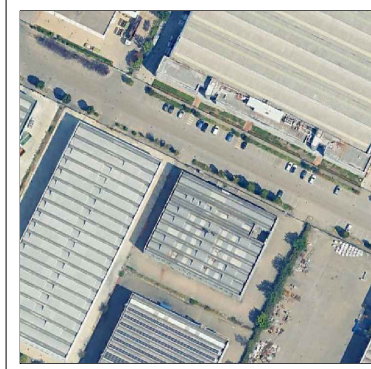


Comune di
SASSUOLO
Provincia di MODENA



P.d.C.

Permesso di Costruire

Nuova Costruzione

Installazione e revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici e di attrezzature esistenti in un edificio produttivo ubicato in viale G.L. Ferrari Moreni n° 11, 13 e 15 in comune di Sassuolo (MO)

La proprietà:

UNICA s.r.l.

via Ildebrando Pizzetti, n° 2
42124 - Reggio Emilia (RE)
p.iva 02837660352

Il richiedente:

MISTRAL ITALIA s.r.l.

via Tiziano, n° 12
42014 - Castellarano (RE)
p.iva 03854670365

Il progettista:

L.S.T. Servizi s.r.l.

Progettista: Geom. ANTONIO CASSANELLI
via Modenese, 314/B - 41018 San Cesario sul Panaro (MO)
Albo geom. della provincia di Modena n° 2985
Codice Fiscale : CSS NTN 89E16 L885X



N° PROTOCOLLO UFFICIO TECNICO

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

Luglio 2026

COMUNE DI SASSUOLO
PROVINCIA DI MODENA

P.d.C.
PERMESSO DI COSTRUIRE

(Ai sensi dell'art. 17 commi 1 lett. a) della L.R. 15/2013)

**NUOVA COSTRUZIONE PER INSTALLAZIONE DI
IMPIANTI TECNOLOGICI CHE COMPORTANO
LA REALIZZAZIONE
DI VOLUMI TECNICI AL SERVIZIO DI EDIFICI E
DI ATTREZZATURE ESISTENTI IN UN EDIFICIO
PRODUTTIVO**

Viale G.L. Ferrari Moreno n° 11, 13 e 15

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

IL PROGETTISTA

geom. Antonio Cassanelli



San Cesario sul Panaro (MO), li 13/07/2026

P.d.C.

Installazione di impianti tecnologici
che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di
edifici e di attrezzature esistenti in un edificio produttivo

I
Luglio 2026

RELAZIONE TECNICA-ILLUSTRATIVA

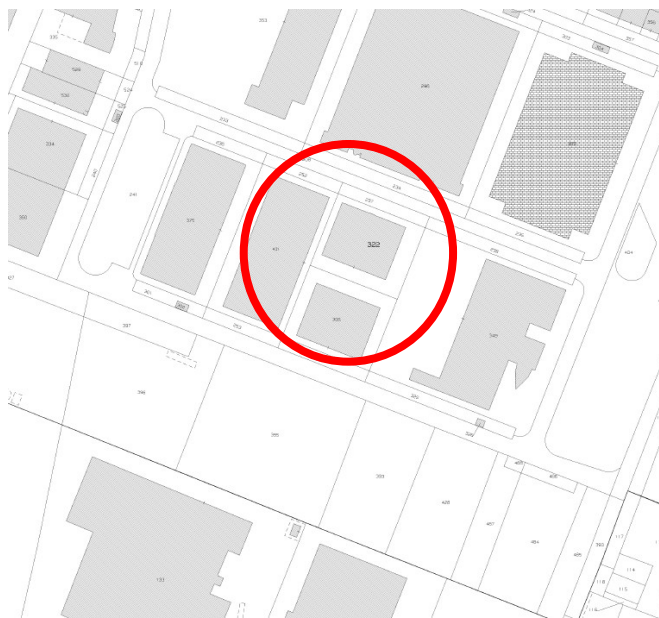
PREMESSA:

L'intervento in oggetto riguarda la nuova installazione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici e di attrezzature esistenti in un edificio produttivo denominato MISTRAL ITALIA s.r.l., ubicato in viale G.L. Ferrari Moreni n. 11, 13 e 15, in comune di Sassuolo (MO).

UBICAZIONE E DATI CATASTALI:

L'unità immobiliare oggetto di intervento è catastalmente individuata presso l'Ufficio del Territorio di Modena al foglio 7 del comune di Sassuolo, al mappale n. 322 così identificata:

- Foglio 7, particella 322, sub 4, categoria D/7, rendita catastale euro 21.894,60;
di proprietà della ditta:
 - UNICA s.r.l.,
c.f. 02837660352;



ESTRATTO DI MAPPA: Foglio 7 - Mapp.le 322

P.d.C.

Installazione di impianti tecnologici
che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di
edifici e di attrezzature esistenti in un edificio produttivo

L'area oggetto di intervento ha coordinate pari a:

LONGITUDINE = $10^{\circ} 47'12,93''$ = 10,7919

LATITUDINE = $44^{\circ} 34'31,88''$ = 44,5700

Con elevazione pari a: **121 m.s.l.m.**



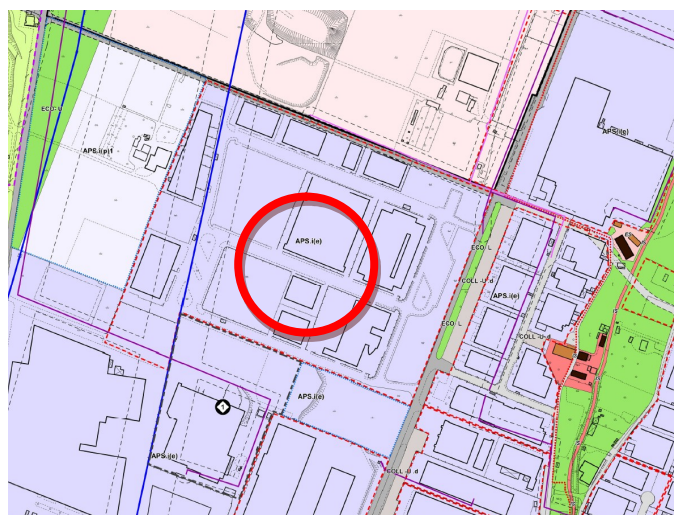
[Vista d'insieme](#)

INQUADRAMENTO URBANISTICO:

Attualmente il fabbricato e l'area che lo ospita sono inquadrati nel vigente **RUE** comunale in **Ambito APS.i (e)**, “ *Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale*” regolato dall'art. 55 del PSC.

L'edificio non risulta avere vincoli di interesse storico-testimoniali-ambientali di alcun tipo.

AMBITO APS.i (e) - (Tavola 1.c)



[Estratto di RUE](#)

P.d.C.

Installazione di impianti tecnologici
che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio al servizio di
edifici e di attrezzature esistenti in un edificio produttivo

NATURA E DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO EDILIZIO:

L'intervento riguarda il completamento funzionale di un fabbricato produttivo esistente, è finalizzato all'inserimento di nuovi macchinari e alcune strutture metalliche di supporto all'interno del capannone esistente, l'installazione di silos nell'area esterna limitrofa al fabbricato con centrale termica connessa e nuova cabina elettrica di pubblica utilità.

La cabina elettrica costituisce un'infrastruttura tecnologica della rete pubblica di distribuzione dell'energia elettrica, progettata secondo gli standard tecnici di e-distribuzione e destinata ad assicurare il servizio elettrico dell'intervento.

L'ubicazione proposta rappresenta l'unica soluzione tecnicamente praticabile in quanto individuata sulla base delle prescrizioni del gestore della rete e delle condizioni oggettive dell'area.

In particolare, la collocazione è condizionata dalla posizione della rete MT esistente, dal tracciato dei nuovi cavidotti, dalla presenza dei sottoservizi, dagli accessi carrabili necessari alle operazioni di installazione e manutenzione e dalla conformazione del lotto.

Sono state valutate soluzioni alternative che sono risultate incompatibili con le prescrizioni tecniche del gestore ovvero con i vincoli fisici presenti.

La cabina prefabbricata è un manufatto certificato, realizzato secondo le specifiche tecniche di e-distribuzione e conforme alle norme CEI applicabili.

La soluzione progettuale garantisce il mantenimento delle condizioni di sicurezza previste dalla normativa di settore e non determina un aggravio del rischio nei confronti del fabbricato esistente in quanto i locali interni limitrofi sono senza presenza fissa di persone.

La riduzione della distanza dal fabbricato non deriva pertanto da una scelta progettuale discrezionale, bensì dalla necessità di assicurare la corretta funzionalità dell'infrastruttura elettrica e dall'assenza di ulteriori posizioni tecnicamente idonee all'interno dell'area di intervento.

Si chiede pertanto che l'Amministrazione Comunale valuti favorevolmente la presente soluzione quale unica tecnicamente realizzabile, in considerazione della natura

P.d.C.

Installazione di impianti tecnologici
che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di
edifici e di attrezzature esistenti in un edificio produttivo

dell'opera, delle prescrizioni del gestore della rete elettrica e del mantenimento dei requisiti di sicurezza previsti dalla normativa tecnica vigente.

L'attività principale dell'azienda è la produzione di silicati, in quanto è orientata a soddisfare una domanda crescente in vari settori produttivi (es. ceramiche, edilizia), dove il silicato è richiesto non solo per le sue proprietà chimiche, ma anche come alternativa ecocompatibile a polimeri sintetici o sostanze più impattanti.

Il mercato locale richiede formulazioni di silicati sempre più specifiche per le nuove tecnologie di stampa digitale e grandi lastre; la presenza fisica dell'impianto nel distretto permette un'assistenza tecnica e una reattività produttiva immediate.

La collocazione dell'impianto nel comprensorio di Sassuolo risponde alla necessità di garantire una filiera corta per l'industria ceramica locale, riducendo i flussi logistici su lunghe distanze, abbattendo le emissioni indirette di CO₂ e l'impatto del traffico pesante sulla rete stradale. La vicinanza ai punti di consumo finale minimizza i rischi ambientali connessi al trasporto di sostanze chimiche.

L'utilizzo di silicati liquidi pronti all'uso consente alle industrie utilizzatrici di ridurre gli apporti idrici e i conseguenti reflui. Il processo a freddo che si intende adottare è progettato per massimizzare il ricircolo delle acque interne, minimizzando il prelievo da acquedotto.

Le opere previste non determinano la modifica della destinazione d'uso del complesso produttivo, risultando esclusivamente finalizzate all'adeguamento tecnologico e all'efficientamento dell'impianto.

Pertanto, si ritiene che l'intervento non determini un incremento del carico urbanistico tale da richiedere nuove dotazioni territoriali, fatto salvo quanto sarà valutato dall'Amministrazione comunale.

L'intervento rispetta gli indici urbanistici relative all'ambito APS.i (e), non comporta variazione delle superfici, non modificando la volumetria complessiva, inoltre l'intervento è conforme alla vigente disciplina.

Per una migliore identificazione delle opere da realizzare si rimanda comunque alla consultazione della documentazione tecnica allegata (elaborati grafici e documentazione fotografica).

San Cesario sul Panaro (MO), li 13/07/2026

Il Tecnico progettista
geom. Antonio Cassanelli



P.d.C.

Installazione di impianti tecnologici
che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio al servizio di
edifici e di attrezzature esistenti in un edificio produttivo