



STUDIO TECNICO RIMONDI

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

COMUNE

SALA BOLOGNESE

OGGETTO

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

PROPRIETA'

SALA IMMOBILIARE SRL

PROGETTISTA

RIMONDI ARCH. GIACOMO

DIR. LAVORI

RIMONDI GEOM. GIAN PAOLO

OGGETTO

PROGETTO

TAVOLA

RELAZIONE TECNICA

AR ALL_A

DATA: 28/08/2022

SCALA

PROTOCOLLO

RELAZIONE TECNICA

PREMESSA :

La società SALA IMMOBILIARE S.R.L. con sede in Sala Bolognese, via della Pace 2/e, C.F. 02316561204, è proprietaria di un complesso immobiliare composto da un fabbricato ad uso produttivo, cosiddetto Fabbricato A, con annessa area cortiliva di pertinenza. Analogamente la Sardaleasing società di locazione finanziaria per azioni è proprietaria di un secondo fabbricato ad uso produttivo, cosiddetto Fabbricato B, ed area cortiliva di pertinenza. La Sardaleasing, ai fini del presente procedimento, delega la Sala Immobiliare s.r.l. alla presentazione del progetto per quanto concerne gli immobili di sua proprietà.

I fabbricati di cui sopra, sono condotti in locazione dalla ditta STANZANI S.p.A operante nel settore della termoidraulica la quale, congiuntamente alla Sala Immobiliare srl, in questa sede avanza la presente richiesta di avvio del Procedimento Unico ai sensi dell'art. 53 della LR 24/2017 e contemporaneamente conferisce delega alla Sala Immobiliare srl alla presentazione della documentazione necessaria a tale fine.

Le unità immobiliari oggetto di intervento sono censite al nuovo catasto edilizio urbano del Comune di Sala Bolognese come segue:

- Foglio 20 mappale 394 Sub.1 Categoria D/7 R.C. € 9.915,00
(Fabbricato A)
- Foglio 20 mappale 582 Sub.4 Categoria A/10 R.C. € 2.041,30
(Fabbricato B)

Ed al catasto dei terreni del comune di Sala Bolognese come segue:

- Foglio 20 mappale 394, superficie 3.081,00 mq
- Foglio 20 mappale 582, superficie 1.627,00 mq
- Foglio 20 mappale 583, superficie 115,00 mq
- Foglio 20 mappale 584, superficie 13,00 mq
- Foglio 20 mappale 585, superficie 8,00 mq
- Foglio 20 mappale 588, superficie 2.058,00 mq

A pochi metri dagli immobili descritti, la Sala Immobiliare s.r.l. è proprietaria di un'altra area attualmente non edificata distinta al Catasto Terreni come segue:

- Foglio 20 mappale 198, superficie 2.506,00 mq
- Foglio 20 mappale 231, superficie 143,00 mq

I Fabbricati suddetti risultano interessati dai seguenti titoli edilizi:

Fabbricato A

- Concessione edilizia n.1920 del 07/01/1993 con successiva variante del 12/05/1994
- Agibilità n.7254 del 11/09/1995
- Permesso di costruire n.2600/2006
- Denuncia di inizio attività edilizia n. 14812 del 13/10/2006
- Denuncia di inizio attività edilizia n. 8435 del 04/07/2007
- Denuncia di inizio attività edilizia n. 3987 del 16/04/2009 con successiva variante n. 932 PG. 6996 del 17/06/2009
- CILA n. 8286 del 26/05/2021
- CILA n. 20951 del 25/11/2021

Al fine di procedere alla realizzazione del progetto di ampliamento, sono stati utilizzati come stati legittimi la Concessione edilizia in variante n.1920 del 12/05/1994 e la denuncia di inizio attività in variante n.932 PG.6996 del 17/06/2009.

Fabbricato B

- SCIA n. 6205 del 08/05/2019 con successiva variante n. 3545 del 27/03/2020
- SCEA n. 3608 del 31/03/2020

La proprietà, incaricando il sottoscritto Arch. Giacomo Rimondi, libero professionista con studio in Bologna, Via Fioravanti N. 57, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bologna al N. 3593, C.F. RMNGCM81 B08A 944G, intende realizzare un ampliamento del complesso immobiliare presente al fine di soddisfare le esigenze di sviluppo dell'attività della Stanzani s.p.a.

Date le dimensioni e la conformazione attuale dei lotti disponibili, al fine della realizzazione dell'ampliamento di progetto la Sala Immobiliare s.r.l. ha sottoscritto con il Comune di Sala Bolognese un atto di permuta firmato tra le parti il giorno 01/04/2022 avente ad oggetto i lotti precedentemente richiamati e distinti al NCT come:

- Foglio 20 mappale 198, superficie 2.506,00 mq
- Foglio 20 mappale 231, superficie 143,00 mq

per una superficie complessiva pari a 2.649,00 mq da permutare con il seguente lotto di proprietà del Comune di Sala Bolognese, distinto al NCT come:

- Foglio 20 mappale 397, superficie 3.342,00 mq

Attualmente i lotti di proprietà della Sala Immobiliare s.r.l. sono ricompresi, secondo il vigente strumento urbanistico, in Ambito AP_1 Ambiti a prevalente destinazione produttiva in corso di attuazione, mentre i lotti di

proprietà del Comune di Sala Bolognese sono ricompresi entro un Ambito DOT_V Verde pubblico esistente ed in essi vi sono insediati degli orti urbani.

Con richiesta prot.15430 del 01/09/2021, la Società Sala Immobiliare srl ha formalizzato la richiesta di realizzare la permuta delle aree di sua proprietà, identificate al Foglio 20 Mappali 198-231 della superficie catastale complessiva di 2.649 mq, con il terreno comunale identificato al Foglio 20 Mappale 397 di superficie catastale complessiva pari a 3.342 mq, al fine di poter realizzare sull'area di proprietà comunale l'ampliamento dell'azienda Stanzani spa con incremento di posti di lavoro; contemporaneamente ha richiesto di modificare la destinazione d'uso dell'area comunale da DOT-V a AP-1 "Aree produttive con assetto urbanistico consolidato" attribuendo un indice di edificabilità pari a mq 0,55 mq di Uf/mq di Sup. fondiaria, al fine di ampliare la propria attività esistente, impegnandosi a realizzare a propria cura e spese sull'area oggetto di scambio, i nuovi orti comunali secondo quanto richiesto dal Servizio LLPP-Patrimonio e dal Servizio alla Persona del Comune di Sala Bolognese.

Al fine della realizzazione dell'ampliamento sull'area del mapp. 397 si rende necessario operare una modifica agli strumenti urbanistici vigenti mediante la presentazione da parte della ditta Stanzani Spa del

“Procedimento Unico” di cui all’art. 53, co. 1 lett. b) della LR 24/2017 e ss.mm.ii, apportando contestualmente all’ampliamento dell’attività esistente anche la variante urbanistica.

Nell’area di proprietà attualmente sorgono due edifici distinti oltre a ulteriori strutture di supporto.

Il Fabbricato A è posto a ovest del lotto è il primo edificio ad essere stato edificato. Esso presenta porzioni a tutta altezza e porzioni su due piani fuori terra, con struttura portante in ca prefabbricato composta da travi, pilastri e pannelli di tamponamento orizzontali esterni con finitura superficiale in graniglia di sasso di fiume lavato. La facciata presenta finestrate a nastro di h 130 cm su tutti e quattro i fronti dell’edificio, con serramenti in alluminio anodizzato elettro-colore testa di moro con interposto vetro camera stratificato e portoni di tipo industriale.

Il Fabbricato B è posto a nord del lotto e si sviluppa su due livelli fuori terra, con struttura in elementi in ca prefabbricati, con struttura a telaio e tamponamenti prefabbricati in pannelli in c.a.v. alleggeriti, con finitura superficiale in due differenti tonalità di grigio, color cemento e antracite. I fronti sono caratterizzati da finestrate a nastro di h 150 cm. L’edificio presenta un doppio ingresso al piano terra, uno principale, d’accesso alla zona uffici, disposta su due piani, ed uno secondario a servizio dell’unità dedicata al custode su un unico livello.

Il vano scala si configura come un elemento centrale e su di esso si attestano gli ambienti di servizio di entrambi i piani.

Nell'area sono presenti anche strutture di supporto di tipo "copri scopri" per lo stoccaggio di materiali ed attrezzature.

L'area cortiliva presenta fasce permeabili prevalentemente perimetrali con alberature ed arbusti.

IL PROGETTO :

Come già evidenziato in premessa, il progetto presuppone la permuta di terreni tra la Sala Immobiliare srl e il Comune di Sala Bolognese, il cambio di destinazione urbanistica del lotto di futura acquisizione e la realizzazione degli orti nel lotto di futura alienazione. Quest'ultimo intervento è oggetto di titolo edilizio autonomo.

Aspetto fondamentale è la necessità da parte della ditta Stanzani spa, utilizzatrice degli immobili in oggetto, di potenziare la propria capacità produttiva mediante l'assunzione di nuove maestranze e di conseguenza mediante un aumento della disponibilità di spazi a servizio dell'attività.

La ditta Stanzani attualmente vede insediate nel Fabbricato A le funzioni di magazzinaggio ed organizzazione delle varie manutenzioni, le funzioni di produzione, riparazione e verifica del prodotto, le funzioni di

progettazione e supporto tecnico, oltre alle funzioni di servizio agli addetti e agli impiegati. A seguito della realizzazione del Fabbricato B, l'attività della Stanzani spa ha potuto dislocare nei nuovi spazi tutte le attività amministrative e l'alloggio del custode (non oggetto di intervento). Ad oggi la Stanzani spa vede una crescita importante della propria attività, quindi la necessità di prevedere nuove assunzioni ma al contempo una disponibilità sempre più esigua di spazi.

Il progetto prevede quindi una riorganizzazione complessiva degli immobili mediante la realizzazione un nuovo corpo di fabbrica, che indicheremo come Fabbricato C, direttamente collegato al Fabbricato B esistente in cui si intende dislocare tutto il personale impegnato nell'ufficio tecnico attualmente presente nel fabbricato A, così da liberare spazio per nuove sale riunioni e per il potenziamento dei servizi igienici del personale addetto.

Nel dettaglio il Fabbricato C presenta due livelli fuori terra serviti da due scale di cui una baricentrica ed una posta a ridosso dell'accesso che avviene in continuità col fabbricato B. Al piano terra si trova una porzione destinata a magazzino con dotazione di servizio igienico dedicato, e la restante parte destinata ad ufficio organizzato come open space, comprensivo di blocco servizi posto nella zona baricentrica. Al piano superiore tutta la superficie a disposizione sarà organizzata come open

space con blocco servizi. Per la realizzazione del collegamento tra il Fabbricato C e il Fabbricato B, l'area break presente in quest'ultimo viene convertita in disimpegno di accesso al tunnel di collegamento, con infisso vetrato sul lato sud. Un secondo accesso al Fabbricato C avviene direttamente dall'area esterna per consentire un percorso più diretto di collegamento con l'area di parcheggio. L'area break viene quindi spostata nel nuovo ampliamento in zona prossima al tunnel di collegamento e frontistante la scala di collegamento col primo piano.

Le tecnologie costruttive e le finiture esterne e le cromie del Fabbricato C saranno analoghe a quelle utilizzate nel Fabbricato B. L'edificio sarà realizzato con struttura in ca prefabbricata a telaio con tamponamenti esterni in pannelli in c.a.v. alleggeriti, con finitura superficiale in due differenti tonalità di grigio, color cemento e color antracite per evidenziare gli ingressi, in analogia alla palazzina uffici esistente. La copertura sarà piana con accesso diretto dal vano scala centrale ed ospiterà un locale tecnico per l'alloggiamento di tutta l'impiantistica di servizio.

Tale ampliamento insiste in massima parte sull'area oggetto di permuta in cui erano ubicati gli orti comunali e su cui sorgono tuttora alcune alberature oggetto di abbattimento come da richiesta n. 6044 del 01/04/2022. A seguito dell'elaborazione del progetto si è ritenuto

opportuno di non procedere all'abbattimento delle alberature non interferenti con le opere di progetto. Si precisa inoltre che nella conformazione del nuovo fabbricato si è voluto tenere in debito conto la presenza della quercia posta in posizione centrale nel lotto che si presenta rigogliosa e priva di particolari problematiche fitosanitarie.

Il Fabbricato A vede una riorganizzazione di parte dei propri spazi in funzione del trasferimento di parte del personale nel nuovo ampliamento. In questo fabbricato sarà realizzata al piano terra un'ampia area riunioni in luogo di parte dell'area del magazzino e di un ufficio esistente. La porzione di magazzino convertita in area riunioni verrà recuperata mediante la realizzazione di due soppalchi di cui uno adiacente all'esistente e uno posto nella zona dei servizi.

Verrà realizzato un locale infermeria con proprio servizio igienico in luogo di un ufficio e verranno realizzati altri servizi igienici a servizio diretto della nuova area riunioni.

In prossimità dell'ingresso verranno realizzate alcune salette riunioni in cui il personale della Stanzani spa può accogliere eventuali figure esterne all'azienda.

Nella porzione più a nord, parte del magazzino sarà destinato ad officina per la riparazione delle varie apparecchiature, con collegamento diretto ad uno dei nuovi soppalchi; verrà realizzato un vano tecnico (cella frigo)

per la prova delle apparecchiature e verrà potenziata la dotazione di servizi e spogliatoi per gli addetti presenti in azienda.

AL piano primo si opererà una redistribuzione degli spazi destinati a uffici privilegiando locali più ridotti e quindi con riduzione del numero di impiegati in ogni ufficio.

Le aree esterne saranno anch'esse oggetto di modifica al fine di assicurare la funzionalità dei percorsi nonché le dotazioni di parcheggi pertinenziali, di verde e di superfici permeabili richieste dallo strumento urbanistico.

In ragione della presenza dell'area verde destinata ad orti, delle esigenze logistiche interne al lotto e della presenza di un'abitazione posta a est del lotto d'intervento, si è ritenuto più opportuno mantenere quanto più possibile in essere l'area verde esistente comprensiva delle alberature, con funzione di filtro rispetto alla zona ovest in cui la funzione produttiva risulta più consolidata, andando a concentrarvi anche altre porzioni di verde non alberato limitandone la frammentarietà. Si procederà inoltre alla piantumazione di nuove alberature scegliendo tra essenze autoctone, il tutto in conformità a quanto previsto dall'art. 8 del Regolamento del Verde pubblico e privato del Comune di Sala Bolognese. Saranno previste anche fasce arbustive dimensionate come

da art. 23 del suddetto Regolamento del Verde, composte da esemplari autoctoni come ad esempio il Ligustrum Vulgare.

Vengono garantiti il numero minimo dei parcheggi pertinenziali come da standard Art. 17 U.15 del RUE di Sala Bolognese (fare riferimento all'allegato specifico).

Dal punto di vista impiantistico il progetto rispetta i dettami in materia come previsto dal D.M. n.37 del 22/01/2008 e sul risparmio energetico, come da progetti allegati dei tecnici specializzati.

In merito allo smaltimento dei reflui e al rischio alluvioni, si rimanda a quanto previsto nel progetto e nella relazione specifica.

L'AMPLIAMENTO DELLA STANZANI SPA :

La necessità dell'ampliamento della sede della Stanzani spa deriva dall'elaborazione di un piano industriale di sviluppo dell'azienda, in quanto la dirigenza ritiene che aziende che si occupano di progettazione di impianti tecnologici alimentati da energie alternative ed i servizi manutentivi necessari al loro funzionamento, nei prossimi anni vedranno un notevole aumento delle richieste da parte del mercato sia industriale sia di edilizia abitativa; se a questo si aggiunge che la Stanzani SpA progetta, realizza e manutenta impianti frigoriferi industriali che garantiscono la "catena del freddo" dalle aziende produttrici alla grande distribuzione, l'Azienda ritiene che gli obiettivi previsti dal piano di crescita saranno raggiunti.

Lo sviluppo occupazionale dell'Azienda Stanzani negli ultimi 6 anni ha registrato un incremento medio del 9% all'anno e si può riassumere nei seguenti dati:

Anno 2016	N° dip.ti 65
Anno 2017	N° dip.ti 77
Anno 2018	N° dip.ti 82
Anno 2019	N° dip.ti 88
Anno 2020	N° dip.ti 91

Anno 2021	N° dip.ti 104
Anno 2022 (Giugno)	N° dip.ti 108

Di questi dipendenti, 50 abitano ad una distanza inferiore a 15 km. dalla sede dell'Azienda (di cui 22 proprio nel Comune di Sala Bolognese). E' intenzione della Stanzani spa aumentare il numero degli addetti attingendo al bacino dei lavoratori residenti nelle vicinanze della sede aziendale.

L'Azienda svolge inoltre il servizio di teleassistenza da remoto su numerosi impianti dei vari clienti, con collegamento in tempo reale, al fine di prevenire guasti ed ottimizzare i consumi energetici; il continuo aumento della clientela comporta la realizzazione di una control room con diversi schermi anche di grandi dimensioni per soddisfare le varie esigenze, costituendo il cervello digitale dell'azienda: questo si traduce nella necessità di disporre di ampi spazi all'uopo attrezzati e con trattamento dell'aria che nelle attuali strutture non sarebbe possibile realizzare.

Oltre agli aspetti di produzione e servizio che fornisce la Stanzani spa, l'Azienda svolge anche un'importante funzione formativa grazie alla creazione di un'Academy per la formazione continua del personale dipendente e per la creazione di nuove figure professionali da avviare

alla professione di idraulici, elettricisti e frigoristi, per i quali sono stati realizzati e resi disponibili impianti di prova funzionanti su cui effettuare l'insegnamento pratico oltre che teorico, quali cella frigorifera, impianto fotovoltaico, impianto di condizionamento, ecc. ecc.

La sede dell'azienda si trova in una posizione strategica per quanto riguarda la mobilità in quanto al crocevia di importanti snodi stradali e ferroviari verso le direttrici nord, est, ovest e sud, raggiungibili evitando di attraversare la città di Bologna.

La Stanzani spa ritiene che l'ampliamento di progetto possa soddisfare le varie necessità logistiche ed operative che scaturiranno dalla crescita che il piano industriale prevede; si stima che dovrebbe portare nel giro di 5 anni ad un aumento occupazionale di almeno 40 risorse operative.

In termini di flussi di traffico non si avranno incrementi significativi oltre alle risorse impiegate, in quanto la maggior parte delle merci utilizzate per la realizzazione di nuovi impianti o di rifacimenti viene di norma consegnata direttamente dai ns. fornitori presso i cantieri di lavoro.

Il Progettista

Giacomo Arch. Rimondi