



OGGETTO: RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Proposta di recupero di fabbricato esistente ad uso deposito agricolo, sito in Via G. Matteotti, Medolla (MO), per riqualificazione dei locali e cambio destinazione d'uso da edificio agricolo produttivo ad uffici e residenza custode/collaboratori o foresteria.

Rev. 00

Data: Agosto 2023

Committente: Gemarmed srl



GEMARMED SRL

Registered Site Via G. Puccini, 1 43 , I-41036 Medolla
(Mo) Branch Office: Via. G. Amendola, 43 , I-41036
Medolla (Mo) Fiscal Code & Vat N. IT 03834470365 -
Rea: MO – 421782

Phone: +39 (0)535 53021, Mobile: + 39 347
5004344
Mail: info@gemarmed.com;
PEC: gemarmedsrl@pec.it
Web: https://gemarmed.com

Tecnico: Ing. Francesco Pullè
Via Canalino 1821 – 41038 S. Felice s/P (MO)
Tel 0535-81333 – 3385342530



SOMMARIO

1. PREMESSA.....	3
2. PRESENTAZIONE GEMARMED.....	3
3. INQUADRAMENTO URBANISTICO.....	4
4. DESCRIZIONE STATO DI FATTO.....	7
5. SOLUZIONI PROGETTUALI.....	8
6. SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE, ENERGETICA EDECONOMICA.....	10
7. RAGIONI IN CUI SI RAVVISA L'INTERESSE PUBBLICO.....	10
8. CONCLUSIONI.....	12

1. PREMESSA

Il presente progetto nasce dall'esigenza particolarmente avvertita da parte di Gemarmed s.r.l., di avere a disposizione spazi maggiori per le attività produttive e di formazione, promuovere la riqualificazione e il ripristino funzionale di un edificio esistente, recuperando e valorizzando il patrimonio edilizio esistente, senza aumento di cementificazione sul territorio. La riconversione del fabbricato rurale in immobile produttivo di tipo aziendale professionale è finalizzato al trasferimento della sede aziendale in locali più idonei alle attuali esigenze, in cui lavorare, vivere, crescere e trasferire know-how, evitando la richiesta di nuove aree da urbanizzare.

Più in generale il recupero dell'edificio esistente contribuirà al miglioramento della qualità dell'edificato esistente, riqualificando l'attuale immobile da uso agricolo produttivo ad edificio adibito all'esercizio di impresa, per l'allestimento di documenti di progettazione per nuovi dispositivi medici, erogazione di consulenze per l'ottenimento delle autorizzazioni alla vendita ed addestramento, in ambito biomedicale.

Per tali ragioni l'amministrazione Gemarmed, nella persona del legale rappresentante Sig. Mario Gennari, ha incaricato lo scrivente, ing. Francesco Pullè, per redigere il seguente progetto definitivo, volto alla riqualificazione dell'edificio ad uso agricolo, da destinare a sede di impresa e luogo di formazione ed erogazione di servizi di consulenza.

2. PRESENTAZIONE GEMARMED

GEMARMED Srl è stata costituita il 07/12/2018 con sede legale in Via Bruino 100 a Medolla e sede operativa in Via G. Amendola 43 a Medolla (Modena), come conferimento da Gemar s.r.l., fondata il 02/04/2010.

L'obiettivo principale di questa società è quello di studiare, progettare e fornire modelli e supporti operativi di consulenza per l'ottenimento delle autorizzazioni alla vendita di dispositivi medici, di progettazione di nuovi dispositivi innovativi e consulenze in ambito assicurazione qualità, a servizio delle aziende produttrici biomedicali, grazie al radicato know-how di professionisti esperti ed ex funzionari dell'Autorità Autorizzative per dispositivi medici.

L'azienda ha esteso i propri servizi a livello internazionale, sfruttando una rete di conoscenze internazionali con società e professionisti locali, esperti nel definire i contenuti dei dossier necessari per l'ottenimento delle autorizzazioni alla vendita nei rispettivi paesi, in stretta collaborazione con le autorità locali.

Tramite queste strategie, la società ha avuto un incremento delle attività e conseguente necessità di aumentare il proprio personale in loco e conseguente necessità di spazi adeguanti, per allestimento documenti di progettazione, scrittura dei dossier autorizzativi per la vendita dei dispositivi medici in Europa e nel Mondo.

Ad oggi, la società intende aumentare il numero dei collaboratori, con diverse specializzazioni, per l'erogazione della consulenza e servizi offerti, ma soffre per le attuali infrastrutture, prive di adeguati locati e spazi necessari per consentire il lavoro delle persone e per addestramento e transfer di know-how a ragazzi di enti di formazione, come Università di Modena o scuole superiori di Mirandola ed alle aziende biomedicali.

3. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il fabbricato oggetto della proposta di intervento, già di proprietà dei soci fondatori di Gemarmed, si trova in Via Matteotti, in zona agricola, al foglio 4 mapp. 943, in prossimità degli uffici attuali della società, come illustrato nella figura 1.

Il fabbricato oggetto della proposta di intervento, è contiguo ad aree di nuovo insediamento AN(D4) a Medolla, come illustrato nelle immagini successive.

Il fabbricato oggetto della proposta di intervento, è contiguo ad aree di nuovo insediamento AN(D4) a Medolla.



Figura n.1

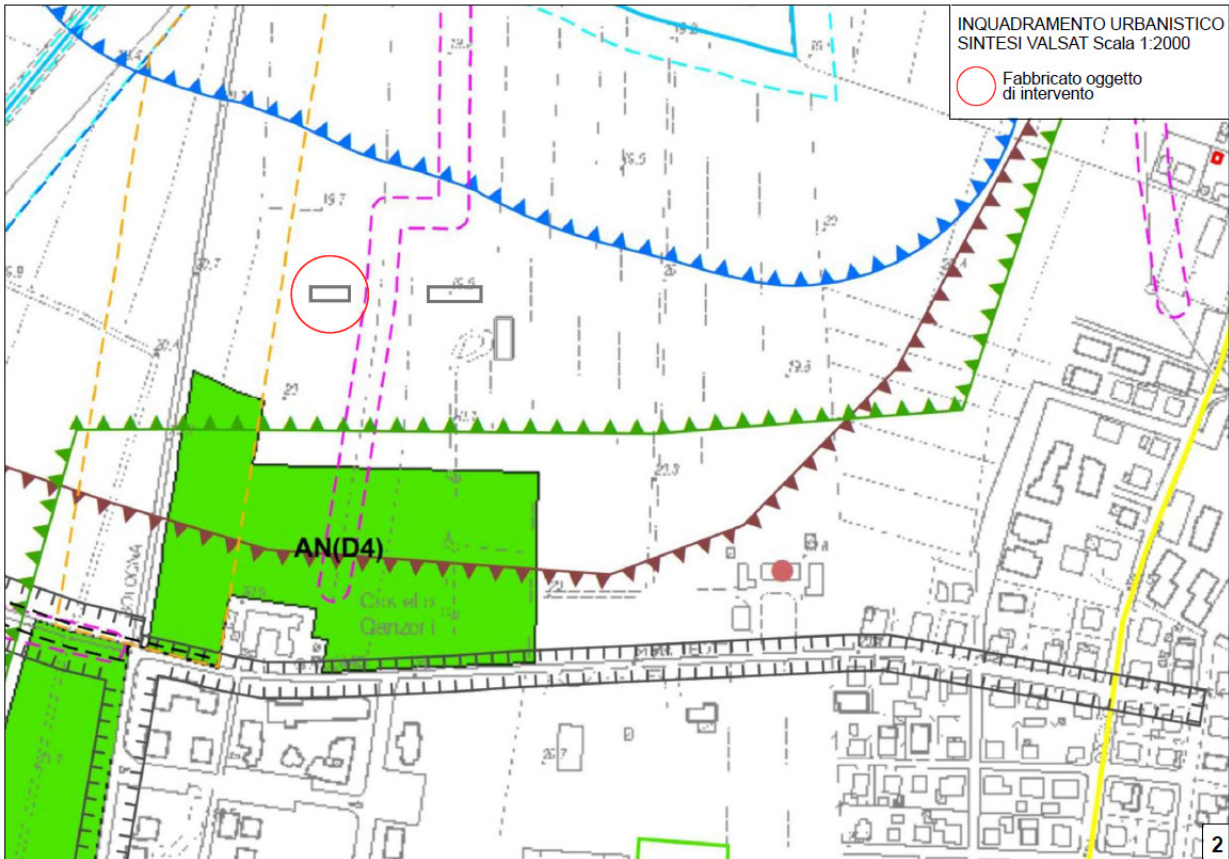


Figura n.2 – Estratto Valsat.

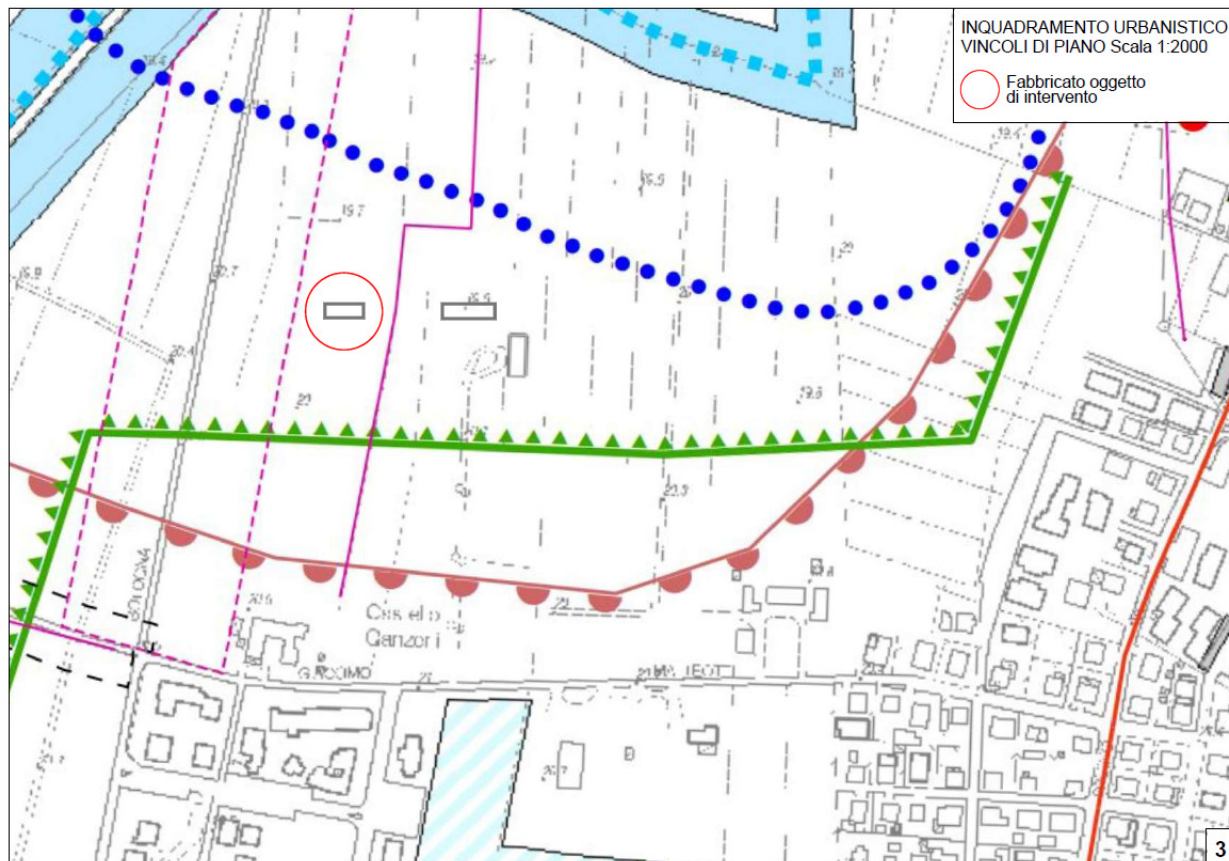


Figura n.3 – Estratto tavola dei vincoli.

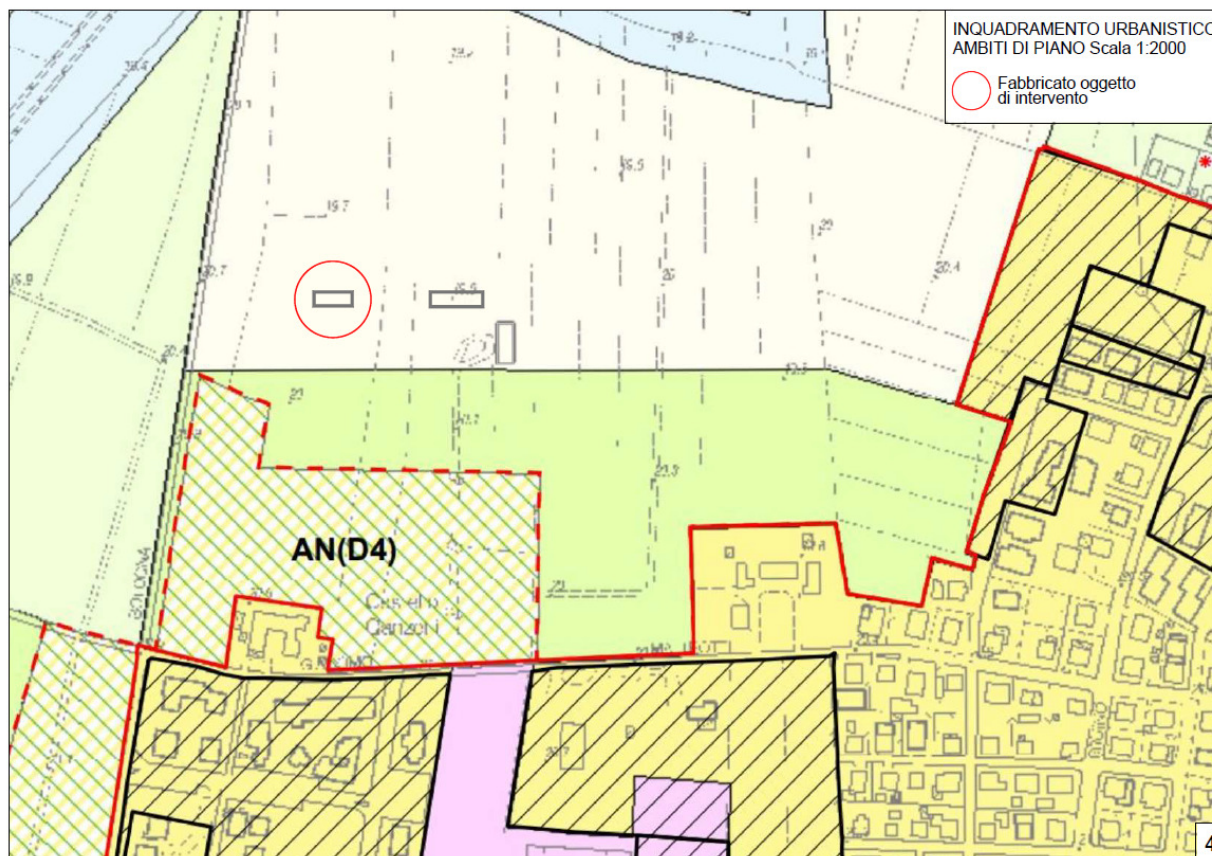


Figura n.4 – Estratto tavola degli ambiti di piano.

4. DESCRIZIONE STATO DI FATTO

Il fabbricato esistente, realizzato in accordo al PDC N. 5147 del 07 Nov. 2014 con fine lavori risalente al 20/10/2017, è un edificio al grezzo, adoperato per anni come magazzino deposito attrezzi agricoli, in base al contratto di affitto con in conduttore del fondo agricolo, sito a sinistra e dietro il fabbricato.

Oggi tale fabbricato, non più utilizzato dal conduttore dei terreni a causa della sua morte, si presenta in disuso ed in precario stato di cura.

Tuttavia è caratterizzato da ampi spazi ed è costituito da:

- 2 piani fuori terra realizzato con muratura portante in Poroton finita ad intonaco;
- fondamenta e struttura interna in c.a. antisismica,
- copertura in latero-cemento.

Presenta ampie aperture verso le aree cortilive (cfr. Doc. fotografica), chiuse con portoni in legno.

L'interno si compone di ampi saloni aperti, privi di tramezzature, e chiuso da semplici cortine murarie esterne con aperture verso le aree cortilive (cfr. Doc. fotografica).

Le strutture sono costituite da muratura portante in Poroton e calcestruzzo armato, solai in latero-cemento al primo piano ed in copertura.

Tabella superfici – STATO DI FATTO			
PIANO TERRA	s.u.a (mq)	s.a (mq)	sup non computabile (h < 1,80m)
RICOVERO ATTREZZI AGRICOLI	196,11	-	-
Totale superficie netta PT	196,11	0,00	0,00
PIANO PRIMO	s.u.a (mq)	s.a (mq)	sup non computabile (h < 1,80m)
MAGAZZINO SEMENTI	33,69	-	-
ACETAIA	115,15	-	-
DEPOSITO PICCOLO ATTREZZI	41,48	-	-
Totale superfie netta PP	190,32	0,00	0,00
TOTALE SUPERFICIE	386,43	0,00	0,00

Inoltre, l'edificio ed il fondo retrostante risultano attualmente interclusi, essendo privi di via di accesso dalla via Matteotti, per cui non è possibile per i proprietari ed il conduttore affittuario accedere al fabbricato ed al fondo retrostante, se non attraversando il passo di

altra proprietà privata, a destra dell'edificio. Si rimanda a quanto allegato per una miglior valutazione del fabbricato.

5. SOLUZIONI PROGETTUALI

L'obiettivo principale degli interventi previsti sull'edificio è la riconversione del fabbricato rurale in un immobile produttivo di tipo aziendale professionale, finalizzato al trasferimento della sede aziendale in locali più idonei alle attuali esigenze. **Con un chiaro incremento della forza lavoro mediante l'incremento del personale attualmente impiegato in azienda.**

Tale obiettivo consente inoltre il recupero e la riconversione di un immobile di natura agricola non più utilizzato dal conduttore dei terreni a causa della sua morte, risultando pertanto allo stato attuale non più collegate all'attività agricola il fabbricato e la sua area di pertinenza.

Come si evince dagli elaborati grafici allegati alla richiesta di Permesso di Costruire in deroga, il progetto prevede il recupero del fabbricato esistente creando ambienti per studi professionali. Verranno realizzate opere consistenti in nuove tramezzature interne per la distribuzione degli ambienti, un nuovo solaio d'interpiano nella porzione centrale a doppia altezza, al fine di meglio controventare le murature di piano. Verrà realizzato un nuovo vano scala in c.a. per l'accesso al primo piano, rivisitando al contempo anche la forometria esterna, oltre agli impianti meccanico ed elettrico.

L'intervento previsto comporta un aumento delle superfici Su, Sa e Sc rispetto allo stato di fatto, oltre ad un aumento della superficie accessoria dovuta alla realizzazione del nuovo solaio d'interpiano:

Tabella superfici - PROGETTO			
PIANO TERRA	s.u.a (mq)	s.a (mq)	sup non computabile (h < 1,80m)
1- LABORATORIO	14,06	-	-
2-UFFICIO	14,06	-	-
3-RIPOSTIGLIO	3,59	-	-
4-DISIMPEGNO	6,05	-	-
5-RIPOSTIGLIO	4,09	-	-
6-LABORATORIO	18,32	-	-
7-CORRIDOIO	7,76	-	-
8-UFFICIO	9,87	-	-
9-BAGNO	7,17	-	-
10-LOGGIA	-	7,03	-
11-INGRESSO	10,25	-	-

12-SCALE	-	7,70	-
13-CORRIDOIO	7,76	-	-
14-SALA RIUNIONI	9,87	-	-
15-SALA RIUNIONI	18,32	-	-
16-DISIMPEGNO	6,05	-	-
17-BAGNO	7,17	-	-
18-LOCALE TECNICO	3,59	-	-
19-LABORATORIO	14,06	-	-
20-LABORATORIO	14,06	-	-
Totale superficie netta PT	176,10	14,73	0,00
PIANO PRIMO	s.u.a (mq)	s.a (mq)	sup non computabile (h < 1,80m)
21-RIPOSTIGLIO	4,09	-	-
22-DISIMPEGNO	7,07	-	-
23-UFFICIO	14,06	-	-
24-UFFICIO	14,06	-	-
25-RIPOSTIGLIO	4,09	-	-
26-UFFICIO	19,57	-	-
27-CORRIDOIO	6,52	-	-
28-UFFICIO	9,87	-	-
29-BAGNO	7,17	-	-
30-ARCHIVIO	3,59	-	-
31-DISIMPEGNO	6,76	-	-
32-ZONA GIORNO	47,98	-	-
33-RIPOSTIGLIO	4,09	-	-
34-DISIMPEGNO	6,05	-	-
35-BAGNO	7,17	-	-
36-RIPOSTIGLIO	3,59	-	-
37-LETTO	14,06	-	-
38-LETTO	14,06	-	-
Totale superfie netta PP	193,85	0,00	0,00
SOTTOTETTO	s.u.a (mq)	s.a (mq)	sup non computabile (h < 1,80m)
39-ARCHIVIO	-	61,53	63,65
Totale superfie netta PS	0,00	61,53	52,08
TOTALE SUPERFICIE	369,95	76,26	52,08
Tabella superfici – PROGETTO			
TOTALE SUPERFICIE UTILE (s.u.a.+60%sa)			415,71
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE			498,29

Il progetto si compone di diversi interventi, iniziando dalla realizzazione di una via di accesso dalla Via Matteotti, al fine di consentire l'accesso all'edificio ed al fondo retrostante. Tale strada di accesso è già prevista dall'Accordo di Pianificazione del 19 Dicembre 2011, Rep. 3637, ai sensi dell'art. 18 della legge regionale no. 20 del 24 marzo 2000 e s.m. ed i. , accordo poi emendato dall'Accordo di programma per il Progetto di Riqualificazione Urbana (PRU) del 13 Ottobre 2015, riguardante il contributo da privati per la riqualificazione urbana del centro storico di Via Roma e delle Piazze Garibaldi e del Popolo, a Medolla e modifica della destinazione urbanistica dei terreni in via Matteotti, ad aree edificabili di nuovo insediamento AN(D4).

Per poter procedere con la riqualificazione del fabbricato esistente si propone di procedere mediante il ricorso al permesso di costruire in deroga ai sensi dell'art. 14, comma 1-bis del D.P.R. 380/2001, Infatti tale comma specifica che: **“Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, la richiesta di permesso di costruire in deroga è ammessa previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico limitatamente alle finalità di rigenerazione urbana, di contenimento del consumo del suolo e di recupero sociale e urbano dell'insediamento, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'articolo 31, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214.”**

6. SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE, ENERGETICA ED ECONOMICA

Tutti gli interventi proposti hanno come obiettivo la riconversione del fabbricato rurale in immobile produttivo di tipo aziendale professionale, unitamente al recupero del fabbricato esistente.

Le superfici esterne saranno adibite ad area cortiliva e prato circostante.

La produzione di energia elettrica in loco, mediante l'uso di pannelli fotovoltaici sul tetto, potrà garantire l'auto sostentamento degli impianti di illuminazione e riscaldamento.

L'utilizzo di tecnologie a basso consumo per gli impianti, di materiali con costi contenuti e di facile manutenzionabilità, permetteranno il contenimento delle spese di gestione future.

7. RAGIONI IN CUI SI RAVVISA L'INTERESSE PUBBLICO

L'intervento proposto per il recupero ed ampliamento delle attività aziendali in fabbricato esistente, adibito all'esercizio di impresa e necessario per lo sviluppo dell'attività economica, presenta i seguenti vantaggi **CHE VERRANNO RIVERSATI SULLA COLLETTIVITA'**:

- ✓ Possibilità di avere spazi recuperando un fabbricato dismesso con un incremento del personale impiegato,
- ✓ **Sfruttamento di un fabbricato esistente, non più connesso all'attività agricola, con zero consumo di suolo zero**
- ✓ Riduzione inquinamento dovuto al trasporto in UK, India ed USA presso strutture con camere climatiche e sale usability, per tests di simulazione d'uso di dispositivi medici prodotti da aziende del distretto biomedicale di Mirandola e Medolla,
- ✓ L'ampliamento proposto si colloca a fianco del Percorso ciclabile "Chico Mendes", che collega direttamente al distretto medicale di Mirandola e Medolla, con possibilità di sfruttare per il collegamento casa-lavoro una viabilità facilitata tramite veicoli elettrici o a ad emissioni zero.
- ✓ Il fabbricato esistente ha pianta rettangolare, con almeno il 50% del tetto ben orientata per l'installazione di pannelli fotovoltaici in modo da garantire la completa sostenibilità mediante l'installazione di sistemi elettrici di accumulo. Questo consentirà di alimentare:
 - le nuove camere climatiche nei nuovi spazi ottenuti nell'edificio esistente, tramite energia ad emissioni zero
 - Laboratori di Usabilità per prove di utilizzo dei dispositivi medici su manichini ed addestramento agli utilizzatori,
 - Nuovi uffici e sale training, per trasferimento di Know-how ai giovani neo-diplomati o neo-laureati,
 Tutto tramite energia ad emissioni zero.

Infine l'intervento proposto consentirà, per l'area Medollese di:

- ✓ Trasferimento di know-how ai giovani sui requisiti di progettazione, produzione ed ottenimento delle autorizzazioni alla vendita dei dispositivi medici nel mondo.
- ✓ Incentivare la formazione con istituti scolastici ed UNIMORE in situ, come valutato tra le opere strategiche per l'Unione dei Comuni Modenesi Area Nord.

Tutte queste ragioni come ampiamente motivato nella sentenza del Consiglio di Stato n. 2761 del 05/06/2015, possono essere ricomprese nella definizione di interesse pubblico ai sensi dell'articolo 1-bis del D.P.R., infatti, la nozione di interesse pubblico prescinde dalla natura pubblica o privata del bene ed ha a riferimento l'esistenza di una "fruibilità collettiva" compatibile anche con la destinazione commerciale degli edifici. E' pertanto legittimo un permesso di costruire in deroga alla pianificazione vigente qualora il "sacrificio" delle

previsioni pianificatorie abbia un peso comparativamente minimo rispetto ai miglioramenti che ne derivano in relazione ad una serie di interessi pubblici anch'essi affidati alla cura dell'amministrazione locale, quali: il recupero di un edificio storico, l'accessibilità e fruibilità al pubblico del medesimo, l'entrata di notevoli risorse finanziarie straordinarie per il Comune, l'attivazione di investimenti privati con incremento occupazionale, il consolidamento dei servizi offerti al mercato internazionale.

8. CONCLUSIONI

La riconversione del fabbricato risulta quindi da un lato funzionale alla salvaguardia ed ampliamento di una realtà produttiva storica già insediata nel Comune di Medolla e dall'altro nell'incremento dell'offerta di posti di lavoro nel territorio Comunale.

Ad avviso di chi scrive, visto l'interesse pubblico sotteso, si ha possibilità di poter ricorrere ad un permesso di costruire in deroga, che secondo quanto previsto dal comma 3 dell'articolo 14 del D.P.R. 380/2001: *“La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare le destinazioni d'uso ammissibili fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.*

Si allega Progetto Preliminare dell'Intervento