



COMUNE DI ACQUAFREDDA  
PROVINCIA DI BRESCIA

## AMPLIAMENTO INSEDIAMENTO PRODUTTIVO

sito in ACQUAFREDDA, via DEL VARO' n°4  
(SUAP - art. 97 LR 12/2005 in variante PGT)

Committente

DITTA 3 EMME S.R.L.  
via Del Varò, 4 Acquafredda (BS)

Progetto architettonico

Giacomo arch. Bonfiglio  
via Per Visano, 4 Acquafredda (BS)

## -A1- RELAZIONE DI PRESENTAZIONE

1. **PREMESSE – IL PROCEDIMENTO SUAP** .....
2. **L' ATTIVITA' AZIENDALE – L' ATTUALE E LE NECESSITA'** .....
- 2.1 - PRESENTAZIONE AZIENDA .....
- 2.2 - LE NUOVE NECESSITA' .....
- 2.3 - CONCLUSIONI .....
3. **ELABORATI COSTITUENTI IL PROGETTO SUAP (da inserire)** .....

## **1. PREMESSE**

La Ditta 3 EMME S.R.L., grazie ad una positiva e favorevole evoluzione del suo settore, necessita di ampliare il proprio plesso produttivo.

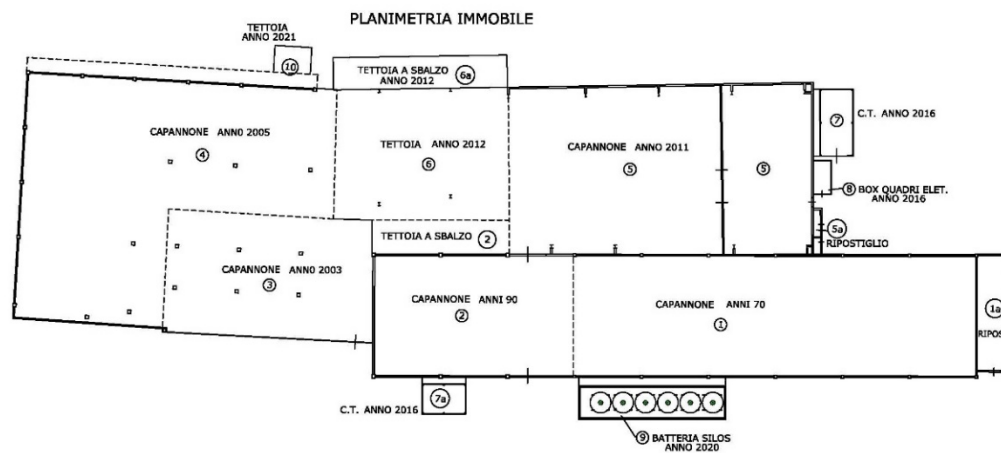
Il Progetto attiene l'ampliamento dell'attuale insediamento produttivo della ditta 3 EMME S.R.L. che opera in Acquafredda -BS- in via Del Varò n.4. L'istanza è in variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi del PGT del Comune di Acquafredda.

## **2. L'ATTIVITA' AZIENDALE – L'ATTUALE E LE NECESSITA'**

### **2.1 PRESENTAZIONE AZIENDA**

La ditta 3EMME S.R.L. è un' azienda che svolge l'attività di commercio granaglie, trasformazione delle stesse in farine e fiocchi per alimentazione animale.; essa è stata fondata nel 1970 dal titolare Novellini Luigi, che grazie alla pluriennale esperienza accumulata nel ramo delle granaglie e cereali, prima come commerciante e successivamente come imprenditore nell' ambito della produzione, trasformazione e vendita delle medesime. Nell'anno 2010 nell'azienda è stata inserita la figura del figlio Novellini Mirko, che ha preso definitivamente la direzione dell'azienda stessa alla morte del fondatore nel 2019.

Inizialmente la ditta 3 EMME operava in un piccolo deposito sito in Acquafredda sempre in via Del Varò, avvalendosi da subito dell'ausilio di pochi collaboratori, successivamente, le crescenti richieste dei clienti, soddisfatti dalla qualità del lavoro e dalla puntualità delle consegne, hanno portato la società ad un maggiore sviluppo e all' incremento del personale



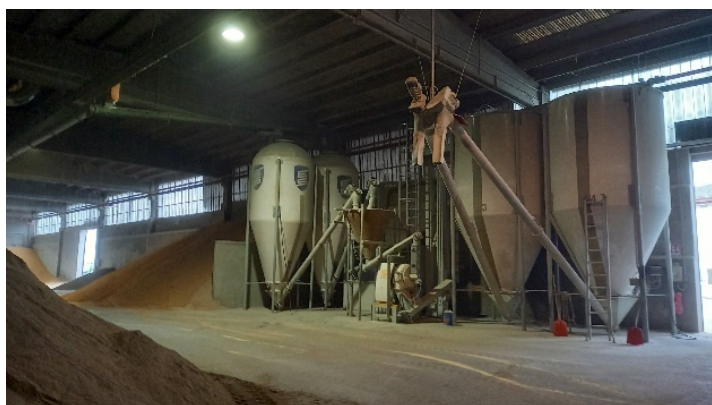
PLANIMETRIA SEQUENZA CRONOLOGIA INTERVENTI

In poco tempo la ditta 3 EMME S.R.L. è passata da 3 unità di forza lavoro a circa 14 unità, tutte impegnate nel soddisfare al meglio le esigenze dei clienti.

Nel tempo il sito produttivo è sempre stato implementato, sono stati effettuati investimenti sia per immobili, come depositi di materia prima, che per le attrezzature con una spesa di circa 3.000.000,00 di Euro, fino a raggiungere attualmente ad una produzione di fioccato di mais con due fioccatrici, e due mulini per la produzione di farine. Non di meno per quanto riguarda il rinnovo parco mezzi, sia per il trasporto (camion, autoarticolati, con relative cisterne) sia per quanto riguarda movimentazioni interne (pale, merli, muletti)



PARTIC. FIOCCATRICE CON FORNI A VAPORE



PARTICOLARE MULINI PER PRODUZIONE FARINE

La sempre più necessaria ed oramai consolidata normative sul (benessere alimentare dell'animale) ha indotto la ditta a migliorare la propria produzione rispettando ricette idonee all'uso

Così, concentrando gli sforzi nell'ottimizzare le richieste della clientela, sempre più numerosa ed in continua evoluzione, tra il 2016 e il 2021 sono entrate a fare parte dell'azienda collaborazioni aggiuntive di risorse professionali con esperienza in ambito commerciale nel settore, rispettivamente nell'ambito italiano e nell'ambito estero: in questo modo, l'azienda è riuscita ad incrementare ulteriormente il proprio parco clienti.

Con l' aumento del parco clienti , però, sono mutate in modo, anche inaspettato, le strategie aziendali, le quali hanno portato ad un aumento del personale, come già detto, sia negli uffici che nel reparto produttivo, così distribuiti:

n.4 dipendenti in UFFICIO

n.4 dipendenti in MAGAZZINO

n.5 dipendenti AUTISTI

n.1 titolare NOVELLINI MIRKO

L'attuale parco mezzi è così composto:

n.6 automezzi con rimorchio

n.1 autocarro non trainabile

n.1 pala gommata

n.2 merlo macchina semovente

n.1 trattore agricolo con un rimorchio

n.2 muletti

La ditta si avvale giornalmente e regolarmente anche di 3 ditte di autotrasporti, con un totale di circa 6/7 mezzi

Sono aumentate le competenze negli uffici, sia controllo qualità alimenti che per i processi produttivi con la collaborazione di nuove figure (alimentaristi, agronomi) provenienti dal medesimo settore, il tutto seguito dall' acquisizione di software innovativi (analisi dei prodotti finiti ) .

Infatti la ditta è regolarmente iscritta ai sensi del Reg. CE n.767/2009, art.17, comma 1, lettera C. con il seguente numero: IT100916BS, e dispone del manuale HACCP (manuale di autocontrollo aziendale) con le varie procedure di ricezione merce, produzione, analisi, e consegne materie  
Per quanto sopra la ditta offre anche un servizio di consulenza per ricette e formulazioni mangimi per i loro clienti con vari alimentaristi.

La produzione per la maggior parte è rivolta a VACCHE DA LATTE per la produzione di GRANA PADANO DOP e PARMIGIANO REGGIANO, una piccola percentuale poi a BOVINI DA CARNE, VITELLI DA CARNE, SUINI ed infine fornisce anche una ditta che produce mangime per CANI

Gli impianti di fioccatore permettono anche di produrre cereali fioccati per rifornire altre ditte del settore, che regolarmente più volte a settimana vengo al ritiro degli stessi.

## 2.2 LE NUOVE NECESSITA'

L' ampliamento delle strutture è necessario per far fronte agli impegni e i carichi di lavoro richiesti dai maggiori clienti, per il raggiungimento dei quali si è speso più di un intero decennio.

Paradossalmente l'essere una realtà cresciuta e affermata non consente alla ditta 3 EMME S.R.L. di fermarsi: non accontentare le sempre aumentate richieste di clienti significherebbe perderli. E perderli comporterebbe addirittura un ridimensionamento delle prospettive aziendali, se non la rovina dell'azienda.

Nell' ambito della crescita descritta si ritiene, avendo la possibilità di ampliare in modo appropriato le proprie strutture, di aver la possibilità di perseguire nuove opportunità quali:

- Accedere alla fornitura di nuovi prodotti sempre finalizzati all'alimentazione animale;
- Aumento dello spazio per un maggior stoccaggio di granaglie, suddivise in apposite stive per evitare contaminazione tra le stesse, ormai saturo nelle strutture esistenti;
- Aumento della superficie utile per stoccaggio di prodotti insaccati in apposite big-bag, anch'essa satura nelle strutture esistenti;
- Nuova batteria di 16 silos sopraelevata (oltre la già esistente di 6 silos) per accesso e carico diretto prodotti nelle autocistene, al fine di velocizzare i tempi di carico;
- Necessità di movimentazione di bilici, tir ed autoarticolati anche oltre 15 metri per carico/ scarico di prodotti.
- Trasferimento dei prodotti tra le varie aree – accettazione materiale grezzo – preparazione commesse– spedizione.

Da ultimo, ma non per importanza, si fa presente che l'espansione proposta non comporterà emissioni in aria, suolo e acque superficiali.

In seguito l'elenco dei cereali lavorati e commercializzati dalla ditta:

- MAIS IN GRANELLA (lavorato può diventare FARINA o FIOCCO di mais integrale)
- FARINA DI SOIA PROTEICA OGM
- SEME DI SOIA IN GRANELLA (lavorato e fioccato diventa FIOCCO DI SOIA INTEGRALE)
- CRUSCA DI GRANO TENERO IN FOGLIA O IN PELLETS
- FARINA DI GIRASOLE PROTEICO
- FARINA DI PANNELLO DI GIRASOLE PROTEICO
- FARINA DI COLZA
- BUCCE DI SOIA IN PELLETS (lavorate e macinate diventano FARINA)
- PANNELLO DI LINO (può essere macinato)
- LINO ESTRUSO
- SORGO IN GRANELLA (lavorato diventa FIOCCATO)
- ORZO IN GRANELLA (macinato diventa in FARINA, oppure DECORICATO quindi poi FIOCCATO)
- POLPE DI BARBABIETOLA IN PELLETS (lavorate e macinate in FARINA)
- SEME DI COTONE
- FARINACCIO DI GRANO DURO
- FARINA DI RISO

INTEGRATORI PER MISCELE IN SACCHI:

- DISTILLER DI MAIS
- BICARBONATO DI SODIO
- CLORURO DI SODIO
- CALCIO CARBONATO
- SACCAROSIO DI ZUCCHERO
- MAIS GLUTINE
- GRASSO IDROGENATO

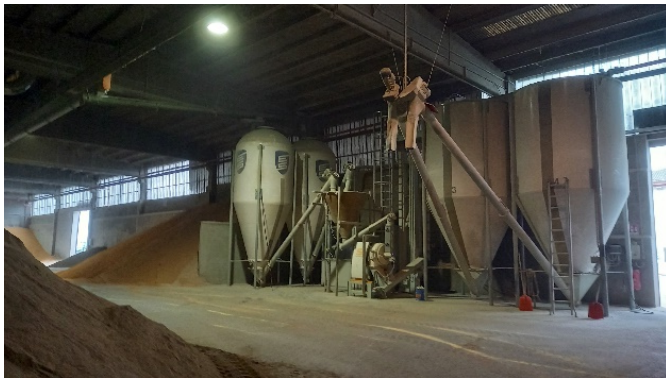


### 3. LOCALIZZAZIONE

Lo strumento urbanistico oggi non prevede aree in adiacenza all'opificio esistente; nell'ipotesi di ampliamento dell'insediamento produttivo preesistente, la necessità di variare lo strumento urbanistico è valutata dall'istante tenendo conto della circostanza che trattasi di un progetto di ampliamento di un insediamento produttivo già operante, sicché l'area da destinare all'ampliamento della relativa attività non può essere ricercata altrove, ma deve trovarsi in stabile e diretto collegamento con quella dell'insediamento principale e da ampliare anche con riferimento alle esigenze di funzionamento e di sviluppo dell'impianto.

Edificare in altro sito invece di ampliare quello esistente non costituisce una soluzione praticabile, in quanto l'insediamento della ditta 3 EMME S.R.L. è altamente tecnologico; gli impianti sono particolari e non sono collocabili in altri insediamenti produttivi generici eventualmente esistenti nel territorio, tranne nel caso di interventi di adeguamento particolari e costosi e quindi incongrui.



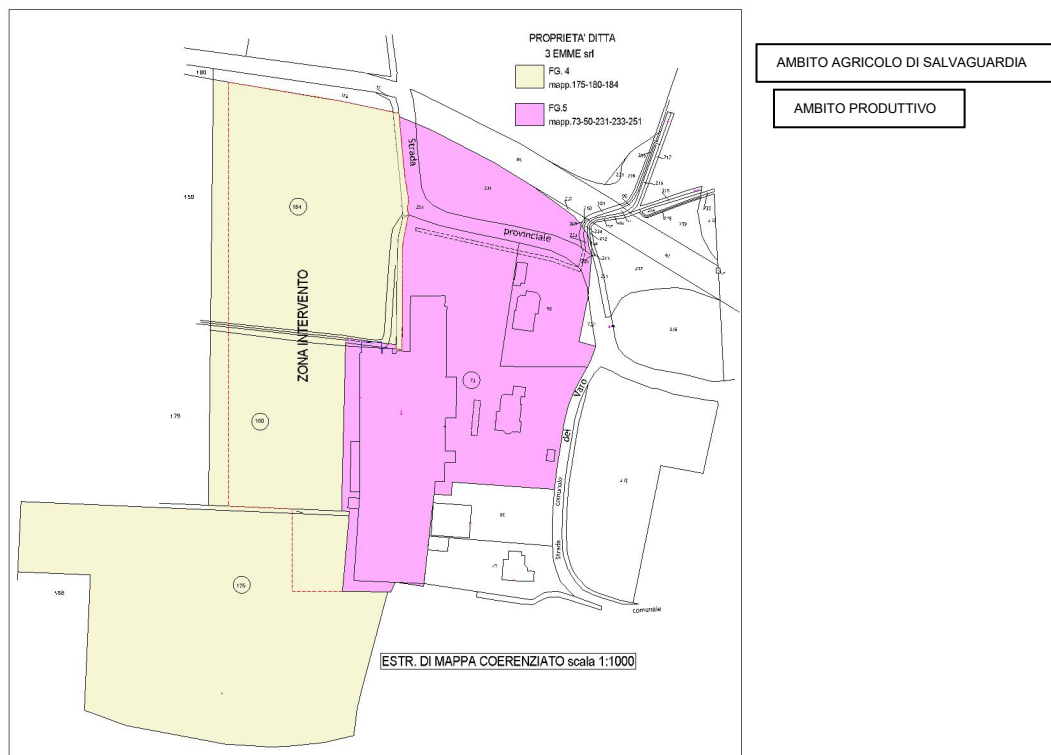




L'insediamento attuale insistente sul mapp 73 del fg. 5 occupa una superficie coperta di 6.212,45 mq su un lotto a destinazione produttiva di 13.667,00 mq. Allo stato attuale, per come era ed è, su tale mappale non è possibile realizzare nuove strutture, queste precluderebbero l'attuale e normale transito di mezzi pesanti.

L'ampliamento richiesto e necessario all'attività richiede un aumento della superficie coperta di 2.809,33 mq su un'area produttiva in ampliamento di 9.991,00 mq in direzione ovest sui mapp. 175-180-184 del fg. 4, e di 130,18 mq sul mapp. 73 del fg. 5

Come si può notare la maggior parte della superficie è destinata a piazzali di manovra di tir, autotreni ed autoarticolati. Allo stato attuale non esistono lotti edificabili adiacenti il plesso esistente, ma i lotti adiacenti in lato ovest sono di proprietà della stessa ditta e sono individuati dal PGT come "ambito agricolo di salvaguardia".



## 4 CONCLUSIONI

Risulta evidente la necessità di concretizzare il progetto aziendale con la realizzazione di un ampliamento dell'edificato: quello odierno, infatti, non più in grado di mantenere i livelli lavorativi e occupazionali raggiunti e prospettati; è necessario, pertanto, che vengano garantite prospettive di consolidamento e sviluppo ragionevoli e ideali in un mercato competitivo che richiede investimenti continui e spazi sempre maggiori.

Da quanto sopra emerge l'evoluzione e la linearità delle strategie aziendali messe in atto, così come della loro sostenibilità economica, le quali appaiono proporzionate alle dimensioni e agli orizzonti di sviluppo che la società si propone di realizzare.

Acquafredda, aggiorn. agosto 2025

Il richiedente

il progettista