



DECRETO DEL PRESIDENTE N. 24 DEL 05/03/2026

OGGETTO

PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI ART. 53 LR 24/2017 DITTA FOCUS SPA, IN
VARIANTE ALLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA VIGENTE DEL COMUNE CAVRIAGO
- ESPRESSIONE DEL PARERE MOTIVATO SULLA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E
TERRITORIALE AI SENSI DELL'ART. 53, C. 4, LETT. D) LR 24/2017 E PARERE ART. 5,
L- 19/2008

IL PRESIDENTE

Premesso che:

- il comune di Cavriago ha trasmesso alla Provincia gli elaborati del procedimento unico in oggetto, unitamente alla convocazione della Conferenza di Servizi di cui al comma 3 art. 53 della LR 24/2017, atti pervenuti a questa Provincia in data 27/11/2025 prot. 36524;
- l'art. 53 comma 1 lettera b) della L.R 24/2017 prevede che, al fine di promuovere interventi di ampliamento e ristrutturazione o nuova costruzione di fabbricati adibiti all'esercizio d'impresa che comportino variante agli strumenti urbanistici vigenti, il comune convochi una conferenza di servizi per l'approvazione del progetto definitivo o esecutivo dell'intervento;
- la conferenza dei servizi si è svolta il 18/12/2025 in modalità sincrona tramite videoconferenza, alcuni Enti interpellati hanno richiesto integrazioni alla documentazione trasmessa, la Provincia ha altresì richiesto integrazioni riportate nel verbale della prima seduta della conferenza trasmesso dal comune in data 19/12/2025 prot. 38898;
- in data 26/01/2026 prot. 2055 sono pervenute le integrazioni richieste;
- con note pervenute il 12/02/2026 prot. 4173 è stato trasmesso il verbale della seconda conferenza dei servizi tenutasi nella medesima data ed in data 26/02/26 prot. 5685 sono state trasmesse le comunicazioni della pubblicazione di nuove integrazioni e dei pareri fino a quel momento pervenuti, comunicando infine che durante il periodo di pubblicazione non sono pervenute osservazioni;
- con nota pervenuta il 26/02/26 prot. 5777 il Comune di Cavriago ha comunicato il link nel quale sono visionabili tutti i pareri pervenuti;

Premesso inoltre che:

- la ditta Focus S.p.a. si occupa della gestione del patrimonio immobiliare di Coopservice, e questo intervento è volto ad incrementare le attività del gruppo già insediate ed attive nell'area industriale di Corte Tegge, tramite l'edificazione dei lotti liberi limitrofi a tali attività;
- il nuovo fabbricato sarà utilizzato dalla ditta Quanta Stock and Go (gruppo Coopservice) per riallocare parte delle attività distrutte nell'incendio del magazzino di via 2 Canali a Reggio Emilia;

Dato atto che il Responsabile del Procedimento del presente atto è l'arch. Mariasilvia Boeri che ha predisposto l'istruttoria del procedimento unico in esame;

Constatato che:

- l'intervento è posto nel PUA di Corte Tegge, lotti 12 – 13 – 14 ineditati e prevede, nella parte retrostante a tali lotti, la trasformazione di 4.177 mq. circa di zona per dotazioni territoriali - verde pubblico in area edificabile a servizio dell'ampliamento produttivo;
- Il proponente si impegna a cedere quale compensazione ambientale, mq. 9.952 di area agricola limitrofa al cimitero del capoluogo, di cui una quota pari a mq. 4.180 sarà piantumata per la costituzione un progetto di forestazione urbana;
- la variante prevista permette la realizzazione un edificio di 8.943 mq di superficie complessiva, maggiore di circa 2.100 mq. rispetto a quanto previsto dal PUA vigente;
- gli elaborati di progetto prevedono alcune modifiche cartografiche e normative al vigente PSC e al vigente RUE descritte nell'elaborato "VU.R_ relazione illustrativa variante urbanistica" - modificato a seguito della prima e seconda conferenza dei servizi;
- i parcheggi saranno realizzati con pavimentazione drenante in modo da rispettare l'indice di

permeabilità di zona;

- nel Rapporto ambientale si sono analizzate le principali matrici di impatti:
 - analisi ed impatti sul contesto territoriale;
 - mobilità e traffico,
 - inquinamento acustico ed elettromagnetico,
 - qualità dell'aria,
 - acque sotterranee;
 - prevenzione incendi,
 - energia;
- la zona è dotata di reti separate per le acque bianche e nere collegate alle reti separate della rete fognaria esistente;

ATTESO che:

- la Provincia, ai sensi dell'art. 19 comma 3 della LR 24/2017, è l'autorità competente per la valutazione ambientale degli strumenti urbanistici dei Comuni e delle loro Unioni;
- ai sensi dell'art. 53, comma 4, lettera d) della LR 24/2017, l'autorità competente per la valutazione ambientale esprime il proprio parere sulla sostenibilità ambientale e territoriale delle varianti nell'ambito della conferenza dei servizi;
- come disposto dall'art. 5 della LR 19/2008, la verifica di compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni di pericolosità sismica locale viene espletata nell'ambito delle riserve o degli atti di assenso, comunque denominati, resi dalla Provincia nel corso del procedimento di approvazione dello strumento urbanistico;
- la Provincia, come gli altri soggetti pubblici e privati, ha la facoltà di formulare osservazioni e proposte.

VISTI:

- gli elaborati come modificati ed integrati nel corso della conferenza dei servizi;
- il parere della Dott. Barbara Casoli responsabile degli atti di questa Provincia inerenti le materie geologiche, idrogeologiche e sismiche, espresso in data 03/03/2026 in merito alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità sismica locale del territorio, ai sensi dell'art. 5 della LR 19/2008, ad esito favorevole;
- la nota del Comune di Reggio Emilia prot. comunale n.1158 del 26/01/2026, nella quale si segnala, in riferimento all'Accordo Territoriale tra Provincia di Reggio Emilia, Comune di Reggio Emilia e Comune di Cavriago relativo all'area produttiva sovracomunale di Corte Tegge, la necessità di garantire la coerenza dell'intervento proposto rispetto agli obiettivi di sostenibilità definiti dal Programma Ambientale per l'Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata Sovracomunale di Corte Tegge;
- 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, Distretto di Reggio Emilia, prot. comunale 3019 del 26/02/2026, ad esito favorevole condizionato per quanto attiene a:
 - requisiti previsti dal RUE per interventi in aree in condizioni di vulnerabilità alta,
 - necessità di effettuare il collaudo acustico dopo la messa a regime degli impianti

- ottenimento dell'AUA
- specifica procedura autorizzativa per eventuale impianto di carburanti nell'area cortiliva
- terre e rocce da scavo;
- il parere dell'Azienda Unità Sanitaria Locale di Reggio Emilia, Dipartimento di Sanità Pubblica, Servizio Igiene e Sanità Pubblica, prot. comunale n. 2145 del 11/02/2026, ad esito favorevole;
- il parere dell'Agenzia Territoriale dell'Emilia-Romagna per i Servizi Idrici e i Rifiuti, prot. comunale n. 16735 del 23/12/2025, ad esito favorevole con prescrizioni relative alla adeguatezza delle reti esistenti e alle eventuali interferenze, alla salvaguardia delle acque superficiali e al rispetto delle normative riguardanti lo scarico e lo smaltimento delle acque reflue e meteoriche;
- il parere di IREN Acqua Reggio prot. comunale 16829 del 29/12/2025, ad esito favorevole con prescrizioni;
- la valutazione progetto pervenuta del Comando dei Vigili del Fuoco di Reggio Emilia, prot. comunale n. 2145 del 25/02/2026 favorevole con indicazioni correttive per il superamento della non conformità rilevata, da considerarsi nella presentazione della SCIA ex art. 4 del DPR 151/2011;
- la nota SNAM rete gas SPA, prot. Comunale n.2906 del 25/02/2026 favorevole condizionata alla realizzazione dell'opera come da progetto allegato alla nota e con ulteriori prescrizioni;
- il parere del Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale prot. Comunale n. 2443 del 16/02/2026 parere favorevole di compatibilità idraulica ai sensi della DGR n. 1300/2016;

CONSIDERATO che:

- il Responsabile del Procedimento propone di esprimere Parere Motivato favorevole sulla sostenibilità ambientale e territoriale (ValSAT) della variante al PSC e al RUE del Comune di Cavriago, nell'ambito del procedimento unico ai sensi dell'art. 53 comma 1 lettera b) della LR 24/2017 per l'approvazione del progetto di ampliamento della ditta "Focus spa", a condizione che sia rispettato quanto segue:
- ai sensi dell'art. 18 del D.Lvo 152/06 parte seconda, è necessario prevedere, all'interno del piano di monitoraggio dell'opera, la tempistica con cui i risultati del monitoraggio dovranno essere trasmessi all'Autorità Competente (comma 2-bis) affinché possa svolgere le verifiche affidate dalla normativa, cioè l'espressione di cui al comma 2-ter e la verifica di cui al comma 3-bis del medesimo articolo 18 e riportare tali tempistiche nella "Dichiarazione di Sintesi";
- al fine favorire l'ombreggiamento delle aree di sosta e parcheggio ed aumentare la quota di energia fotovoltaica prodotta, si suggerisce di valutare la copertura dei parcheggi pertinenziali tramite pensiline fotovoltaiche;
- in fase attuativa dovranno essere rispettate le condizioni e prescrizioni contenute nei sopra citati pareri di:

- Agenzia Regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna, Area Prevenzione Ambientale Ovest, Servizio Territoriale di Reggio Emilia, Distretto di Reggio Emilia, Presidio Territoriale di Novellara, prot. comunale 3019 del 26/02/2026;
 - il parere di IREN Acqua Reggio prot. comunale 16829 del 29/12/2025, ad esito favorevole con prescrizioni;
 - Agenzia Territoriale dell'Emilia-Romagna per i Servizi Idrici e i Rifiuti, prot. comunale n. 16735 del 23/12/2025, ad esito favorevole con prescrizioni;
 - la valutazione progetto pervenuta del Comando dei Vigili del Fuoco di Reggio Emilia, prot. comunale n. 2145 del 25/02/2026 favorevole con indicazioni correttive da considerarsi nella presentazione della SCIA ex art. 4 del DPR 151/2011;
 - la nota SNAM rete gas SPA, prot. Comunale n.2906 del 25/02/2026 favorevole condizionata alla realizzazione dell'opera come da progetto allegato alla nota e con ulteriori prescrizioni;
- ai fini della efficacia della conclusione del procedimento, si rammentano gli obblighi previsti dal comma 10 dell'art. 53 della LR 24/2017, in particolare riguardo all'obbligo della pubblicazione sul sito web dell'autorità competente per la valutazione ambientale, sarà necessario comunicare tempestivamente alla Provincia la conclusione del procedimento comprensiva di elementi utili per procedere alla pubblicazione integrale degli elaborati;

CONSIDERATO inoltre che:

- è compito dell'Amministrazione Comunale verificare la completa e celere attuazione dell'intero intervento di ampliamento secondo le tempistiche della documentazione facente parte integrante del progetto che verrà approvato.
- ai sensi dell'art. 53 LR 24/2017, comma 6 lettera e), relativo all'obbligo di acquisire l'informazione antimafia, il rilascio di una informazione antimafia interdittiva preclude la conclusione del procedimento unico ovvero comporta la decadenza di diritto della determinazione conclusiva della conferenza dei servizi che abilita all'attuazione dell'intervento.

VISTO il parere favorevole, in ordine alla regolarità tecnica del presente atto, espresso dal Dirigente sostituto del Servizio Pianificazione Territoriale;

DECRETA

- di esprimere, ai sensi dell'art. 53, comma 4, lettera d) LR 24/2017, Parere Motivato favorevole sulla sostenibilità ambientale e territoriale (ValSAT) della variante al PSC e RUE del Comune di Cavriago, nell'ambito del procedimento unico ai sensi dell'art. 53, comma 1, lettera b) LR 24/2017 per l'approvazione del progetto di ampliamento della ditta Focus spa, a condizione che sia rispettato quanto riportato nel precedente CONSIDERATO, cui dovrà darsi riscontro nel documento "Dichiarazione di sintesi" (ai sensi dell'art. 17 del D.Lgs. 152/2006), che sarà parte integrante del procedimento;
- 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:

- ai sensi dell'art. 53 LR 24/2017, comma 6 lettera e), relativo all'obbligo dell'Amministrazione Comunale di acquisire l'informazione antimafia, il rilascio di una informazione antimafia interdittiva preclude la conclusione del procedimento unico ovvero comporta la decadenza di diritto della determinazione conclusiva della conferenza dei servizi che abilita all'attuazione dell'intervento;
- l'adozione del presente provvedimento non comporta oneri finanziari a carico dell'Ente;
- il presente decreto è esecutivo dalla sua sottoscrizione.

ALLEGATO:

- pareri Enti;
- parere di regolarità tecnica.

Reggio Emilia, lì 05/03/2026

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