



COMUNE DI RIMINI

PROGRAMMA DI QUALIFICAZIONE E SVILUPPO AZIENDALE In Variante al P.Q.S.A. Approvato con D.C.C. n. 63 del 15/12/2016

PROGETTO PER IL RESTAURO CONSERVATIVO DI EDIFICIO FORNACE, PER OPERE DA ESEGUIRSI SUI FABBRICATI ESISTENTI, PER LA COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO AD USO DIREZIONALE E DI UN FABBRICATO AD USO PRODUTTIVO DA ERIGERSI IN RIMINI

COMMITTENTE

PESARESI GIUSEPPE S.P.A.

Via Emilia 190
47922 Rimini

PROGETTO ARCHITETTONICO, STRUTTURE E D.L.

Arch. PIER VITTORIO MORRI

Via Circonvallazione Nuova, 69/A
47921 Rimini - tel. 0541.791569
e-mail. studio@architettomorri.com

arch. Renzo Broccoli arch. Davide Raffaelli
arch. Monica Trevisani ing. Pier Giorgio Rossi

PROGETTO DEL VERDE

**PAMPA progetto ambiente paesaggio
Dott. Piva Filippo - Dott.For.guidi Cristian**

Via Ezio Balducci, 53 - 47899 RSM
tel. 0549.900014
www.pampastudio.eu

OGGETTO: Relazione programmatica ed economica finanziaria del PQSA

Allegato 1/Var.

OTTOBRE 2020

INDICE

1	L'AZIENDA.....	3
1.1	NOTIZIE GENERALI.....	3
1.1.1	ATTIVITÀ LAVORATIVA.....	4
1.1.2	UBICAZIONE DELLO STABILIMENTO/UNITÀ PRODUTTIVE.....	4
1.1.3	DOTAZIONI PATRIMONIALI.....	6
1.1.4	ORGANICO.....	7
1.2	ANALISI ECONOMICA.....	8
1.3	IMPATTO ECONOMICO DEL FATTURATO AZIENDALE SULL'INDOTTO RIMINESE.....	10
2	IL PRODOTTO.....	11
2.1	TIPOLOGIA DEL PRODOTTO ATTUALE.....	11
2.2	TIPOLOGIA DEL NUOVO PRODOTTO.....	12
2.2.1	CARBARGYL.....	12
2.2.2	SORYL.....	12
2.3	CONCORRENTI.....	12
2.4	ECONOMIA CIRCOLARE.....	14
2.5	OBIETTIVO DI PRODOTTO/MERCATO.....	14
3	LA PRODUZIONE.....	16
3.1	OBIETTIVI AZIENDALI.....	16
3.2	PRODUZIONE MATERIALI LAPIDEI E INERTI SELEZIONATI PER L'EDILIZIA.....	16
3.2.1	<i>impianto per la produzione di ghiaie e sabbie di diverse pezzature.....</i>	<i>16</i>
3.2.2	<i>impianto di raccolta e sedimentazione acque madri, per la produzione di CARBARGYL (miscela naturale di calcare e argilla);.....</i>	<i>17</i>
3.2.3	<i>impianto di raccolta e rilancio acque chiare, per realizzare il riciclo integrale delle acque di lavaggio dei materiali lapidei.....</i>	<i>17</i>
3.2.4	<i>impianto di recupero.....</i>	<i>17</i>
3.3	PRODUZIONE CALCESTRUZZO PRECONFEZIONATO E MISTO CEMENTATO.....	17
3.4	PRODUZIONE CONGLOMERATI BITUMINOSI.....	17
3.5	CANTIERI MOBILI PREPARAZIONE.....	17
3.6	CANTIERI MOBILI URBANIZZAZIONE.....	18
3.7	CANTIERI MOBILI ASFALTI.....	18
3.8	LABORATORIO PROVE MATERIALI.....	18
3.8.1	<i>Prodotto finito conglomerato bituminoso proveniente dalla unità produttiva;.....</i>	<i>19</i>
3.8.2	<i>Prodotto finito calcestruzzo proveniente dalla unità produttiva;.....</i>	<i>19</i>

3.8.3	<i>Miscele sperimentali di conglomerato bituminoso;</i>	19
3.8.4	<i>Miscele sperimentali di calcestruzzo.</i>	20
4	IL PROGRAMMA DI QUALIFICAZIONE E SVILUPPO AZIENDALE	21
4.1	INTEGRAZIONE DEL PROCESSO PRODUTTIVO	21
4.2	SERVIZIO AL CLIENTE	21
4.3	INGRESSO IN UN NUOVO SEGMENTO DI MERCATO	22
4.4	AUMENTO DELL'ORGANICO	22
4.5	TRASFORMAZIONI STRUTTURALI E DI PROCESSO	23
4.5.1	<i>PARCHEGGIO PER DIPENDENTI</i>	23
4.5.2	<i>AMPLIAMENTO DELLE AREE A VERDE E LORO RIORGANIZZAZIONE</i>	23
4.5.3	<i>RECUPERO E RISTRUTTURAZIONE EX-FORNACE</i>	24
4.5.4	<i>EDIFICIO DIREZIONALE</i>	24
4.5.5	<i>REALIZZAZIONE CAPANNONE</i>	25
4.5.6	<i>EDIFICIO UFFICI E CAPANNONE ESISTENTI</i>	26
4.6	PROGRAMMA TEMPORALE DI MEDIO TERMINE	27
4.7	INVESTIMENTI NECESSARI	27
5	RICADUTE SOCIALI E VANTAGGI PER LA COMUNITÀ	27
5.1	AUMENTO DELL'OCCUPAZIONE PERMANENTE	27
5.2	AUMENTO DEL VOLUME D'AFFARI DELL'INDOTTO RIMINESE	28

1 L'AZIENDA

1.1 NOTIZIE GENERALI

La società Pesaresi Giuseppe S.p.A. rappresenta il coronamento di una lunga tradizione di lavoro nel campo edile intrapresa dai fratelli Giuseppe e Primo Pesaresi che nel 1961 fondarono una prima sede in Provincia di Rimini.

Inizialmente l'impresa svolgeva prevalentemente attività di movimento terra e trasporto materiali inerti ma, ben presto, l'acquisizione di importanti commesse di lavoro, principalmente connesse alla società Autostrade, resero necessario l'ampliamento e la ridefinizione dei settori d'intervento lanciandola verso nuovi obiettivi.

È così che nel 1968 la Società viene iscritta nell'Albo Nazionale dei Costruttori divenendo IMPRESA DI COSTRUZIONI STRADALI ed acquisisce, in questa nuova veste, nuovi e prestigiosi incarichi.

Attualmente la società ha la propria sede legale ed amministrativa in Rimini alla Via Emilia c.n. 190, capitale sociale euro 3.468.400,00 interamente versato, iscritta presso il Registro delle Imprese di Rimini al n. 01231130400, a valere anche quale codice fiscale e partita I.V.A., ed alla C.C.I.A.A. di Rimini al n. 184.870 R.E.A.

Originariamente costituita il 22.09.1980 come Pesaresi S.r.l., in data 16.12.1980 la società ha ricevuto in conferimento le due aziende di proprietà delle società "I.G.E.A. Industria Ghiaia ed Affini S.r.l." e "Costruzioni Pesaresi S.p.A.", ed è infine pervenuta alla attuale forma e denominazione sociale con atto di trasformazione del 28.03.1988, perfezionato e reso efficace con atto dell'1.10.1988, procedendo anche alla contestuale incorporazione per fusione della società Impresa Pesaresi Giuseppe S.p.A.

La società è retta da un Consiglio di Amministrazione composto da quattro membri:

- Pesaresi Ulisse *Amministratore Delegato*
- Pesaresi Alessandro *Presidente*
- Pesaresi Loretta *Consigliere*
- Pesaresi Maria Cristina *Consigliere*

L'amministrazione ordinaria e straordinaria e la legale rappresentanza della società di fronte ai terzi ed in giudizio è attribuita all'Amministratore Delegato Signor Pesaresi Ulisse.

Il Collegio sindacale in carica è composto dai seguenti membri:

- Dott. Massimo Conti *Presidente*

Rag. Alberto Bianchi *Membro effettivo*
Rag. Giorgio Bianchi *Membro effettivo*

1.1.1 ATTIVITÀ LAVORATIVA

Attualmente l'impresa opera su distinte divisioni operative e che in sintesi, possono identificarsi come segue:

- Costruzioni edili e stradali, idrauliche, fognature, elettrodotti, acquedotti.
- Estrazione, lavorazione e compravendita di ghiaia, pietrame, inerti in genere.
- Produzione e commercio di calcestruzzo preconfezionato e misto cementato.
- Produzione e commercio di conglomerato bituminoso.
- Trasporto conto proprio e conto terzi dei materiali suddetti.
- Recupero e riciclaggio di materiali inerti da costruzione e demolizione.

1.1.2 UBICAZIONE DELLO STABILIMENTO/UNITÀ PRODUTTIVE

47922 RIMINI (RN) - località San Martino in Riparotta - Via Emilia n. 190

L'attuale struttura operativa impegna un'area operativa di 125.000 metri quadrati e gestisce una forza lavoro di oltre 80 dipendenti tra impiegati amministrativi, tecnici e operai, e si è sviluppata nel tempo attraverso vari processi implementativi:

- Nel 1974 viene acquistato – con un investimento di circa 1.000.000.000 di Lire - un impianto tecnologicamente all'avanguardia per la produzione di conglomerato bituminoso (un Marini M/150 ton/h), uno dei più avanzati d'Europa. All'impianto si affianca immediatamente un primo laboratorio di ricerca, per garantire un prodotto d'alta qualità in grado di offrire performance al massimo livello.
- Nel 1981 – con un investimento di 5.050.000.000 di Lire – si procede alla ristrutturazione dell'impianto di lavorazione degli inerti con impianti e macchinari che rappresentano il meglio della tecnologia proposta dal mercato per una capacità produttiva di 400.000 ton/anno di inerti.
- Nel 1988 – con un investimento complessivo di circa 3.500.000.000 - viene realizzata la nuova sede sociale (600 metri quadrati di uffici e 2.500 metri quadrati di capannone per ricovero automezzi ed attrezzatura) che va a completare gli investimenti logistici aziendali.

- Nel 1994 - con un investimento del valore di Lire 1.000.000.000 - viene realizzato l'impianto per la produzione di conglomerato cementizio della capacità produttiva di 300 m³/gg.
- Nel 1998 – con un investimento del valore di Lire 1.540.000.000 - viene sostituito il frantoio principale per aumentare la capacità produttiva dell'impianto lavorazione materiale inerte.
- Dal 2001 sono stati investiti circa 3 milioni di euro per l'ammodernamento degli impianti per la produzione del calcestruzzo e del conglomerato bituminoso incrementando le loro capacità produttive. In particolare per il conglomerato bituminoso è stato implementato il riutilizzo di fresato di conglomerato bituminoso all'interno del ciclo produttivo con la tecnica "Hot Mix Asphalt".
- Nel 2016 sono state conseguite le Certificazioni relative al Sistema di Gestione Ambientale (conforme alla Norma ISO 14001:2015), ed al Sistema di Gestione per la Salute e la Sicurezza sul Lavoro (conforme alla Norma BS OHSAS 18001:2007).
- Nel 2017 è stata conseguita la Certificazione relativa al Sistema di Gestione della Responsabilità Sociale (conforme alla Norma SA 8000:2014).

Tra gli investimenti anche il parco macchine rappresenta una parte importante dell'impresa che ha adottato una politica di "turn over" con l'attribuzione di un budget annuale destinato esclusivamente ad ottimizzare periodicamente questo settore.

Nel 1999 l'azienda investe nella certificazione del proprio Sistema di Qualità, ottenendo il Certificato di Qualità ICMQ ISO 9002) e nella realizzazione del sito internet "www.pesaresi.com".

1.1.3 DOTAZIONI PATRIMONIALI

In termini numerici le dotazioni patrimoniali della società alla data di chiusura dell'ultimo bilancio (31.12.2013) presentano le consistenze espresse in unità intere di euro nel seguente prospetto:

<i>cespite</i>	<i>valore a bilancio</i>
Terreni Agricoli	744.686
Terreni Industriali	1.721.616

<i>cespite</i>	<i>valore a bilancio</i>
Terreni Edificabili	1.799.762
Terreni da scorporo fabbricati	3.933.748
Fabbricati	3.895.713
Piante	18.937
TOTALE TERRENI E FABBRICATI	12.114.462

Impianti Generici	198.836
Impianti Specifici	481.092
TOTALE IMPIANTI E MACCHINARI	679.927

Attrezzature Industriali e Commerciali	66.290
Costruzioni Leggere	31.961
Macchine Operatrici	158.321
TOTALE ATTREZZATURE INDUSTRIALI/COMMERCIALI	256.571

Mobili	38.537
Macchine Ufficio Elettroniche	47.350
Automezzi	135.206
Telefoni cellulari	5.499
TOTALE ALTRI BENI	226.592

TOTALE IMMOBILIZZAZIONE IN CORSO **954.239**

TOTALE GENERALE	14.231.792
------------------------	-------------------

1.1.4 ORGANICO

L'impresa, articolata nelle varie divisioni operative, si avvale di un organico medio di 82 addetti ripartiti nelle seguenti funzioni:

<i>n.</i>	<i>Mansioni</i>	<i>divisione</i>
4	Consiglieri di Amministrazione	Strategia
		Direzione
1	Dirigente	
9	Assistenti tecnici	
10	Caposquadra	
33	Operai specializzati (3° e 4° livello)	
25	Operai qualificati (2° livello)	

1	Operai comuni (1° livello apprendista)	
11	Autisti	
12	Impiegati	

1.2 ANALISI ECONOMICA

L'andamento economico della società relativo agli ultimi due esercizi chiusi alla data odierna è desumibile dal conto economico che si propone nel seguente prospetto in forma scalare:

conto	esercizio 31.12.2019		esercizio 31.12.2018	
	Importi €	%	Importi €	%
LAVORI EDILI STRADALI:				
Avanzamento lavori 1/1	-21.816.669		-12.038.741	
Lavori finiti nell'esercizio	25.999.687		5.716.897	
Avanzamento lavori 31/12	16.999.888		21.816.669	
totali	21.182.906	66,08%	15.494.825	66,31%
COMMERCIALE:				
Vendite Materiali inerti	1.070.581	3,34%	644.494	2,76%
Vendite Conglomerati bituminosi	4.681.388	14,60%	4.407.621	18,86%
Vendite Calcestruzzi	2.594.418	8,09%	1.386.499	5,93%
totali	8.346.388	26,04%	6.438.614	27,55%
Variazione delle rimanenze di prodotti finiti	452.071		-88.516	
ALTRI RICAVI	2.074.515	6,47%	1.522.766	6,52%
TOTALE DEI RICAVI	32.055.880	100,00%	23.367.689	100,00%
COSTO DEL VENDUTO:				
Esistenze iniziali	301.643		269.679	
Acquisti dell'esercizio	11.891.353		8.732.824	
Giacenze finali	-717.628		-301.643	
totali	11.475.368	35,80%	8.700.860	37,23%
MANODOPERA	4.626.410	14,43%	3.531.560	15,11%
<i>1° margine di contribuzione</i>	15.954.102	49,77%	11.135.269	47,65%
SERVIZI INDUSTRIALI	11.815.067	36,86%	5.758.878	24,64%

conto	esercizio 31.12.2019		esercizio 31.12.2018	
	Importi €	%	Importi €	%
GODIMENTO BENI DI TERZI	1.469.402	4,58%	1.010.504	4,32%
AMMORTAMENTI	584.076	1,82%	555.951	2,38%
SVALUTAZIONE CREDITI	67.940	0,21%	52.318	0,22%
totali	13.936.485	43,48%	7.377.650	31,57%
<i>risultato gestione caratteristica</i>	2.017.617	6,29%	3.757.620	16,08%
SPESE GENERALI:				
Servizi amministrativi	1.698.536	5,30%	1.645.095	7,04%
Viaggi e trasferte	60.506	0,19%	49.018	0,21%
Costi commerciali	165.398	0,52%	150.526	0,64%
Compensi a terzi	702.876	2,19%	1.070.775	4,58%
Oneri diversi di gestione	387.959	1,21%	252.644	1,08%
totali	3.015.276	9,41%	3.168.058	13,56%
<i>marginale lordo</i>	-997.659	-3,11%	589.561	2,52%
GESTIONE FINANZIARIA:				
Oneri finanziari	130.222	0,41%	72.335	0,31%
Proventi finanziari	-1.969	-0,01%	-1.495	-0,01%
RETIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE				
Svalutazioni	9.400	0,03%	63.700	0,27%
Rivalutazioni	0	0,00%	0,00	0,00%
<i>risultato ante imposte</i>	-1.135.312	-3,54%	455.022	1,95%
Imposte sul reddito	-285.122	-0,89%	240.643	1,03%
RISULTATO NETTO D'ESERCIZIO	-850.189	-2,65%	214.379	0,92%

1.3 IMPATTO ECONOMICO DEL FATTURATO AZIENDALE SULL'INDOTTO RIMINESE

QUADRO DI CONTROLLO DEI RICAVI E INTERSCAMBIO

SETTORE

LAPIDEO

VENDITA A CLIENTI	€	1.070.581
INTERSCAMBIO INERTE PRODUZIONE INTERNA	€	3.202.429
TOTALE		€ 4.273.010

CONGLOMERATO

VENDITA A CLIENTI	€	4.681.388
INTERSCAMBIO PER ATT. STRADALE	€	3.516.622
TOTALE		€ 8.198.010

CALCESTRUZZO

VENDITA A CLIENTI	€	2.594.418
INTERSCAMBIO PER ATT. STRADALE	€	484.739
TOTALE		€ 3.079.157

TOTALE € 15.550.177

PRODUZIONE CANTIERI STRADALI

TOTALE € 21.182.906

2 IL PRODOTTO

2.1 TIPOLOGIA DEL PRODOTTO ATTUALE

Materie prime

PRODUZIONE MATERIALI LAPIDEI INERTI SELEZIONATI PER L'EDILIZIA

- Ghiaia in natura
- Pietra
- Sabbia

PRODUZIONE CALCESTRUZZO PRECONFEZIONATO E MISTO CEMENTATO

- Sabbia
- Ghiaia
- Cemento
- Additivi
- Acqua

PRODUZIONE CONGLOMERATO BITUMINOSO

- Granulati
- Filler
- Bitume

CANTIERI MOBILI PREPARAZIONE

- Stabilizzato

CANTIERI MOBILI URBANIZZAZIONE

- Sabbie
- Ghiaie
- Granulati
- Stabilizzato
- Manufatti in calcestruzzo
- Altri manufatti

CANTIERI MOBILI ASFALTI

- Conglomerato bituminoso

Prodotti finiti

PRODUZIONE MATERIALI LAPIDEI SELEZIONATI PER L'EDILIZIA INERTI

- Sabbia
- Ghiaietti
- Granulati
- Polvere
- Stabilizzato
- Carbargyl

PRODUZIONE CALCESTRUZZO PRECONFEZIONATO E MISTO CEMENTATO

- Calcestruzzo a dosaggio e a resistenza
- Misto cementato

PRODUZIONE CONGLOMERATO BITUMINOSO

- Conglomerato bituminoso
CANTIERI MOBILI PREPARAZIONE
- Fondi pronti per asfalti
CANTIERI MOBILI URBANIZZAZIONE
- Opere di urbanizzazione primaria
CANTIERI MOBILI ASFALTI
- Asfalti stradali e piazzali

2.2 TIPOLOGIA DEL NUOVO PRODOTTO

2.2.1 CARBARGYL

CARBARGYL è la denominazione commerciale recente di un prodotto che produciamo da oltre venticinque anni costituito – come già evidenziato nel PQSA - da una miscela naturale molto raffinata di calcare e argilla ottenuto dalla sedimentazione delle acque madri provenienti dal lavaggio spinto dei nostri materiali inerti. Solo recentemente è stato possibile svilupparne la linea commerciale grazie al particolare interesse dimostrato dal mercato dei prodotti alternativi alle marne per la produzione del cemento.

2.2.2 SORYL

SORYL è il risultato della trasformazione, attraverso la pratica industriale affinata da anni di ricerche e dal Know-how Pesaresi, del conglomerato bituminoso “fresato” proveniente dalle operazioni di rifacimento delle pavimentazioni esistenti. Trova impiego nella medesima filiera delle costruzioni come materiale costituente di altri prodotti o come materiale reimpiegato direttamente. A differenza di altri prodotti il SORYL ha straordinarie proprietà che non si alterano in modo irreversibile con la prima produzione e messa in opera valorizzandone l’impegno nei diversi cicli di riutilizzo.

Tali cicli prevedono di utilizzare il SORYL in sostituzione di risorse naturali “vergini” (quali aggregati e bitume) per la produzione di nuovo conglomerato bituminoso a caldo o a freddo, di misti granulari legati o sciolti per rilevati, sottofondi e fondazioni.

Da quanto sopra è chiaro che esistono diverse possibilità tecniche di impiego per il SORYL che consentono di preservare l’ambiente applicando il concetto di economia circolare abbattendo costi, diminuendo trasporti e preservando le risorse sul territorio.

2.3 CONCORRENTI

Le attuali dimensioni aziendali inquadrano la società PESARESI tra le c.d. “*medie imprese*” e ciò comporta che la competizione concorrenziale è costantemente

aperta in ogni singola divisione sia verso le *“piccole imprese”*, che beneficiano di una maggiore snellezza operativa e di costi più contenuti, ed anche verso le *“grandi imprese”* che posseggono invece entrate di maggior caratura ed una più ingente forza contrattuale, disponendo di strutture più consistenti.

L'indotto riminese poi non è indenne dalla consistente presenza di imprese provenienti da altre regioni, le cui modalità operative spesso mal si conciliano con quelle locali, generando quindi una concorrenza non agevolmente affrontabile.

Ad oggi tutto quanto sopra viene fronteggiato dalla società PESARESI con l'utilizzo congiunto delle proprie risorse che rappresenta l'elemento di maggior spessore, non facilmente raggiungibile dalle altre imprese. La società infatti dispone di strutture autonome che le consentono di affrontare l'intera filiera, dall'acquisto ed importazione dei materiali, al loro trasporto, alle lavorazioni, all'utilizzo in proprio ed alla loro commercializzazione.

La maggioranza delle altre imprese invece operano in uno solo dei settori di intervento, e se ciò consente loro di presentare una organizzazione più specialistica nel loro settore di appartenenza, debbono però necessariamente dipendere da imprese operanti negli altri settori complementari, con ciò perdendo in snellezza e competitività.

Va peraltro segnalato che, a causa delle progressive limitazioni ai piani delle attività estrattive locali, col tempo è peraltro venuta a meno la possibilità di reperire i materiali dal territorio locale che, in origine, costituiva un altro elemento di grande forza dell'impresa.

A ciò si è sopperito instaurando delle partnership con aziende che possono ancora disporre di cave estrattive, dislocate peraltro in zone del territorio limitrofe, ma anche del territorio nazionale (Marche, Puglia, Umbria etc.).

Per ciò che concerne la tipologia di prodotto di nuova programmazione in precedenza descritto (CARBARGYL) la società entrerà in un nuovo settore, e quindi in concorrenza con altre aziende, di cui si sono già analizzate le caratteristiche stimando che possano essere adeguatamente fronteggiate sia mediante la specifica esperienza acquisita nel tempo che con le importanti dotazioni strumentali, potenziate dai nuovi investimenti di cui al presente programma.

In ciò agevolati anche dal fatto che sul territorio locale, essendo presente una concorrenza importante di provenienza extra-provinciale, a parità di qualità nel prodotto offerto, la nostra società potrà essere maggiormente competitiva per la minore incidenza dei costi di trasporto.

2.4 ECONOMIA CIRCOLARE

Un'importante opportunità per lo sviluppo del settore è oggi rappresentata dall'applicazione dei principi dell'economia circolare e delle norme sul Green Public Procurement nei diversi ambiti di impiego degli aggregati riciclati/artificiali e, in particolare, dai Criteri Ambientali Minimi per le strade in via di definizione dal Ministero dell'Ambiente.

Negli ultimi anni si è assistito allo sviluppo di un mercato parallelo che riguarda i prodotti di riciclo: il settore delle costruzioni si è progressivamente orientato verso interventi manutentivi di ripristino piuttosto che alla realizzazione di nuove opere.

Questo trend ha generato la necessità di gestire il materiale di recupero proveniente dalle operazioni di scarifica e demolizione: tale esigenza è stata considerata fin da subito come una risorsa, ponendola fra gli obiettivi guida per la società.

Il riciclo dei rifiuti inerti presenta infatti una serie di indubbi vantaggi per le pubbliche amministrazioni e gli Enti locali (salvaguardia del territorio, limitazioni allo smaltimento in discarica e dell'apertura di nuove cave di inerti naturali), ma anche per le imprese del settore delle costruzioni (minori costi per conferire i rifiuti presso gli impianti di riciclaggio rispetto al ricorso alla discarica e materiali riciclati che, a parità di prestazioni, hanno prezzi più vantaggiosi rispetto a quelli naturali) e, non in ultimo, per la tutela dell'ambiente e della salute umana.

La società, che si è sempre contraddistinta sia per qualità ed innovazione di prodotto che per una spiccata sensibilità ambientale, intende potenziare il proprio sistema di recupero con l'obiettivo di affermarsi come leader di mercato in virtù di un'offerta tecnica ed economica ineguagliabile rispetto a quella dei competitors.

2.5 OBIETTIVO DI PRODOTTO/MERCATO

Per tutto quanto in precedenza esposto la società, dotata di tutte le necessarie risorse a regime, svolge la propria attività in condizioni operative ottimali ed i programmi degli ultimi tempi sono stati tutti rivolti al perfezionamento ed al consolidamento di tale situazione.

Al di là quindi del costante affinamento delle strutture sempre necessario in un'azienda dinamica - dopo aver intrapreso tentativi variamente articolati attraverso i quali si è rilevato che la saturazione dei settori già consolidati e la sempre maggiore aggressività delle imprese concorrenti non consentono una crescita adeguata al mantenimento delle medesime posizioni di mercato - ci si è posti l'obiettivo di sviluppare in maniera più consistente l'attività aziendale.

Nell'affrontare quindi i programmi di investimento rivolti al medio termine si è valutata l'opportunità di intraprendere nuove iniziative che consentano alla

società l'ingresso in segmenti di mercato ad oggi non frequentati o frequentati in maniera marginale oltre a migliorare la propria competitività nel settore maturo e consolidato delle costruzioni infrastrutturali in modo da acquisire quote di mercato più importanti

È quindi inquadrabile in tale logica l'impulso che la società intende dare allo sviluppo della propria attività a partire da una riflessione su se stessa, su quello che rappresenta a livello locale, sulle aspirazioni del medesimo gruppo dirigente avviato ormai alla terza generazione che vuole raccogliere le sfide del terzo millennio anche per onorare l'impegno e gli sforzi profusi dalle maestranze tutte e contribuire, in rapporto alla propria disponibilità, anche all'interesse pubblico del medesimo territorio comunale in cui opera.

Va pertanto in questa direzione il PROGRAMMA DI QUALIFICAZIONE E SVILUPPO AZIENDALE (PQSA) presentato che prevede:

1. **miglioramento dell'immagine aziendale** mediante: la demolizione di strutture edili fatiscenti (la casa colonica prospiciente alla via Emilia) e la ricostruzione delle medesime (che saranno destinate a edifici direzionali e di servizio ai dipendenti) all'interno di un lay-out logistico più appropriato all'attività produttiva; il recupero e la ristrutturazione della ex-fornace; l'ampliamento dell'area parcheggi ad uso dipendenti, clienti, fornitori e visitors con la conseguente riorganizzazione delle aree a verde; riqualificazione ambientale dell'area "Laghetti";
2. **maggiore attenzione alle risorse umane** (presenti e potenziali) mediante: l'ampliamento e la riqualificazione dell'habitat di vita lavorativa dei dipendenti con aumento di "aree verdi" e loro migliore sistemazione; costruzione di edifici direzionali per una migliore sistemazione logistica di dirigenti, assistenti tecnici e impiegati amministrativi; realizzazione di spazi mensa e servizi ai dipendenti più adeguati e accurati; realizzazione di spazi attrezzati, destinati all'attività di "informazione, formazione, istruzione" dei dipendenti; realizzazione di spazi attrezzati per "scambi culturali", corsi, manifestazioni organizzate anche con gli enti territoriali per la migliore conoscenza dei nostri prodotti e servizi;
3. **ricerca e sviluppo** mirati a: aumento della gamma dei nostri prodotti/servizi, miglioramento della loro qualità tecnologica, individuazione di ulteriori e più appetibili collocazioni di mercato, migliore penetrazione dei medesimi sul mercato (Es: Linea CARBARGYL con tutte le sue potenzialità specificamente descritte altrove; potenziamento quali-quantitativo dell'attività di costruzioni infrastrutturali);
4. **contributo aziendale di interesse pubblico** volto al miglioramento dell'immagine e della logistica del territorio comunale riminese mediante

una specifica e mirata disponibilità aziendale – quale contropartita di interesse pubblico – a definire il proprio intervento diretto e/o commisurato contributo economico in merito ai seguenti progetti: a) sistemazione dell'area portuale con realizzazione di passerella pedonale sopraelevata e delimitazione dei percorsi carrabili/pedonali, nonché dell'area doganale; b) messa a disposizione di propria area al fine di consentire la realizzazione di strada di accesso all'area del depuratore di Santa Giustina lungo il fiume Marecchia riprendendo il vecchio percorso della strada di accesso alle cave fluviali.

5. **Recupero materiali inerti** volta ad implementare nella propria filiera produttiva miscele innovative, che prevedano il recupero di materiale di scarto e sottoprodotti di lavorazione (SORYL), andando così incontro oltre che ad un'infrastruttura sostenibile anche ad un recupero di ciò che sarebbe destinato a discariche. Lo stato dell'arte odierno in termini di competenze tecniche e parallelamente delle tecnologie impiantistiche permette infatti di ampliare l'utilizzo di questi prodotti e la loro integrazione massiccia all'interno del sistema produttivo in sostituzione dei materiali "vergini" riducendo contestualmente trasporti, emissioni e consumi energetici pur mantenendo inalterata la qualità del prodotto finale. Per raggiungere tale obiettivo la società attingerà a tutto il suo "know-how" ed alla sua struttura interna (vedi "Laboratorio di ricerca e sviluppo"), ma si impegnerà anche in importanti investimenti di adeguamento e miglioramento impiantistico volti a produrre secondo la migliore tecnica disponibile.

3 LA PRODUZIONE

3.1 OBIETTIVI AZIENDALI

Come già ampiamente descritto altrove nel PQSA, attualmente l'attività aziendale è ripartita in distinti processi lavorativi in seguito dettagliati con una sommaria indicazione delle procedure caratteristiche di ogni divisione:

3.2 PRODUZIONE MATERIALI LAPIDEI E INERTI SELEZIONATI PER L'EDILIZIA

3.2.1 impianto per la produzione di ghiaie e sabbie di diverse pezzature

- *Stoccaggio degli inerti*
- *Carico degli inerti all'impianto*
- *Frantumazione primaria*
- *Prima vagliatura e idrolavaggio*

3.2.2 impianto di raccolta e sedimentazione acque madri, per la produzione di CARBARGYL (miscela naturale di calcare e argilla);

- *Raccolta acque madri e sedimentazione CARBARGYL*
- *Stoccaggio CARBARGYL*

3.2.3 impianto di raccolta e rilancio acque chiare, per realizzare il riciclo integrale delle acque di lavaggio dei materiali lapidei.

- *Raccolta acque chiare*
- *Rilancio acque chiare al ciclo di idrolavaggio*

3.2.4 impianto di recupero

- *Messa in riserva dei sottoprodotti/rifiuti non pericolosi preventiva all'idoneità merceologica.*
- *Frantumazione primaria.*
- *Selezione ed eliminazione dei materiali costituenti non idonei.*
- *Vagliatura meccanica.*
- *Stoccaggio SORYL.*

3.3 PRODUZIONE CALCESTRUZZO PRECONFEZIONATO E MISTO CEMENTATO

- *miscelazione delle materie prime utilizzate (inerti di diverse granulometrie) con cemento, acqua e additivi .*
- *stoccaggio e dosaggio inerti*
- *dosaggio cemento*
- *miscelazione e carico*

3.4 PRODUZIONE CONGLOMERATI BITUMINOSI

- *Stoccaggio inerti*
- *Alimentazione inerti*
- *Essiccazione inerti*
- *Vagliatura inerti*
- *Dosaggio inerti*
- *Miscelazione inerti e bitume*
- *Stoccaggio conglomerato bituminoso*

3.5 CANTIERI MOBILI PREPARAZIONE

- *Trasferimento dall'azienda al cantiere mobile*

- *Disposizione della segnaletica stradale*
- *Preparazione del cantiere*
- *Preparazione di fondi*
- *Smontaggio del cantiere*
- *Rimozione della segnaletica stradale*
- *Trasferimento dal cantiere*

3.6 CANTIERI MOBILI URBANIZZAZIONE

- *Trasferimento dall'azienda al cantiere mobile*
- *Disposizione della segnaletica stradale*
- *Preparazione del cantiere*
- *Operazioni con mezzi meccanici mobili*
- *Operazioni manuali*
- *Smontaggio del cantiere*
- *Rimozione della segnaletica stradale*
- *Trasferimento dal cantiere*

3.7 CANTIERI MOBILI ASFALTI

- *Trasferimento dall'azienda al cantiere mobile*
- *Disposizione della segnaletica stradale*
- *Preparazione del cantiere*
- *Pulizia del manto stradale esistente*
- *Fresatura del manto stradale esistente*
- *Stesura di emulsione*
- *Stesura del manto di conglomerato bituminoso*
- *Scarico del conglomerato da camion*
- *Finitura manuale del manto*
- *Rullatura del manto di asfalto*
- *Smontaggio del cantiere e rimozione della segnaletica*
- *Rimozione della segnaletica stradale*
- *Trasferimento dal cantiere*

3.8 LABORATORIO PROVE MATERIALI

Nel laboratorio prove materiali si eseguono prove tecniche di verifica su campioni di materie prime provenienti dalla unità produttiva o da fornitori dell'azienda e di prodotto finito inerte selezionato proveniente dalla unità produttiva.

Le verifiche su campioni di materie prime provenienti dalla unità produttiva o da fornitori si diversificano notevolmente in base alla tipologia di materiale da

sottoporre a ispezione.

Ad esempio, per i bitumi acquistati da fornitori esterni, si procede con le seguenti prove:

- prova di penetrazione (vengono utilizzati: "penetrometro", attrezzature specifiche);
- misura del punto di rammollimento col metodo "palla anello" (vengono utilizzati: fornello elettrico, attrezzature specifiche).

Le verifiche sugli inerti selezionati consiste nelle seguenti prove:

- mediante setacciature successive, verifica della composizione degli inerti di diversa granulometria (vengono utilizzati: setacci di diverse misure, bilancia);
- verifica del peso specifico apparente mediante pesatura di volumi noti (vengono utilizzati: contenitori di volumi noti, bilancia);
- verifica del peso specifico reale mediante pesatura di volumi noti in acqua distillata (vengono utilizzati: bilancia, picnometro, attrezzature specifiche);
- verifica della resistenza all'abrasione (vengono utilizzati: apparecchio "Los Angeles", attrezzature specifiche);

3.8.1 Prodotto finito conglomerato bituminoso proveniente dalla unità produttiva;

- o *Verifica della composizione del campione (inerti di diverse granulometrie e bitume):*
- o *Verifica delle caratteristiche meccaniche del campione:*

3.8.2 Prodotto finito calcestruzzo proveniente dalla unità produttiva;

- o *Maturazione dei campioni in bagno termostatico,*
- o *Prova di resistenza alla compressione, effettuata per mezzo di pressa α :*
- o *Determinazione della massa volumica:*

3.8.3 Miscele sperimentali di conglomerato bituminoso;

Le verifiche su campioni di miscele sperimentali di conglomerato bituminoso, consistono in:

- o *Produzione del campione impostata all'impianto di produzione*
- o *Produzione del conglomerato bituminoso di composizione sperimentale*
- o *Trasferimento al laboratorio prove*
- o *Esecuzione delle prove di cui al precedente punto 3.1.7.2.*
- o *Riscontro fra risultati ottenuti e i valori ricercati.*

3.8.4 Miscele sperimentali di calcestruzzo.

- *studio della miscela mediante la curva di Bolomey*
- *produzione dalla ricetta sperimentale in laboratorio*
- *determinazione della consistenza del calcestruzzo fresco ("Slump Test"), senza e con aggiunta di additivo;*
- *confezionamento delle "formelle a cubetto" (mediante compattamento per mezzo di piano vibrante) ed esecuzione delle prove di cui al precedente punto 3.1.7.2.riscontro fra risultati ottenuti e valori ricercati.*

Obiettivo dell'Azienda è che l'attività di cui sopra consegua uno sviluppo qualitativo adeguato alle sempre maggiori richieste del mercato del settore edile con particolare riferimento a quello infrastrutturale.

4 IL PROGRAMMA DI QUALIFICAZIONE E SVILUPPO AZIENDALE

4.1 INTEGRAZIONE DEL PROCESSO PRODUTTIVO

La PESARESI GIUSEPPE S.p.A. ritiene inderogabile al fine di poter assicurare la propria esistenza futura alla proprietà e agli addetti, realizzare interventi di ammodernamento e di riassetto organico, a partire da uno specifico programma di qualificazione e sviluppo aziendale riferito ad una dimensione temporale di medio termine (5-10 anni).

A tale programma, approvato dal Consiglio Comunale ai sensi e per gli effetti dell'art. 5.4 del P.T.C.P., si farà riferimento ogni qualvolta la PESARESI GIUSEPPE S.p.A. dovrà richiedere il rilascio di relativi specifici provvedimenti abilitativi sindacali in ottemperanza e in conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia comunale.

Il programma di qualificazione e sviluppo aziendale prevede nel medio termine (comunque entro dieci anni dalla sua approvazione) interventi sulle risorse umane e interventi di trasformazione strutturale.

L'implementazione del processo produttivo del nuovo prodotto CARBARGYL prevede nuove strutture atte a consentirne la produzione nelle sue fasi progressive:

- la raccolta del materiale
- il deposito
- l'essiccazione
- l'omogeneizzazione

oltre che al conseguente adattamento della rete commerciale della società che consenta la distribuzione del prodotto sul mercato.

Si intende inoltre installare un nuovo impianto per la produzione dei conglomerati bituminosi che utilizzi le più recenti innovazioni presenti a livello mondiale con particolare riferimento all'ottimizzazione di:

- risparmio energetico
- alte percentuali di riutilizzo del SORYL
- massima qualità del prodotto finito
- basso impatto ambientale rispetto allo stato dell'arte

4.2 SERVIZIO AL CLIENTE

Il rafforzamento delle strutture esistenti e l'esecuzione delle nuove strutture in programma hanno quale finalità principale quella di poter soddisfare con sempre maggiore attenzione le esigenze della clientela aziendale che, per tipologia di

servizio reso, presenta caratteristiche sempre più qualificate.

La società infatti annovera da tempo tra i propri Clienti i più importanti Enti pubblici territoriali e le imprese private di maggiori dimensioni; ampliare, pertanto, la gamma dei prodotti offerti non può che rafforzare la fidelizzazione dei Clienti tradizionali e favorire nel contempo - a seguito di adeguata azione di marketing - il reperimento di nuova clientela alla quale offrire in seguito anche l'intera gamma dei servizi aziendali.

4.3 INGRESSO IN UN NUOVO SEGMENTO DI MERCATO

Come già affermato, la programmata implementazione della produzione del CARBARGYL permetterà alla società l'inserimento in segmenti di mercato ad oggi non frequentati. Ci si riferisce in particolare al settore dei cementifici ed a quelli dell'agricoltura, della vivaistica e del giardinaggio ai quali la società, per le proprie caratteristiche, non ha ancora avuto occasione di accedere e che invece, per numero di aziende, ampiezza territoriale e rilievo economico, rappresentano una opportunità estremamente interessante.

4.4 AUMENTO DELL'ORGANICO

La decisione assunta dalla direzione aziendale fin dal 1995 di progettare ed attuare un sistema aziendale di assicurazione qualità in conformità alla norma UNI-EN-ISO 9002 e conseguire la relativa certificazione (certificazione conseguita il 14 dicembre 2000, con n. 00487), ha comportato l'orientamento aziendale di dotare il proprio organigramma di figure professionali specificamente qualificate a gestire in particolare le azioni di prova, controllo e collaudo dei materiali oggetto dei propri processi lavorativi, oltre a dotarsi della strumentazione di laboratorio necessaria allo stesso scopo.

Per tale ragione sono già in forze alla società due ingegneri laureati, cui è stata affidata la responsabilità di assicurazione di qualità, ed ai quali verrà affiancato un terzo ingegnere in possesso di specifica formazione, al quale verrà costantemente assicurato il completamento della propria formazione e che si renderà necessario per assisterli nella esecuzione dei programmati piani di ricerca e sviluppo applicata.

Si ritiene inoltre che i rinnovati programmi di produzione comporteranno un progressivo aumento della forza lavoro che, si stima, a regime potranno rappresentare un incremento di almeno il dieci per cento della forza attuale.

4.5 TRASFORMAZIONI STRUTTURALI E DI PROCESSO

Per dare esecuzione al presente Programma di Qualificazione e Sviluppo Aziendale (PQSA) sono stati previsti interventi strutturali a completamento ed integrazione delle attuali strutture ubicate presso la sede della società. Sono stati in particolare previsti i seguenti interventi di trasformazione strutturale e di processo:

- Parcheggio per dipendenti
- Ampliamento delle aree a verde e loro riorganizzazione
- Recupero e ristrutturazione ex-fornace
- Edifici direzionali per uffici aziendali e servizi per dipendenti
- Realizzazione capannone "carbargyl"
- Riqualificazione ambientale dell'area "laghetti"
- Installazione di nuovo impianto conglomerati bituminosi

Di seguito sono descritti gli interventi programmati sull'area della Ditta Pesaresi Giuseppe SPA e oggetto del P.Q.S.A.

4.5.1 PARCHEGGIO PER DIPENDENTI

L'attuale situazione occupazionale evidenzia una carenza di spazi ad uso parcheggio internamente all'area in cui viene svolta l'attività della Ditta che diventa ancora più critica in fase di attuazione dello sviluppo previsto nel P.Q.S.A. . Viene pertanto progettato l'ampliamento del parcheggio esistente parallelamente alla Via Emilia e da questa separata da una fascia di verde. Per contenere l'impermeabilizzazione del suolo le nuove aree parcheggio saranno realizzate con manufatti drenanti (autobloccanti posati su sottofondo disperdente costituito da inerti di diversa granulometria).

4.5.2 AMPLIAMENTO DELLE AREE A VERDE E LORO RIORGANIZZAZIONE

L'intero perimetro lato Via Emilia dell'area è provvisto di una siepe pluristratificata costituita da alberature e siepi di diverse dimensioni con funzione di ridurre l'impatto visivo dell'attività dall'esterno e per il contenimento di polveri che eventualmente possono prodursi nel ciclo di lavorazione e/o per asportazione eolica.

L'intervento progettuale prevede l'ampliamento della fascia verde lato strada e la realizzazione di nuove aree verdi che circoscrivono sia l'edificio dell'ex-fornace che quelli destinati a uffici e servizi

All'interno di dette aree verdi saranno ricavati percorsi pedonali di collegamento

protetti sia rispetto alle superfici destinate alla mobilità pesante che a quelle utilizzate per l'esercizio dell'attività dell'impresa.

Gli ingressi agli edifici direzionali e all'ex-fornace sono indipendenti rispetto a quello della parte produttiva per consentire il libero accesso a questi anche nell'orario di chiusura dell'attività ed in particolare favorire l'utilizzazione dei locali ricavati nell'edificio dell'ex-fornace per incontri tematici, forum, ecc. senza interferenza con l'attività.

A tal fine sono state previste aree di parcheggio sia in prossimità di detto fabbricato che di quelli a destinazione direzionale.

4.5.3 RECUPERO E RISTRUTTURAZIONE EX-FORNACE

E' l'intervento che insieme alla riorganizzazione delle aree a verde maggiormente qualifica il P.Q.S.A. in quanto si propone il recupero di uno dei pochi manufatti di "archeologia industriale" che si è salvato nella nostra Provincia dagli eventi bellici prima e della ricostruzione non regolamentata poi.

Particolare attenzione è dedicata al mantenimento dell'esistente con opportuni interventi di consolidamento ed alla fedele ricostruzione della parte in cattivo stato di conservazione e/o con strutture prossime al collasso.

All'interno saranno ricavati locali da destinarsi ad uffici, sale riunioni e servizi da utilizzarsi sia per l'attività dell'impresa che per incontri tematici e conferenze aperti anche alla cittadinanza, Enti ed associazioni.

Un'ampia fascia di verde con alberi ad alto fusto separerà l'edificio delle aree utilizzate per lo svolgimento dell'attività produttiva mentre sul lato della Via Emilia, dove è situato l'accesso, verrà limitata l'altezza della siepe sempreverde per consentire la vista dell'immobile ristrutturato.

4.5.4 EDIFICIO DIREZIONALE

Sull'area di proprietà della Ditta Pesaresi Giuseppe SPA in adiacenza della Via Emilia e nell'ambito della fascia di rispetto stradale si trova una ex-casa colonica in cattivo stato di manutenzione di cui il P.Q.S.A. ne prevede l'abbattimento.

I fabbricati saranno realizzati con struttura portante in c.a., tamponamenti in laterizio, solai e copertura in latero-cemento. Le finiture prediligeranno la scelta di materiale eco-compatibile (pannelli isolanti non sintetici, intonaci e tinteggiature a base di calce, pavimentazione in cotto, ecc.).

Ogni edificio sarà dotato di impianto idrico e termosanitario con caldaia alimentata a gas metano o con sistemi innovativi se supportati da contributi pubblici.

L'approvvigionamento idrico per usi domestici sarà fornito dall'acquedotto comunale e gli scarichi delle acque grigie e nere recapiteranno, previo

trattamento in vasca Imhoff, nella rete fognaria pubblica posta su Via Portogallo.

4.5.5 REALIZZAZIONE CAPANNONE

Oltre agli interventi già previsti dal programma di qualificazione e sviluppo aziendale approvato nel 2016 si intende installare un nuovo impianto di produzione di conglomerato bituminoso all'interno del capannone di progetto. Questa scelta, da attuare nel medio periodo, si rende necessaria a seguito delle sempre crescenti richieste del mercato di sistemi produttivi all'avanguardia e dalle migliori prestazioni in termini di impatto ambientale, di prodotti riciclati in sostituzione di materie prime vergini e in un'ottica di continua ottimizzazione dei processi produttivi aziendali.

Dopo un attento studio degli impianti messi a disposizione dal mercato, focalizzato in particolare sulle attenzioni che gli stessi ponevano agli aspetti innovativi di risparmio energetico, alte percentuali di utilizzo del fresato, massima qualità del prodotto finito e basso impatto ambientale rispetto allo stato dell'arte si è scelta una tecnologia consona alle caratteristiche dell'innovazione ed alle necessità produttive.

L'impianto è stato inserito all'interno del capannone in modo da integrarlo al meglio nel cantiere e da ridurre al massimo l'impatto verso l'ambiente circostante con conseguenti benefici misurabili in termini di:

- Abbattimento delle polveri nei possibili punti di emissione.
- Riduzione dei livelli di rumore.
- Emissioni dal camino entro i più severi limiti di legge.
- Disponibilità di colori armonizzati con l'ambiente.
- Tamponatura della torre di mescolazione.
- Eliminazione della caldaia con il relativo punto di emissione in atmosfera.
- Eliminazione dell'olio diatermico con conseguente maggiore sicurezza nel posto di lavoro.

Questa soluzione tecnica inoltre garantisce la copertura del materiale di recupero (SORYL) proteggendolo da eventi atmosferici che lo esporrebbero ad un elevato assorbimento di umidità: è proprio questa la caratteristica intrinseca del materiale che ne determina fortemente le percentuali di reimpiego nel ciclo produttivo. Come dimostrato dalla diffusione di queste tipologie di impianti in tutto il Nord Europa (paesi notoriamente carenti di materie prime e con condizioni climatiche nettamente avverse per la produzione di conglomerati bituminosi rispetto alle nostre) una protezione efficace non solo massimizza il recupero, ma riduce drasticamente i consumi in fase di confezionamento.

4.5.6 EDIFICIO UFFICI E CAPANNONE ESISTENTI

Rispetto al PQSA approvato si intende collegare l'edificio direzionale ed il capannone esistenti mediante un tunnel sopraelevato.

L'edificio esistente destinato ad uffici è il fabbricato più prossimo alla via Emilia, costituito da un interrato e tre piani fuori terra, presenta una copertura piana, una facciata continua scandita da finestre a nastro, rivestita di materiale ceramico.

Per questo progetto si è ipotizzato un restyling mediante schermature solari (barriere frangisole in alluminio) alle quali affidare il compito di gestire la luce naturale, garantire un miglior comfort visivo, ridurre l'irraggiamento, diminuire il surriscaldamento dell'ambiente, permettere la ventilazione e costituire una soddisfacente barriera acustica.

Il previsto collegamento con il capannone contiguo comporta una redistribuzione degli ambiti interni coinvolti nell'intervento.

Il collegamento tra i due corpi di fabbrica sarà costituito da una struttura indipendente mediante pilastri e travi in acciaio, i tamponamenti laterali in vetro, la copertura in lamiera coibentata controsoffittata internamente.

Per calmierare la differenza di quota tra i piani da collegare, la pavimentazione, costituita da lamiera grecata e massetto cementizio, assumerà la funzione di rampa con pendenza inferiore all'8%, rivestita da materiale antisdrucchio (gomma, lapidea, ecc.).

Il capannone esistente, adibito a magazzino uffici e spogliatoi per il personale è collocato immediatamente a ridosso dell'ufficio direzionale C, è costituito da una intelaiatura di pannelli e coperture prefabbricate in c.a..

Fatto salvo quanto previsto dal PQSA autorizzato quale la collocazione in copertura dei pannelli fotovoltaici, internamente sarà implementata la parte a doppio volume, revisionata in funzione della riqualificazione degli esistenti spazi quali: uffici, mensa, spogliatoi-docce per il personale.

Le superfici di implementazione interna ed il collegamento tra i due corpi di fabbrica saranno sottratte dal direzionale di progetto.

Rimane invece invariata la previsione di utilizzare la copertura del capannone per la collocazione in opera di pannelli fotovoltaici.

Questo intervento è invariante rispetto all'utilizzo del suolo in quanto il tunnel insisterà su area già edificata.

4.6 PROGRAMMA TEMPORALE DI MEDIO TERMINE

Si riassumono, nella tabella sottostante, i tempi previsti per la realizzazione degli interventi strutturali proposti nel PQSA.

<i>INTERVENTO STRUTTURALE</i>	<i>REALIZZAZIONE TEMPORALE</i>
AMPLIAMENTO PARCHEGGI E VERDE	Da 1 a 5 anni
RIQUALIFICAZIONE "AREA LAGHETTI"	Da 1 a 5 anni
RISTRUTTURAZIONE "VECCHIA FORNACE"	Da 1 a 5 anni
EDIFICI DIREZIONALI	Da 1 a 10 anni
CAPANNONE "CARBARGYL"	Da 1 a 10 anni
IMPIANTO CONGLOMERATO BITUMINOSO	Da 1 a 10 anni

4.7 INVESTIMENTI NECESSARI.

Si riassumono, nella tabella sottostante, i costi previsti per la realizzazione degli interventi strutturali proposti nel PQSA.

<i>INTERVENTO STRUTTURALE</i>	<i>INVESTIMENTI NECESSARI</i>
AMPLIAMENTO PARCHEGGI E VERDE	€ 500.000
RIQUALIFICAZIONE "AREA LAGHETTI"	€ 300.000
RISTRUTTURAZIONE "VECCHIA FORNACE"	€ 1.000.000
EDIFICI DIREZIONALI	€ 1.500.000
CAPANNONE "CARBARGYL"	€ 4.000.000
IMPIANTO CONGLOMERATO BITUMINOSO	€ 5.000.000
VALUTAZIONE ECONOMICA COMPLESSIVA	€ 12.300.000

5 RICADUTE SOCIALI E VANTAGGI PER LA COMUNITÀ

5.1 AUMENTO DELL'OCCUPAZIONE PERMANENTE.

Come già riferito al precedente punto 4.4 della presente relazione si è già stimato che l'incremento di forza lavoro che consegnerà all'esecuzione del PQSA è

dell'ordine del 10%.

In tal punto si vuole ulteriormente precisare che tutte le nuove assunzioni progressive non potranno che avere caratteristiche di permanenza in quanto l'implemento delle strutture non prevederà situazioni operative transitorie o temporanee. Inoltre le caratteristiche delle nuove assunzioni relativamente al PQSA, che spazieranno dal laureato all'apprendista operaio, interesseranno fasce sociali differenziate.

5.2 AUMENTO DEL VOLUME D'AFFARI DELL'INDOTTO RIMINESE.

Per le caratteristiche degli interventi, per la tipologia di prodotto ed anche per le tradizioni aziendali, è ragionevole prevedere che larga parte dei risultati ritraibili dai nuovi programmi sarà indirizzata al territorio locale.

Ciò comporterà rapporti di collaborazione con imprese locali di minori dimensioni (sub appalti) ed acquisti di maggiore consistenza presso i rivenditori locali.

Stime economiche preventive hanno evidenziato che con l'esecuzione a regime di tutto il PQSA il raggiungimento del cinque per cento di incremento del volume d'affari aziendale consentirebbe il break even point.

Si ritiene quindi che gli obiettivi possano considerarsi agevolmente raggiungibili e si aspira conseguentemente a risultati di maggior rilievo, da destinare all'affinamento costante delle strutture.