

Spett. le
Edilizia Privata
Sportello Unico Edilizia privata
Comune di Novi di Modena (MO)

OGGETTO:

Relazione Tecnica in accompagnamento all'ampliamento dell'Azienda agricola Cà De Vincenzi di Romani Sisto e C. destinata all'allevamento aziendale di bovini da latte.

Con la presente, lo scrivente Giordano Marco Geometra, Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Modena al N°2359, con studio in Via Svizzera, 4/A – Carpi (41012-MO) e P.I. 02635520360, in qualità di tecnico incaricato per la progettazione e direzione dei lavori dal Sig. Romani Sisto, nato a Pavullo nel Frignano (41026-MO) in data 18/12/1967, C.F. RMN SST 67T18 G393S, residente in Pavullo nel Frignano (41026-MO) in Via Alfieri Civ. 26, quale socio amministratore della Società Agricola Cà De Vincenzi di Romani Sisto e C. Con sede in Spilamberto (41057-MO) in Via San Vito Civ. 2121 e con C.F./P.Iva 02823470360, è a redigere una relazione ad individuazione del contesto storico architettonico e strutturale dell'immobile oggetto del titolo edilizio e delle opere previste.

Individuazione del contesto:

La società richiedente risulta centrata sull'allevamento aziendale di bovini da latte pertanto i fabbricati ed i terreni siti all'interno dell'Azienda agricola oggetto d'intervento ed ubicata nel comune di Novi di Modena (MO) con una superficie di Ha 12.46.20 catastale, risultano dedicati in toto a quest'attività.

Oltre ai terreni coltivati a mangimi per il bestiame aziendale nel complesso sono distinguibili 5 fabbricati che si vanno ad elencare e descrivere sommariamente:

1) Fabbricato Rurale ad uso abitativo

Il fabbricato ad uso Abitazione padronale ed alloggio custode presenta una pianta rettangolare di dimensioni di base 17.00 mt. x 14.00 mt. circa che si sviluppa su tre livelli fuori terra, piano terra con alloggio custode, locali accessori ed accesso all'unità al piano primo che si connette a sua volta al sottotetto. La struttura in elevazione è in muratura. Gli orizzontamenti sono misti: in legno con travi e travetti in legno massiccio e laterizio. La copertura è costituita da orditura primaria e secondaria in struttura lignea con sovrastante assito, e manto in coppi di laterizio. Si precisa che tale immobile è un'unica unità strutturale e risulta essere stato consolidato con copertura completamente demolita e ricostruita e implementata da cordoli in C.A. ed irrigidimenti dei maschi murari, a seguito degli eventi sismici verificatisi sul territorio nel corso del 2012.

2) Fabbricato Rurale ad uso fienile-deposito attrezzi e materiali agricoli

Il fabbricato ad uso fienile e deposito attrezzi e materiali agricoli è una unità con pianta rettangolare di dimensioni di base 28.50 mt. x 7.00 mt. circa che si sviluppa su due livelli fuori terra. La struttura in elevazione è in muratura. Gli orizzontamenti sono misti: in legno con travi e travetti in legno massiccio e di tipo "Varese" con travi prefabbricate in c.a. e tavelloni in laterizio. La copertura è costituita da orditura primaria e secondaria in struttura lignea con sovrastante assito in listellature spaziate, cosiddetto "mascellame", e manto in coppi di laterizio in duplice orditura.

3) Fabbricato ad uso fienile

Il fabbricato ad uso fienile è una unità con pianta rettangolare di dimensioni di base 25.00 mt. x 12.00 mt. circa che si sviluppa su un livello a doppio/triplo volume fuori terra. La struttura in elevazione è prefabbricata in c.a. e acciaio come anche il solaio inclinato di copertura.

4) Fabbricato Rurale ad ex uso Stalla, (si precisa che l'immobile è stato rimosso dai libri contabili dell'azienda agricola in quanto l'attività è stata dislocata nello stabile di cui al punto successivo)

Il fabbricato ora ad uso locali di deposito è una unità con pianta rettangolare che si sviluppa su due livelli fuori terra. La struttura in elevazione è in muratura. Gli orizzontamenti sono in muratura in voltini. La copertura è costituita da orditura primaria e secondaria in struttura lignea con sovrastante assito in listellature spaziate, cosiddetto "mascellame", e manto in coppi di laterizio in triplice orditura. Si precisa che tale immobile è un'unica unità strutturale.

5) Fabbricato di recente edificazione ad uso allevamento aziendale di bovini da latte, dislocamento per ricostruzione post sisma 2012 dell'attività di cui al punto precedente

La struttura di recentissima realizzazione consiste in una stalla a stabulazione libera destinate a soddisfare le esigenze di circa 100 capi di cui la metà in lattazione è formata da fondazioni in C.A. (plinti continui e collegati) e strutture d'elevazione e di copertura in acciaio prefabbricato con un'altezza massima di 7.45 metri. La facciata principale del fabbricato è tamponata in muratura forata portante spessore cm. 30 e destinata alla sala mungitura, servizi igienici degli addetti, sala parto, sala macchine e ufficio, la parte destinata direttamente a "stalla" non presenta tamponamenti, la stessa si trova al riparo dalle intemperie grazie all'ampia copertura e all'applicazione di reti frangivento coibentanti avvolgibili. All'interno la stalla è "arredata" con cuccette prefabbricate di dimensioni idonee alle varie fasi del bovino. La copertura è realizzata in pannelli metallici prefabbricati coibentati, gli stessi sono rifiniti sull'estradosso con grecature di colore rosso coppo al fine di integrare e limitare l'impatto della nuova struttura, come le murature intonacate al civile, superficialmente tinteggiate con colori già utilizzati nei restanti fabbricati aziendali. Il posizionamento della nuova struttura è stato pensato al fine di "isolarsi" visivamente dall'Azienda esistente per non compromettere l'impronta storica e rurale dell'intero complesso. La stalla è visibile provenendo dalla strada provinciale nr. 8 in direzione Concordia, si precisa, però, che in tale prospetto è stata creata una mitigazione arborea e arbustiva tramite Carpinì. L'immobile ha una superficie netta complessiva di 1157.96 mq tra zona stalla e servizi annessi e connessi, il progetto è stato redatto in piena conformità e rispetto degli strumenti urbanistici imposti dal Comune di Novi (MO) e dalle disposizioni di pertinenza dettate dall'Azienda Sanitaria Locale. Le superfici dei bovini sono calcolate tenendo conto dei loro spazi minimi e del confort interno sia per gli animali che per gli operatori. L'area cortiliva esterna e circostante al nuovo edificio si trova ghiaia garantendo una permeabilità massima delle superfici. I reflui derivanti dalle attività sono convogliati tramite ruspe o farfalle integrate al pavimento e convogliati in prevasca, completamente interrata e recintata, costituita da struttura portante in c.a. e dotata dell'impiantistica necessaria per il conferimento della vasca di stoccaggio.

Il nuovo Edificio è stato realizzato in terreno agricolo di proprietà prospiciente e in aderenza al complesso dell'Azienda Agricola storica al fine di creare una connessione e collegamento fra le strutture preesistenti e quelle di nuova realizzazione. Il lotto ospitante la nuova stalla risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Novi di Modena (MO) al Foglio 23 particella 117.

- 6) Terreno di proprietà coltivato censito presso il catasto del Comune di Novi di Modena al FG. 23 mapp. 11.
- 7) Terreno di proprietà censito presso il catasto del Comune di Novi di Modena al FG. 23 mapp. 116
- 8) Terreno di proprietà censito presso il catasto del Comune di Novi di Modena al FG. 23 mapp. 118

Descrizione ampliamento dell'azienda e contesto;

L'azienda agricola ha subito, seguito eventi sismici verificatisi sul territorio a far data dell'anno 2012, una completa rivalutazione e riorganizzazione escludendo in toto dall'iter produttivo il vecchio immobile destinato a stalla (Nr. 4), come da vincoli di ricostruzione, e mantenendo al loro uso connesso tutti i restanti fabbricati.

Con la recente acquisizione la Società Agricola Cà De Vincenzi intenderebbe ampliare le strutture esistenti così da valorizzare, sviluppare e rinnovare ulteriormente il complesso aziendale.

In primo luogo, viene proposta una suddivisione e ripermetrazione dei mappali esistenti, attualmente l'azienda risulta, principalmente, divisa in due mappali di cui uno contenente la nuova struttura e l'altro i restanti immobili. Quanto proposto consentirebbe di creare una divisione più netta tra gli immobili esclusi dal contesto produttivo ovvero villa ed ex stalla (Numeri 1 e 4) oltre che a regolarizzare i confini tra i lotti che si precisa essere tutti della medesima proprietà.

Il restante mappale conterrebbe pertanto i fabbricati ai numeri 2,3 e 5 ovvero i fienili e la stalla oltre agli immobili di cui a seguire in progetto. L'accesso ai lotti verrebbe garantito da uno stradello comune evitando delle servitù.

L'intervento edilizio principale che viene proposto riguarda "l'ampliamento" della stalla esistente. Viene innanzitutto precisato che seppur trattasi di ampliamento della potenzialità produttiva generale dello stabile la struttura che si andrebbe a realizzare sarà completamente autonoma dal punto di vista strutturale e pertanto meglio individuabile quale nuova costruzione in aderenza all'esistente, con i dovuti giunti sismici.

Dal punto di vista organizzativo verranno sostituite circa la metà delle cuccette della stalla esistente così da adibire l'intera "ala" della struttura alla lattazione mentre nell'ampliamento si integreranno per la prima porzione i capi in lattazione per poi dar spazio ad asciutte, gravide, manze e vitelli in tal ordine separati. Si prevede di soddisfare i requisiti necessari al contenimento e mantenimento di 322 capi totali di cui 158 in lattazione, 36 tra asciutte e gravide, 80 manze e 48 vitelli.

Vista tale volontà si dovrà provvedere con un adeguamento funzionale anche dei servizi connessi, nel dettaglio si propone la realizzazione di una seconda vasca di contenimento dei reflui nelle immediate vicinanze dell'esistente oltre alla formazione di una concimaia tra queste due. Si intende inoltre installare una copertura sulle nuove strutture appena citate così da garantirne il pieno funzionamento del ciclo di accatastamento e successivo uso/smaltimento dei reflui zootecnici prodotti.

Infine, in virtù dell'aumento del numero dei capi il progetto viene implementato tramite la realizzazione di un nuovo fienile metallico nelle immediate vicinanze della stalla ai fini dell'accantonamento e successivo smistamento di fieno e mangimi per il bestiame.

Descrizione delle nuove strutture:

La Stalla, progettata con criteri atti a soddisfare le esigenze di circa 320 capi in stabulazione libera sarà costituita da:

fondazioni in C.A. (plinti continui e collegati) e strutture d'elevazione e di copertura in acciaio prefabbricato con un'altezza massima di 7 metri. Le facciate non prevedono tamponamenti o chiusure ad eccezione di muretti divisorii dei box e/o rastrelliere, tuttavia, la salvaguardia del bestiame dalle intemperie sarà garantita grazie all'ampia copertura e all'applicazione di reti frangivento coibentanti avvolgibili. All'interno la stalla sarà "arredata" con cuccette prefabbricate di dimensioni idonee alle varie fasi del bovino mentre la copertura sarà realizzata in pannelli metallici prefabbricati coibentati con rifinitura esterna con grecature di colore rosso coppo al fine di integrare e limitarne l'impatto così come tutte le murature intonacate al civile, superficialmente tinteggiate con colori già utilizzati nei restanti fabbricati aziendali.

Il posizionamento della nuova struttura è stato pensato al fine di "isolarsi" visivamente dall'Azienda esistente per non compromettere l'impronta storica e rurale dell'intero complesso. La struttura sarà visibile sia da Via Gazzoli, anche se mitigata da alti e datati Carpini esistenti e provenendo dalla strada provinciale nr. 8 in direzione Concordia, si precisa, però, che in tale prospetto verrà integrata nuova mitigazione arborea e arbustiva dando continuità ai Carpini esistenti. L'area cortiliva esterna e circostante al nuovo edificio verrà ghiaiaata garantendo una permeabilità massima delle superfici e stabilità ai mezzi in transito.

I reflui derivanti dalle attività sono convogliati tramite ruspe o farfalle integrate al pavimento e convogliati in prevasca esistente, completamente interrata e recintata, costituita da struttura portante in c.a. e dotata dell'impiantistica necessaria per il conferimento della vasca di stoccaggio. Quest'ultima sarà in cemento armato prefabbricato delle stesse dimensioni planovolumetriche ed estetica dell'esistente mentre la concimaia sarà in cemento armato realizzato in opera e posta a connessione delle due vasche garantendo così piena e fluida fruibilità della stessa. Tutte le strutture saranno autonome ed indipendenti con opportuni inserimenti di giunti antisismici.

La struttura di copertura della concimaia sarà posta in opera su fondazioni in C.A. (plinti continui e collegati) e strutture d'elevazione e di copertura in acciaio prefabbricato con un'altezza massima di 9 metri. Le facciate non prevedono tamponamenti o chiusure mentre la copertura sarà realizzata in pannelli metallici prefabbricati coibentati con rifinitura esterna con grecature di colore rosso coppo al fine di integrare e limitarne l'impatto. A differenza di quest'ultima la copertura della vasca sarà autoportante e connessa alla stessa con struttura metallica o lignea a seconda delle soluzioni proposte dall'appaltatore.

Il Fienile in progetto presenta una pianta rettangolare di dimensioni di base 20.00 mt. x 60.00 mt. circa che si sviluppa su un livello a doppio/triplo volume fuori terra. La struttura in elevazione è prefabbricata in c.a. e acciaio come anche il solaio inclinato di copertura, altezza massima metri 10, mentre la copertura sarà realizzata in pannelli metallici prefabbricati coibentati con rifinitura esterna con grecature di colore rosso coppo al fine di integrare e limitarne l'impatto. Le murature saranno poste su tre lati (Nord, ovest, e Sud) per un'altezza di Mt. 3,50 con scopo di contenimento dei foraggi. Le murature saranno intonacate al civile, superficialmente tinteggiate con colori già utilizzati nei restanti fabbricati aziendali.



STUDIO TECNICO GIORDANO GEOM. MARCO

VIA SVIZZERA, 4/A - 41012 CARPI (MO)

P.I. 02635520360

Mail: giordanomarcogeom@gmail.com

TEL/FAX 059-645034

C.F. GRDMRC76D26B819U

CELL. 339-6352465

Vista la complessità e rilevanza dell'intervento si prevedono altre e svariate opere connesse ed annesse quali sistemazione o deviazione di fossi e canali, modifiche alle viabilità e stradelli esistenti, modifiche funzionali agli impianti, attrezzature, installazione di sbarre di accesso, ulteriori mitigazioni arboree, ecc...

Si rimanda a completamento e piena esposizione di quanto enunciato alla relazione di dimensionamento degli spazi, alla relazione fotografica e tavole grafiche allegate unitamente alla presente al procedimento unico presentato.

Confidando in un esauriente esposizione e restando a disposizione per eventuali ulteriori con la presente si è a porgere

Distinti Saluti

Carpi (MO) 24/10/2025

