

RELAZIONE TECNICA

Il presente progetto è richiesto in variante allo strumento urbanistico vigente tramite procedura SUAP ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010 al fine di ottenere il cambio di destinazione d'uso dell'area e soprastante fabbricato dall'attuale destinazione prevista B2.2, alla destinazione agricola E2. Il progetto tende infatti al recupero per uso legato al sistema agricolo di un fabbricato nato con destinazione a servizio dell'agricoltura con l'istituzione di consorzio agrari nati alla fine dell'800 e sviluppatisi poi in "Consorzi agrari cooperativi".

Nei primi articoli degli statuti di tali consorzi si definisce che: "...lo scopo del consorzio è la compra e la vendita di materie, prodotti e quant'altro possa interessare l'agricoltura" oltre alla necessità di "...diffondere l'uso razionale dei concimi ed in genere di tutte le pratiche agricole".

Nel tempo i consorzi si svilupparono e si modificarono fino a diventare in alcune zone d'Italia di notevole importanza mentre in altre divennero nel tempo sempre meno forti in seguito al rinnovamento del settore agricolo avvenuti negli anni '50-'60.

Negli anni '90 il sistema dei consorzi presentava un forte indebitamento nei confronti del sistema bancario e della Federconsorzi che operava nei confronti dei consorzi agrari come ente di credito e di garante nei confronti delle banche. L'improvvisa messa in liquidazione della Federconsorzi fece crollare la situazione economica della maggior parte dei consorzi agrari.

La piccola realtà di cui noi ci stiamo occupando ha seguito tali vicissitudini senza più riprendersi. L'immobile è situato in Comune di Fano, loc. Bevano, lungo la strada provinciale 45 di Carignano ed è censito a catasto fabbricati al foglio 17 di Fano mappale 25 subalterno 1.

Attualmente la proprietà dell'immobile è della Agricola Arzilla società semplice (p.iva: 02727640415), con sede in Fano località Roncosambaccio n.141 cap.61032, che intende recuperare tale edificio, anche tramite una variante urbanistica presso lo Sportello Unico Attività Produttive, riportando l'attuale destinazione di "residenza area B2.2" ad una destinazione "agricola E2" che permetta l'utilizzo di tale immobile per la realizzazione di una piccola cantina vinicola.

LEGITTIMITA'

Il corpo principale dell'immobile risulta edificato ante 1967 e per lo stesso non sono stati reperiti titoli edili; di tale fabbricato sono state reperite le planimetrie catastali di primo impianto datate 16/03/1940.

Il primo titolo edilizio reperito presso l'archivio Comunale è relativo la realizzazione della porzione in testa al fabbricato (lato Pesaro) autorizzato con licenza n.2397 del 21/07/1957.

Successivamente l'intero immobile ha subito un intervento di straordinaria manutenzione per l'adeguamento alle esigenze della precedente proprietà Consorzio agricolo con autorizzazioni n.626/2000 e n.1783/2000.

L'intervento che si propone prevede opere di straordinaria manutenzione al fine di adeguare l'immobile alle esigenze della nuova proprietà Agricola Arzilla.

Verrà pertanto aperta una finestratura sul fronte del fabbricato al fine di garantire un adeguato illuminamento ed aerazione del locale che sarà destinato a cantina. Si precisa che tale apertura non è da considerarsi una porta in quanto la stessa è posizionata ad una quota superiore rispetto al piano del pavimento e l'apertura stessa sarà protetta da un parapetto metallico esterno.

Il locale dove avverrà la lavorazione sarà reso idoneo con la realizzazione di opportune pavimentazioni e pareti lavabili e con raccolta delle acque tramite una canalina a pavimento. La canala farà confluire le acque di lavorazione prodotte in una vasca stagna ed interrata posta fuori del fabbricato che periodicamente sarà scaricata secondo le procedure di legge.

La lavorazione avverrà con l'arrivo di cassette contenenti l'uva raccolta a mano in vigna che saranno scaricate in una macchina che provvederà alla pigiatura ed alla diraspatura ed alla successiva immissione tramite pompe in serbatoi in acciaio inox o in pressa in base al tipo di vino, per poi procedere alla fermentazione, all'affinamento ed al successivo imbottigliamento. Il tutto avverrà nel più completo rispetto delle norme igienico-sanitarie al fine di ottenere il miglior risultato possibile per il prodotto che dovrà essere messo sul mercato.

Il vino imbottigliato sarà stoccatto in apposito locale destinato a magazzino.

Il complesso prevede anche la presenza di servizi igienici e di spogliatoi per il personale.

Lo scarico del servizio igienico, in considerazione che la proprietà non ha aree per poter proporre subirrigazione e non ha la possibilità di raggiungere una fognatura pubblica, pertanto è stato autorizzato dall'Azienda Unità Sanitaria Locale n.3 con protocollo 10335 del 14/04/2000 lo scarico in una vasca a tenuta interrata con le seguenti prescrizioni: "tenuto conto della scelta tecnico-ambientale, lo scarico indiretto delle acque nere tramite espurgo dovrà avvenire in conformità alla normativa sullo smaltimento dei rifiuti; dovrà essere installato idoneo apparato avvisatore, acustico e sonoro segnalatore il troppopieno della fossa a tenuta e comunque che sia sottoscritto contratto specifico con ditta autorizzata espurgo".

Poiché le condizioni ambientali non sono modificate, e non sono cambiate le quantità e tipologia di scarichi, si ritiene tale autorizzazione ancora valida.

In fede.

Pesaro, lì 19/03/2025

Il Tecnico progettista

STERO DELLE FINANZE
ONE GENERALE DEL CATASTO

MENTO GENERALE D

(R. DECRETO LE

egli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 183828

Comune FANO - frazione Carignano Ditta "Consorzio Agrario Provinciale
Vicinale" Maggiotti della Prov. di Perugia-Urbino

"Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA
PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
(R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)

COMUNE

di Fano

Tallonecino di riscontro
DELLA SCHEDA

N° 183828

Accettabile
Serie E

A V V E R T E N Z A : Il presente tallonecino deve essere inviato a cura del dichiarante sulla planimetria (riproducente gli immobili denunciati con la presente scheda) e presentare ai sensi dell'articolo 6 del R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652.

PROPR. Bussel

PROPR. Bussel

Per Fano

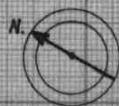
Per

PROPR. Bussel

Mazzino

CITTADINA COMUNALE

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

Compilata da:

DENONCIANTE

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei
della Provincia di

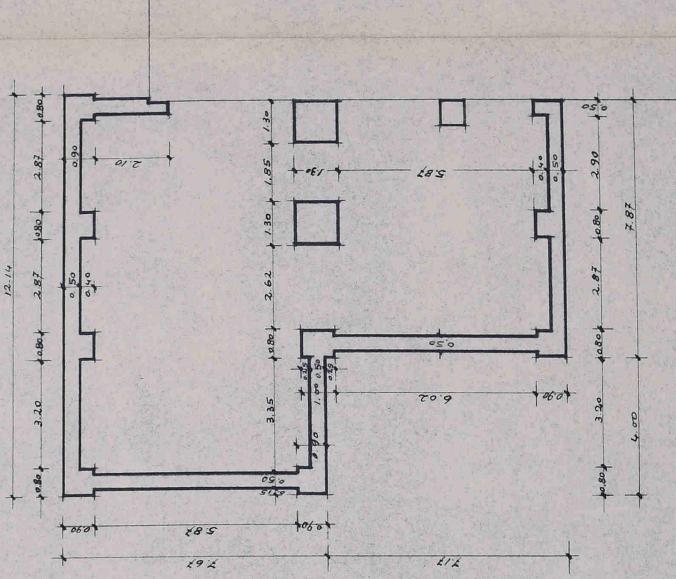
Data 16 Marzo 1960 Firma

Per S. Maria Arzolla

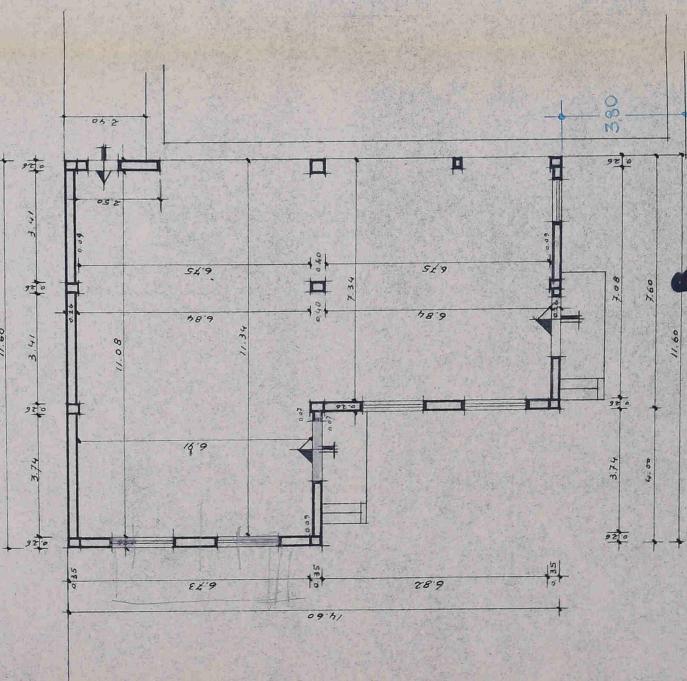
**CONSORZIO AGRARIO
PROVINCIALE**
PESCARO - URBINO

PROGETTO

**PER LA COSTRUZIONE
DI UN MAGAZZINO
DA ADIBIRE A DEPOSI-
TO MERCI ED ATTREZ-
ZI AGRICOLI IN LOCA-
LITÀ "MAGLIOTTI".**



FONDAZIONI



PIANTATERRENO

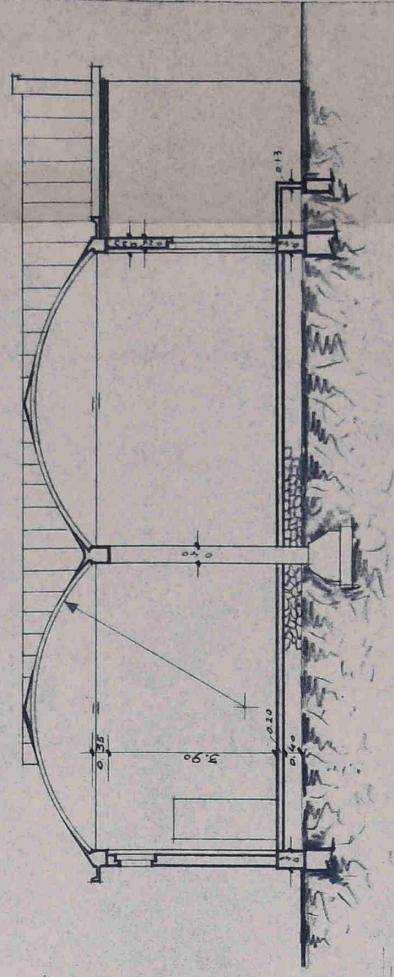


PLANTIMETRIA

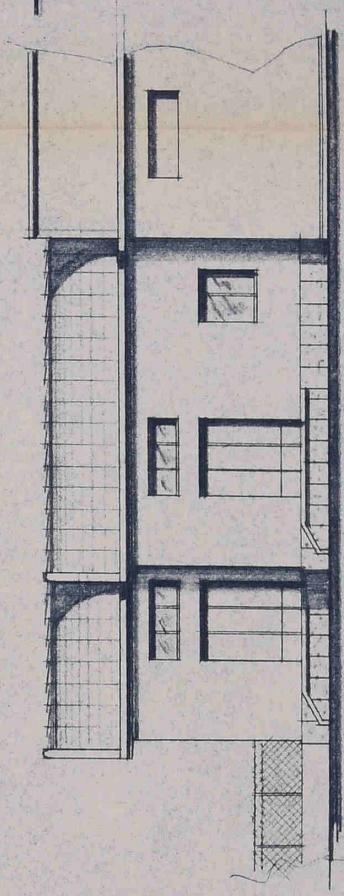
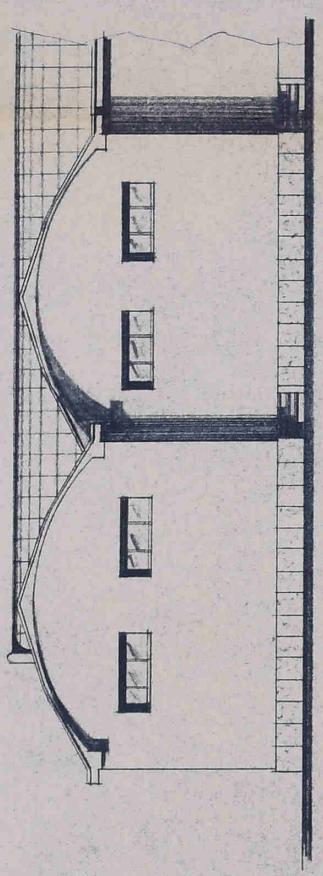
SCALA: 1:1000

STUDIO TECNICO
Dott. Ugo Patruno
Vincenzo Belotti
Dott. Renzo Sestini

SEZ. A-B



FIANCO



PROSPETTO

N.

P. G.

La presente licenza di costruzione
non vincola l'Amministrazione Comunale alla
immissione nella zona dei pubblici
servizi o cioè, strade, fognature,
acquedotto, illuminazione, gas, etc.

Licenza N. 2393/P.S.

COMUNE DI FANO

UFFICIO TECNICO

LICENZA DI COSTRUZIONE

IL SINDACO

Vista la domanda del Sig. VENTURINI Rag. Bruno per conto del Consorzio Agrario Provinciale di Pesaro-Urbino presentata a norma dell'Art. 31 della Legge 17-8-1942 N. 1150 e dell'Art. 5 del vigente Regolamento Comunale di Edilizia, intesa ad ottenere autorizzazione per costruzione di un capannone ad uso magazzino deposito merci ed attrezzi agricoli

corredato dal progetto a firma del Sig. Dr. Ing. Lino Patrignani

is critto all'Albo Professionale degli Ingegneri
della Provincia di PESARO

Visto che l'assuntore dei lavori è l'Impresa Geom. A. De Marchi
di Fano

Visto che il Direttore dei Lavori è l'Ing. Lino Patrignani

Visto il parere favorevole, espresso dalla Commissione di Edilizia ed Igiene, nella riunione del

17 SET. 1957

RILASCIA

Al Sig. VENTURINI Rag. Bruno per conto del Consorzio Agrario Provinciale di Pesaro-Urbino la presente licenza di costruzione per l'esecuzione dei lavori di cui alla succitata domanda, consistenti nella costruzione di un magazzino (capannone) ad uso deposito di merci ed attrezzi agricoli, come raffigurato nell'allegato progetto da eseguirsi in località Maggiotti in conformità del progetto e delle eventuali particolari prescrizioni suggerite dalla Commissione Comunale di Edilizia ed Igiene, ed alle condizioni appresso specificate:

L'allineamento del costruendo fabbricato, come stabilito sopraluogo dal tecnico comunale all'uopo incaricato Sig. Travostini Dr. Ing. Antonio viene così determinato:

- 1) sull'allineamento indicato a progetto e limitato alle dimensioni di progetto;
- 2) a quota di ml. 0,60, caposaldo 0,00 (asse strada)
- 3) distanza dai confini, quella legale.

Fano, li 21 SET. 1957

L'INGEGNERE CAPO



IL SINDACO
L'ASSESSORE AL LL. PP.

21 SET. 1957

Segnalata all'I.N.A.I.L. sede di Pesaro il 21 SET. 1957
L'Incaricato

Segnalata all'I.I. CC. di Fano il 21 SET. 1957
L'Incaricato

Segnalata all'U.I.E. sede di Pesaro il 21 SET. 1957
L'Incaricato

Segnalata all'Ufficio di P. U. il 21 SET. 1957
L'Incaricato

DIVIETO DI CONSIDERARE PORTANTI I MURI DA UNA TESTA

COMUNE DI FANO

UFFICIO TECNICO

VISITA TECNICA PER IL PERMESSO DI ABITABILITÀ'

Il sottoscritto¹⁾ Geom. Giuliano Francolini
a seguito della richiesta di abitabilità presentata dal proprietario Sig.
Consorzio Agrario Provinciale di Pesaro-Urbino
per l'immobile posto in località Maggiori.
vista la relazione di collaudo al fabbricato eseguito dal Direttore dei lavori
Sig. Dott. Ing. Lino Parigianni
inscritto all'Albo della Provincia di Pesaro
ha proceduto alla visita tecnica del fabbricato stesso che risulta ultimato il
10/10/1958 ed ha constatato che:
la costruzione è stata eseguita²⁾ in conformità del progetto approvato

che Fano state rispettate le norme di buona costruzione di cui agli articoli 4 - 5 - 6 del D. L. 22 - 11 - 1937 N. 2105 e quelle stabilite dal D. L. 16 - 11 - 1939 N. 2229 per le opere in conglomerato cementizio, nonchè le prescrizioni del Regolamento Edilizio;
che per tanto il fabbricato, dal lato tecnico è dichiarato abitabile.

Fano, li 3/XI/1959



IL TECNICO COMUNALE

Francolini

V.º L'INGEGNERE CAPO COMUNALE

1) Cognome, nome e qualifica del Funzionario.

2) In conformità del progetto approvato o con le varianti debitamente approvate ed apportate al progetto stesso.



Ufficio di Fano
UFFICIO TECNICO
Protocollo N. 2891
24 OTT. 1959

AL COMMISSARIO STRAORDINARIO DEL

COMUNE DI FANO e
COMUNE DI FANO
1978 23.10.59
f.m. L. F.P.C.

Al fine di poterlo allegare alla denuncia di nuova
costituzione, questo Consorzio Agrario Provinciale
di Pesaro - Urbino si prega richiedere il certi-
ficate di abitabilità relativo al magazzino per
deposito merci ed attrezzi agricoli sito in loca-
lità "Maggiotti".

Con osservanza

21 - 10 - 1959

CONSORZIO AGRARIO ECNV. DI PESARO URBINO
Soc. Coop. s.a. - D.L. 11/43 n° 124
CON SEDE A PESARO
IL DIRETTORE

19. XI - 59
Anche questo TCO non è
conveniente perché
non ha un'aria
di servizio.

H. COMMISSARIO STRAORDINARIO

M.



43

RACCOMANDATA: A.R.

MOD. A/1

COMUNE DI FANO

PROVINCIA DI PESARO E URBINO

SETTORE URBANISTICA

N. 19469/2000 P.G.

N. 626/2000 P.S.

Fano, lì 31 LUG. 2000

AL SIG. CONSORZIO AGRARIO PROVINCIALE

c/o INGG. TOMBARI- ANSUINI

Via del Teatro, 8

61032

FANO (PU)

OGGETTO: Comunicazione / Progetto in zona di vincolo paesaggistico.

Con riferimento alla domanda del 14.4.2000 intesa ad ottenere l'autorizzazione per eseguire i lavori di straordinaria manutenzione di un fabbricato;

si comunica che è giacente presso questo Ufficio la relativa autorizzazione n. 626/2000 del 31 LUG. 2000. Il rilascio della stessa è subordinato alla presentazione, da parte della S.V., dei documenti, di seguito contrassegnati:

- ()-Marca da bollo da L. 20.000;
()-Codice fiscale del richiedente e del progettista.
()-Certificato attestante la proprietà dell'area, rilasciato dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari in data non anteriore a mesi tre, oppure dichiarazione del notaio che attesti la proprietà dell'area e che la stessa non è stata precedentemente vincolata a scopo edificatorio.
()-Atto di vincolo di inedificabilità dell'area, con allegato estratto autentico di mappa o tipo di fronzimento approvato.
()-Atti di vincolo della destinazione d'uso dei locali.
()-Versamento di L. ... 30.000 presso la tesoreria comunale o sul bollettino di c/c postale n. 14083612 (diritti di segreteria)
()-Due copie del progetto completo di relazione e documentazione fotografica (per l'invio al Ministero per i beni culturali ed ambientali ai sensi del quinto comma della legge 8.8.1985, n. 431).

Si comunica inoltre che a lavori ultimati dovrà essere presentato il Notiziario Tecnico, anche se l'opera, oggetto dell'autorizzazione, non necessita dell'abitabilità.

In calce al Notiziario Tecnico il Direttore dei Lavori, l'esecutore delle opere ed il proprietario, dovranno sottoscrivere una dichiarazione che l'opera è stata eseguita secondo il progetto approvato.

L'UFFICIO E' APERTO AL PUBBLICO LA MATTINA DAL LUNEDI' AL VENERDI' DALLE ORE 11 ALLE ORE 13, IL POMERIGGIO DEL MARTEDÌ E DEL GIOVEDI' DALLE ORE 15,30 ALLE ORE 17,00.



IL DIRIGENTE
(ING. ARCH. BRUNO BENINI)

IL DIRETTORE
Dott. Ing. Marco MARTINELLI

/vd

SERVIZIO SANITARIO NAZIONALE - REGIONE MARCHE
AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE N.3
FANO

DIPARTIMENTO DI PREVENZIONE
Servizio Igiene e Sanità Pubblica
Via Ceccarini, 38 - Fano
tel. 0721/882.528/882.560 fax 0721/882.521

Fano, lì 08/05/20

Prot.: 10335 del 14/04/20
Allegati: 03
Rif. a nota:
N. del / /

Spett.le Ditta

CONSORZIO AGRARIO PROVINCIALE

MAGGIOTTI
FANO

OGGETTO: richiesta di parere igienico-sanitario preventivo per
lavori edilizi ai sensi dell'art.220 del T.U.LL.SS. 1265/34, del
Regolamento di Igiene ed Edilizio, e del DM 5/7/75.

Vista la richiesta intestata alla ditta:
CONSORZIO AGRARIO PROVINCIALE
relativa al progetto di:
ESECUZIONE OPERE STRAORDINARIA MANUTENZIONE

del fabbricato di: ubicato in Comune di:
FANO loc.: MAGGIOTTI

ai sensi delle leggi vigenti si esprime,
per quanto di competenza parere: FAVOREVOLE alle sottoelencate
condizioni:

tenuto conto della scelta tecnica-ambientale lo scarico indiretto delle
acque nere tramite espurgo dovrà avvenire in conformità alla normativa
sullo smaltimento dei rifiuti; dovrà essere installato idoneo apparato
avvistatore, acustico e sonoro segnalatore il troppo pieno della fossa a
tenuta e comunque sia sottoscritto contratto specifico con ditta
autorizzata allo espurgo della fossa.

Responsabile del Procedimento:
GEOM. FRAGOMENO F.



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
IGIENE E SANITA' PUBBLICA
(Dott. Massimo Agostini)

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Massimo Agostini".

