

Relazione descrittiva immobile PRODUTTIVO

Comune di Rodengo Saiano (BS) - Confisca Fervorari Giovanni

Decreto Tribunale di Brescia 10/09/2020 Procedimento 15/2020 RGMP e s.m.i.

Sentenza R.G. Cassazione 11738-2023

L'immobile oggetto della presente relazione è un capannone artigianale situato in via Monticella - via Traversa di Brognolo n. 10, nella zona Ovest del Comune di Rodengo Saiano. E' inserito nell'area industriale che si sviluppa (in modo consistente) a ridosso della SP BS 510 Sebina Orientale ed è parte di un complesso di 9 unità, confina infatti a Nord Est e a Sud Ovest con due di esse e ha due lati aperti con corte esclusiva su strada comunale, di cui il principale, dove è situato anche l'accesso agli uffici, su via Traversa di Brognolo ed il secondario, con accesso sia pedonale che carraio su via Monticella.

La struttura produttiva esistente è formata da edifici privi di valore storico-ambientale e sviluppati solo negli ultimi anni con una pianificazione urbanistica attuativa.

Lo scopo della presente relazione è descrivere il bene da un punto di vista della consistenza immobiliare, stato di manutenzione e stato della conformità urbanistica rispetto ai titoli autorizzativi.

Sopralluogo il giorno 04/12/2024 alla presenza della Polizia Locale :

- il fabbricato appariva pressoché inutilizzato ;
- al suo interno vi erano depositati dei mucchi di rottami / tornitura, vi erano alcuni cassoni metallici accatastati sulle corti e vi era parcheggiato un camion sul piazzale privato antistante l'ingresso di via Traversa di Brognolo (lato Est).

Qui di seguito allego alcune fotografie scattate durante il sopralluogo.



Interno del Capannone



Facciata Ovest Corte Via Monticella



Facciata Est Corte - via Traversa di Brognolo



Aerofotogrammetria con indicata la posizione dell'immobile in ROSSO

La posizione, a ridosso della strada provinciale, facilmente accessibile da via Brognolo garantisce un agevole collegamento con l'intera Provincia di Brescia, ma anche con le autostrade A4 e la nuova A35 Bre-Be-Mi, mantenendo inalterato il flusso del traffico all'interno dei nuclei abitati e degli ambiti agricoli.



Il PGT vigente individua l'area come "Ambiti produttivi consolidati".

La destinazione urbanistica principale ammessa è quindi la funzione produttiva. Sono ammesse inoltre, salvo normative specifiche per i singoli comparti, anche alcune attività terziarie, le residenze legate all'attività produttiva principale o le strutture per il tempo libero. Per quanto riguarda le lavorazioni ammesse **si riporta di seguito quanto riportato nell'art.70, comma 4 delle Norme Tecniche Attuative del Vigente PGT**

2. Sono ambili destinati prevalentemente alla produzione, con attività artigianali ed industriali, e alle attività terziarie (in particolare lungo i fronti strada delle maggiori infrastrutture) di cui si prevede il completamento edificatorio e l'adeguamento degli edifici per il miglioramento di funzionalità e compatibilità ambientale delle attività stesse.
3. **Destinazioni d'uso ammesse:** la destinazione principale ammessa è la funzione produttiva così come disciplinata dal precedente art. 17. Sono ammesse, salvo normative specifiche per i singoli comparti, anche le seguenti attività terziarie, le residenze legate all'attività produttiva principale o le strutture per il tempo libero:
- attività commerciali (esercizi di vicinato non alimentari, media struttura di vendita non alimentare, commercio all'ingrosso, ad eccezione di: medie strutture di vendita alimentari, grande struttura di vendita e centri commerciali);
 - esercizi che vendono, anche al dettaglio, oggetti ingombranti ed a consegna differita (auto-saloni, esposizioni merceologiche...) come disciplinati dalla normativa regionale vigente in materia;
 - pubblici esercizi (bar, ristoranti, trattorie ...), ad eccezione delle attività ricettive;
 - distributori di carburante;
 - attività direzionali;
 - impianti tecnologici;
 - residenza di servizio, così come disciplinata dal precedente art.17 c.4;
 - strutture ludico-ricreative;
 - attrezzature sportive (palestre, centri fitness, ecc ...).

È fatta salva l'applicazione dell'art. 21,

Sono escluse:

- le attività agricole;
- le residenze diverse da quelle stabilite dal presente articolo;
- le attività terziarie e commerciali diverse da quelle stabilite dal presente articolo, salvo normative specifiche per i singoli comparti;
- le strutture di servizio e per il tempo libero diverse da quelle stabilite dal presente articolo.

4. Attività di lavorazione ammesse ed escluse

a) Sono esplicitamente escluse le seguenti attività di lavorazione:

- o fonderie di alluminio;
- o fonderie di ghisa;
- o inceneritori;
- o concerie;
- o cartiere;
- o raffinerie di metalli;
- o impianti chimici o petrolchimici;
- o pressofusione di alluminio;
- o stampaggio a caldo di ottone o sue leghe;
- o attività di recupero di cui al punto 3.2.3 lettera A del D.M. 05.02.1998;
- o decapaggio dei metalli; galvanotecnica, galvanoplastica e galvanostesia;
- o burattatura;
- o centrali termoelettriche;
- o acciaierie;
- o trattamento di rifiuti solidi ed assimilabili agli urbani e dei liquami e cernita e deposito stracci; impianti e smaltimento e recupero dei rifiuti soggetti ad autorizzazione di cui agli artt. 208 e 211 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i.;
- o stampaggio guarnizioni in gomma e lavorazione della gomma;
- o verniciature industriali;

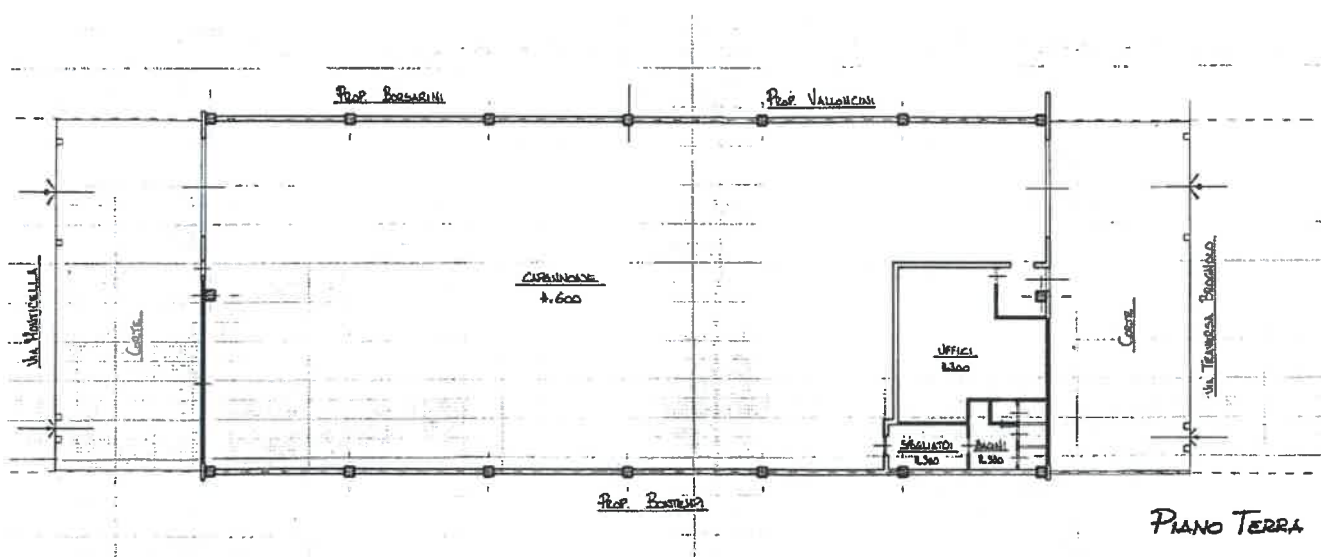
- impianti di produzione asfalti e/o trattamento di prodotti assimilabili;
 - allevamento di animali;
 - stalla sosta per il bestiame;
 - mercati di bestiame;
 - scuderie e maneggi;
 - petrolio; raffinerie;
 - allevamenti di larve ed altre esche per la pesca;
 - distillerie;
 - macelli, inclusa la scuoiatura e la spennatura;
 - salumifici con macellazione;
 - liofilizzazione di sostanze alimentari, animali e vegetali;
 - zuccherifici, raffinazione dello zucchero;
 - impianti e laboratori nucleari: impianti nucleari di potenza e di ricerca; impianti per il trattamento dei combustibili nucleari; impianti per la preparazione, fabbricazione di materie fissili e combustibili nucleari; laboratori a qualsiasi livello di attività;
 - stabilimenti per la produzione, la trasformazione o il trattamento di gas energetici, per esempio gas di petrolio liquefatto, gas naturale liquefatto e gas naturale di sintesi soggetti al D.Lgs. 334/1999 e s.m.i.;
 - stabilimenti per la distillazione a secco di carbon fossile e lignite;
 - stabilimenti per la produzione di metalli e metalloidi per via umida o mediante energia elettrica;
 - depositi di oli minerali soggetti al D.Lgs. 334/1999 e s.m.i.;
 - depositi di gas liquefatti soggetti al D.Lgs. 334/1999 e s.m.i.;
 - depositi di gas tossici;
 - industrie insalubri di prima classe ai sensi dell'art. 216 del T.U.L.L.S.S. (R.D. 27.07.1934 n. 1265) di cui all'allegato I, parte I, lettere A) e B) del D.M. 5 settembre 1994; è invece consentito l'insediamento di attività produttive insalubri di seconda classe ad esclusione di quanto elencato precedentemente.
- b) Le attività di autotrasporto sono ammesse solo con distanze superiori a m 300,00 dagli ambiti residenziali.
- c) I divieti di cui alle lettere precedenti non si applicano nell'ipotesi di aziende operanti in ambiti residenziali e comunque non produttivi del Comune di Rodengo Saiano che decidano di delocalizzare nell'ambito in oggetto la propria attività con contestuale dismissione dell'attività oggi in atto.
- d) Le attività di nuovo insediamento dovranno rispettare la normativa vigente riguardo alle emissioni in atmosfera all'atto del nuovo insediamento.
- e) Le attività esistenti alla data di adozione del presente P.G.T. potranno essere mantenute con l'obbligo di ridurre e/o uniformare alla normativa vigente le emissioni in atmosfera, lo scarico in pubblica fognatura e lo smaltimento dei rifiuti.
- f) È consentita la realizzazione di teli retrattili (su ruote o binari) per il carico e lo scarico delle merci. Detti manufatti non saranno conteggiati nel calcolo della S.I.p., della superficie coperta, del distacco dai confini e dai fabbricati a condizione che gli stessi vengano utilizzati esclusivamente durante le fasi di carico e scarico.



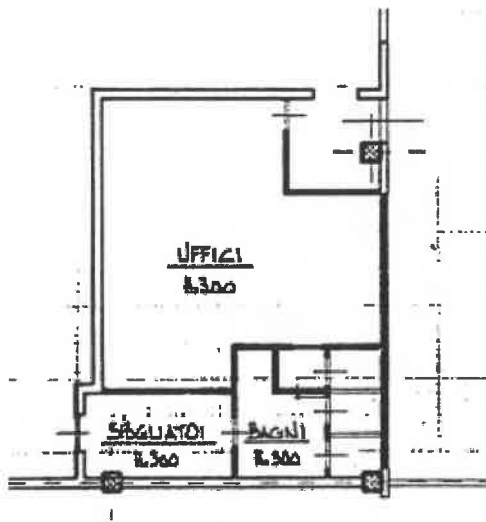
ESTRATTO PGT

Il PGT non evidenzia vincoli di tipo infrastrutturale, igienico-sanitario, ambientale, geologico e idrogeologico, così come la classe di sensibilità paesistica assegnata risulta essere bassa.

STRALCIO SCHEDA CATASTALE



Ingrandimento Blocco UFFICIO e SERVIZI



L'immobile identificato **Catastalmente al Fgl. 8, map 503**, è inserito in un organismo di fabbrica di 9 unità che si sviluppano su un unico piano.

DESCRIZIONE IMMOBILE

Titoli autorizzativi in forza dei quali il complesso è stato costruito :

- Concessione Edilizia n.4733 del 22/11/1999
- Agibilità del 19/09/2002 n. 1556.
- Al corpo iniziale, suddiviso in 8 unità ne è stata successivamente aggiunta una nuova porzione accorpata verso via Brognolo, con le medesime caratteristiche costruttive.
- Successiva pratica DIA - PE 5731/2005 del 03.11.2005 presentata per il trattamento e lo smaltimento delle acque meteoriche del piazzale verso via Monticella, di pertinenza unicamente del mappale 503.

L'unità si presenta in buono stato di manutenzione e sostanzialmente conforme ai titoli autorizzativi, ad esclusione di :

- **lievi modifiche prospettiche**
- **di una parete dell'ufficio prospiciente la zona produttiva che, nelle piante di progetto Concessionato viene rappresentata vetrata ed invece è stata realizzata cieca (se non per una piccola finestra) nonché arretrata di pochi cm. Detta difformità dovrà essere oggetto di pratica di SANATORIA già in corso.**

Realizzato con elementi prefabbricati, è caratterizzato da una struttura portante puntuale costituita da travi e pilastri con mensola per carro ponte di altezza 6mt e PORTATA pari a 15 Ton. in cemento armato precompresso e solai di copertura aventi impalcato composto da tegoli alari dalla classica forma a "V" intervallati da cappellotti in cls e lucernari. I tamponamenti esterni, realizzati con pannelli con finitura in graniglia aventi spessore pari a circa 20 cm, sono posati con sviluppo orizzontale, vincolati alla struttura portante ed intervallati da fasce finestrate e da portoni a libro con cornice.

I muri divisorii verso le altre U.Imm. sono anch'essi in pannelli prefabbricati, sostenuti dai pilastri tramite incastro centrale.

L'unità è dotata di due accessi indipendenti, rivolti sulle strade denominate Via Traversa di Brognolo e via Monticella.

Le corti di proprietà, dotate di muretto di cinta e soprastante ringhiera di tipo Orsogrill con cancello carraio e cancellino pedonale, sono profonde ca mt 7.50. Sulle stesse si affacciano sia gli ingressi pedonali con porta a in metallo e vetro, che i due portoni carrai di dimensioni L. 5.00 x H. 4.50 mt (riservati al carico e scarico delle merci) con apertura a libro, realizzati con struttura metallica e tamponamenti in lamiera preverniciata coibentata.

L'immobile si articola su un unico piano con accesso dalle due testate. Entrando da via Monticella si accede direttamente all'ampia zona produttiva, mentre sul lato opposto, accedendo quindi da via Traversa di Brognolo, si può comunque accedere al vano produttivo tramite un portone carraio, sulla sinistra del quale è situato un ufficio con relativi servizi igienici e adiacenti spogliatoi e servizi per il personale.

Gli spogliatoi e gli uffici, così come i servizi igienici sono controsoffittati ad altezza pari a 3 metri e dotati di pavimento e rivestimento in ceramica e pareti intonacate.

L'ampio spazio produttivo dedicato alle lavorazioni, ha altezza sotto copertura pari a 7.80 metri.

Altezza delle mensole carro ponte mt. 6.00

Le finiture, tipiche delle strutture artigianali produttive dell'epoca, presentano pavimento in battuto di cemento con ultimo strato a spolvero in quarzo, copertura con struttura a vista e impianti che con canaline esterne. Le finestrate a nastro sono realizzate con profili metallici verniciati e vetri.

L'impianto elettrico parrebbe limitato esclusivamente a garantire l'illuminazione interna, oltre a qualche presa FM in misura ridotta.

Mentre la porzione produttiva risulta priva di riscaldamento, la zona uffici e i locali degli spogliatoi e dei bagni sono climatizzati mediante split alloggiati nel controsoffitto. E' presente una caldaia per l'acqua calda sanitaria. Non è stato possibile verificare il corretto

funzionamento degli impianti.

I rapporti aeroilluminanti sono rispettati in tutti gli ambienti, come da progetto autorizzato.

L'immobile è collegato alla rete dell'acquedotto comunale ed è dotato (in base al progetto di C.E. e successiva DIA del 2005) di scarico in fossa imhof posizionata nella corte di proprietà su via Traversa di Brognolo.

CONSISTENZE

La consistenza dell'immobile è pari a **mq 790,20 (mt. 43.90x18.00)** di superficie lorda di pavimento (Slp)

Le superfici utili (come dedotte dal progetto autorizzato) sono così divise:

DESTINAZIONI	Superfici mq
Area produttiva	681,53
Ufficio	49,20
Ingresso ufficio	6,25
Servizio igienico ufficio	3,22
Spogliatoio	10,00
Servizi igienici	9,99
Totale superficie utile (SU)	760,19

AREA ESTERNA PRIVATA (Corti esclusive)

Lato via Monticella Mq. 131.14

Lato via traversa Brognolo Mq. 133.20

Mq. 264.34

In fede.

Rodengo Saiano 16/02/2024

Geom. ALDO LABEMANO