

insediamento GELLER  
via Gaetano Donizetti 109/111  
24030 – Brembate di Sopra (BG)  
tel +39 035.466046  
mob +39 **392.3410542**  
locatelli@architettolocatelli.it  
fabrizio.locatelli@archiworldpec.it

**EX RILECART****PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO – EDIFICIO PRODUTTIVO**

in via IV Novembre – Alzano Lombardo (BG)

proprietà **ENERGIA & AMBIENTE S.R.L.**

Brembate di Sopra, 3/05/2021

**RELAZIONE TECNICA AMBIENTALE E SUI PROCESSI PRODUTTIVI****1. PREMESSA**

La presente relazione vuole meglio descrivere la tipologia di attività che si insedierà nell'edificio ex-Rilecart verificandone sia la compatibilità con quanto previsto dal PGT vigente, sia la modifica dell'ambiente circostante in termini di suolo, aria e ambiente.

L'intervento in esame, si configura come un intervento di recupero degli edifici esistenti, adiacenti a via IV Novembre, Comune di Alzano Lombardo, da destinare ad attività artigianale – produttiva come di seguito meglio descritto.

Al riguardo, occorre sottolineare che l'intervento di recupero si inserisce all'interno del noto CRP che, come meglio descritto in premessa della Relazione Urbanistica descrittiva, si articola in due comparti rispettivamente destinati al consolidamento della presenza della destinazione produttiva riferita alle Cartiere Paolo Pigna (Comparto a destinazione produttiva confermata) e all'insediamento di nuove funzioni in grado di stimolare significative ricadute occupazionali (Comparto di riqualificazione urbanistica e riorganizzazione funzionale - CRU).

Nel dettaglio, il sito oggetto di intervento risulta localizzato sia all'interno del centro abitato ma in un ambito territoriale comunque attraversato dalla ferrovia e adiacente al grande parcheggio comunale che caratterizzano la dinamicità dell'ambiente circostante ove la realizzazione del progetto proposto non genera, come si avrà modo di dedurre nel seguito, significativi impatti sul territorio e sull'ambiente circostante.

Più specificatamente, l'intervento in esame consiste nel recupero funzionale di un edificio che ha svolto al tempo un'attività produttiva insediando una nuova attività all'avanguardia comunque avente minore impatto sull'ambiente circostante e nel rispetto delle caratteristiche dell'architettura preesistente e circostante.

I dettagli stilistici e gli accorgimenti che verranno utilizzati fase di realizzazione del progetto, consentono un miglioramento dell'esistente e dell'ambiente circostante.

Per quanto non espressamente indicato all'interno della presente si rimanda la documentazione tecnica di cui al progetto in esame.

## **2. DATI IDENTIFICATIVI ED UBICAZIONE DELL'AZIENDA**

### **2.1. RAGIONE SOCIALE ED INDIRIZZO**

iBEAUTY SRL, con sede legale in via Vittorio Emanuele II, 68, 24036 – Ponte San Pietro (BG)

### **2.2. DENOMINAZIONE ED UBICAZIONE**

L'azienda denominata iBEAUTY SRL svolge attualmente la propria attività lavorativa presso l'immobile sito in Brembate di Sopra, insediamento GELLER, via Gaetano Donizetti 109/111 - edificio B1.

Attualmente l'attività dell'impresa avviene in un contesto industriale storico all'interno del complesso "Geller" (ex Legler a Brembate di Sopra) in spazi con superficie complessiva pari a 750 m<sup>2</sup> suddivisa in 350 m<sup>2</sup> al piano primo con uffici, sala riunioni, laboratorio di ricerca e sviluppo, cabina estetica per lo svolgimento dell'attività formativa e commerciale e 400 m<sup>2</sup> al piano terra con magazzino per lo stoccaggio del finito, preparazione degli ordini e ricevimento/spedizione merci. L'azienda svolge attività di ricerca, confezionamento e distribuzione di prodotti cosmetici a livello internazionale.

L'intenzione di trasferire la propria attività nel sub ambito A1 del comparto produttivo CRP, nasce dalla volontà della proprietà di trasferire l'attività produttiva in uno spazio adeguato alle prospettive di crescita aziendale.

La nuova soluzione immobiliare identificata consente all'impresa di conseguire la crescita stimata nel piano sia in termini di spazi per le nuove risorse che per i progetti sia in termini di razionalizzazione dei flussi logistici per il coordinamento di maggiori volumi cui l'impresa dovrà necessariamente far fronte nel corso dei prossimi esercizi.

### **2.3. ORGANIZZAZIONE AZIENDALE**

Antonio Colpani è amministratore unico e proprietario di maggioranza dell'azienda ed è residente nel comune di Alzano Lombardo in via Fratelli Valenti.

L'organico attuale, oltre all'amministratore unico è composto da cinque (5) risorse a tempo indeterminato e la collaborazione con consulenti esterni. La recente volontà di riorganizzazione aziendale, prevede oltre alla definizione della corretta circolazione dei flussi informativi, l'inserimento di nuove risorse.

In particolare, nel corso dell'esercizio 2021, si prevede di assumere due (2) nuove risorse attualmente operative attraverso contratti di collaborazione esterna; la prima risorsa, collegata al dipartimento commerciale, ha funzioni di assistenza, customer-care e promozione dei canali social mentre la seconda è impiegata a supporto delle attività di ricerca e sviluppo di prodotto e attività regolatoria.

Attualmente la struttura organizzativa è così costituita:

n. 1 Amministratore;

Numero di lavoratori assunti a tempo indeterminato: 5 (impiegati contratto nazionale commercio)

Numero di addetti assunti da Agenzie interinali/contratti esterni: variabile

L'orario lavorativo è: 08H30 – 19H00;

## **3. INFORMAZIONI RELATIVE ALL'AZIENDA**

### **3.1. BREVE STORIA DELL'AZIENDA**

Fondata nel 2008 come impresa mono-prodotto (bendaggi monouso pre-imbibiti per il corpo ad uso cosmetico) iBEAUTY srl, nel 2010, acquisisce il brand cosmetico AROSHA e da allora svolge l'attività di approvvigionamento di prodotti semi-lavorati, confezionamento e distribuzione di prodotti cosmetici di proprio marchio su diversi mercati, prevalentemente

esteri. Il brand è il valore aggiunto che rassicura i nostri clienti sulla qualità del prodotto. Investire sulla percezione del marchio significa lavorare su uno dei pilastri strutturali che ci permette di evolvere e di essere certi della nostra posizione sul mercato. Il marchio AROSHA rappresenta un vantaggio competitivo rilevante inglobando un'opportunità di crescita sana e sostenibile nel medio termine. La commercializzazione di prodotti a marchio proprio, infatti, rappresenta più del 75% dell'intero fatturato dell'impresa. Il reale valore di un marchio è determinato unicamente dal suo accreditamento sul mercato, ossia dal positivo apprezzamento del pubblico riguardo alle caratteristiche dei prodotti contrassegnati dal marchio stesso, il che nella sostanza si traduce in una capacità di vendita dei prodotti. D'altro canto, l'ampliamento della gamma di prodotti e il conseguente aumento del fatturato inducono a un naturale aumento della visibilità. La registrazione del marchio anche in aree attualmente non coperte rappresenta un investimento continuo volto a proteggere e rafforzare la visibilità internazionale dell'intera gamma prodotto

La specializzazione nei prodotti corpo e viso ha portato l'azienda a investire nel campo della ricerca cosmetica selezionando prodotti sempre più tecnici e specifici nel trattamento degli inestetismi della pelle. Negli anni, a seguito di un costante lavoro di ricerca e sviluppo, l'offerta si è arricchita di un'ampia gamma di prodotti professionali e di autocura domiciliare per il corpo alla quale si è affiancata, a partire dal 2015, la vendita di una completa linea di prodotti viso dove maschere in biocellulosa ne sono l'elemento caratterizzante.

Seppur la progressione del Valore della Produzione indichi la traiettoria di crescita della società passando da circa 1,0 MLN€ nel 2014 a 2,8 MLN€ (2019) e 2,63 MLN€ nel 2020, il management è convinto che le azioni implementate e pianificate riflettano solo parzialmente lo sforzo e le potenzialità della società.

Tali azioni, che si traducono con l'implementazione d'interventi interni ed esterni, sono destinate ad accrescere il fatturato da un lato e la redditività dell'impresa dall'altro; la riduzione della stagionalità derivante dalla forte vocazione "body" che caratterizza la normale operatività rimane l'elemento critico da equilibrare con la creazione e diffusione di un concept distintivo "face". A tale proposito gli investimenti in nuovi prodotti per gli esercizi futuri vanno in tale direzione.

### **3.2. DESCRIZIONE DEL NUOVO INSEDIAMENTO NELL'EDIFICIO EX RILECART**

Alla base di questo progetto c'è la convinzione legata alla creazione di valore sfruttando da un lato le potenzialità di un settore in continua espansione, quello della cosmesi, e dall'altro quelle di un gruppo di persone caratterizzato da una forte motivazione teso verso la crescita professionale e del business soprattutto nel mercato estero che rappresenta oltre il 70% dell'intero fatturato.

Siamo un'azienda italiana specializzata nell'identificazione e nella formulazione di prodotti cosmetici innovativi, espressione contemporanea e costante dei progressi della scienza. Ci piace studiare soluzioni estetiche sempre nuove per permettere ai nostri clienti di raggiungere risultati ottimali e visibili per la cura della persona. Esportiamo i nostri prodotti nel mondo, in un mercato competitivo e in continua evoluzione.

Il piano di sviluppo aziendale prevede di occupare la superficie dell'edificio come riportato nella tavola di progetto (E3 – PLANIMETRIE – PROGETTO), ovvero:

piano terra: confezionamento e magazzino;

piano primo: uffici logistica e confezionamento;

piano secondo: uffici di rappresentanza.

Lo stabilimento non presenta distinzioni fisiche all'interno del magazzino prodotti finiti dove verrà svolto il lavoro di confezionamento. Presenta invece separazioni con il magazzino di stoccaggio e la restante parte destinata ad uffici.

### **3.3. CAPACITÀ PRODUTTIVA MASSIMA, QUANTITÀ PRODOTTA E SPEDITA**

Attualmente la produzione totale annua dell'azienda si attesta attorno ai 2.000 quintali di prodotti cosmetici; di questi circa 700 compongono il magazzino dei semilavorati e dei prodotti finiti, mentre i restanti 1.300 sono rappresentati dalla quantità di merce venduta in Italia e all'estero. L'impresa vende circa 500 pallet/anno di merce che si traduce in un transito di circa 2/3 (due/tre) bilici a settimana per i prodotti destinati alla vendita.

In modo proporzionale all'attività di vendita la struttura è poi impegnata nella fase di approvvigionamento e trasformazione delle materie prime. Sul lato degli approvvigionamenti invece il magazzino riceve almeno 1/2 (uno/due) bilici al giorno per consegna della merce e del semilavorato (una parte della merce acquistata non transita presso la sede ma è spedita direttamente ai terzisti come conto lavoro).

Va segnalato infine che, nonostante l'attenuazione riscontrata negli ultimi anni d'esercizio, l'attività dell'azienda è caratterizzata da una forte stagionalità che comporta un carico di lavoro maggiore in primavera ed estate a scapito di un calo fisiologico per la natura dei prodotti commercializzati durante l'autunno e l'inverno.

### **3.4. DESCRIZIONE DELLE ATTIVITÀ**

Fatto salvo per alcune nicchie di prodotto, la natura dell'azienda non è esclusivamente di tipo commerciale, ma è caratterizzata da un processo manifatturiero di trasformazione delle materie prime in oggetti destinati al consumo (attività attualmente svolta presso terzisti), pertanto l'attività può essere descritta attraverso 3 differenti fasi: la ricezione delle materie prime e dei semilavorati; il confezionamento secondario dei prodotti finiti; la spedizione della merce.

#### **3.4.1. RICEZIONE DELLE MATERIE PRIME E DEI SEMILAVORATI**

La ricezione della merce avviene sulla base degli ordini di acquisto (per le materie prime) e degli ordini di confezionamento (per semilavorati e prodotti finiti) definiti dall'ufficio acquisti sulla base della programmazione della produzione e inseriti in un software gestionale. L'operatore di magazzino tramite un palmare che si interfaccia al software gestionale ha visione degli ordini aperti e ha visione del dettaglio della merce in arrivo, selezionandola tramite "nome fornitore" e/o per "n° d'ordine". La ricezione della merce avviene tramite partner con i quali sono stati definiti dei contratti di fornitura oppure per conto del fornitore qualora il trasporto fosse stato accordato a suo carico (porto franco). I prodotti e i componenti sono generalmente assemblati su pallet e consegnati presso nostro magazzino su motrice o bilico, fatta eccezione per la merce poco voluminosa che viaggia come con cartoni sfusi su furgoni tradizionali. Lo scarico della merce è compito dell'addetto di magazzino che provvede a scaricare i pallet tramite carrello elevatore manuale e a firmare tutta la documentazione relativa al trasporto. La merce viene depositata provvisoriamente presso la "zona ricezione" dove provvederà a:

- Identificare tramite documento di trasporto il fornitore e il numero d'ordine interno
- Verificare conformità della merce ricevuta con quanto indicato nel documento di trasporto e quanto riportato nell'ordine interno
- Importare a sistema i prodotti/componenti acquistati chiudendo l'ordine d'acquisto
- Etichettare ogni singolo collo del pallet con le seguenti informazioni: codice articolo, descrizione, lotto, ean13 e QR code .
- Stoccare a magazzino i prodotti indicando tramite palmare lo slot di magazzino presso il quale è stata depositata la merce.

### **3.4.2. CONFEZIONAMENTI SECONDARIO DEI PRODOTTI FINITI**

La quasi totalità dei prodotti ricevuti a magazzino necessitano, prima di essere immessi sul mercato come prodotto finito, di una lavorazione finale più o meno strutturata in base al tipo di prodotto. Questo tipo di lavorazione è definita “confezionamento secondario” e trasforma di fatto materie prime e semilavorati in un prodotto pronto per la vendita, attraverso delle attività di finitura che possiamo riassumere nei punti seguenti:

- Etichettatura delle confezioni per identificare il lotto di produzione
- Assemblaggio di semilavorati in confezioni singole o kit di prodotto
- Termo retrazione dei prodotti finiti, ovvero applicazione della pellicola protettiva in PE retratta.
- Composizione degli imballi finali con ‘X’ numero di prodotti per ogni scatola

Queste attività sono principalmente individuali e sono svolte internamente.

In dettaglio l'attività di confezionamento secondario è definita dall'ufficio acquisti sulla base della programmazione della produzione: inserendo a gestionale il fabbisogno del prodotto da confezionare viene esplosa una distinta base che rappresenta la lista di prelievo dei vari componenti dal magazzino necessario all'assemblaggio. Una volta effettuato l'assemblaggio si procede al carico del prodotto finito e allo scarico dal magazzino di tutti i suoi componenti utilizzati per la trasformazione.

### **3.4.3. SPEDIZIONE DEI PRODOTTI FINITI**

La spedizione della merce avviene sulla base degli ordini di vendita ricevuti dai clienti e inseriti in un software gestionale da parte dell'ufficio commerciale. Anche in questo caso l'operatore di magazzino, si interfaccia al software gestionale, prendendo visione degli ordini di vendita e del dettaglio della merce da spedire, selezionandola tramite “nome cliente” e/o per “n° d'ordine”. Una volta condivise le priorità di preparazione, il sistema traduce l'ordine cliente in un percorso di prelievo all'interno del magazzino. L'operatore preleva la merce dagli slot di stoccaggio e prepara l'ordine posizionando i prodotti imballati sui pallet che verranno filmati prima di essere allocati nella zona destinata alle spedizioni.

Una volta chiuso l'ordine vengono predisposti i documenti necessari alla spedizione della merce:

- Documento di trasporto
- Fattura commerciale
- Lista imballaggio
- Eventuali documenti per gli adempimenti doganali
- CMR (se richiesto)

La spedizione della merce è generalmente organizzata direttamente dal cliente con resa “Ex Work”, affidando l'incarico di prelievo della merce presso il magazzino ad una società di trasporto. Il carico del prodotto finito è compito dell'addetto di magazzino che provvede a disporre i pallet sul bilico tramite carrello elevatore manuale, facendo poi firmare tutta la documentazione relativa al trasporto. Dal momento del carico sul bilico tutti gli adempimenti relativi alla merce sono a carico dell'acquirente.

### **3.4.4. CONSUMO DI RISORSE, RIFIUTI ED EMISSIONI**

Come si può facilmente desumere, nelle fasi lavorative viene e verrà consumata principalmente energia elettrica tra l'altro prodotta in gran parte dal previsto impianto fotovoltaico che permetterà di non installare la linea gas-metano. Il consumo di acqua sarà riferito esclusivamente a quella sanitaria di servizi igienici e spogliatori

L'attività lavorativa prevista non immette nell'ambiente nessun rifiuto e nessun tipo di emissione.

#### **4. MODIFICA DI SUOLO, ARIA E AMBIENTE**

**SUOLO:** Il recupero funzionale dell'edificio non va ad aggiungere nuova superficie coperta anzi, attraverso la formazione di nuovi spazi verdi trasformerà l'attuale pavimento in asfalto in superficie drenante.

**ENERGIA:** L'edificio utilizzerà un impianto fotovoltaico come produzione di energia elettrica che andrà ad alimentare le pompe di calore per il raffrescamento ed il riscaldamento dell'edificio. Non verrà utilizzato gas-metano.

**ARIA:** Nessuna emissione nell'aria di gas di combustione o derivanti dai processi di lavorazione come da D.G.R. n.5290 del 2.08.07, successivamente integrata, che ha introdotto una nuova suddivisione del territorio regionale in zone e agglomerati per l'attuazione delle misure finalizzate al conseguimento degli obiettivi di qualità dell'aria e dell'ambiente.

**ACQUA:** La nuova attività utilizzerà l'acqua solo a scopo sanitario ovvero nei bagni e negli spogliatoi presenti e di futuro realizzo. L'attività lavorativa non prevede l'utilizzo di acqua, pertanto lo scarico può essere assimilato ad un'utenza di tipo domestico. Verrà comunque richiesto in merito il parere di Uniacque come gestore responsabile.

**RUMORE:** Dall'analisi dell'attività lavorativa emerge che l'area sarà soggetta al passaggio di 3/5 bilici durante la settimana, pertanto l'incremento risulta essere esiguo rispetto all'attuale traffico veicolare della zona.

#### **5. CONCLUSIONI**

In relazione ai contenuti del progetto e della relativa variante urbanistica al PGT vigente, si evidenzia come la stessa:

- non costituisca quadro di riferimento per l'autorizzazione, l'area di localizzazione o comunque la realizzazione dei progetti elencati negli allegati I e II della direttiva 85/337/CEE e successive modifiche relativa alla disciplina della Valutazione di Impatto Ambientale;
- non produca effetti sui siti di cui alla direttiva 92/43/CEE e come tale non richieda approfondimenti circa una sua valutazione di incidenza sui siti medesimi. Il progetto in esame non rientra dunque tra le tipologie di cui all'art. 6 del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., richiamate al Cap. 2; la fattispecie esula pertanto dall'ambito più generale di applicazione della VAS come previsto dalla Direttiva 2001/42/CE.

Le preliminari valutazioni di carattere ambientale effettuate non hanno evidenziato potenziali fattori di perturbazione ambientale tali da indurre attenzioni circa possibili superamenti dei livelli di qualità ambientale, dei valori limite definiti dalle norme di settore o effetti cumulativi con altre fonti di interferenza ambientale: gli effetti attesi assumono entità non significativa ed in ogni caso ricompresi entro quelli delle più generali previsioni del PGT vigente, già sottoposte a valutazione ambientale favorevole.

In relazione ai requisiti dimensionali, agli obiettivi generali sottesi ed alla valenza complessiva dell'intervento non si evidenziano contenuti in contrasto con le disposizioni dello strumento di pianificazione territoriale provinciale (PTCP) o altri programmi di livello sovralocale.

Il rinnovamento del costruito esistente farà da sfondo all'ambiente circostante caratterizzato dal parcheggio e dalla ferrovia quali infrastrutture dinamiche e in movimento e a servizio dell'edificato esistente.

In quest'area attualmente inutilizzata, si darà vita ad un edificio attualmente dismesso, all'insediamento di una nuova attività attenta alla sostenibilità ambientale e generatrice di nuovi posti di lavoro.

IL TECNICO