PROCEDIMENTO UNICO (L.R. 24/2017, art. 53, C., lett.B)
PER CAMBIO DESTINAZIONE A PORZIONE DI FABBRICATO AD USO ARTIGIANALE
SITO IN SANTARCANGELO DI ROMAGNA, VIA DEL GRANO N.235

RELAZIONE PSA (PIANO DI SVILUPPO AZIENDALE)

OGGETTO: Deposito di istanza per Procedimento Unico (L.R. 24/2017, art. 53, C., lett.b) per cambio destinazione a porzione di fabbricato ad uso artigianale sito in Santarcangelo di Romagna, via del Grano n.235.

DITTA RICHIEDENTE: **PWG Pezzi Wall Group srl** Via Giovanni Prati 9/a - 38010 Vigo di Ton (TN) - Codice Fiscale e Partita IVA 01950210227 (Holding di controllate **ANAUNIA srl** ed **ESTFELLER PARETI srl**).

PREMESSA

La Relazione di sviluppo aziendale illustra la situazione attuale dell'azienda e descrive laprevisione di futuro sviluppo,gli obiettivi di miglioramento e gli investimenti finalizzati al loro raggiungimento ed ilcronoprogramma con le tempistiche di realizzazione degli interventi.

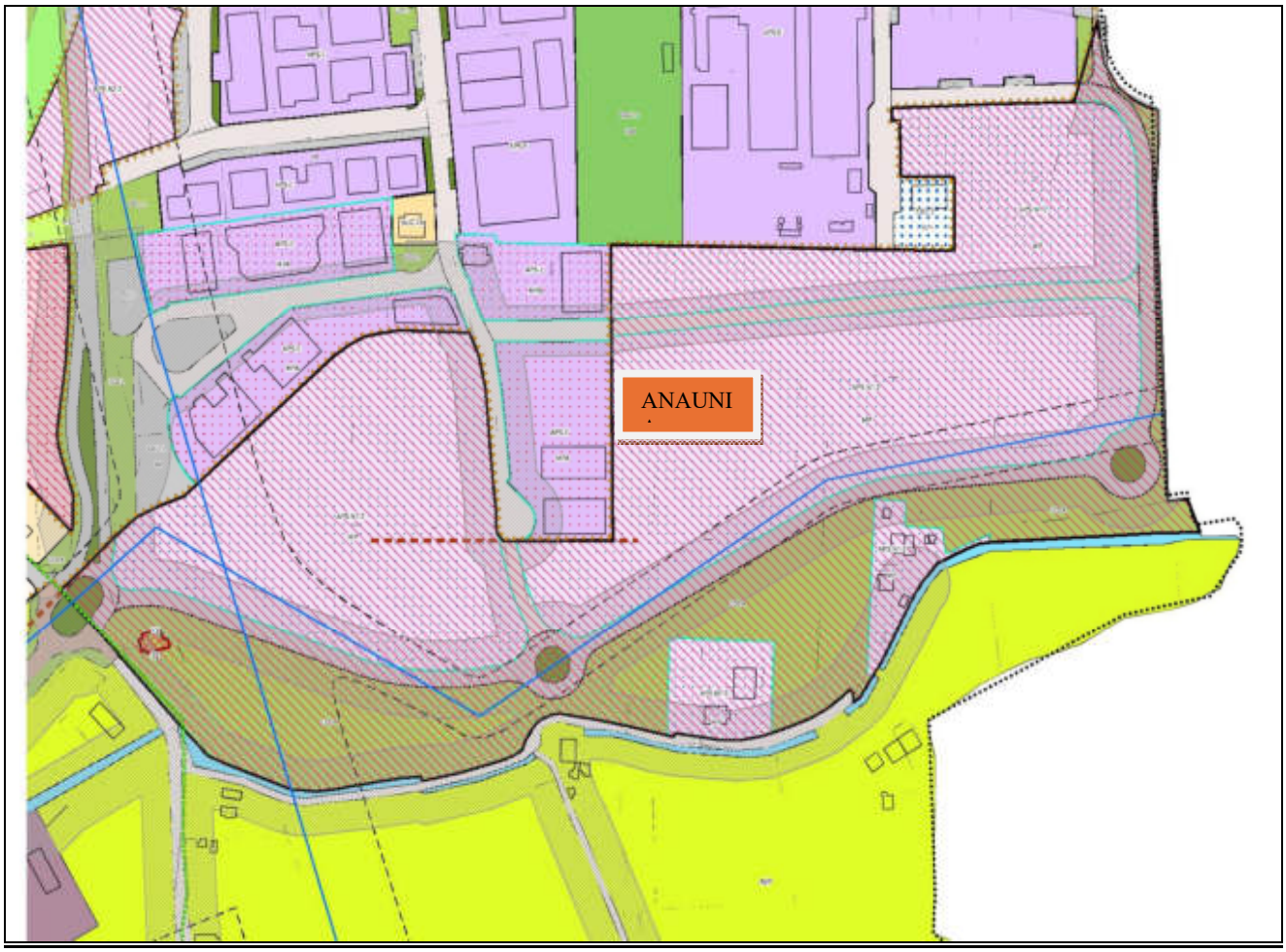
Con istanza presentata da Dott. Marco Pezzi in qualità di legale rappresentante della Ditta Pezzi Wall Group SRL, holding del gruppo,con sede in Via del Grano, 235 a Santarcangelo di Romagna, si propone di realizzare il seguente intervento:

"Ampliamento di SU superficie attualmente destinata a soppalco/deposito (nel progetto originale di permesso di costruire rappresentato in esenzione da SU in ragione dell'Art. 22 del REC vigente al momento della realizzazione del fabbricato) da destinare ad uffici dell'attività produttiva, all'interno di immobile esistente sito in via del Grano 235"

Il fabbricato esistente con superficie Utile complessiva di mq. 3009,72 insiste su un area di P. particolareggiato in ambito urbano APS.N1.2 regolato dall'Art. 27 del Rue vigente come rappresentato dal capitolo seguente- inquadramento urbanistico.

Inquadramento urbanistico

Norma di riferimento: RUE - Art. 27. Ambiti produttivi APS.N1.2 in corso di edificazione sulla base di Piani Urbanistici attuativi approvati – Piano Particolareggiato "Bornaccino"



STRALCIO RUE

Individuazione catastale

L'immobile è identificato catastalmente al FG.21 mapp. 1114

Precedenti edilizi

L'immobile è stato edificato con Permesso di Costruire n. 15 del 26/09/2019 e SCIA Prot. 11995 del 05/08/2020. Per l'installazione di filtro esterno è stata presentata SCIA Prot. 15524 del 08/10/2020

Apertura Attività

Per l'apertura attività specifica è stata presentata SCIA Prot. n. 2515 in data 12/02/2021 in Ditta Anaunia srl.

STATO ATTUALE DELL'AZIENDA

Il gruppo industriale PWG Srl è (società holding costituita il 21.11.2005) specializzato nella produzione di pareti manovrabili insonorizzate è costituito da due società operative: Anaunia Srl ed Estfeller Pareti Srl. Entrambe le controllate si occupano di produzione e commercializzazione di manufatti in legno, ferro e alluminio, nello specifico di attività di progettazione, produzione, commercializzazione e installazione di pareti manovrabili insonorizzate. L'intervento edilizio e la proposta di variante urbanistica si rendono necessari al fine di poter adeguare, organizzare e razionalizzare gli spazi dell'Azienda alle esigenze di mercato oltre a garantire

le esigenze di tutela e sicurezza dei lavoratori.
Tutte le aziende sono certificate ISO 9001, 14001 e 45001.
L'impresa, dal punto di vista giuridico, è una SOCIETÀ a responsabilità limitata il cui rappresentante legale è Marco Pezzi.
Attualmente la sede occupa un edificio a destinazione artigianale sito in Santarcangelo di Romagna, via del Grano n.235 ed occupa un edifico con Superficie Utile complessiva di mq. 3009,72, costituita da piano terra destinato all'attività produttiva, uffici e servizi di mq.2.903,52 e piano primo di mq. 106,20 destinato ad uffici e servizi dell'attività produttiva, oltre ad superficie di mq. 124.77 in esenzione di SU, in base all'Art. 22 del REC destinata a soppalco/deposito.
L'attuale ciclo produttivo annuale è costituito dalle seguenti lavorazioni:

Carpenteria: taglio, lavorazione di profili in alluminio e ferro, con macchine ad alta automazione. Assemblaggio dei componenti di ferro e alluminio per comporre il prodotto finito di carpenteria, ovvero il telaio della parete manovrabile.

Falegnameria: taglio, lavorazione e bordatura ai centri di lavoro di pannelli di legno, prevalentemente truciolare, unitamente alle attività di finitura dei pannelli pre-assemblaggio con il telaio di carpenteria.
L'organizzazione aziendale delle risorse umane è rappresentata da nr. 31 addetti per l'azienda Anaunia Srl e nr. 3 addetti per la società Estfeller Pareti Srl, con i seguenti ruoli:

- Nr. 1 presidente del CdA
- Nr. 1 amministratore delegato
- Nr. 1 consigliere non delegato
- Nr. 3 amministrative
- Nr. 17 operai
- Nr. 7 progettisti
- Nr. 5 commerciali
- Nr. 2 ufficio produzione

La dotazione delle macchine per la lavorazione è la seguente:

- Nr. 1 centro di lavoro per l'alluminio (2018)
- Nr. 1 linea di taglio e lavoro per l'alluminio (2025)
- Nr. 1 linea di taglio e lavoro per il ferro (2025)
- Nr. 1 centro di lavoro legno (2025)
- Nr. 1 bordatrice pannelli in legno (2025)
- Nr. 1 sezionatrice pannelli in legno (2025)
- Nr. 1 toupiè, sega circolare e pialla per legno (2020-2025)

- Nr. 1 pressa pannelli (2016)

Dalla sua costituzione ad oggi l'azienda ha registrato una costante crescita dimensionale e organizzativa.
Nel 2006 il fatturato aziendale era pari a circa € 2.000.000, con un organico composto da 14 addetti. Attualmente il gruppo imprenditoriale, costituito da due società operative, sviluppa un fatturato complessivo di circa € 10.000.000 e occupa complessivamente 35 addetti.

PROGETTO DI SVILUPPO

La previsione di sviluppo dell'attività produttiva comporterà un aumento della superficie utile di mq 124.77 destinata a uffici e servizi dell'attività produttiva.

Finalità dell'intervento

La previsione di sviluppo dell'attività produttiva comporta l'ampliamento degli spazi destinati alle attività produttive, logistiche, tecniche e amministrative, al fine di sostenere il percorso di crescita aziendale già in atto e quello previsto nei prossimi anni.
L'intervento è necessario per rendere più efficiente l'organizzazione dei processi produttivi, incrementare le aree destinate agli uffici tecnici e amministrativi, migliorare le condizioni operative dei lavoratori e adeguare il sito alle future esigenze aziendali.
Il gruppo è impegnato nel consolidamento delle attività presso il sito di Santarcangelo di Romagna, immobile di proprietà della società. In tale contesto è previsto il trasferimento di una seconda società del gruppo, precedentemente operante in Alto Adige, con l'obiettivo di concentrare competenze, funzioni produttive e organizzative presso il polo romagnolo. Tale trasferimento è già in atto.
Parallelamente, è in corso un percorso di espansione commerciale e produttiva sui mercati esteri, con particolare attenzione ai mercati europei, che determinerà un incremento dei volumi produttivi e delle attività di progettazione, gestione commesse e assistenza tecnica.

Incremento occupazionale previsto

Il piano di sviluppo ha già prodotto un primo rafforzamento dell'organico e prevede ulteriori incrementi presso il sito di Santarcangelo di Romagna.

Sono già stati effettuati n. 3 nuovi inserimenti presso Estfeller Pareti S.r.l., con sede a Santarcangelo di Romagna; tra questi, n. 1 risorsa a tempo pieno è dedicata alla ricerca e sviluppo. Il piano prevede inoltre l'assunzione di n. 2 operai per le attività di carpenteria e falegnameria.
In funzione della crescita dei volumi produttivi derivante dai progetti esteri, potrà rendersi necessario un ulteriore incremento di n. 2-3 lavoratori a tempo pieno presso il sito produttivo locale tra il 2026 e il 2027.

Quadro degli investimenti finanziari

Il programma di sviluppo comprende investimenti industriali, organizzativi e commerciali finalizzati a consolidare il polo produttivo di Santarcangelo di Romagna e a sostenere la crescita nei mercati nazionali e internazionali.

Gli investimenti finanziari previsti riguardano l'ampliamento e l'adeguamento degli spazi produttivi e direzionali, il trasferimento e la riorganizzazione delle attività aziendali, il potenziamento delle dotazioni tecnologiche e informatiche, nonché il rafforzamento della struttura organizzativa e commerciale necessaria a sostenere la crescita prevista.

Ambito	Valore / orizzonte	Finalità e ricaduta territoriale
Acquisizione aziendale	€ 650.000 (valore potenziale)	Ampliamento della capacità commerciale e della presenza nei mercati di riferimento, subordinato alle verifiche economiche, finanziarie e tecniche dell'operazione.
Sviluppo internazionale	Obiettivo € 2.000.000 + circa € 1.000.000 in 3 anni	Strutturazione di una società consociata estera dal 1° gennaio 2027; produzione integralmente realizzata presso lo stabilimento di Santarcangelo di Romagna.
Nuovi prodotti e R&S	Circa € 500.000 di volumi attesi	Innovazione di prodotto e apertura di nuovi mercati, sostenute dalla risorsa dedicata a ricerca e sviluppo già inserita.
Macchinari e logistica	€ 250.000–500.000 Periodo 2026–2030	Magazzini verticali automatici ed eventuale integrazione di nuovi centri di lavoro: maggiore capacità produttiva, sicurezza operativa ed efficienza dei flussi interni.

Valore complessivo delle componenti attualmente quantificabili: € 900.000–1.200.000, al netto delle opere edilizie oggetto dell'istanza, dei costi di trasferimento e riorganizzazione e degli investimenti connessi al rafforzamento dell'organico.

Le tempistiche di realizzazione delle opere edili previste nei progetti allegati alla presente relazione si ipotizzano secondo il seguente cronoprogramma:

- Presentazione del titolo edilizio SCIA per la realizzazione delle opere presumibilmente a Gennaio 2027
- Realizzazione delle opere entro 6/8 mesi dall'inizio lavori.

CONCLUSIONI

L'ampliamento richiesto costituisce la condizione fisica e organizzativa necessaria per trasformare il programma di investimenti in maggiore produzione, occupazione e valore generato sul territorio comunale. L'intervento consentirà di consolidare il ruolo del gruppo quale realtà manifatturiera in espansione, con produzione e competenze radicate a Santarcangelo di Romagna e una crescente presenza sui mercati internazionali.

Rimini, lì 24-06-2026

Dott. Marco Pezzi
(Pezzi Wall Group SRL)