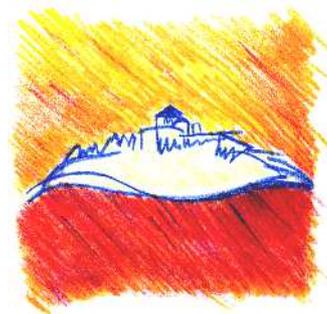


COMUNE DI CESENA  
Settore Programmazione Urbanistica  
**PRG 2000**  
VARIANTE GENERALE



**ACCORDO COI PRIVATI PER LA  
REALIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO  
DELLA DITTA JOLLY SERVICE  
A TORRE DEL MORO**



**RICHIESTA DI ACCORDO**

**Allegato 2**

**Progettisti**

Alessandro Delpiano  
Otello Brighi  
Maria Chiara Magalotti  
Pierluigi Rossi  
Vincenzo Stivala  
Daniele Minotti

**Collaboratori al progetto**

Nataschia Cantoni  
Luciana Battistini  
Alessandro Biondi  
Elena Genghini  
Barbara Maggioli  
Alberto Pezzi  
Cristina Farnedi

**Coordinatore elaborazioni cartografiche  
e gestione dati**

Barbara Calisesi

**Collaboratori elaborazioni cartografiche  
e gestione dati**

Mattia Brighi  
Leonardo Pirini  
Barbara Santarelli

**Le parti sottoscriventi:**

COMUNE DI CESENA  
Assessore Orazio Moretti

Per JOLLY SERVICE S.P.A.  
Gianluca Salcini

Per CALCESTRUZZI DEL SAVIO S.P.A.  
Angelo Morellini

Per A.T.I. DI MARIANI MARIO E C. S.N.C.  
Mario Mariani

**Estremi approvativi PRG2000:**

Adottato con delibera di C.C.  
n. 266 del 05.10.00  
Approvato con delibera di G.P.  
n. 348 del 29.07.03

**Integrazioni:**

**1^ PUBBLICAZIONE**

Approvata con delibera di G.P.  
n. 95 del 29.03.05

**2^ PUBBLICAZIONE**

Approvata con delibera di G.P.  
n. 372 del 18.10.05

**3^ PUBBLICAZIONE**

Approvata con delibera di G.P.  
n. 165 del 08.05.07

**ACCORDO COI PRIVATI  
JOLLY SERVICE**

Delibera di G.C. n. 361 del 12.11.2013

**Il Sindaco**

Paolo Lucchi

**L'Assessore**

Orazio Moretti

**Il Dirigente**

Alessandro Delpiano





- Barducci Dario nato a Cesena il 29/09/1940 c.f. BRDDRA40P29C573V, Golinucci Rosa nata a Roncofreddo il 18/01/1940 c.f. GLNRSO41A58H542X, residenti in via Mario Amato 121, Diegaro di Cesena (FC); Barducci Libero nato a Cesena il 18/01/1944 c.f. BRDLBR44A18C573L, Basenghi Nadia nata a Cesena il 16/02/1951 c.f. BSSNDA51B56C573J, residenti in via Giardino 921, Diegaro di Cesena (FC); Matteucci Milena nata a Cesena il 09/04/1974 c.f. MTTMLN74D49C573G, Merendi Anna nata a Cesena il 16/02/1945 c.f. MRNNNA45B56C573V, residenti in via San Cristoforo (FC); Mazzoni Libero nato a Cesena il 28/11/1943 c.f. MZZLBR43S28C573M, Romagnoli Antonia nata a Cesena il 18/01/1947 c.f. RMGNTN47A58C574R residenti in via Mariana 552 Martorano (FC) ognuno per i diritti di proprietà dell'immobile sito in Cesena Località Diegaro, via Lupa 200, distinto al N.C.E.U. del Comune di Cesena al foglio 74 Particella 174, cat/6;

con la presente, comunicano l'accordo raggiunto tra le parti per la distribuzione dell'impianto infrastrutturale per mettere a sistema le tre aree; inoltre la partecipazione agli oneri finanziari per la realizzazione delle opere di urbanizzazione delle opere avverrà in quote millesimali rapportate alla SUL espressa su ogni singola proprietà, sia per quanto attiene agli interventi necessari per consentire un razionale accesso dalla via San Cristoforo e lo sviluppo viario all'interno del sistema insediativo.

In riferimento a quanto dichiarato chiedono di attivare il percorso amministrativo adeguato, tramite Variante ordinaria o Accordo di Programma, in grado di soddisfare le esigenze delle singole proprietà.

Si coglie l'occasione per porgere distinti saluti

*Domenico...*

*Mazzoni...*

*[Signature]*

*Basenghi Nadia  
Golinucci Rosa  
Matteucci Milena  
Merendi Anna  
Mazzoni Libero  
Romagnoli Antonia*

Mario Mariani

*Mariani M.*

Angelo Morellini

*Morellini A.*

Gianluca Sabini

*Sabini G.*

Barducci Dario

*Barducci Dario*

Golinucci Rosa

*Golinucci Rosa*

Barducci Libero

*Barducci Libero*

Basenghi Nadia

*Basenghi Nadia*

Matteucci Milena

*Matteucci Milena*

Merendi Anna

*Merendi Anna*

Mazzoni Libero

*Mazzoni Libero*

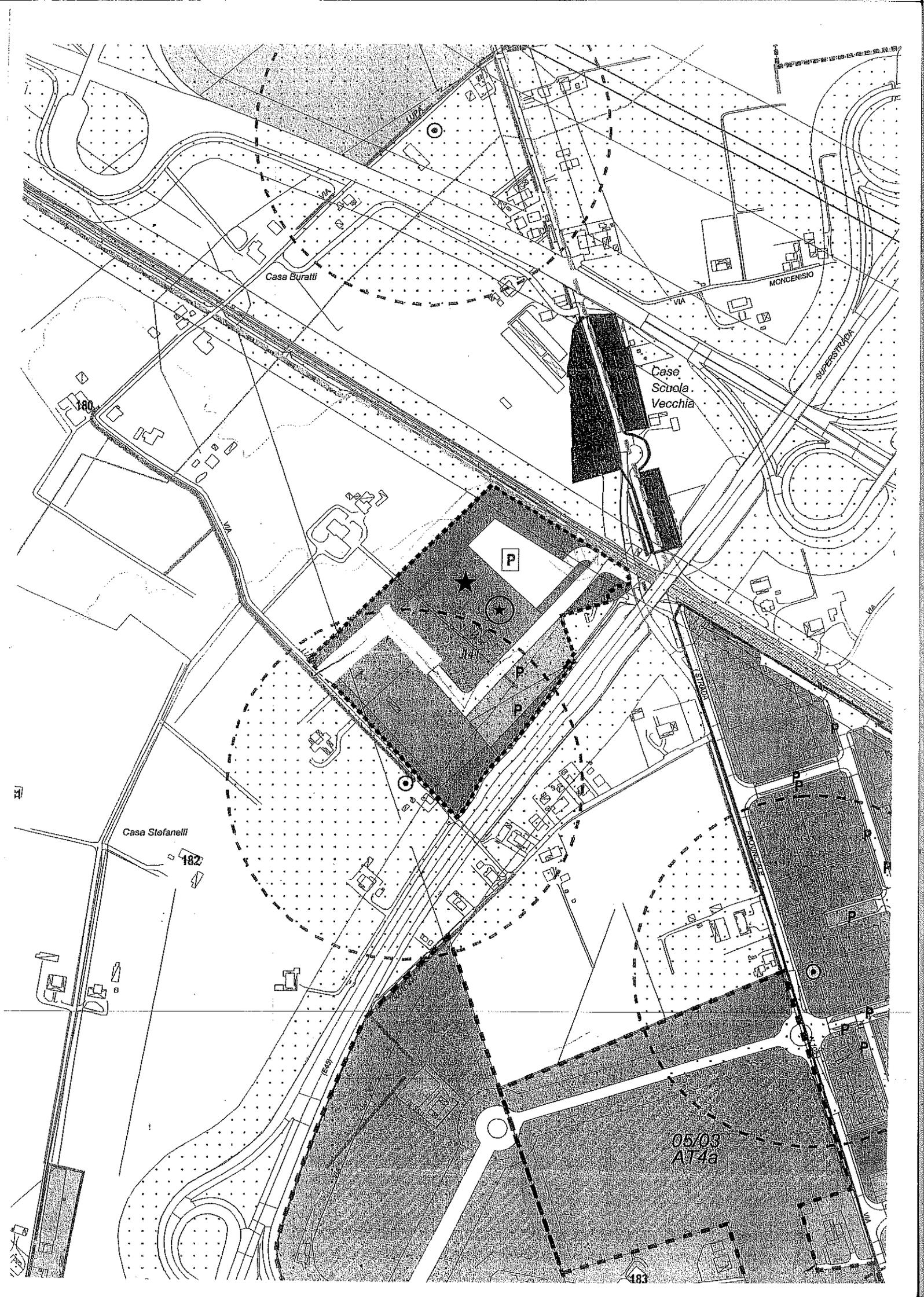
Romagnoli Antonia

*Romagnoli Antonia*

Certi di un positivo riscontro  
Cogliamo l'occasione per porgere  
distinti saluti

in allegato:

Proposta Progettuale della strada di collegamento su via Lupa



Casa Buratti

MONCENISIO

Case Scuola Vecchia

Casa Stefanelli

05/03  
AT4a

180

182

183

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

Scala 1:2000

FOGLIO 73

FOGLIO 74

FOGLIO 93

Proprietà  
Aldebaran

Proprietà  
Barducci e altri

Proprietà  
Mariani

Proprietà  
Morellini

STRADA

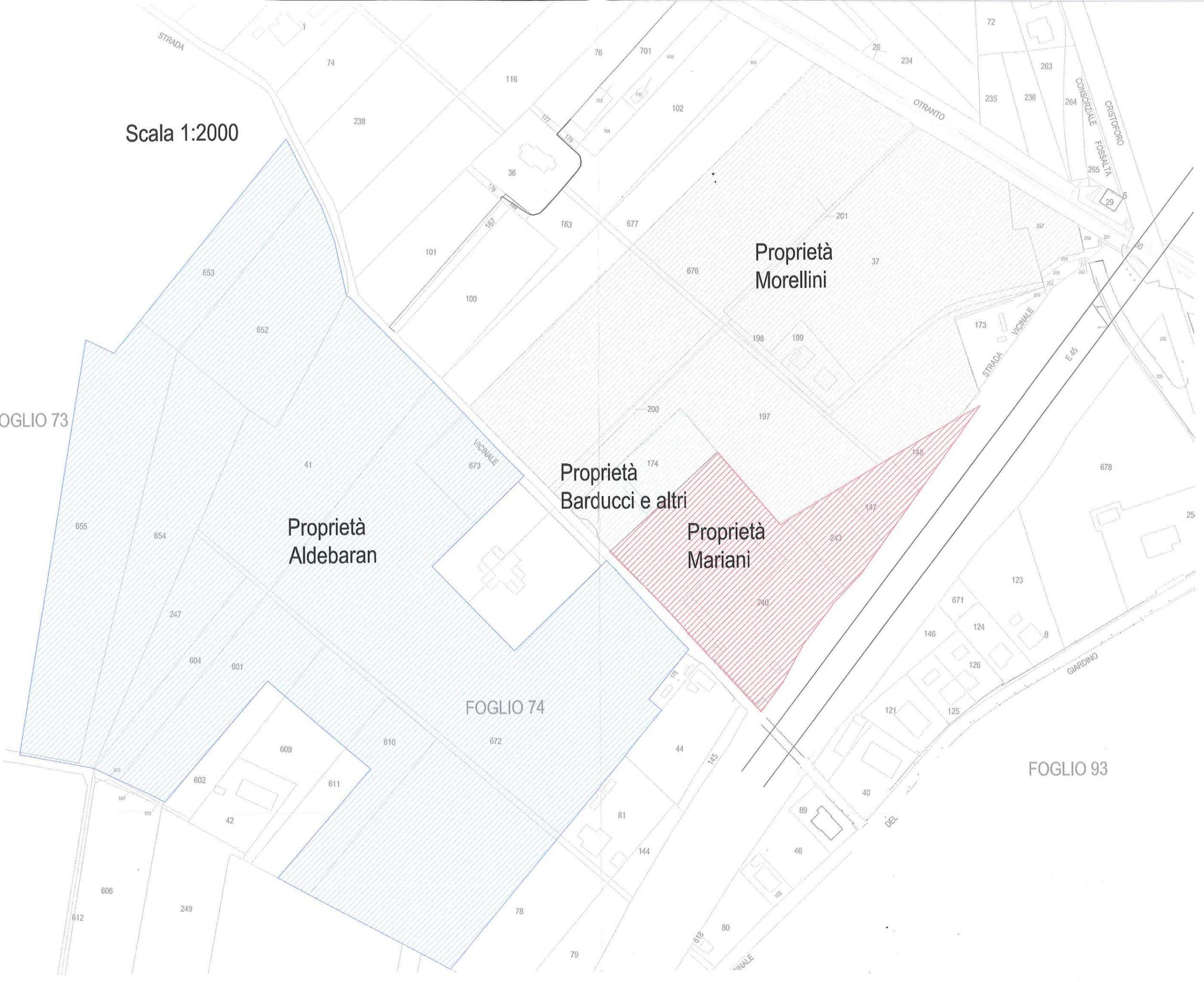
OTRANTO

CONSORZIO FOSATE  
CRISTOFORO

STRADA  
VICINALE

GIARDINO

WVALE







Al Sindaco del Comune  
di Cesena

e pc

Udenitiche all'Assessore all'Urbanistica

Cesena, 28 ottobre 2013

Ass. Ronetti (solo lettere)

I sottoscritti:

- Gianluca Salcini, nato a Viterbo il 13/02/1969 residente a Cesena in Corso Cavour 85 , C.F. SLCGLC69B13M082U, in qualità di Amministratore Unico della ALDEBARAN Holding s.r.l. proprietaria dell'area individuata al Catasto Terreni del Comune di Cesena Foglio 73 particelle n°652, 654 e Foglio 74 particelle 41, 247, 601, 604, 610, 672 e 673 e azionista di maggioranza della Jolly Service s.p.a. ;
- Angelo Morellini, nato a Cesena il 09/05/1940 residente a Cesena in via Borello 1424, C.F. MRLNGL40E09C573Q, in qualità di Presidente della Calcestruzzi del Savio s.p.a. proprietaria dell'area individuata al Catasto Terreni del Comune di Cesena Foglio 74 particelle n°37, 198, 199, 201, 257, 716, 718, 720;
- Mario Mariani, nato a Cesena il 20/03/1941 residente a Cesena in via G. Rossini n. 174, C.F. MRNMRA41C20C573S, in qualità di Legale Rappresentante della Ditta A.T.I. di Mariani Mario e C. snc proprietaria dell'area individuata al Catasto Terreni del Comune di Cesena Foglio 74 particelle n° 147, 148, 174, 240, 243, 717, 719, 721; e della proprietà dell'Immobile sito in Cesena Località Diegaro;

chiedono:

in base alle esigenze meglio esposte nei successivi allegati, di poter incrementare la superficie dell'area produttiva esistente compresa tra la linea ferroviaria Bologna-Rimini, la via Lupa e a ridosso della strada E45, già presente nell'attuale Piano Regolatore e corrispondente alle proprietà della Ditta A.T.I. e Calcestruzzi del Savio, sopraindicate, con un'ulteriore area di terreno posta in adiacenza individuato nelle particelle n°652, 654 al foglio 73 e n°41, 247, 601, 604, 610, 672,

673 al foglio 74 del Catasto Terreni del Comune di Cesena di proprietà dell'Aldebaran Holding s.r.l. .

In base all'articolo 18 della legge Regionale n°20 del 2000 si chiede di poter trasformare il terreno sopra indicato in Area di Trasformazione di tipo 4a, come da definizione delle Norme di Attuazione del Comune di Cesena, per consentire l'insediamento di una attività produttiva legata al trasporto di merci alimentari già presente nel territorio e con urgente necessità di ampliamento. La società Jolly Service, viste le buone prestazioni degli ultimi anni, nonostante il periodo di crisi economica, prevede un incremento dei volumi di merci che comporta una impro-rogabile trasformazione dell'insediamento produttivo che risulta irrealizzabile nelle attuali sedi.

L'ampliamento dell'attività produttiva comporterà un potenziamento dell'organico e, ovviamente, il mantenimento di quello attuale che ad oggi varia da un minimo di 50 ad un massimo di 80 unità nei momenti di picco produttivo.

La possibilità di poter realizzare una nuova sede produttiva in aree adeguate consente a tutte le attività interessate di prevedere uno sviluppo sia progettuale che di gestione dell'attività, indirizzato verso un maggiore contenimento dei consumi energetici e idrici attraverso l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili (pannelli solari fotovoltaici, pannelli solari termici, pannelli solari a concentrazione, trigenerazione), il recupero e riutilizzo delle acque meteoriche per usi compatibili (irrigazione, riutilizzo negli scarichi dei servizi igienici) e di poter risolvere alcune problematiche legate sia all'accessibilità della zona che agli attuali problemi di scarico delle acque meteoriche.

Attualmente il sistema insediativo posto ad ovest della E45 ha come unico collegamento la via Lupa, strada con una carreggiata di soli 3 metri ma a doppio senso di marcia, con un'ulteriore strozzatura data dal tunnel per l'attraversamento del tracciato della E45, che ha dimensioni che consentono il passaggio dei mezzi solo a fasi alternate. L'inserimento della nuova area non andrebbe a gravare minimamente sul traffico di questa via in quanto l'accesso alle nuove aree, sia nel caso di quelle già previste dal vigente PRG che dell'ampliamento richiesto avverrà mediante una strada alternativa, passante sotto la E45, in corrispondenza dell'attuale sottopasso posto in fregio alla ferrovia e con dimensioni adeguate sia sotto il profilo della larghezza che dell'altezza.

La realizzazione di questa strada sarà anche l'occasione per sistemare in modo adeguato, canalizzandolo, il raccordo con la via S.Cristoforo, in prossimità del tunnel attraverso l'inserimento di una rotatoria.

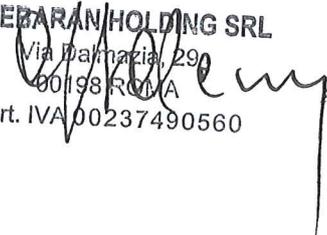
Il nostro intervento interessa più della metà dell'area di captazione del bacino imbrifero del fosso Stefanelli, ci consente di poter regolare il flusso delle acque piovane in modo da risolvere la situazione di attuale crisi attraverso interventi che ottimizzeranno le portate idriche.

Si allega una descrizione puntuale delle attività che si richiede di insediare all'interno delle aree produttive in oggetto, in modo da poter evidenziare tutte le caratteristiche dell'intervento proposto.

Mario Mariani  
A.T.I. di Mariani e C. snc  
www.atimariani.it  
~~Via E. Mattei 461 - z.ind.4 Torre del Moro~~  
47522 CESENA (FC) - ITALIA  
Tel 0547-609711 Fax 0547-609724  
C.Fiscale/P.IVA IT 00281090407

Angelo Morellini  
  
Calcestruzzi del Savio s.p.a.  


Gianluca Salcini

ALDEBARAN HOLDING SRL  
  
Via Dalmazia, 29  
00198 ROMA  
Part. IVA 00237490560

Si allegano:

Presentazione Jolly Service s.p.a.

Presentazione Calcestruzzi del Savio s.p.a.

Presentazione A.T.I. di Mariani Mario e C. snc

Planimetria Catastale

Planimetria di Progetto di Variante al P.R.G.

Planimetria di Zonizzazione

Valutazione Ambientale Strategica, riferita a tutte le proprietà interessate.



## PRESENTAZIONE DELLA JOLLY SERVICE SPA

### 1) L'azienda

#### 1.1) Storia

La Jolly Service nasce nell'anno 2000 con l'obiettivo di offrire servizi logistici di varie tipologie.

Punto di partenza è l'accordo esclusivo con il gruppo IFCO, gestore di un parco mondiale di contenitori riutilizzabili per l'ortofrutta per il quale la Jolly Service effettua il ritiro dei contenitori usati dalle piattaforme della GDO, il loro lavaggio e la distribuzione delle casse pulite in tutta l'Italia.

La ditta è cresciuta notevolmente negli ultimi 10 anni. Ha ampliato ed incrementato il rapporto di collaborazione con il gruppo IFCO, offrendo maggiori ed ulteriori servizi. Ha acquisito anche nuovi clienti, soprattutto nel settore ortofrutta, sia in Italia, sia all'estero. La società, nel novembre 2006, si è trasformata da srl in spa.

Oggi la Jolly Service è una casa di spedizioni che dispone di oltre 100 camion-rimorchi con il proprio marchio, per la cui movimentazione attribuisce un'ampia mole di lavoro a vari singoli autotrasportatori (cosiddetti "padroncini") la cui attività si completa in questo servizio dedicato. A questo cospicuo e diretto indotto se ne aggiunge di ulteriore in quanto la Jolly Service deve avvalersi dei servizi di altre aziende di autotrasporto, per movimentare le merci di 435 clienti, in aggiunta ai servizi svolti per la IFCO.

#### 1.2) Organizzazione

La Jolly Service, attualmente, dispone di due unità operative, tutte e due dislocate a Pievesestina di Cesena, ma purtroppo separate e distanti fra loro.

Una è il magazzino di Via Tortona, dove fino a inizio 2009 erano concentrate tutte le attività, e che oggi viene utilizzato come deposito per prodotti refrigerati e non, e come ufficio amministrativo.



L'altra è il magazzino di Via della Cooperazione che si è reso necessario affittare per supportare lo sviluppo dell'attività dell'azienda. In esso sono stati installati gli impianti di lavaggio (composti da macchine per il lavaggio ad alta pressione, linee di scorrimento delle cassette, punti di raccolta delle cassette, centrifughe per l'asciugatura) per i contenitori del gruppo IFCO e l'ufficio logistico.

Nel 2009 l'azienda aveva una media di 55,25 dipendenti tra impiegati e operai fissi e stagionali, con picchi di 80 e mai sotto il n 50.

Un organigramma aggiornato viene allegato alla presente come allegato 1.

Il vertice dell'azienda è composto dall'amministratore Franco Amaducci e dal Direttore Gianluca Salcini.

## **2) Il progetto promosso**

### *2.1) Motivazione*

Dopo lo spostamento delle attività principali di lavaggio e trasporto in un nuovo magazzino (Via della Cooperazione), in quanto gli spazi del magazzino di Via Tortona, dove precedentemente si svolgevano tutti i lavori, non erano più sufficienti ed oltremodo limitati, la Jolly Service si trova nuovamente a dover affrontare l'esigenza e la necessità di maggiori e più adeguati spazi e condizioni per assecondare e sviluppare la propria attività.

La particolare problematicità a questo riguardo è conseguenza soprattutto dell'attività di lavaggio, che necessita di ampi spazi per gli impianti (e ne necessitano di ulteriori) e per le generali condizioni dell'attività lavorativa, soprattutto considerando la crescita che già c'è stata e quella prevista e programmata per i prossimi anni. Come si evince dai dati forniti riguardanti l'andamento dell'azienda negli ultimi anni (vedi allegato 2).



L'anno 2008 pur registrando un rallentamento dell'attività, è un momento importante per la Jolly Service e segna il passaggio alla fase del nuovo trend positivo. In quel anno sia per quanto riguarda il lavoro di lavaggio, sia in termini di fatturato, si interrompe il trend di crescita che si era verificato nel corso degli anni precedenti. Questo a causa dell'acquisto da parte della IFCO Systems del gruppo austriaco Steco che era proprietaria in Italia di un centro di lavaggio italiano. Questa acquisizione da parte della IFCO ha comportato la richiesta di aumentare il servizio offerto dalla Jolly Service. Infatti la Jolly Service si è trovata a dover affrontare l'esigenza di provvedere tempestivamente alla fornitura di questo maggiore servizio - tenendo conto anche della concorrenza posta dallo stesso centro di lavaggio divenuto di proprietà della IFCO e, da allora, a sua disposizione - con una struttura divenuta troppo limitata, quella di Via Tortona. Pertanto La Jolly Service ha dovuto prendere delle misure concrete ed immediate per difendere la propria posizione.

L'azienda ha avuto difficoltà notevoli a trovare locali adeguati per poter offrire i maggiori servizi richiesti dai clienti. La soluzione di dividere i lavori e anche gli uffici in due magazzini è stata quasi una scelta obbligata in quanto non è stato possibile trovare un magazzino di dimensioni e struttura adeguati in cui poter trasferire in toto l'attività, data comunque la necessità di un'azione rapida motivata dalle esigenze sopra esposte.

E' stato individuato un nuovo magazzino in Via della Cooperazione dove oltre all'impianto già presente in via Tortona sono stati installati altri due nuovi impianti di lavaggio.

Oltre all'aumento della capacità lavorativa dovuta all'aggiunta di ulteriori impianti, le quantità delle casse trattate dagli stessi sono state incrementate ulteriormente perché da metà 2009 è stato necessario aggiungere un secondo turno di lavaggio a quello già esistente. Con tale aumento della capacità produttiva si è posto e si pone ancora in gran parte la necessità di spazi molto più ampi di deposito e adibiti alle attività di carico e scarico.



Questa ristrettezza ed inadeguatezza di spazi ha comportato e comporta un aumento di costi ed oneri per provvedere alle accresciute esigenze poste dalla manutenzione di nuovi e più grandi impianti, dal maggiore consumo di energia elettrica, acqua e gas. A questo si aggiunge l'onere dell'affitto, che è un costo e non un investimento, e i costi conseguenti la separazione e divisione dei magazzini fra loro distanti (dai lavori in due sedi operative, agli spostamenti continui di persone e cose, al collegamento informatico per lo scambio dei dati e così via).

Ad un anno, dopo l'utilizzo del nuovo magazzino di Via della Cooperazione, la struttura aziendale nel suo complesso è limitata e non permette un'ulteriore adeguata crescita dei servizi già offerti e l'aggiunta di nuovi servizi necessari e richiesti dai clienti sia per quanto riguarda l'esecuzione del lavoro ma anche in relazione all'innovazione dei macchinari per rendere un servizio professionale e di qualità.

La possibilità di poter rispondere alle richieste dei clienti offrendo così soluzioni personalizzate o aggiungendo ulteriori servizi è un fattore di primaria importanza per la fidelizzazione dei clienti e quindi per il successo futuro dell'azienda, soprattutto in momenti difficili come adesso, quando le difficoltà economiche spingono sempre più aziende a seguire una politica commerciale aggressiva e invadente.

Durante il 2009 è stato anche creato un servizio completamente nuovo su richiesta del più importante cliente della società che concerne la riparazione dei contenitori in plastica danneggiati. E' stato attrezzato l'ambiente di lavoro e sono stati acquistati i nuovi macchinari necessari.

Da marzo 2010 si sta inoltre implementando un'ulteriore nuovo servizio legato alla gestione dei contenitori destinati alla quarta gamma, il cosiddetto "convenience", con conseguente aumento della quantità di casse che viene movimentata. La problematicità connessa alle limitate condizioni di spazio si è resa ancora più evidente.



L'azienda nel 2009 è riuscita a aumentare il fatturato del 14% in riferimento all'anno 2008. Per il 2010 invece è previsto un aumento in termini di solo budget di lavaggio del 8 % che si aggiunge agli incrementi dovuti al nuovo servizio menzionato sopra. Resta inteso che tutti i contenitori lavati o comunque movimentati dovranno anche essere successivamente consegnati ai produttori di ortofrutta per cui viene previsto un aumento della stessa incidenza anche per il settore trasporti.

La crescita della società dal 2007 ad oggi viene illustrata nell'allegato 2 in termini di quantità di contenitori lavati e di trasporti effettuati nonché di fatturato.

Per quanto riguarda i prossimi 5 anni la società è in grado di prevedere un incremento del fatturato pari a ca. il 12% in media all'anno, sempre che si riesca a creare le condizioni necessarie per questa crescita.

## 2.2) *La descrizione del progetto*

La Jolly Service ha, pertanto, una necessità ineludibile: una struttura adeguata (nuovo magazzino), con spazi adeguati ed una suddivisione studiata di utilizzo per poter offrire tutta la gamma completa dei servizi e per poter continuare a crescere e a svilupparsi ancora in futuro.

Già da tempo la Aldebaran Holding srl, azionista di maggioranza della Jolly Service spa, è proprietaria di un terreno agricolo situato a Torre del Moro di dimensioni tali da contenere e consentire la costruzione di una sede e di un magazzino adeguati alle esigenze dell'azienda e al suo sviluppo. Oggi quel terreno, in seguito alle scelte urbanistiche del Comune, si colloca in adiacenza di insediamenti produttivi e non isolato in ambito agricolo.



### 3) I servizi resi dalla Jolly Service

La Jolly Service fornisce varie tipologie di servizi logistici.

Per il gruppo IFCO Systems effettua le operazioni di lavaggio e sanificazione dei contenitori e si occupa del ritiro dei vuoti nonché della distribuzione delle casse pulite nel territorio italiano. Fornisce inoltre servizi complementari come lo smistamento delle casse, la gestione delle casse convenienze e la riparazione di casse difettose.

Per tutti gli altri clienti la Jolly Service offre trasporti refrigerati in tutta l'Europa occidentale e in più servizi correlati come il groupage per il sud Italia o il magazzinaggio refrigerato e non a breve termine. Fornisce inoltre servizi di deposito a medio e lungo termine sempre sia in celle frigorifere che in spazi coperti o aperti.

Per essere competitiva l'azienda si distingue per la qualità dei suoi servizi, del rispetto dei criteri indicati dai clienti durante il trasporto e magazzinaggio della merce e anche dei tempi di consegna.

La Jolly Service applica il sistema HACCP ed è certificata ISO 9001:2008.

### 4) Il mercato della Jolly Service

Come menzionato sopra originariamente la Jolly Service nasce con la collaborazione con il gruppo IFCO Systems. All'inizio offre più che altro il lavaggio dei contenitori, che allora avveniva ancora manualmente, e il loro trasporto. Poi arrivò il primo impianto di lavaggio industriale e oggi l'azienda lava oltre 26 milioni di casse (budget 2010) con gli impianti installati a Pievesestina.

Da lì l'azienda è entrata in altri mercati e cioè soprattutto in quello dell'ortofrutta. Questo perché la concorrenza sempre più aggressiva nel settore trasporti ha portato l'azienda ad offrire un servizio di alta qualità e quindi dedicato ai prodotti molto delicati.



L'ortofrutta infatti richiede molta attenzione durante il trasporto e anche durante le operazioni di carico e scarico. Non solo la temperatura ma anche i tempi di consegna sono di prima importanza. In questo modo la Jolly ha acquisito clienti importanti del settore, come per esempio l'Orogel Fresco o il Consorzio Solonatura, per nominare due realtà importanti della nostra zona, o, nel resto d'Italia, tra altri il gruppo Eurospin e la Pizzoli. Oggi la Jolly Service ha clienti per quanto riguarda i trasporti nei settori ortofrutta, GDO, surgelati, formaggi, dolci e collettame.

Per quanto riguarda il magazzinaggio i clienti sono produttori di ortofrutta e di alimenti a base di ortofrutta a lunga conservazione. La Jolly Service ha in carico tra altro i prodotti de La Ceseate.

## **5) L'investimento proposto (vedi allegati di progetto)**

Il nuovo sistema insediativo va a collocarsi su un'area in prossimità di una zona a prevalente destinazione produttiva.

Tra le aree in adiacenza al perimetro di confine sono presenti anche due sistemi insediativi di tipo residenziale sparso, uno di recente realizzazione mentre il secondo maggiormente consolidato, che si incuneano rispettivamente a Nord e a Sud nel confine della proprietà.

Strategicamente il nuovo sistema produttivo si inserisce tra i due grandi assi viari rappresentati dalla via Emilia e la E45; allo stato attuale però, i collegamenti per la distribuzione interna non sono sufficienti a garantire l'accessibilità all'area.

In previsione di P.R.G. si individua tra le aree 05/02 AT4a e 05/03 AT4a il potenziamento infrastrutturale che prende in considerazione lo svincolo Ovest della E45 e il suo collegamento con via San Cristoforo, instaurando una rapida connessione tra le aree produttive qui collocate con il sistema infrastrutturale della grande scala territoriale. L'accessibilità al nuovo insediamento produttivo può essere garantita tramite il prolungamento del nuovo sistema infrastrutturale previsto per le aree produttive inserite a sud della ferrovia e ovest della E45, fino alla via Lupa.



Tale necessità si rafforza se si considera che l'area di progetto non presenta collegamenti a Sud con la via Emilia Ponente, mentre via Lupa – strada tangente il confine Nord dell'area e unico accesso attuale – non è in grado di sostenere il carico di traffico previsto a causa della dimensione ridotta del sottopasso alla E45, che attualmente consente il solo senso unico alternato, appena sufficiente a sostenere esclusivamente un traffico locale.

All'interno del nuovo sistema si concentra tutta l'attività produttiva nella porzione di area ad Sud-Ovest della proprietà, individuando così una profonda fascia di verde in corrispondenza della via Lupa realizzando così un consistente polmone verde in grado di mitigare l'impatto delle attività rispetto alle aree residenziali preesistenti. Al confine Sud-Ovest si prevede di realizzare una fascia verde di rispetto a protezione della casa isolata presente.

La area di intervento coincide con la proprietà della società Aldebaran Holding srl con una Superficie Territoriale (ST) complessiva di 77.016mq da ricondurre al sistema delle Aree di Trasformazione, nello specifico alle AT4a. Questo tipo di area prevede un indice di Utilizzazione Territoriale (UT) pari al 40% della ST, una Superficie Edificabile (SE) pari al 50% della ST e il restante 50% da cedere come Area Pubblica (AP).

Parte dell'indice di UT deve essere ceduto al Comune e nel caso venga ceduto già urbanizzato la quota coincide con il 4 % della ST pari a 3080mq di Sul (Superficie Utile Lorda) e 3851mq di SE. Conseguentemente la SE restante pari a 34.657mq diventa l'area a disposizione dell'intervento della Jolly Service, con una SUL potenziale pari a 27.726mq. Attualmente in base alle esigenze della Società si prevede di realizzare circa 19.000mq in quanto il sistema produttivo si sviluppa su un unico livello e necessita di notevoli spazi esterni necessari alle manovre dei mezzi.

Gli standard relativi ai parcheggi pubblici sono 1mq/5,5mq in funzione della SUL disponibile. Si è pertanto considerata tutta la SUL a disposizione quindi 30.806mq che comporta la realizzazione almeno 5.601mq di P2.



## 6) Proiezioni economiche finanziarie

Per il 2010 è previsto una crescita di quasi il 10% in riferimento all'anno 2009.

Il budget per l'anno in corso per il lavaggio dei contenitori IFCO, che viene redatto dalla IFCO stessa, conferma che i rapporti sono ottimi e che gli investimenti già effettuati e da fare (nel 2010 dovranno essere acquistate almeno tre centrifughe industriali per un valore complessivo di ca. € 750.000,00, che serviranno per migliorare l'asciugatura dei contenitori lavati) ne hanno rafforzato la collaborazione. Lo stesso vale per l'implementazione dei nuovi servizi richiesti dalla IFCO che legano le due aziende sempre di più in un rapporto durevole.

Oltre la IFCO l'azienda si è creata una base di clienti fissi che permetteranno un'ulteriore crescita sia nel settore trasporti che nel settore deposito refrigerato e non refrigerato, spazi permettendo.



**CALCESTRUZZI DEL SAVIO S.P.A.**  
Via Bibbiena, 71 - 47522 CESENA (FC)

## **PRESENTAZIONE DELL' AZIENDA**

OTTOBRE 2013

### **1.L' azienda**

La Società Calcestruzzi del Savio svolge da molti anni attività di escavazione, frantumazione e commercio di calcestruzzo e materiale inerte per l'edilizia ed è attualmente insediata in località Borgo Paglia, alle spalle dell' abitato omonimo, sull' ansa sinistra del fiume Savio.

In data aprile 2004 è stato stipulato con l' Amministrazione Comunale di Cesena e la Provincia un accordo che prevedeva lo spostamento degli impianti dalla zona di Borgo Paglia ad altra area, previa escavazione di una determinata quantità di ghiaia nell' ansa destra del fiume Savio da parte della Calcestruzzi medesima.

Questo accordo nasceva dalla volontà dell' Amministrazione comunale di realizzare su questo lato del fiume un parco fluviale,una volta dismessa l' escavazione della ghiaia da parte della Calcestruzzi del Savio,la quale avrebbe poi provveduto a sua cura e spesa alla sistemazione del parco medesimo,oltre alla riqualificazione delle aree in proprietà sulla sponda sinistra, attuata mediante la rimozione degli impianti e la trasformazione e riqualificazione del territorio attraverso interventi di edilizia di pregio,fortemente integrata con il verde naturale (Centro Termale,Albergo,Residenza,et..).

Dopo una serie di proposte alternative la scelta dell' area su cui trasferire gli impianti,concordata con l' Amministrazione Comunale, cadeva sull' area di cui trattasi compresa fra la via Lupa,la seda ferroviaria,la E45 e confinante a nord con l' aperta campagna.

Detta area è già da tempo inserita nel PRG assieme ad un' altra area produttiva appartenente alla Società A.T.I. di Mariani & C. Snc, che sottoscrive, assieme alla Società Jolly Service e alla Calcestruzzi del Savio Spa, la presente proposta di variante al vigente PRG.

Le aree destinate all'attività produttiva della società Calcestruzzi e della società ATI sono inserite nell'attuale PRG come aree produttive di completamento e sono attualmente accomunate dall'obbligo di presentare preliminarmente alla realizzazione degli interventi un P.U.A. sottoposto a verifica di VAS.

L'accoglimento della presente richiesta di variante al PRG presuppone che l'obbligo del P.U.A e relativa VAS sia esteso al perimetro di tutte le aree di proprietà delle aziende sottoscrittrici della richiesta.

## **2.Attività dell'azienda**

Il ciclo di lavorazione della Calcestruzzi è schematicamente così descritto:

fase 1: approvvigionamento di sabbia e ghiaia;

fase 2: stoccaggio delle materie prime sui piazzali e nei silos;

fase 3: carico dei camion (autobetoniere) e contemporanea lavorazione del calcestruzzo;

fase 4: recapito del prodotto finito agli utenti.

L'attività impegna circa 10 addetti e si svolge nel periodo diurno dalle 6,00-7,00 del mattino fino alle 18,00-19,00 del pomeriggio.

Il sistema impiantistico è costituito da nastri trasportatori e vagli vibranti che entrano in funzione nel momento della miscelazione e carico del materiale nei camion.

Il ciclo produttivo complessivo prevede il recupero ed il riutilizzo dell'acqua nonché il completo recupero del materiale di risulta costituito da scarti della produzione che vengono reinseriti nel ciclo dopo trattamento di separazione dell'acqua dagli inerti (per l'approfondimento di questi aspetti, sotto il profilo energetico e infrastrutturale, si rinvia alla VAS allegata alla presente domanda).

Oltre all'impianto di Betonaggio e ai piazzali di accumulo degli inerti nella nuova area è prevista la realizzazione di un capannone in parte destinato al ricovero degli automezzi e in parte all'allestimento di una zona ad uso officina e relativo ufficio.

E' previsto inoltre il riutilizzo mediante ristrutturazione di una palazzina residenziale esistente sull'area per ospitare gli uffici amministrativi dell'azienda.

## **3.Articolazione dell'insediamento (vedi allegati di progetto)**

L'utilizzo complessivo dell'area, prescindendo dagli spazi a destinazione pubblica, prevede la suddivisione della proprietà in tre zone, un grande piazzale destinato all'installazione dell'impianto per il calcestruzzo e relativi spazi di accumulo e movimentazione degli inerti, una zona per l'edificazione dei capannoni necessari all'attività

non ch  degli uffici amministrativi,di cui sopra,una terza zona destinata all' insediamento di eventuali attivit  minori legate al mondo dell' edilizia (materiali edili,artigiani elettricisti,fabbri idraulici,etc..),che per questo motivo si ipotizza suddivisa in aree per piccoli capannoni di circa 450 mq. di SUL ciascuno, affacciati sulla nuova strada prevista a servizio dell' intero insediamento oggetto della presente richiesta di variante; unit  potenzialmente suscettibili,tuttavia,di essere accorpate in tagli di maggiori dimensioni,a secondo delle esigenze.

In funzione di queste attivit  sulla nuova strada di progetto sono stati ipotizzati,in sede di sviluppo del successivo P.U.A.,ulteriori parcheggi pubblici,eccedenti le quantit  richieste dalle norme,collocati frontalmente rispetto agli edifici che si andranno a costruire.

Sia l' area per le nuove attivit  insediabili,sia quella destinata alla produzione del calcestruzzo sono contornate a nord-ovest e ad nord-est (e cio ,rispettivamente,verso la campagna e la ferrovia),da ampie fasce di verde (circa 30 mt. di spessore) destinate anche ad essere utilizzate per la creazione di un vasto bacino di laminazione ai fini dell' invarianza idraulica.

Il piazzale di produzione del calcestruzzo sar  schermato con alberature e una fascia pi  ristretta di verde anche verso la stessa strada di servizio all' insediamento.

Sul lato sud-est di quest' ultima   prevista la realizzazione di un grande parcheggio pubblico (a servizio delle attivit  sopra descritte e di quelle relative alla Societ  ATI), a sua volta separato dalla E45 mediante un' ampia fascia di verde pubblico.

L' unica modifica significativa rispetto all' assetto previsto nel vigente PRG   data dalla modifica del tracciato della strada di PRG,di cui sopra,che viene prolungata fino allo sbocco sulla via Lupa,per servire l' area produttiva destinata alla societ  Jolly Service, attestandosi su un' ampia zona di parcheggio pubblico a servizio di questo insediamento.



## A.T.I. DI MARIANI & C. SNC

Apparecchi Termo-Idraulici  
Via Mattei E. 461 - 47522 Cesena (FC)

### PRESENTAZIONE DELL' AZIENDA

OTTOBRE 2013

#### 1.L' azienda

La A.T.I. di Mariani & C. snc nasce nel 1973 con l' obiettivo di costruire e vendere apparecchi termo-idraulici per il settore del riscaldamento e della produzione di acqua calda sanitaria, caratterizzandosi via via con prodotti innovativi, costruiti su proprio brevetto, anticipando spesso soluzioni successivamente adottate dal mercato.

L' azienda ha ampliato nel corso degli anni il campo della propria attività produttiva impegnandosi nel settore dei pannelli solari termici e degli apparecchi da riscaldamento e produzione di acqua sanitaria, sia a gas che elettrici, nel settore del *tempo libero*.

La ricerca di un continuo miglioramento tecnologico ha portato l' azienda a sviluppare apparecchiature sempre più perfezionate, rispondendo in modo puntuale alle sempre nuove esigenze di sicurezza richieste dal mercato, in particolare degli apparecchi a gas.

Nel 1991 l' ATI si insedia in nuovo stabilimento di circa 5.000 mq. nella zona artigianale di Torre del Moro, dove ha attualmente la sede principale, iniziando, nello stabilimento di circa 3.000 mq. utilizzato fino a quel momento, la produzione di articoli e componenti per i sistemi di scarico dei gas combusti negli apparecchi a gas (divisione *Fumisteria*).

Questo settore prevede l' impiego di una vasta gamma di materiali (acciaio inox, alluminio, rame) e dimensioni dei manufatti prodotti con importanti investimenti in particolare nella produzione di tubi elettrosaldati.

Ulteriori investimenti portano l'azienda a realizzare, pochi anni dopo, uno dei più moderni ed avanzati impianti italiani di vetroporcellanatura, con severi controlli sulla qualità del prodotto finale, mentre a partire dal 1998 nasce la divisione *prodotti per la nautica*.

L' attività si espande successivamente fino ad arrivare nel 2003 a impegnare complessivamente, nei vari stabilimenti, una superficie di circa 13.000 mq. coperti, di cui fa parte anche l' ampliamento della sede principale, ottenuto annettendo un adiacente

capannone di circa 5.000 mq., preso in affitto, mentre nel 2008 viene realizzato un nuovo stabilimento di circa 1.100 mq., per un totale di più di 14.000 mq. di superficie coperta.

In questo ultimo stabilimento, che sorge in adiacenza alla via Lupa su terreno di proprietà dell'azienda, viene svolta la fase di produzione vera e propria dei componenti per fumisteria iniziata nel 2007, impiegando come materiale il *polipropilene*.

Come appare evidente dal tipo di produzione una grande importanza assume per l'azienda lo spazio destinato allo stoccaggio dei prodotti lavorati e semilavorati, oggi collocati nel capannone di 5.000 mq. in affitto, adiacente la sede principale e che dovrà essere lasciato libero entro il 2015.

Il futuro intervento edificatorio nell'area di via Lupa, di cui trattasi, avrà pertanto come obiettivo principale la realizzazione di un nuovo capannone, orientativamente di circa 7.000 mq. di superficie, destinato a sostituire il capannone che dovrà essere dismesso.

L'area interessata, che comprende anche il capannone di 1.100 mq. già costruito, è compresa fra la via Lupa, la E45 e la nuova strada di PRG da realizzarsi a servizio dell'intero insediamento di cui alla presente richiesta di Variante al PRG.

Detta area è già da tempo inserita nel PRG assieme all'area appartenente alla Calcestruzzi del Savio Spa, che sottoscrive, assieme alla Società Jolly Service, la presente proposta di variante al vigente PRG.

Le aree destinate all'attività produttiva della società ATI e e della società Calcestruzzi sono inserite nell'attuale PRG come aree produttive di completamento e sono attualmente accomunate dall'obbligo di presentare preliminarmente alla realizzazione degli interventi un P.U.A. sottoposto a verifica di VAS.

L'accoglimento della presente richiesta di variante al PRG presuppone che l'obbligo del P.U.A. e relativa VAS sia esteso al perimetro di tutte le aree di proprietà delle aziende sottoscrittrici della richiesta.

## **2. Attività dell'azienda**

Il settore di lavorazione dell'azienda specificamente interessato ai fini della presente richiesta di variante riguarda la produzione di tubazioni in polipropilene che risulta oggi separata dagli ambienti di stoccaggio, creando disagio e disfunzioni anche economiche all'azienda.

Tale produzione avviene, come si è detto, all'interno del capannone esistente in fregio alla via Lupa, ragion per cui si prevede di accorpate queste fasi della lavorazione dei prodotti al fine di rendere più efficiente il processo produttivo, abbandonando il capannone oggi in affitto e costruendo sull'area, in adiacenza allo stabilimento esistente, un nuovo

capannone di magazzinaggio con una potenzialità di circa 7.000 mq. di superficie coperte, capace, cioè, di soddisfare le esigenze presenti e future.

Essendo adibito essenzialmente a magazzino il nuovo fabbricato non presenta particolari problemi funzionali, generando unicamente flussi di traffico, in ingresso ed in uscita, dei mezzi manovrati dal personale addetto, costituiti essenzialmente da muletti utilizzati per lo stoccaggio dei manufatti da organizzare per la relativa spedizione.

Ci sarà poi un movimento dei mezzi che, una volta scaricate o caricate le merci (tramite bocche di carico/scarico), escono dal sito per le consegne.

All' interno dell' edificio esistente nel ciclo di produzione dei manufatti è anche inserito un mulino trituratore degli scarti di plastica (granuli di polipropilene omopolimero) che vengono completamente riutilizzati reinserendoli nel processo produttivo.

L'attività svolta non è di tipo idroesigente, non necessitando di particolari quantitativi di acqua per le lavorazioni.

L'unico impiego significativo è legato alla linea di raffreddamento degli impianti che è caratterizzata da un ciclo chiuso e prevede comunque il recupero dell'acqua.

Il consumo è legato all'evaporazione all'interno di tale linea impiantistica ed è di pari a circa 50 litri/giorno.

Per le valutazioni più direttamente connesse agli aspetti ambientali, sotto il profilo energetico e infrastrutturale, si rinvia alla VAS allegata alla presente domanda.

Il personale impiegato nel nuovo capannone ammonterà a circa 10 addetti, con orario di lavoro 8-12 e 14-18, e parte della superficie sarà utilizzata per l' insediamento di uffici amministrativi dedicati alla gestione dell' attività lavorativa.

Non sono previste lavorazioni notturne ed il lavoro non è influenzato dal periodo stagionale.

### **3. Articolazione dell' insediamento (vedi allegati di progetto)**

L' utilizzo dell' area in proprietà alla ATI di Mariani & C. snc, prescindendo dagli spazi a destinazione pubblica, prevede la presenza di un' unica area edificabile di forma rettangolare regolare, sviluppata parallelamente alla via Lupa sul lato sud ovest e da questa separata mediante una fascia di verde pubblico alberata.

Sul lato opposto la superficie edificabile segue l' andamento della nuova strada di PRG di servizio all' intero insediamento oggetto della richiesta di variante, mentre verso la E45 è prevista una fascia di verde pubblico di ampie dimensioni alle spalle del fabbricato produttivo già esistente.

Dal punto di vista delle dotazioni pubbliche è prevista la realizzazione di un grande parcheggio (a servizio delle attività di pertinenza dell' ATI e di quelle relative alla Calcestruzzi), a sua volta separato dalla E45 dalla medesima fascia di verde pubblico.

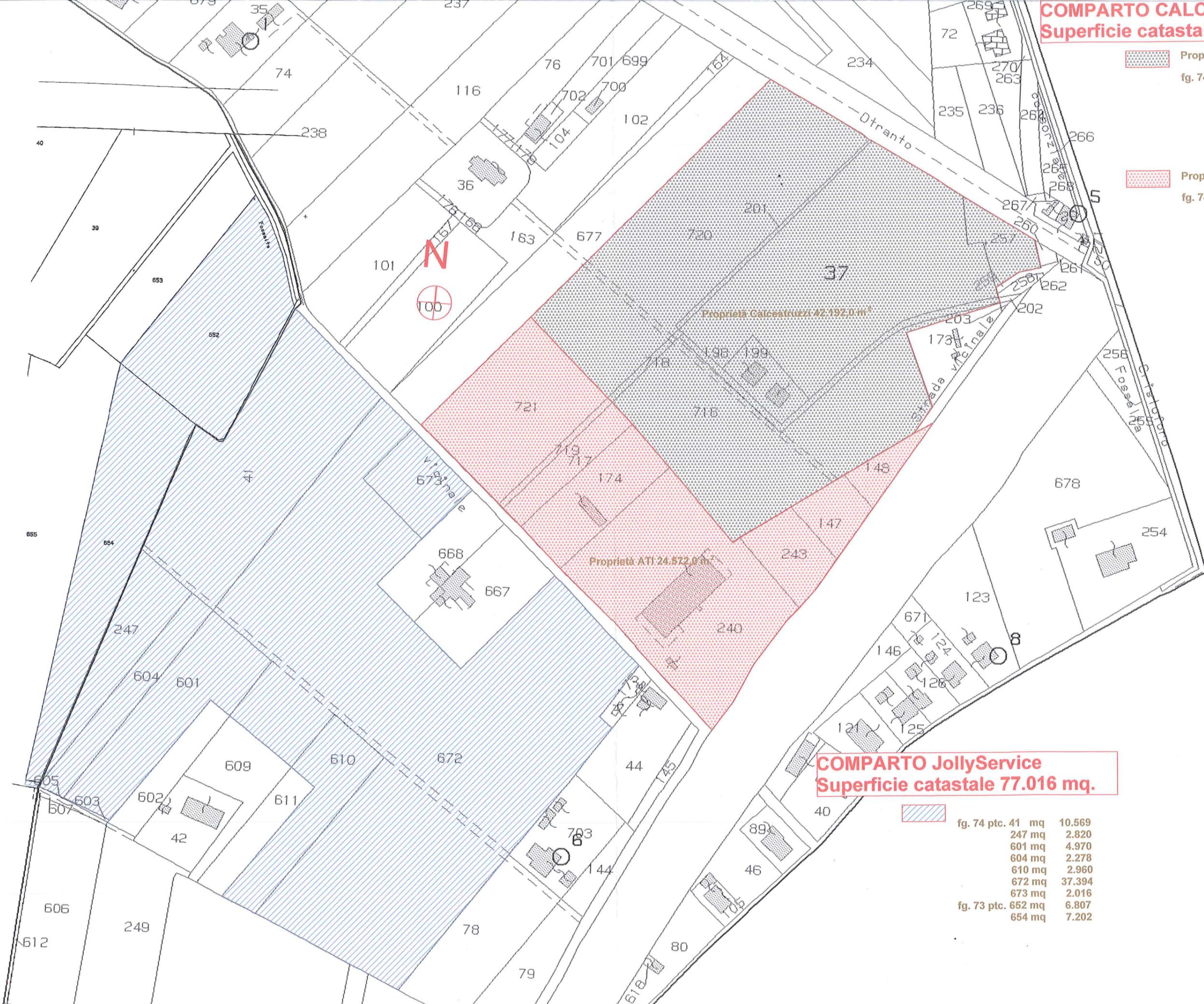
L' unica modifica significativa rispetto all' assetto previsto nel vigente PRG è data dalla modifica del tracciato della nuova strada di cui sopra, che viene prolungata fino allo sbocco sulla via Lupa, per servire l' area produttiva destinata alla società Jolly Service, attestandosi su un' ampia zona di parcheggio pubblico a servizio di questo insediamento.



**COMPARTO CALCESTRUZZI-ATI**  
**Superficie catastale 66.767 mq.**

	Proprietà Calcestruzzi 42.192 mq.
fg. 74 ptc.	198 mq. 840
	201 mq. 269
	257 mq. 1.177
	37 mq. 12.546
	716 mq. 11.821
	718 mq. 245
	720 mq. 14.069
	199 mq. 1.225

	Proprietà ATI 24.575 mq.
fg. 74 ptc.	243 mq. 1.700
	717 mq. 1.450
	719 mq. 476
	721 mq. 5.874
	147 mq. 1.190
	148 mq. 680
	240 mq. 10.190
	174 mq. 3.015

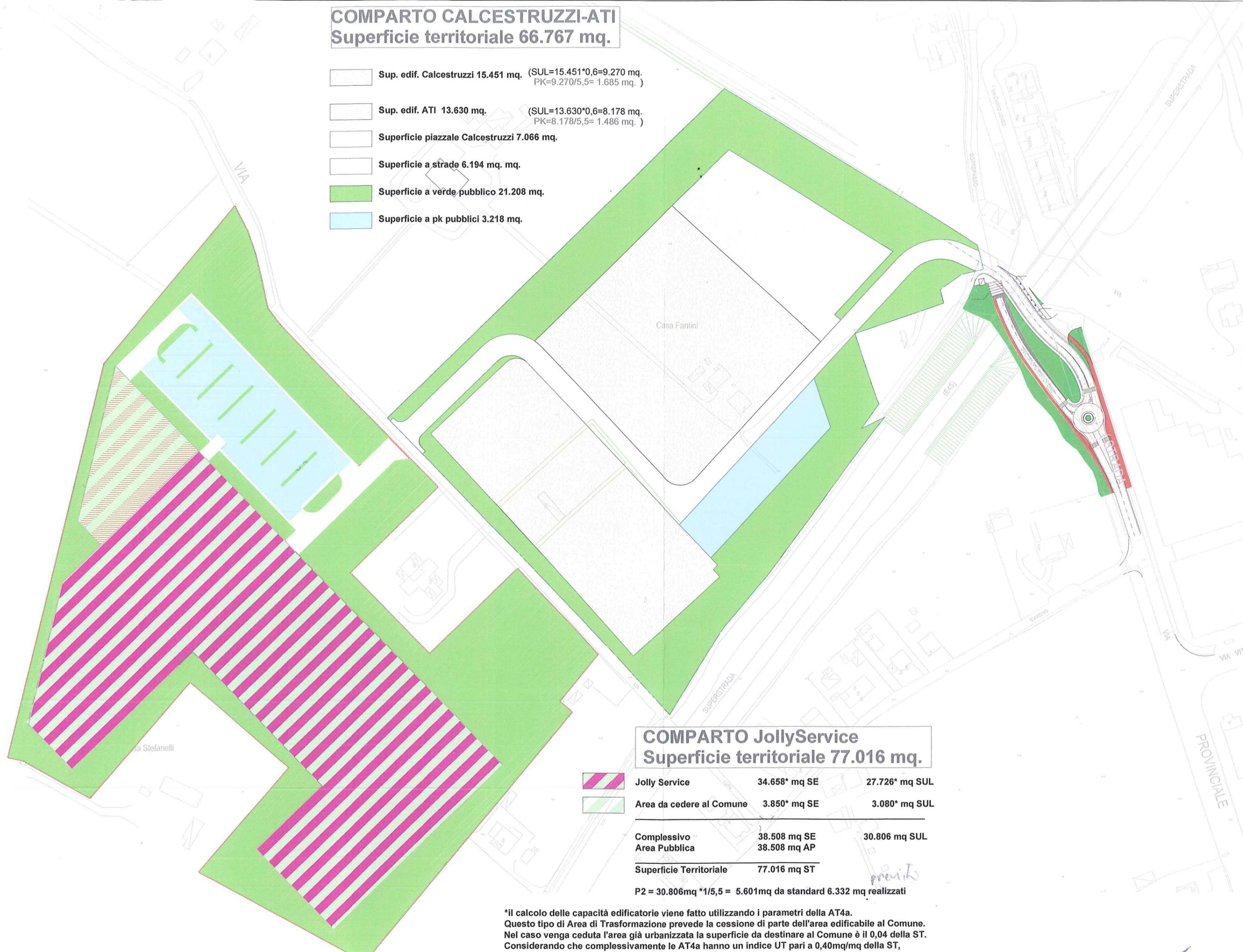


**COMPARTO JollyService**  
**Superficie catastale 77.016 mq.**

	fg. 74 ptc.	41 mq. 10.569
	247 mq. 2.820	
	601 mq. 4.970	
	604 mq. 2.278	
	610 mq. 2.960	
	672 mq. 37.394	
	673 mq. 2.016	
fg. 73 ptc.	652 mq. 6.807	
	654 mq. 7.202	

**COMPARTO CALCESTRUZZI-ATI**  
Superficie territoriale 66.767 mq.

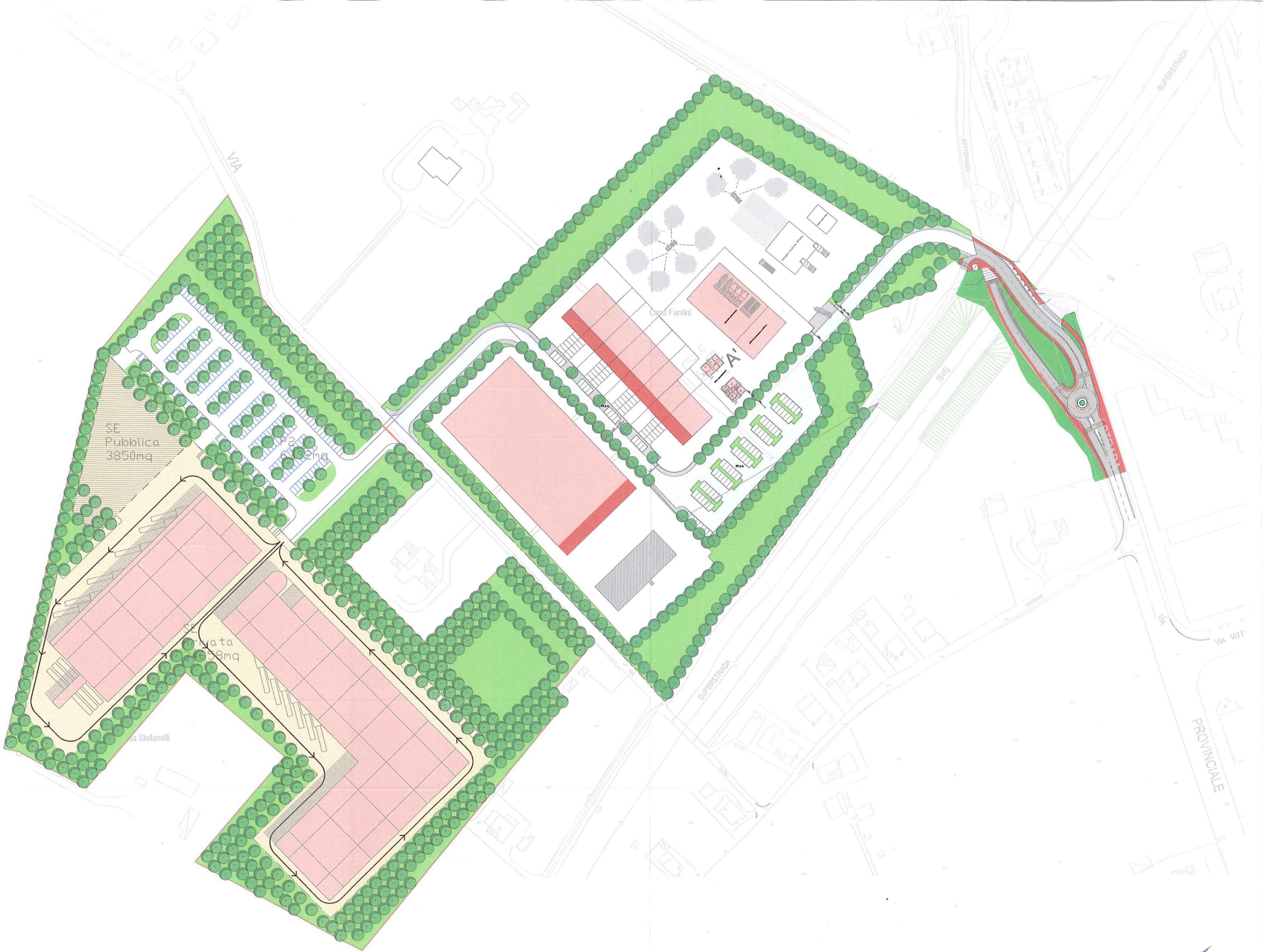
-  Sup. edif. Calcestruzzi 15.451 mq. (SUL=15.451\*0,6=9.270 mq. PK=9.270/5,5= 1.685 mq. )
-  Sup. edif. ATI 13.630 mq. (SUL=13.630\*0,6=8.178 mq. PK=8.178/5,5= 1.486 mq. )
-  Superficie piazzale Calcestruzzi 7.066 mq.
-  Superficie a strade 6.194 mq. mq.
-  Superficie a verde pubblico 21.208 mq.
-  Superficie a pk pubblici 3.218 mq.



**COMPARTO JollyService**  
Superficie territoriale 77.016 mq.

	Jolly Service	34.658* mq SE	27.726* mq SUL
	Area da cedere al Comune	3.850* mq SE	3.080* mq SUL
<b>Complessivo Area Pubblica</b>		<b>38.508 mq SE</b>	<b>30.806 mq SUL</b>
		38.508 mq AP	
<b>Superficie Territoriale</b>		<b>77.016 mq ST</b>	
P2 = 30.806mq *1/5,5 = 5.601mq da standard 6.332 mq realizzati			

\*il calcolo delle capacità edificatorie viene fatto utilizzando i parametri della AT4a.  
Questo tipo di Area di Trasformazione prevede la cessione di parte dell'area edificabile al Comune.  
Nel caso venga ceduta l'area già urbanizzata la superficie da destinare al Comune è il 0,04 della ST.  
Considerando che complessivamente le AT4a hanno un indice UT pari a 0,40mq/mq della ST, quella privata risulta essere lo 0,36mq/mq come esplicitato in tabella



SE  
Pubblica  
3850mq

2  
12mq

SE  
Pubblica  
158mq

SE  
Pubblica  
158mq

Casa Fantini

A'

SE  
Pubblica  
158mq

SUPERSTRADA

SUPERSTRADA

PROVINCIALE

VIA VITT

E45

GIARDINO

VIA

VIA

SSVEVALLORE

VIA CARLO LUINI