodotti per animali dei PetStore), la cooperativa impiega i magazzini verticali automatici a cassette.

- Logica Goods-to-Person: L'operatore non deve più percorrere chilometri tra gli scaffali alla ricerca del prodotto. È il cassetto automatizzato che scende direttamente all'altezza dell'operatore nella baia di prelievo.
- Vantaggi operativi: Il sistema riduce del 90% la superficie a terra occupata rispetto alla scaffalatura tradizionale, azzerando gli errori di picking grazie a puntatori laser guidati dal software e garantisce una perfetta tracciabilità inventariale collegandosi al WMS (Warehouse Management System) aziendale.

3.3. Intralogistica Robotizzata (AGV e Radio Shuttle)

Per la movimentazione pesante all'interno dei flussi ad alta intensità di carico, la cooperativa adotta soluzioni evolute fornite in partnership con produttori storici:

- AGV (Automated Guided Vehicles): Carrelli elevatori e transpallet a guida laser senza conducente. Si muovono autonomamente seguendo percorsi mappati per trasferire interi bancali dalle baie di scarico alle zone di stoccaggio.
- Radio Shuttle Monodirezionali: All'interno delle scaffalature industriali intensive (Drive-in), piccoli robot filoguidati (shuttle) entrano nei canali degli scaffali per prelevare o depositare i pallet in profondità, ottimizzando la saturazione volumetrica del magazzino.

3.4. Digitalizzazione e Assistenza al Personale

Nelle aree in cui il prelievo manuale resta necessario (es. i prodotti a bassissima rotazione), Conad Nord Ovest sta implementando tecnologie di assistenza digitale per l'operatore:

- Voice-Picking: Sistemi di cuffie e microfoni collegati al software di magazzino che "dettano" a voce all'operatore la corsia e la quantità di prodotti da prelevare, lasciandogli le mani completamente libere.
- Terminali a Radiofrequenza (RF) in Cloud: Palmari di nuova generazione in grado di aggiornare le giacenze in tempo reale, segnalando anomalie o scadenze critiche direttamente sui monitor di reparto.

Tutte queste componenti creano il sistema innovativo della logistica di Conad Nord Ovest, venendo poi declinate in ognuno dei centri logistici in accordo con le caratteristiche specifiche del sito e il suo ruolo nel sistema complessivo.

Nel caso dell'hub modenese, il cuore innovativo sarà rappresentato dalla "*gatehouse* intelligente".

4. I valori dell'investimento

Le linee strategiche tracciate nei paragrafi precedenti rendono conto dell'importanza del settore logistico per l'azienda Conad NordOvest e, conseguentemente, il peso specifico dell'hub modenese.

Coerentemente con queste strategie, Conad NordOvest ha dunque deciso di potenziare ulteriormente il ruolo dell'hub logistico modenese, già oggetto del primo e principale progetto di rinnovamento e ampliamento degli anni scorsi.

La razionalizzazione dei punti logistici sparsi sul territorio e le innovazioni nei modelli logistici sopra descritti hanno dunque condotto l'azienda a valutare come ottimale l'opportunità di un ulteriore ampliamento dell'hub modenese, in cui andare dunque a concentrare il valore aggiunto delle strategie descritte nei precedenti paragrafi.

E' stato dunque deciso di convogliare un ulteriore investimento economico nell'area modenese, articolato nei seguenti pillars:

- Sfruttamento di un'ulteriore porzione di area, contigua a quella di attuale insediamento, già di proprietà di IMCO-Conad:
- Ridistribuzione delle superfici costruibili già autorizzate e ampliamento delle stesse, ai fini di una migliore efficienza delle attività
- Acquisizione dell'immobile residenziale al bordo est del comparto, nel cui lotto IMCO è già proprietaria dell'edificio ex fienile, contiguo all'immobile oggetto di acquisizione. Lo scopo di questa inclusione nelle proprietà IMCO è di dotare l'hub di spazi aggiuntivi dedicati al *welfare* aziendale.
- Potenziamento della flotta ad alto valore ecologico e velocizzazione dei flussi tramite gatehouse intelligente
- Acquisizione di tecnologie innovative per la gestione delle attività di magazzinaggio.

Il valore economico di questi investimenti è sintetizzato nel documento di Quadro Economico, parte integrante della proposta progettuale oggetto di presentazione.

Il valore complessivo del progetto per l'infrastruttura edilizia è dunque stimato in 4.568.667 euro, come da tabella seguente:

STIMA DELLE OPERE PER L'AMPLIAMENTO DELLO STABILIMENTO CONAD - VIA FINZI, MODENA					
	SUPERFICI STATO LEGITTIMO (mq)	SUPERFICI STATO DI PROGETTO (mq)	SUPERFICIE OGGETTO DI INTERVENTO (mq)	€/MQ	€
FABBRICATI LOGISTICI (St)	45148	48683	3535	1.000,00 €	3.534.750 €
CASA RICCI (St)	811	811	0		
TOTALE ST	45959	49494			
AREE ESTERNE	39646	44937	5291	150,00 €	793.636 €
				TOT	4.328.387 €

STIMA DELLE MONETIZZAZIONI PER L'AMPLIAMENTO DELLO STABILIMENTO CONAD - VIA FINZI, MODENA

	quantità	valore monetizzazione			€
SUPERFICIE TOTALE DELLA PARTE AMPLIATA (mq)	4346				
SUPERFICIE TERRITORIALE DELLA PARTE AMPLIATA (mq)	11828				
PARCHEGGI P1 e P2	20,5 p.a.	4.000 euro/p.a.			82.079 €
VERDE E ALTRE DOTAZIONI	1478,82 mq	107euro/mq			158.202 €
				TOT	240.281 €

TOTALE OPERE E MONETIZZAZIONI				TOT	4.568.667 €
--------------------------------------	--	--	--	------------	--------------------