

**DECRETO DEL PRESIDENTE  
N. 36 DEL 03/04/2025**

**OGGETTO**

ESAME DEL PROGRAMMA DI RICONVERSIONE O AMMODERNAMENTO DELL'ATTIVITÀ AGRICOLA (PRA) DELL'AZIENDA AGRICOLA "CORTICELLA SRL" IN COMUNE DI GUALTIERI. ESAME AI SENSI DELL'ART. 5 LR 19/2008 E VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VALSAT.

## IL PRESIDENTE

Premesso che:

- il Comune di Gualtieri ha inviato alla Provincia gli elaborati costitutivi del Programma di Riconversione o Ammodernamento (PRA) della Società Agricola "Corticella S.r.l.", comprensivi del Rapporto ambientale preliminare redatto ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006, atti pervenuti in data 17/06/2024 prot. 18335;
- ai fini dell'espressione del parere di competenza, gli Enti interpellati hanno richiesto integrazioni alla documentazione trasmessa, la Provincia con nota del 09/07/2024 prot. 21123;
- successivamente sono state raccolte le integrazioni richieste e trasmesse alla Provincia con note pervenute il 05/11/2024 prot. 32657, il 20/01/2025 prot. 1353 ed il 17/02/2025 prot. 4268;
- il Comune di Gualtieri con nota pervenuta il 11/03/2025 prot. 6698 ha trasmesso i pareri dei soggetti competenti in materia ambientale pervenuti.

Dato atto che:

- riguardo ai Programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola (PRA), l'espressione del parere provinciale è richiesto solamente nel caso in cui il RUE li equipari ai Piani Urbanistici Attuativi ed anche in quel caso limitatamente alla verifica di assoggettabilità alla ValSAT (art. 12 D.Lgs. 152/2006) ed alla verifica di compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità sismica locale del territorio (art. 5 LR 19/2008), in quanto la verifica di conformità agli strumenti urbanistici, la valutazione ed il controllo del PRA sono compito del Comune ai sensi del *"Atto di coordinamento tecnico sull'ambito di applicazione, i contenuti e la valutazione dei programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola (PRA) nonché sui fabbricati abitativi dell'imprenditore agricolo (articoli 36 e 49 LR 24/2017)"*, approvato con deliberazione della Giunta Regionale 29 aprile 2019 n. 623, successivamente integrato con deliberazione della Giunta Regionale 13 maggio 2019 n. 713;
- il parere del Settore Governo e Qualità del Territorio della Regione Emilia del 27/12/2022 prot. n. PG/2022/1257426, ha chiarito che l'adozione del "modulo procedimentale" tipico del PUA per la presentazione ed approvazione dei PRA, risulta possibile anche dopo il 01/01/2022 (termine della prima fase del periodo transitorio della L.R. 24/2017), *"purché siano rispettati tutti i requisiti contenutistici del PRA delineati dal sopraindicato atto di coordinamento tecnico, in armonia con l'art. 36 della LR 24/2017"*;
- il Comune di Gualtieri, con Determinazione n. 175 del 31/05/2024 ha verificato la conformità del PRA ai contenuti degli strumenti urbanistici comunali ed ha accertato che la documentazione presentata a corredo del PUA agricolo rispetta i requisiti contenutistici del PRA, delineati nel sopracitato atto di coordinamento tecnico, autorizzandone il deposito;
- il Responsabile del Procedimento del presente atto è l'Ing. Monica Carmen Malvezzi che ha predisposto l'istruttoria del Piano in esame;

Constatato che dal Rapporto ambientale preliminare allegato al presente PRA e dagli elaborati progettuali emerge che:

- Corticella S.r.l. è una società agricola ad indirizzo zootecnico che gestisce sei allevamenti di bovini/vitelli da carne, siti in diversi Comuni delle Province di Modena e Reggio Emilia, in diretta connessione con la coltivazione di terreni agrari;
- attualmente l'allevamento zootecnico sito in Comune di Gualtieri in via Ospedaletto, è costituito da un nucleo principale in funzione e da un nucleo secondario in disuso sito più a nord, per una estensione territoriale pari a 46,79 Ha, rendendo l'azienda "frammentata";
- l'intervento in oggetto prevede di razionalizzare tutti i servizi ed i fabbricati all'interno del nucleo principale tramite:
  1. la demolizione delle 5 stalle esistenti (attualmente utilizzate per l'allevamento di bovini) e di altri fabbricati collabenti presenti nel nucleo secondario;
  2. la costruzione di 2 nuove stalle, di altezza massima pari a 9,4 m (necessaria per la regolazione del microclima interno) ed SU ad uso zootecnico pari a 10.380 mq, strutturalmente più igieniche ed idonee per l'allevamento di vitelli da carne (capienza complessiva pari a 4.000 capi);
  3. il parziale riutilizzo di alcuni fabbricati esistenti, per tutte le attività di servizio quali: alloggi di guardiania, uffici, depositi attrezzi, spogliatoi, cucine di preparazione dei pasti animali, nonché stalle di quarantena-infermeria;
- all'interno del nucleo secondario dismesso, gli strumenti urbanistici comunali individuano un edificio di valore tipologico ES (pregio storico-architettonico) e date le precarie condizioni statiche viene prevista la *"messa in sicurezza con rimozione di tutte le parti in collabenza, con mantenimento dell'impianto nella sola parte fino al primo solaio, per mantenere la leggibilità della struttura architettonica originaria, perimetrazione con reti e percorsi guidati del fabbricato a destinazione abitativa detto Il Castellaro"*;
- da un punto di vista urbanistico le aree oggetto di PRA ricadono, da PSC e RUE, nelle *"Zone di tutela ordinaria dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua (TR1b)"*, normate all'art. 40.2 del RUE;
- l'intervento proposto prevede il superamento della SU massima ed altezza massima previste dal RUE per la sopraccitata zona; come precisato dal Comune di Gualtieri nella sopra richiamata Determinazione, l'art. 39.10, comma 1 del RUE ammette la possibilità di superamento dei parametri urbanistico-edilizi stabiliti dagli articoli che regolamentano l'attività edificatoria in territorio rurale per scopi produttivi agricoli, tramite l'approvazione di un PUA agricolo d'iniziativa privata;
- il progetto prevede inoltre la piantumazione di nuove essenze arboree a mitigazione dell'intervento di nuova realizzazione; in particolare verso i confini nord ed ovest è prevista anche la realizzazione di un rialzo in terreno vegetale (altezza pari a circa 2,5 m) con impianto di essenze arboree autoctone;
- verrà installato un impianto fotovoltaico sulle falde sud delle coperture delle nuove stalle in progetto, per una potenza complessiva di circa 1000 kWp;
- relativamente ai flussi di traffico, l'impatto sulla viabilità esistente è dovuto principalmente al transito dei mezzi che trasportano animali e materie prime e, a

conclusione dei lavori di riconversione, non si avranno ripercussioni rispetto alla situazione attuale;

- in riferimento al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni, l'area ricade nello scenario di pericolosità P2-M (Alluvioni poco frequenti, Tempo di ritorno tra 100 e 200 anni – media probabilità) del Reticolo Secondario Pianura; a tal proposito nella “*Relazione di compatibilità idraulica ai sensi della D.G.R. 1300/2016 Piano di Gestione Rischio Alluvioni*” vengono richiamate le misure di mitigazione del rischio idraulico di cui alla DGR n. 1300/2016;
- le acque meteoriche provenienti dai piazzali e dalle coperture dei fabbricati in progetto verranno raccolte nella nuova rete fognaria in progetto, con recapito finale nel canale di bonifica (scolo Barchessa) in fregio al confine Nord, in regime di invarianza idraulica, attraverso la realizzazione di una vasca di laminazione a cielo aperto (volume pari a circa 1.638 mc);
- per quanto riguarda il sistema di raccolta dei reflui zootecnici, gli stessi verranno convogliati nei lagoni di stoccaggio esistenti, siti più a nord, tramite pompaggio in tubazione interrata ed, al fine di ridurre gli impatti di emissioni in atmosfera, si prevede la dismissione di uno dei due lagoni;
- all'interno dell'elaborato “*Relazione PRA*” si dichiara che, anche in seguito alla realizzazione dell'intervento, l'allevamento si qualifica come estensivo/aziendale, (uso 6.3 del RUE comunale);
- a conclusione del Rapporto ambientale preliminare si attesta che, in considerazione della natura e dell'entità del progetto e degli effetti potenziali attesi dalla sua attuazione, la realizzazione degli interventi in progetto, nel suo complesso, non avrà particolari impatti sull'ambiente;
- l'area di intervento ricade inoltre all'interno delle “*zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua – zone di tutela ordinaria*” disciplinate ai sensi dell'art. 40 delle NA del PTCP vigente;

Visti:

- il parere della Dott.ssa Barbara Casoli responsabile degli atti di questa Provincia inerenti le materie geologiche, idrogeologiche e sismiche, espresso in data 21/03/2025 in merito alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità sismica locale ai sensi dell'art. 5 della LR 19/2008, ad esito favorevole;
- il parere dell'Agenzia Regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna, Area Prevenzione Ambientale Ovest, Servizio Territoriale di Reggio Emilia, Sede di Novellara, prot. n. 43949/2025 del 07/03/2025; nulla osta alla realizzazione dell'intervento con condizioni;
- il parere dell'Azienda Unità Sanitaria Locale di Reggio Emilia, Dipartimento di Sanità Pubblica, Servizio Igiene e Sanità Pubblica, prot. n. 2024/0160615 del 05/12/2024, ad esito favorevole condizionato;
- il parere del Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale, in atti del Comune di Gualtieri al prot. n. 1064\_2025, parere favorevole con prescrizioni;
- il parere della Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le provincie di Modena, Reggio Emilia e Ferrara, prot. n. 22617-P del 12/07/2024, espresso in riferimento agli aspetti di tutela archeologica; parere favorevole all'esecuzione dei lavori;

Considerato che il Responsabile del Procedimento propone:

- di escludere il Programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola (PRA) dell'azienda agricola "Corticella S.r.l." in Comune di Gualtieri dalla Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT), in quanto non sono attesi effetti ambientali negativi significativi derivanti dalla sua attuazione, a condizione che sia rispettato quanto segue:
  - nelle successive fasi di progettazione dovranno essere rispettate le condizioni e prescrizioni riportate nei pareri di:
    - Agenzia Regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna, Area Prevenzione Ambientale Ovest, Servizio Territoriale di Reggio Emilia, Sede di Novellara, prot. n. 43949/2025 del 07/03/2025 che chiede:
      - in seguito alla dismissione del lagone di stoccaggio, sia garantita la completa rimozione di liquami e frazione solida presenti;
      - sia garantita la copertura del lagone rimanente con crostone naturale e l'utilizzo di tecniche di spandimento MTD nella percentuale indicata nel Bat Tool, nonché la copertura della concimaia con tensostruttura;
      - sia aggiornata la posizione di AUA attualmente autorizzata, in considerazione delle modifiche previste in progetto, compreso l'adeguamento dei sistemi di trattamento installati a servizio degli scarichi domestici ai requisiti fissati dalla DGR n.1053/2003;
    - Azienda Unità Sanitaria Locale di Reggio Emilia, Dipartimento di Sanità Pubblica, Servizio Igiene e Sanità Pubblica, prot. n. 2024/0160615 del 05/12/2024, il quale ricorda che la presenza di amianto sui fabbricati esistenti adibiti a stalle, di cui si prevede la demolizione, comporterà la presentazione del piano di lavoro al Servizio Prevenzione e Sicurezza negli Ambienti di Lavoro competente per territorio, almeno 30 giorni prima dell'inizio dei lavori, così come previsto dall'art. 256, comma 2 del D.Lgs. 81/08;
    - Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale, in atti del Comune di Gualtieri al prot. n. 1064\_2025, nel quale si prescrive:
      - visto che lo scarico delle acque meteoriche si manifesta come uno scarico diretto nello Scolo Barchessa, alla luce delle portate recapitanti al pozzetto posto a valle dell'invaso di laminazione, la tubazione di innesto nello scolo Barchessa non dovrà eccedere la dimensione DN 110 mm con funzionamento a pelo libero; il tutto nel rispetto della portata massima ammissibile all'interno del reticolo di bonifica pari a 10,66 l/s (coefficiente udometrico 5 l/s per ettaro di superficie territoriale);
      - in caso di modifiche ai parametri direttamente connessi agli aspetti idraulici, quali ad esempio la variazione del rapporto tra le superfici permeabili ed impermeabili, modifiche del manufatto di scarico, ecc. sarà necessario provvedere all'aggiornamento del volume minimo di laminazione ed a una nuova valutazione del sistema; il tutto nel rispetto del requisito richiesto dal Consorzio di Bonifica di Q max scaricabile pari a 5 l/sec per ettaro;
  - con riferimento all'assetto del verde, ai fini di un adeguato inserimento paesaggistico ed ambientale dell'intervento nel conteso agricolo circostante, si chiede di:

- prevedere una fascia di ambientazione costituita da filari arboreo-arbustivi più consistente di quella già prevista a progetto lungo tutto il perimetro del centro produttivo aziendale, in quanto “zona filtro” tra l'attività zootecnica ed il territorio agricolo;
  - visto anche quanto richiesto da Arpae in merito alla copertura della concimaia con tensostruttura, si chiede di inserire/integrare la stessa all'interno del “progetto del verde” previsto per la mitigazione del lagone esistente, anche al fine di aumentare la qualità ecologica dell'area in esame, tramite la messa a dimora di essenze arboree ed arbustive autoctone;
  - le essenze arboree ed arbustive che verranno messe a dimora dovranno essere costituite da esemplari adulti, di modo che la mitigazione sia attiva nell'immediato;
  - il soggetto attuatore dovrà, all'interno dell'Atto Unilaterale d'obbligo, farsi carico dell'impegno in merito all'attecchimento e manutenzione delle nuove piantumazioni affinché le aree verdi agricole siano mantenute in buone condizioni di qualità ecologico-ambientale;
- considerato che l'area di intervento ricade all'interno di una “*zona di tutela dei caratteri ambientali di laghi, invasi e corsi d'acqua – zona di tutela ordinaria*” del PTCP vigente (art. 40 NA PTCP) e dato atto che il progetto in esame prevede la demolizione e sostituzione delle attuali stalle con nuovi fabbricati, si chiede di prestare una adeguata cura nel trattamento dei prospetti degli edifici in progetto, affinché risultino il più possibile in armonia con i caratteri architettonici delle costruzioni locali (finiture, cromie, ecc.);
  - per quanto riguarda gli interventi previsti all'interno del “nucleo secondario” (identificativi catastali: foglio 28, particella 81) si richiede quanto segue:
    - in relazione al fabbricato individuato dagli strumenti urbanistici vigenti come “*ES - Edifici di pregio storico-architettonico*” (soggetto pertanto alle categorie di intervento di cui all'art. 10.7 delle Norme di Attuazione del PSC, meglio specificate all'art. 31 delle Norme del RUE), che anche il PUG assunto individua come “*edificio di interesse storico-culturale*” e per il quale viene prevista nell'ambito del PRA in esame, viste le pessime condizioni statiche, la “*messa in sicurezza con rimozione di tutte le parti in collabenza con mantenimento dell'impianto nella sola parte fino al primo solaio per mantenere la leggibilità della struttura architettonica originaria, perimetrazione con reti e percorsi guidati del fabbricato*”, si raccomanda, per le parti non collabenti e che pertanto dovranno essere conservate, di provvedere alla realizzazione di una adeguata copertura affinché non si verifichino nel tempo ulteriori deterioramenti;
    - per quanto riguarda gli altri fabbricati, in seguito agli interventi di demolizione previsti, si dovrà provvedere alla completa rinaturalizzazione dei suoli;
  - preso atto del fatto che non sono attese variazioni significative in termini di flussi di traffico indotto in seguito alla realizzazione dell'intervento, considerato però che l'unico accesso dalla pubblica via al centro aziendale “Corticella S.r.l.” è il passaggio dalla *Strada privata La Bigliana*, ad oggi strada bianca non pavimentata, si chiede di prevedere e programmare nel tempo opportuni interventi di manutenzione, necessari per il mantenimento in buone condizioni della sopracitata strada, affinché siano garantite nel tempo idonee condizioni di

sicurezza per la circolazione dei mezzi, soprattutto quelli pesanti, così come previsti nella nuova organizzazione aziendale (a titolo esemplificativo: ricarica periodica della superficie con nuovo materiale granulare, livellamento del manto stradale per evitare avvallamenti ed accumuli di materiale, compattazione del manto stradale per garantire una buona stabilità del fondo, mantenimento appropriato della pendenza stradale per facilitare il rapido allontanamento delle acque meteoriche ed evitare ristagni d'acqua, potatura regolare della vegetazione ai margini della strada per prevenire il danneggiamento della stessa da parte di radici, etc.). Gli impegni assunti dal soggetto attuatore in merito ai sopracitati interventi di manutenzione stradale dovranno essere riportati all'interno dell'Atto Unilaterale d'obbligo;

- per quanto concerne il reperimento dei parcheggi pubblici e pertinenziali, premesso che dalla documentazione pervenuta non si riscontra una piena rispondenza tra quanto rappresentato nell'elaborato "Parcheggi Agrifap PdC" e lo stato dei luoghi, così come rinvenibile dalla documentazione fotografica (elaborato "F02"), si evidenzia inoltre come i parametri considerati per il calcolo afferiscano al PRG, ormai superato. Dato atto che l'art. 40.5 comma 6 del RUE, tra i parametri edilizi ed urbanistici, individua il reperimento dei parcheggi pubblici (PU1) e pertinenziali (Pp), occorre provvedere all'aggiornamento del calcolo ed al reperimento degli stessi;
- si segnala come dalla mappa interattiva del Web GIS del Segretariato regionale del MiC, nella quale sono riportate le perimetrazioni degli esiti finora raggiunti dalla ricognizione in corso dei beni paesaggistici e culturali di cui al D.Lgs. 42/2004, le aree su cui insistono i due "laghi" risultano erroneamente individuate come tutelate ai sensi del comma 1, lettera b) dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 – *territori contermini ai laghi*. Dato atto che il PUG Intercomunale, attualmente in fase di assunzione, analogamente alla pianificazione urbanistica vigente non individua tali aree come tutelate, si invita l'Amministrazione Comunale a segnalare tempestivamente tale discrepanza ai competenti uffici regionali;
- preso atto che il progetto prevede la realizzazione di una vasca di laminazione con recapito finale delle acque meteoriche in un canale di bonifica, tuttavia dall'elaborato grafico "*Progetto Reti Acque Meteoriche – Planimetria Generale*" non risulta di immediata lettura il meccanismo di convogliamento delle acque meteoriche provenienti dai piazzali e dalle coperture dei fabbricati in progetto, raccolte dalla nuova rete fognaria, all'interno di tale vasca, parendo la stessa dotata solamente di una condotta di scarico (uscita) e non anche di una condotta di presa (ingresso). Affinché sia garantito il rispetto del principio di invarianza idraulica occorrerà, in sede di progettazione esecutiva, provvedere alla corretta progettazione della vasca di laminazione;
- tenuto conto dell'importanza delle misure di tutela e di contenimento dell'uso della risorsa idrica, per limitare il più possibile l'incidenza dei prelievi, si chiede di prevedere strutture finalizzate all'accumulo idrico di acque meteoriche provenienti dalle coperture dei nuovi fabbricati, da utilizzare per usi non pregiati e compatibili (ad esempio per usi irrigui delle aree verdi);

- sentita inoltre l'Agazia regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna - Servizio Autorizzazioni e Concessioni (ARPAE - SAC) di Reggio Emilia, si segnala quanto segue:
  - in riferimento al soddisfacimento del fabbisogno idrico dell'azienda agricola mediante derivazione di acqua pubblica sotterranea (pozzi), si rammenta che tale utilizzo è soggetto a concessione ai sensi della LR n. 7/2004 e per competenza, secondo la LR n. 13/2015 (artt. 14 e 16), il soggetto utilizzatore dovrà presentare, nelle successive fasi di progettazione, ad ARPAE SAC apposita domanda;
  - si ricorda che dovranno essere presentate ad ARPAE SAC la domanda di Autorizzazione Unica Ambientale (AUA) ai sensi del DPR n. 59/2013, come richiamato anche nel sopra riportato parere di ARPAE APA, e la modifica della Comunicazione di utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento ai sensi della LR n. 4/2007 e del RR n. 2/2024;
- di esprimere parere favorevole in merito alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità sismica locale ai sensi dell'art. 5 della LR 19/2008;

Dato atto inoltre che:

- a norma dell'art. 2, comma 2, lett. b LR 24/2017, l'esercizio delle funzioni di governo del territorio avviene nel rispetto dell'obbligo di acquisizione dell'informativa antimafia nei confronti dei soggetti privati proponenti;
- in attuazione del "Protocollo di legalità per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore dell'edilizia privata e dell'urbanistica", sottoscritto in data 22 giugno 2016 fra la locale Prefettura, la Provincia di Reggio Emilia, nonché Unioni di Comuni e i Comuni della Provincia di Reggio Emilia, come integrato da apposito Protocollo (addendum) sottoscritto in data 20 dicembre 2021, le Amministrazioni comunali procedono alle verifiche e ai controlli antimafia nei termini e con le modalità prescritti a norma degli articoli 2 e seguenti dei medesimi Protocolli;

Visto il parere favorevole, in ordine alla regolarità tecnica del presente atto, espresso dalla Dirigente del Servizio Pianificazione Territoriale;

## **DECRETA**

di escludere il Programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola (PRA) dell'azienda agricola "Corticella S.r.l." in Comune di Gualtieri dalla Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT), in quanto non si prevedono effetti ambientali negativi significativi derivanti dalla sua attuazione, a condizione che sia osservato quanto indicato nel precedente Considerato;

di esprimere parere favorevole in merito alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità sismica locale ai sensi dell'art. 5 della LR 19/2008;

di dare atto che:

- a norma dell'art. 2, comma 2, lett. b LR 24/2017, l'esercizio delle funzioni di governo

- del territorio avviene nel rispetto dell'obbligo di acquisizione dell'informativa antimafia nei confronti dei soggetti privati proponenti;
- in attuazione del “Protocollo di legalità per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore dell’edilizia privata e dell’urbanistica”, sottoscritto in data 22 giugno 2016 fra la locale Prefettura, la Provincia di Reggio Emilia, nonché Unioni di Comuni e i Comuni della Provincia di Reggio Emilia, come integrato da apposito Protocollo (addendum) sottoscritto in data 20 dicembre 2021, le Amministrazioni comunali procedono alle verifiche e ai controlli antimafia nei termini e con le modalità prescritti a norma degli articoli 2 e seguenti dei medesimi Protocolli;
  - l’adozione del presente provvedimento non comporta oneri finanziari a carico dell’Ente;
  - il presente decreto è esecutivo dalla sua sottoscrizione.

**ALLEGATI:**

- Allegato pareri Enti;
- Parere di regolarità tecnica.

Reggio Emilia, lì 03/04/2025

IL PRESIDENTE  
F.to ZANNI GIORGIO

Documento sottoscritto con modalità digitale ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. 82/2005.

(da sottoscrivere in caso di stampa)

Si attesta che la presente copia, composta di n. ... fogli, è conforme in tutte le sue componenti al corrispondente atto originale firmato digitalmente conservato agli atti con n ..... del .....

Reggio Emilia, lì.....Qualifica e firma .....