

CILA PER OPER FUNZIONALI AL FRAZIONAMENTO  
DI IMMOBILI INDUSTRIALI IN FIORANO MODENESE  
VIA GHIAROLA VECCHIA 13

**RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA**

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

**DATI CATASTALI ED ESTRATTO DI MAPPA**

**INQUADRAMENTO URBANISTICO**

---

### RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA

dell'intervento edilizio di cui a CILA per la realizzazione di opere di manutenzione straordinaria su capannoni industriali ubicati in Fiorano Modenese, via Ghiarola vecchia 13

\*\*\*\*\*

### PREMESSA

La presente richiesta è finalizzata alla realizzazione di opere edilizie nel complesso immobiliare costituito da capannoni industriali e palazzina uffici sito in Via Ghiarola Vecchia n.13, di proprietà della CREDEM LEASING spa e utilizzatrice la società TRITONE srl che opera quale titolare della presente istanza con delega della proprietà oltre ad essere proprietaria di un marginale appezzamento di terreno compreso nella consistenza immobiliare più oltre specificato.

L'insieme delle opere previste in questa prima fase, tenuto conto che gli immobili saranno destinati alla locazione, sono funzionali al frazionamento dell'attuale consistenza immobiliare (circa mq 5.700) in unità operative di dimensioni minori che possano essere più facilmente collocate sul mercato delle locazioni.

Dal punto di vista urbanistico l'area in oggetto è ricompresa e ricompresa attualmente in comparto **AR.2a** subambito **b**, le opere previste sono inquadrabili tra le opere di manutenzione straordinaria senza mutamento di destinazione d'uso sulla base di quanto definito dagli artt. 28 e 31 della LR 12/2017 e per le quali la scheda d'ambito ne consente l'intervento diretto, previa specifica assenso dell'Amministrazione per il frazionamento.

Con questo intervento e con i successivi interventi previsti per il miglioramento sismico strutturale e di finitura si intende consolidare e confermare l'attuale consistenza immobiliare coerentemente con quanto già realizzato per l'adiacente porzione immobiliare di altra proprietà (kerbell) originata dal precedente frazionamento del 2013/2015.

### DATI CATASTALI E PROPRIETA'

La consistenza immobiliare in esame è identificata al catasto fabbricati del comune di Fiorano Modenese come segue:

-proprietà Credem Leasing spa:

Foglio 11 mapp.15 sub 5 unito a

Foglio 5 mapp.17 sub 10 via Ghiarola vecchia 13 p.S1-T-1-2-3 cat.D/7 R. 54.523,80

-proprietà Tritone srl :

Foglio 11 mapp. 336 via Ghiarola vecchia 13 p.T F01 (area urbana) mq 2.900

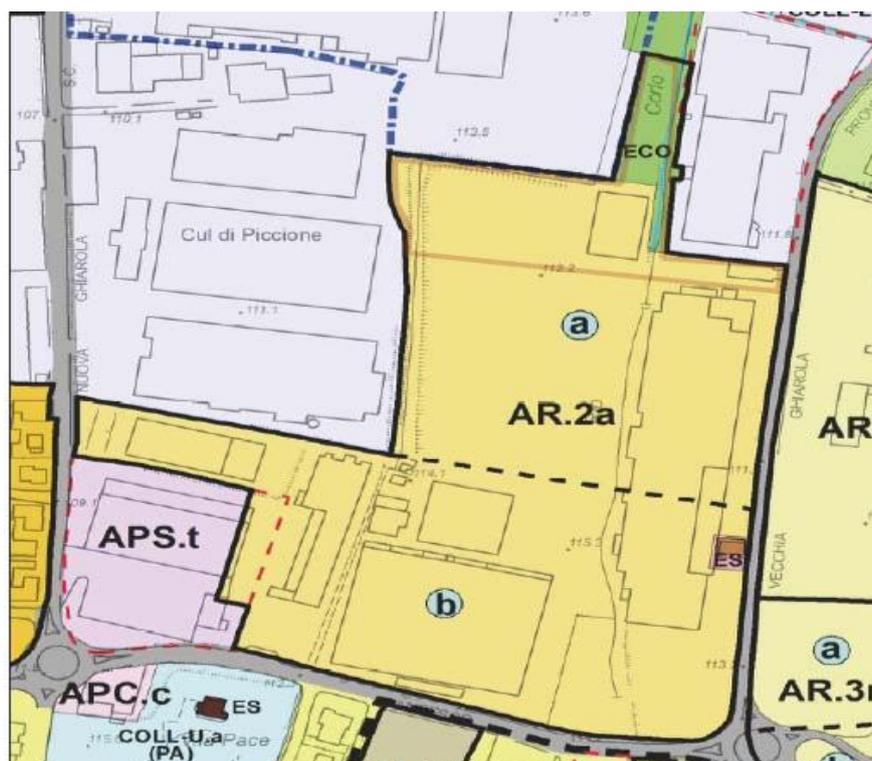


### INQUADRAMENTO URBANISTICO ATTUALE

La consistenza immobiliare in esame, come già detto, è ricompresa nelle tavole del vigente PSC e RUE in ambito di riqualificazione **AR.2a**, subambito **b** (sud) a destinazione prevalentemente terziaria.

In tale ambito sono comunque consentiti interventi diretti sull'esistente limitatamente ad opere di ordinaria e straordinaria manutenzione senza mutamento di destinazione d'uso oltre alla demolizione senza ricostruzione.

Il fabbricato ad uso uffici su via Ghiarola vecchia è classificato come edificio storico ES.



## STATO DI FATTO

La consistenza immobiliare è costituita sostanzialmente da capannoni attualmente non utilizzati che precedentemente erano destinati allo stoccaggio e movimentazione di materiali ceramici finiti oltre ad una limitata porzione (circa mq 500) destinata a sala mostra e collegata funzionalmente con la palazzina uffici che costituiva la sede operativa dell'azienda ceramica precedentemente insediata.

Prima di essere acquisiti dall'attuale proprietà gli immobili sono rimasti sostanzialmente inutilizzati per diversi anni perché gravati da vincoli con istituti bancari che di fatto non ne hanno agevolato l'utilizzo.



Fronte sud



Fronte est



Palazzina uffici



Fronte ovest/argine Rio Corlo

---



Capannone 3



Capannone 1

---



Sala mostra

Lo stato attuale è sostanzialmente descritto dalle tavole 1 e 2 e la consistenza attuale deriva da un precedente progetto di frazionamento capannoni di cui a SCIA prot.15837 del 23/12/2013 SUAP 509/2013 SUE 2013/0411 e successiva variante 2754/2015/SUAP del 26/11/2015, oltre a precedente intervento di ristrutturazione della palazzina uffici eseguito conformemente a concessione edilizia prot.n.157/1816 del 19.03.1987 prat.8/87 e successiva variante prot. 14049 del 27.10.1987 prat.502/1987 e ad intervento di realizzazione della sala mostra di cui alla prat.162/05.

I titoli edilizi sopracitati costituiscono sostanziale conformità edilizia della consistenza immobiliare oggetto della presente istanza.

#### DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'INTERVENTO

Sostanzialmente le opere previste dal progetto di frazionamento, che non comportano mutamento di destinazione d'uso degli immobili, consistono nel frazionamento dei capannoni in quattro unità autonome tra di loro che manterranno in comune tutte le aree esterne (superfici permeabili, piazzali di manovra e carico/scarico, parcheggi pertinenziali) mantenendo totalmente inalterata la consistenza complessiva dell'immobile.

L'unità destinata a sala espositiva resterà collegata funzionalmente alla palazzina uffici.

Le opere necessarie alla divisione fisica dei locali sono sostanzialmente limitate alla chiusura di due passaggi tra i capannoni 1 e 3 che sarà eseguita con pareti in cartongesso di adeguata consistenza e altezza non superiore a ml.4,00. Tale intervento è da considerarsi privo di rilevanza ai fini sismici (I.P.R.I.P.I. >B.4.4.c-L1-).

I collegamenti esistenti tra il capannone 1 e la sala mostra e tra il capannone 1 e il capannone 2, costituiti da vani di passaggio con porte tagliafuoco, saranno lasciati inalterati e questi serramenti saranno chiusi a chiave costituendo di fatto separazione stabile tra le unità.

Altri interventi previsti sono la demolizione senza ricostruzione di un piccolo annesso vetusto e in precarie condizioni statiche, che in passato probabilmente era utilizzato come servizio igienico ma inutilizzato da decenni, posto sul retro del fabbricato industriale (fronte ovest) in adiacenza all'argine del Rio Corlo, lo smontaggio di un locale ad uso archivio realizzato con pareti divisorie prevalentemente in pannelli a telaio di alluminio e vetro posto internamente a ridosso della parete perimetrale est del capannone 1 e lo smontaggio dei due locali ad uso uffici posti all'interno della sala mostra, anche questi costituiti da pannellature con telai di alluminio a pannelli ciechi e in parte vetrati, con soffitti in pannelli sandwich di metallo e polistirene, tutti con altezza inferiore a 3,00 ml.

Dal punto di vista igienico sanitario sono stati rilevati i rapporti aeroilluminanti esistenti di ogni locale principale debitamente indicati nella tav.2 (stato attuale) prevedendo integrazioni di aperture di lucernai in copertura a miglioramento dei valori di rapporto illuminante in quantità sufficiente a raggiungere il valore di 1/8 richiesto e di superfici areanti a parete ottenute con l'apertura di elementi vetrati verticali ove possibile integrate dal posizionamento di due estrattori a ventola di portata sufficiente a compensare le carenze di areazione nei capannoni 1 e 2, il tutto come indicato in tav.3 (stato di progetto). L'apertura di nuovi lucernai è da considerarsi intervento privo di rilevanza ai fini sismici (I.P.R.I.P.I. >B.3.1 a-L1-).

Si vuole comunque precisare che il progetto di frazionamento configura un'ipotesi di massima della costituzione di un numero di unità operative sulla carta e che tale previsione potrà essere confermata o modificata in base ad effettive risposte dal mercato locativo, pertanto la previsione esposta in progetto potrebbe essere soggetta a sostanziali variazioni derivanti dalle puntuali esigenze che emergeranno e che saranno gestite con ulteriori e più mirate procedure edilizie.

E' infatti già previsto che, una volta che saranno confermate le attività che si insedieranno si potrà dare corso anche all'intervento di rifacimento dell'intero manto di copertura con miglioramento sismico delle strutture, prevedendo anche che il manto stesso sia integrato da impianto fotovoltaico proporzionato alle effettive esigenze di autoconsumo dell'energia prodotta. In questa successiva fase si potrà anche dare esecuzione ad opere di ripristino dei paramenti delle facciate dei fabbricati e ad una proposta di messa a dimora di essenze arboree nell'area verde prospiciente la via circondariale S. Francesco finalizzata alla schermatura dei fabbricati industriali dalla prospettiva stradale stessa.

Si riporta quindi a tale successiva fase operativa anche l'analisi di eventuale protezione strutture dal fuoco e relativi CPI se necessari, il tutto mirato alle specifiche problematiche di ogni singola azienda insediata, oltre a specifiche modifiche di tipo igienico sanitario quali la formazione di dotazioni igienico-sanitarie (servizi igienici, docce, spogliatoi) per il personale che potranno essere realizzate solo sulla base della definizione del numero di addetti occupati nei locali in questione, che allo stato attuale non è dato conoscere, si prevede pertanto che nelle due unità derivate (capannoni 2 e 3) che non risultano dotate di alcun servizio igienico siano temporaneamente collocati, tenendo conto che di fatto fino

alla definizione di quanto sopra gli immobili saranno ancora inutilizzati quindi privi di personale in loco, due servizi igienici chimici con lavamani forniti a noleggio comprensivi di manutenzione, spurghi e smaltimento reflui per un uso emergenziale in attesa di una più precisa definizione delle attività che si insedieranno e sulla base degli effettivi addetti che saranno presenti. A quel punto si potranno computare e progettare con un dimensionamento mirato alle maestranze impiegate le dotazioni igienico sanitarie previste dalle norme vigenti per ogni unità.

Sassuolo, li 15/07/2022

---

Il tecnico progettista  
Geom. Alberto Orienti