

Codice A2009B

D.D. 24 luglio 2023, n. 226

D.lgs. 152/2006 art. 19 e L.R. n. 40/98 - Fase di verifica della procedura di VIA inerente il progetto di realizzazione di un centro commerciale sequenziale tipologia M-CC, proponente D.D. IMMOBILIARE S.r.l., localizzato nel Comune di Nizza Monferrato (AT) - Cat. B1.17 - Pos. 2023-14/VER. Esclusione del progetto dalla procedura di VIA di cui all'art. 12 della L.R. n. 40/98 e art. 23 e seguenti del D.Lgs. n. 152/2006.



ATTO DD 226/A2009B/2023

DEL 24/07/2023

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

A2000B - CULTURA E COMMERCIO

A2009B - Commercio e terziario - Tutela dei consumatori

OGGETTO: D.lgs. 152/2006 art. 19 e L.R. n. 40/98 – Fase di verifica della procedura di VIA inerente il progetto di realizzazione di un centro commerciale sequenziale tipologia M-CC, proponente D.D. IMMOBILIARE S.r.l., localizzato nel Comune di Nizza Monferrato (AT) – Cat. B1.17 – Pos. 2023–14/VER. Esclusione del progetto dalla procedura di VIA di cui all’art. 12 della L.R. n. 40/98 e art. 23 e seguenti del D.Lgs. n. 152/2006.

Vista la domanda presentata al Nucleo Centrale dell’Organo tecnico regionale in data 11 maggio 2023 dalla società D.D. IMMOBILIARE S.r.l. (sede legale in Nizza Monferrato, via Giuseppe Verdi n. 4 – P.Iva n. 01707140057), nel seguito “Società”, orientata all’avvio della fase di verifica della procedura di VIA, ai sensi dell’art. 19, del D.Lgs. n. 152/2006 in combinato disposto con l’art. 4, c. 1 della L.R. n. 40/1998, relativamente al progetto di realizzazione un centro commerciale sequenziale (tipologia M-CC), localizzato nel Comune di Nizza Monferrato (AT).

Dato atto che:

- la domanda, unitamente ai relativi allegati, è stata presentata tramite il servizio digitale di presentazione delle istanze on-line di cui alla D.G.R. n. 28-1226 del 23.03.2015, che consente di ottemperare, in via informatica, anche agli adempimenti inerenti il deposito degli elaborati ai fini della partecipazione del pubblico ai sensi dell’art. 10, c. 2 della L.R. n. 40/98 e dell’art. 19, c. 3 del D.Lgs. n. 152/2006;
- con nota prot. n. 69831 del 17.05.2023 (ns. prot. n. 5680 del 17.05.2023) il Nucleo Centrale dell’Organo Tecnico regionale, costituito con D.G.R. 21-27037 del 12.04.1999, verificate la natura e le caratteristiche dell’opera, così come previsto dall’art. 7, c. 3 della L.R. n. 40/1998, ha individuato la Direzione Cultura e Commercio quale struttura regionale responsabile del procedimento di che trattasi e le Direzioni Agricoltura e Cibo - Ambiente, Energia e Territorio - Opere Pubbliche, Difesa del Suolo, Protezione Civile - Trasporti e Logistica, quali altre strutture regionali coinvolte nell’istruttoria in relazione alle componenti ambientali interessate e alle specifiche competenze significative per l’approccio integrato all’istruttoria medesima;

- in data 17.05.2023 la Direzione Ambiente, Energia e Territorio - Settore Valutazioni Ambientali e Procedure Integrate, struttura regionale competente, ha provveduto a pubblicare lo studio preliminare ambientale, corredato della documentazione progettuale, nel sito internet della Regione Piemonte ai sensi dell'art. 19, c. 3 del D.Lgs. n. 152/2006, dandone contestualmente comunicazione per via telematica a tutte le Amministrazioni e a tutti gli enti territoriali potenzialmente interessati con nota prot. n. 69828 (ns. prot. n. 5694 del 17.05.2023);
- ai sensi dell'art. 19, c. 6 del D.Lgs. n. 152/2006, i termini per la presentazione delle osservazioni e per la conclusione del procedimento decorrono a partire dal 17.05.2023.

Atteso che il progetto in argomento è sottoposto alla fase di verifica di VIA in quanto rientra nella categoria progettuale n. 17 dell'Allegato B1 alla Legge Regionale 14 dicembre 1998, n. 40 e l'opera, secondo quanto indicato dalla Società, non ricade, neppure parzialmente, in aree protette o sito Rete Natura 2000.

Rilevato che:

- il progetto prevede la realizzazione di un centro commerciale sequenziale (tipologia M-CC) con superficie di vendita complessiva di 2.480 mq e superficie lorda di pavimento (S.l.p.) pari a 2.992,50 mq, composto da:
 - una media struttura di vendita a offerta extralimentare (tipologia M-SE2), con superficie di vendita di 690mq;
 - una media struttura di vendita a offerta alimentare (tipologia M-SE2), con superficie di vendita di 690mq;
 - una media struttura di vendita a offerta alimentare (tipologia M-SE3), con superficie di vendita di 1.100 mq;
- l'intervento, inserito in una zona ormai completamente urbanizzata nella prima periferia meridionale del Comune di Nizza Monferrato (Regione Polverata) in cui sono già presenti numerose attività commerciali e artigianali, prevede il recupero di un fabbricato esistente ad oggi inutilizzato con la relativa sistemazione dell'area esterna a parcheggio;
- il centro commerciale in parola, ai sensi di quanto prescritto dal punto 2), comma 2 dell'art. 24 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i., risulta interamente ricompreso nella localizzazione commerciale urbano-periferica non addensata L.2 individuata dalla programmazione commerciale comunale approvata con deliberazione del Consiglio comunale n. 2 del 08.02.2007 e nello strumento urbanistico generale;
- la tipologia di struttura distributiva M-CC è ammissibile in relazione alla tabella di compatibilità territoriale dello sviluppo approvata dal Comune di Nizza Monferrato con i suddetti criteri commerciali comunali;
- il Comune di Nizza Monferrato è competente al rilascio dei titoli autorizzativi commerciali e la domanda per l'apertura del centro commerciale, in corso di istruttoria, è stata inoltrata dalla Società al S.U.A.P. associato in data 29.03.2023;
- sulla base delle soluzioni progettuali formalizzate nell'istanza:
- la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico risulta complessivamente pari a n. 112 posti auto corrispondenti a mq 2.992,50 a raso, soddisfacendo pertanto sia la prescrizione dell'art. 25, della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i., sia la prescrizione dell'art. 21, c. 1, punto 3) della L.R. n. 56/77;
- sono previsti inoltre complessivi mq 897,75, corrispondenti a n. 27 posti auto a raso, destinati a parcheggi privati, risultando pertanto soddisfatti il dettato della L.122/89 e le prescrizioni dell'art. 25, c. 7 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i., e tale quota è da considerarsi aggiuntiva alla dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico;
- la dotazione di aree a servizi pubblici o di uso pubblico richiesta ai sensi dell'art. 21, c. 1, punto 3) della L.R. n. 56/77, risulta essere soddisfatta;

Dato atto che:

- l'Organo Tecnico regionale ha esaminato preliminarmente il progetto nel corso della riunione tenutasi il 20.06.2023, convocata con nota prot. n. 6123 del 26.05.2023;
- nell'ambito dei lavori istruttori dell'Organo Tecnico regionale, con nota prot. n. 6125 del 26.05.2023 il Dirigente del Settore Commercio e Terziario – Tutela dei consumatori, responsabile del procedimento, al fine di garantire l'esame contestuale di tutti gli aspetti tecnici e i necessari approfondimenti di competenza inerenti la fase di verifica di cui trattasi, ha indetto la Conferenza dei Servizi ex art. 14-ter della L. 241/1990, convocando i soggetti interessati ex art. 9 della L.R. n. 40/1998, e l'ARPA Piemonte per il necessario supporto tecnico-scientifico all'autorità competente, per il giorno 28.06.2023;
- nei termini stabiliti dall'art. 19, c. 4 del D.Lgs. n. 152/2006 ovvero entro il 16.06.2023, non sono pervenute osservazioni all'autorità competente in merito allo studio preliminare ambientale e alla documentazione costituente l'istanza di cui trattasi;
- nel corso della riunione della Conferenza dei Servizi del 09.03.2023 è emersa la necessità di disporre approfondimenti e integrazioni alla documentazione presentata in allegato all'istanza al fine di condurre un'esauritiva valutazione degli impatti riconducibili alla realizzazione e all'esercizio dell'intervento proposto;

Considerato che in data 28 giugno 2023 si è svolta la Conferenza dei Servizi regolarmente convocata con prot. n. 6125 del 26.05.2023 durante la quale, preso atto degli esiti istruttori derivanti dall'analisi degli elaborati tecnici e dei chiarimenti forniti dalla Società, è stato valutato che il progetto, secondo quanto previsto dall'art. 19, c. 5 del D.Lgs. n. 152/2006, sulla base dei criteri di cui all'Allegato V alla Parte II dello stesso decreto, nel suo insieme, non produce impatti ambientali significativi e negativi, anche cumulativi, subordinatamente al rispetto di specifiche condizioni ambientali che sono state portate all'attenzione della Società, che le ha accolte.

Vista la nota prot. n. 8233 del 06.07.2023 (ns. prot. n. 4975 del 06.07.2023) della Direzione regionale Ambiente, Energia e Territorio partecipante all'istruttoria, che si allega al presente atto.

Tenuto conto, altresì, dei contributi formulati da ARPA Piemonte nel corso del procedimento per l'individuazione delle condizioni ambientali riportate nell'allegato A facente parte integrante e sostanziale della presente determinazione.

Visto il verbale della Conferenza dei Servizi ex art. 14-ter della L. 241/1990 tenutasi il giorno 28.06.2023, che si allega al presente provvedimento.

Valutato tutto quanto complessivamente emerso nel corso dell'istruttoria svolta e alla luce dei pareri e contributi tecnici pervenuti e sopraelencati, si ritiene che il progetto oggetto della domanda presentata dalla Società il 11 maggio 2023 al Nucleo Centrale dell'Organo tecnico regionale, possa essere escluso dalla fase di VIA di cui agli articoli 23 e seguenti del D.Lgs. 152/2006 e art. 12 della L.R. n. 40/1998, a condizione che vengano realizzate tutte le mitigazioni di impatto ambientale proposte nel progetto medesimo e subordinatamente al rispetto delle condizioni ambientali, inerenti la fase *ante operam*, vincolanti ai fini della realizzazione dell'opera e dettagliate nell'allegato A quale parte integrante e sostanziale del presente atto, che consentiranno di prevenire o mitigare le criticità ambientali evidenziate durante l'istruttoria.

Dato atto che:

- le condizioni ambientali stabilite nell'allegato A al presente provvedimento sono state valutate e condivise, oltretutto accolte dalla Società, nella riunione della Conferenza dei Servizi del 28 giugno 2023;

- nel rispetto di quanto disposto dall'art. 28 del D.Lgs. n. 152/2006 come modificato dal D.Lgs. n. 104/2017, i soggetti territoriali, istituzionali e l'ARPA Piemonte, che hanno formulato osservazioni per i profili di rispettiva competenza, sono tenuti a collaborare con l'autorità competente per la verifica di ottemperanza delle condizioni ambientali riportate nel succitato allegato.

Dato atto che il presente provvedimento conclude il relativo procedimento nei termini previsti dalla legge.

Attestata la regolarità amministrativa del presente atto.

Attestato che la presente determinazione non produce effetti diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente.

Tutto ciò premesso e considerato,

IL DIRIGENTE

Richiamati i seguenti riferimenti normativi:

- visto il D.lgs. 3 aprile 2006, n. 152;
- visto il D.L. 31 maggio 2021, n. 77, convertito in Legge 29 luglio 2021, n. 108;
- vista la Legge Regionale 14 dicembre 1998, n. 40;
- viste la Legge Regionale 12 novembre 1999, n. 28 e la D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i.;
- vista la Legge Regionale 5 dicembre 1977, n. 56;

determina

1. Di confermare le motivazioni in narrativa indicate, che si intendono integralmente richiamate, riportate e approvate.
2. Di escludere dal procedimento di VIA di cui agli articoli 23 e seguenti del D.Lgs. 152/2006 e art. 12 della L.R. n. 40/1998, il progetto di realizzazione di un centro commerciale sequenziale tipologia M-CC, localizzato nel Comune di Nizza Monferrato (AT), presentato in data 11 maggio 2023 al Nucleo Centrale dell'Organo tecnico regionale dalla società D.D. IMMOBILIARE S.r.l. (sede legale in Nizza Monferrato, via Giuseppe Verdi n. 4 – P.Iva n. 01707140057), a condizione che vengano realizzate tutte le mitigazioni di impatto ambientale proposte nel progetto allegato all'istanza in oggetto e subordinatamente al rispetto delle condizioni ambientali, inerenti la fase *ante operam*, vincolanti ai fini della realizzazione delle opere e degli interventi e dettagliate nell'allegato A quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.
3. Di dare atto che, nella riunione della Conferenza dei Servizi del 28 giugno 2023, la società D.D. IMMOBILIARE S.r.l. ha espresso il proprio assenso alle condizioni ambientali poste dall'autorità competente e che, ai sensi dell'art. 28, c. 1 del D.Lgs. n. 152/2006, il proponente e/o suoi successori e aventi causa sono tenuti alla loro ottemperanza secondo le modalità stabilite nell'allegato A al presente atto e che, al riguardo, trovano applicazione i disposti dell'art. 28, c. 5 e dell'art. 29 del D.Lgs. n. 152/2006.
4. Di dare atto che il presente provvedimento è rilasciato fatte salve le competenze di altri Organi, Amministrazioni o Enti in senso autorizzativo ai fini della realizzazione

dell'intervento in oggetto.

5. Di dare atto che il presente provvedimento, unitamente ai relativi allegati, sarà trasmesso alla società D.D. IMMOBILIARE S.r.l. e ai soggetti interessati di cui all'art. 9 della L.R. n. 40/1998, e depositato presso l'Ufficio di deposito progetti della Regione Piemonte.
6. Di dare atto che avverso la presente Determinazione è ammesso ricorso innanzi al Tribunale Amministrativo Regionale del Piemonte entro il termine di 60 giorni a decorrere dalla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione o in alternativa ricorso straordinario al Capo dello Stato entro 120 giorni dalla suddetta data, ovvero l'azione innanzi al giudice ordinario per tutelare un diritto soggettivo, entro il termine prescritto dal Codice Civile.

La presente Determinazione sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte ai sensi dell'art. 61 dello Statuto e dell'art. 5 della L.R. n. 22/2010, nonché ai sensi dell'articolo n. 40 del D.Lgs. n. 33/2013 nel sito istituzionale dell'Ente, nella sezione Amministrazione trasparente.

IL DIRIGENTE (A2009B - Commercio e terziario - Tutela dei consumatori)

Firmato digitalmente da Claudio Marocco

Si dichiara che sono parte integrante del presente provvedimento gli allegati riportati a seguire ¹, archiviati come file separati dal testo del provvedimento sopra riportato:

1. Allegato_A.doc



2. A1600_contributodirezione_Cod_2023-14VER.pdf



3. Prot._9693_del_24.07.2023_-verbale_CdS_28.06.2023_Nizza_Monferrato.pdf



Allegato

¹ L'impronta degli allegati rappresentata nel timbro digitale QRCode in elenco è quella dei file pre-esistenti alla firma digitale con cui è stato adottato il provvedimento

Allegato A - Elenco delle condizioni ambientali necessarie per evitare o prevenire quelli che potrebbero altrimenti rappresentare impatti ambientali significativi e negativi, anche cumulativi, del progetto di centro commerciale sequenziale (tipologia M-CC), proponente D.D. IMMOBILIARE S.R.L., localizzato nel Comune di Nizza Monferrato (AT), e modalità di attuazione del monitoraggio ex art. 28 del D.Lgs. n. 152/2006.

1. Premessa.

Le presenti condizioni ambientali, ai sensi dell'art. 10, c. 3 della L.R. n. 40/1998, sono vincolanti ai fini dei successivi provvedimenti necessari alla realizzazione dell'intervento e, ai sensi dell'art. 28, c. 1 del D.Lgs. n. 152/2006, il proponente e/o suoi successori e aventi causa sono tenuti alla loro ottemperanza secondo le modalità stabilite al comma 3 del medesimo articolo. In merito, si richiamano i disposti dell'art. 28, c. 5 e dell'art. 29 del D.Lgs. n. 152/2006, oltre ai contenuti della Circolare del Presidente della Giunta Regionale 28 marzo 2011, n. 1/AMB "Precisazioni relative alla fase successiva all'emanazione dei provvedimenti finali delle procedure di Valutazione d'impatto ambientale (VIA), con particolare riferimento al rispetto delle prescrizioni impartite".

Le condizioni previste per la realizzazione degli interventi relative agli eventuali titoli abilitativi sono controllate con le modalità previste dalle relative disposizioni di settore da parte delle amministrazioni competenti per materia.

2. Condizioni ambientali.

Di seguito si riportano le condizioni di carattere ambientale, conseguenti all'analisi degli elaborati tecnici e delle integrazioni documentali fornite dal proponente, al fine di evitare o prevenire quelli che potrebbero altrimenti rappresentare impatti ambientali significativi e negativi, anche cumulativi.

2.1 Condizioni ambientali ANTE OPERAM che devono essere ottemperate prima dell'attivazione del centro commerciale.

- 1) Per l'ottenimento del titolo abilitativo edilizio dell'intervento, il Proponente dovrà produrre al Comune e ad ARPA Piemonte il documento di Valutazione Previsionale di Impatto Acustico in modo che vengano identificate e definite le sorgenti più rumorose (attività di carico/scarico e movimentazione merci, utilizzo di sistemi di trattamento dell'aria esterni) valutate in modo che risultino contemporaneamente attive e nelle peggiori condizioni di esercizio, al fine di verificare il rispetto dei limiti acustici dei ricettori presenti nelle vicinanze e, se necessario, definire le possibili opere di mitigazione. (Soggetti preposti alla verifica: Comune di Nizza Monferrato e ARPA Piemonte).
- 2) Al fine di compensare il consumo di suolo e la perdita di servizi ecosistemici, le aree a parcheggio dovranno essere realizzate con pavimentazione a verde e drenante così da compensare gli impatti diretti e mitigare gli effetti degli eventi atmosferici estremi. Inoltre, le aree verdi e i parcheggi dovranno essere allestite con specie arbustive e arboree, in modo da favorire l'ombreggiamento dei veicoli in sosta, contrastare la creazione di "isole di calore" e consentire un migliore inserimento del sito commerciale nel contesto paesaggistico locale. (Soggetti preposti alla verifica: Comune di Nizza Monferrato e ARPA Piemonte).
- 3) Dovrà essere valutata la possibilità di realizzare sistemi di raccolta delle acque meteoriche da utilizzare per la gestione delle aree verdi. (Soggetti preposti alla verifica: Comune di Nizza Monferrato e ARPA Piemonte).
- 4) Dovrà essere valutata la possibilità di ricorrere a fonti di energia rinnovabile (impianto fotovoltaico) per la climatizzazione del centro commerciale e l'alimentazione delle utenze elettriche. (Soggetti preposti alla verifica: Comune di Nizza Monferrato e ARPA Piemonte).
- 5) Il progetto definitivo dell'intervento dovrà adeguatamente documentare le tipologie e la quantità dei rifiuti prodotti in fase di esercizio del centro commerciale, oltre che le possibili azioni volte alla prevenzione della produzione di tali rifiuti. Inoltre, il progetto dovrà

individuare l'area dedicata alla raccolta differenziata dei rifiuti (isola ecologica), opportunamente separata e schermata per evitare anche temporaneamente interferenze con l'ambiente circostante, e posta in modo da non recare disturbo alla normale attività lavorativa, ma comunque in una posizione facilmente accessibile ai mezzi di raccolta. (Soggetti preposti alla verifica: Comune di Nizza Monferrato e Regione Piemonte).

3. Misure supplementari.

- 1) Si dovrà prestare attenzione alla gestione del cantiere durante lo svolgimento delle attività polverulente nei periodi siccitosi e garantire che non ci sia trasporto di materiale terroso verso la rete idrografica principale e secondaria durante i fenomeni piovosi più intensi.



Direzione Ambiente, Energia e Territorio
territorio-ambiente@regione.piemonte.it
territorio-ambiente@cert.regione.piemonte.it

Data Data e protocollo del documento
sono riportati nei metadati del mezzo trasmissivo

Classificazione 13.200//DB10VIA/A1600A/1-2023A/2 pareri
13.200.10.10 2023-014/VER

ns. rif. prot. n.67208 del 11/05/2023

**Al Responsabile della Direzione
Cultura e Commercio**

*Settore Commercio e terziario – Tutela dei
consumatori*

Al Nucleo Centrale dell'organo tecnico
c/o Settore Settore Valutazioni Ambientali e
Procedure Integrate

OGGETTO: d.lgs. 152/2006 art. 19 e l.r. 40/98 - Fase di verifica della procedura di VIA inerente il progetto: "Centro commerciale sequenziale di tipologia M CC con superficie di vendita di 2.480 mq" localizzato nel comune di Nizza Monferrato (AT) - Cat. B1.17 - Pos. 2023-14/VER. **Contributo di direzione**

In merito al progetto di cui all'oggetto, sentiti i Settori della Direzione interessati (Biodiversità e aree naturali, Emissioni e rischi ambientali, Servizi ambientali, Tutela delle acque, Sostenibilità energetica, Urbanistica Piemonte Occidentale), si trasmette il contributo della Direzione scrivente per l'istruttoria dell'Organo tecnico regionale.

Il progetto prevede il recupero di un fabbricato esistente, costruito nel 2013 e rimasto inutilizzato fino ad oggi, destinandolo ad attività commerciale per realizzazione tre medie strutture di vendita extra-alimentare con annessi spogliatoi e servizi per il personale e servizi igienici per il pubblico. L'area interessata dall'insediamento delle nuove attività di commercio al dettaglio si trova nel Comune di Nizza Monferrato lungo il tracciato della SP592 in via della Croce Verde in prossimità del centro commerciale La Fornace.

In particolare, la documentazione presentata appare carente di approfondimenti sulle componenti ambientali interessate dall'intervento (smaltimento rifiuti, parcheggio e isola di calore, sostenibilità energetica...).

In generale, non si ritiene che l'intervento in oggetto possa incidere in termini sostanziali sull'assetto ambientale e paesaggistico del territorio comunale. A tal proposito, non si ravvisano interferenze con siti di Rete Natura 2000 e aree protette ad eccezione che parte del territorio ricade in "Buffer zone" del sito denominato "I paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato".

Per quanto riguarda le considerazioni di carattere urbanistico, non si rilevano elementi ostativi alla realizzazione del progetto in esame ed, inoltre, dalla documentazione non viene rilevata la necessità di un'attività modificativa dello strumento urbanistico generale.

Via Principe Amedeo, 17
10123 Torino
Tel. 011.4321410

C.so Bolzano, 44
10121 Torino
Tel. 011.4321410



Direzione Ambiente, Energia e Territorio
territorio-ambiente@regione.piemonte.it
territorio-ambiente@cert.regione.piemonte.it

Il documento non affronta la componente rifiuti.

Rifiuti prodotti nello svolgimento delle attività. Il progetto definitivo deve comprendere un accenno a tipologie e quantità di rifiuti prodotti durante l'esercizio, alle possibili azioni volte alla prevenzione della produzione di tali rifiuti. In particolare si rileva che la documentazione non mette in evidenza la presenza di un'isola ecologica dedicata alla raccolta differenziata dei diversi rifiuti. Il progetto dovrebbe individuare tale area posta in modo da non recare disturbo alla normale attività lavorativa, ma comunque in una posizione facilmente accessibile ai mezzi di raccolta rifiuti; all'interno i contenitori dovranno essere collocati in modo da permettere le operazioni di riempimento e svuotamento in sicurezza. Inoltre l'area dovrà essere opportunamente separata e schermata per evitare anche temporaneamente interferenze con l'ambiente circostante.

Si raccomanda che l'attività di raccolta dei rifiuti deve essere concordata e condivisa con il consorzio rifiuti competente per il comune.

Il progetto di recupero di un fabbricato esistente per la realizzazione di un centro commerciale ricade in "Buffer zone" del sito denominato "I paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato" che nel giugno 2014 è stato iscritto nella Lista del Patrimonio Mondiale dell'Umanità (UNESCO).

A tal proposito si rammentano i disposti dell'art. 4, comma 1bis della LR 32/2008: " *Nei territori dei comuni ricompresi nel sito 'I Paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe - Roero e Monferrato', inserito nella lista del patrimonio mondiale dell'UNESCO e nelle relative aree di protezione, fino all'adozione delle varianti agli strumenti urbanistici comunali di adeguamento alle 'Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito UNESCO, approvate dalla Giunta regionale, la commissione locale per il paesaggio esprime un parere obbligatorio sugli interventi, pubblici o privati, modificativi dello stato dei luoghi o dell'aspetto esteriore degli edifici...'.*"

Si evidenzia che il parcheggio a servizio del centro commerciale pavimentato con asfalto, accentua gli effetti di "isola di calore" alterando il microclima dell'area. Si suggerisce di valutare la possibilità e la modalità di inserimento del verde urbano per ridurre e minimizzare l'effetto citato.

Si raccomanda, inoltre, l'adesione a pratiche costruttive coerenti con i criteri di sostenibilità degli edifici richiamati dalla DGR 16.11.2018, n. 42-7890 "Approvazione e aggiornamento del sistema di valutazione della sostenibilità degli edifici denominato "Protocollo ITACA - Regione Piemonte - Edifici",

In conclusione, analizzato il documento preliminare ambientale e gli elaborati di progetto e a seguito degli esiti dell'OTR e della CdS, a conclusione dell'istruttoria per il progetto esaminato non emergono elementi problematici tali da rendere necessaria una procedura di valutazione d'impatto ambientale.



*Direzione Ambiente, Energia e Territorio
territorio-ambiente@regione.piemonte.it
territorio-ambiente@cert.regione.piemonte.it*

Distinti saluti.

**Il Direttore
(ing. Stefania CROTTA)**

Il presente documento è sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. 82/2005.

**Il Dirigente di Settore
(ing. salvatore SCIFO)**

Il presente documento è sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. 82/2005.

Il funzionario istruttore:
arch. Mario Longhin - tel. 011.432.3874

Arrivo: AOO A2000B, N. Prot. 00008233 del 06/07/2023 - Partenza: AOO A1600A, N. Prot. 00094975 del 06/07/2023

*Via Principe Amedeo, 17
10123 Torino
Tel. 011.4321410*

*C.so Bolzano, 44
10121 Torino
Tel. 011.4321410*



*Direzione Cultura e Commercio
Settore Commercio e Terziario - Tutela dei consumatori*

*commercioeterziario@regione.piemonte.it
commercioeterziario@cert.regione.piemonte.it*

*Data**

*Protocollo**

**segnatura di protocollo riportata nei metadati di Doqui ACTA*

Classificazione 9.50.20.2.56/2023C/A2000B

Oggetto: D.lgs. 152/2006 art. 19 e L.R. n. 40/98 – Fase di verifica della procedura di VIA inerente il progetto di realizzazione di un centro commerciale naturale tipologia M-CC, proponente D.D. IMMOBILIARE S.R.L., localizzato nel Comune di Nizza Monferrato (AT) – Cat. B1.17 – Pos. 2023–14/VER.

Verbale della riunione della Conferenza dei Servizi del 28 giugno 2023.

Con nota prot. n. 6125 del 26.05.2023 è stata indetta la Conferenza dei Servizi per l'esame contestuale di tutti gli aspetti tecnici e i necessari approfondimenti di competenza inerenti la fase di verifica della procedura di VIA inerente il progetto di un centro commerciale classico tipologia M-CC, localizzato in Nizza Monferrato (proponente società D.D. IMMOBILIARE S.r.l.), alla quale sono stati invitati a partecipare i sottoelencati soggetti interessati ex art. 9 della L.R. n. 40/1998:

- Direzione regionale Ambiente, Energia e Territorio – Settore Valutazioni ambientali e procedure integrate.
- Direzione regionale Opere Pubbliche, Difesa del suolo, Protezione Civile, Trasporti e Logistica – Settore Investimenti Trasporti e Infrastrutture.
- Direzione regionale Agricoltura e Cibo.
- ARPA Piemonte – Dipartimento Territoriale di Asti.
- Provincia di Asti.
- Comune di Nizza Monferrato.
- Azienda Sanitaria Locale.
- Croce Verde Nizza Monferrato.
- Società D.D. IMMOBILIARE S.r.l.

Sono presenti e partecipano alla riunione odierna:

Direzione regionale Cultura e Commercio <i>Settore Commercio e Terziario – Tutela dei consumatori</i>	Claudio Marocco Marinella Mosso Alessandro Fiorio
Direzione regionale Ambiente, Energia e Territorio <i>Settore Valutazioni ambientali e procedure integrate</i>	Mario Longhin
Direzione regionale Opere Pubbliche, Difesa del suolo, Protezione Civile, Trasporti e Logistica <i>Settore Investimenti Trasporti e Infrastrutture</i>	Dorotea Dagna
ARPA Piemonte <i>Dipartimento Territoriale di Asti</i>	Alessandro Boano



Direzione Cultura e Commercio
Settore Commercio e Terziario - Tutela dei consumatori

commercioeterziario@regione.piemonte.it
commercioeterziario@cert.regionepiemonte.it

Comune di Nizza Monferrato	Simone Nosenzo (Sindaco) Mariele Bianco
Tecnici incaricati dal Proponente	Paolo Barbierato Silvio Bertolotto Marco Maggia

Responsabile del procedimento: Claudio Marocco.

Funzionario verbalizzante: Alessandro Fiorio.

La seduta si svolge in videoconferenza tramite collegamento alla piattaforma *jitsi meet* e si apre alle ore 10:00 circa.

Claudio Marocco avvia i lavori della Conferenza dei Servizi introducendo l'argomento oggetto della riunione e i dati principali del procedimento, informando i presenti che questo deve concludersi entro il 31 luglio 2023.

Marinella Mosso illustra i dati principali dell'istanza fornendo altresì una sintetica descrizione del progetto all'esame della conferenza. Informa che alla data odierna, e comunque entro i termini stabiliti dall'art. 19, c. 4 del D.lgs. n. 152/2006 (16.06.2023), non sono pervenute osservazioni all'autorità competente in merito allo studio preliminare ambientale. Infine, comunica che in data 26 giugno 2023 si è tenuta la riunione dell'Organo Tecnico regionale, durante la quale sono stati formulati rilievi circa la documentazione presentata in allegato all'istanza.

Alessandro Boano informa che ARPA Piemonte ha eseguito il sopralluogo presso l'area interessata dall'intervento in data 19 giugno c.a., segnalando che è già ampiamente urbanizzata e con la preesistenza dell'edificio destinato ad ospitare il centro commerciale in progetto. Evidenzia la necessità di integrare lo studio preliminare ambientale che, così come presentato in allegato all'istanza, non esamina esaustivamente le ricadute dell'intervento sul clima in riferimento agli aspetti energetici (consumi, approvvigionamento da fonti energetiche sostenibili, caratteristiche energetiche dell'involucro edilizio) e alle azioni che si intendono adottare al fine di garantire l'adattamento ai cambiamenti climatici (eventuale inserimento di vasche di raccolta di acque meteoriche, in alternativa alla dispersione in fognatura proposta). Più in particolare, richiede i seguenti approfondimenti:

- **acustica:** al fine di ottimizzare le scelte localizzative degli impianti (quali ad esempio, le U.T.A.), e delle aree di carico e scarico merci e per valutare l'eventuale inserimento di barriere acustiche, si dovrà produrre la Valutazione Previsionale di Impatto Acustico preventivamente al rilascio dei titoli abilitativi edilizi per l'intervento;
- **consumo di suolo:** per il contenimento del fenomeno dell'isola di calore e anche per il corretto inserimento paesaggistico dell'intervento, si chiede di utilizzare per la pavimentazione del parcheggio in progetto blocchetti autobloccanti drenanti e filtranti oltreché di prevedere opportune piantumazioni di alberature;
- **efficientamento energetico:** dovrà essere valutata la possibilità di ricorrere a fonti di energia rinnovabile (impianto fotovoltaico) per la climatizzazione del centro commerciale e l'alimentazione delle utenze elettriche;



Direzione Cultura e Commercio
Settore Commercio e Terziario - Tutela dei consumatori

commercioeterziario@regione.piemonte.it
commercioeterziario@cert.regione.piemonte.it

- dovrà essere realizzata una vasca per lo stoccaggio e il riuso delle acque meteoriche, sia a scopo irriguo sia ad uso civile (reti duali e vasche antincendio);

Paolo Barbierato informa che è intenzione del Proponente realizzare l'impianto fotovoltaico e assume l'impegno a provvedere ad adeguare gli elaborati costituenti richiesta di permesso di costruire con l'inserimento di quanto richiesto da ARPA Piemonte.

Claudio Marocco concorda con ARPA Piemonte sul fatto che la documentazione ambientale debba essere integrata con gli approfondimenti richiesti e sopra descritti.

Marinella Mosso comunica che in sede di Organo Tecnico, il Settore Investimenti Trasporti e Infrastrutture della Regione Piemonte ha rilevato che il progetto prevede svolte a sinistra in uscita dal centro commerciale richiedendo che, qualora non fosse possibile impedirle, siano adeguatamente segnalate e siano attuati tutti gli accorgimenti necessari per garantire il maggiore grado di sicurezza possibile. Inoltre, ricorda che lo stesso Settore ha suggerito di valutare la possibilità di regolare le intersezioni su via della Croce Verde mediante rotatorie.

Mario Longhin osserva che l'area ricade in "Buffer zone" del sito UNESCO denominato "I paesaggi vitivinicoli del Piemonte Langhe-Roero e Monferrato" pertanto, ai fini della realizzazione dell'intervento, trovano applicazione i disposti dell'art. 4, c. 1 bis della L.R. 32/2008. Inoltre, segnala la necessità di integrare la documentazione ambientale con adeguate informazioni riguardanti le modalità di gestione dei rifiuti.

Paolo Barbierato informa che sullo stato di fatto è stata ottenuta l'autorizzazione paesaggistica.

Marinella Mosso rileva che per l'intervento proposto non sono previsti parcheggi aggiuntivi a quelli richiesti dall'art. 21 della L.U.R., destinati a soddisfare il fabbisogno ex art. 25 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i.

Claudio Marocco chiede ad ARPA Piemonte se concorda circa la possibilità di porre quanto emerso nel corso della riunione come condizioni ambientali *ante operam* per l'esclusione del progetto in esame dal procedimento di VIA.

ARPA Piemonte nel concordare con la proposta del Responsabile del Procedimento, ripercorre a favore del Proponente le condizioni ambientali precedentemente illustrate, integrandole con la richiesta di dettagliare il sistema e le modalità di raccolta e smaltimento dei rifiuti formulata del Settore Valutazioni Ambientali e Procedure Integrate.

Claudio Marocco chiede al Proponente di esprimersi in merito all'accoglimento o meno delle condizioni ambientali proposte e che saranno inserite nel provvedimento conclusivo, precisando che le stesse dovranno essere ottemperate prima dell'attivazione del centro commerciale.

Paolo Barbierato, delegato dal Legale Rappresentante della società D.D. IMMOBILIARE S.r.l., dichiara di accettare le condizioni ambientali stabilite e sopra descritte.

La Conferenza dei Servizi, preso atto dell'accettazione da parte del Proponente, si conclude stabilendo che il progetto possa essere escluso dalla procedura di VIA subordinatamente al rispetto delle prescritte condizioni ambientali.



*Direzione Cultura e Commercio
Settore Commercio e Terziario - Tutela dei consumatori*

*commercioeterziario@regione.piemonte.it
commercioeterziario@cert.regione.piemonte.it*

Alle ore 10:40 viene dichiarata sciolta la seduta.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Responsabile del procedimento
Dott. Claudio Marocco
(Firmato digitalmente)

Il presente verbale si compone di n. 4 facciate.

Copia dattiloscritta del verbale sarà inviata a tutti i soggetti ed a tutti i funzionari dell'Organo Tecnico partecipanti alla Conferenza dei Servizi.

Il funzionario verbalizzante
Alessandro Fiorio
(Firmato digitalmente)

Interna: AOO A2000B, N. Prot. 00009693 del 24/07/2023