

Codice A2009C

D.D. 3 ottobre 2025, n. 404

D.lgs. n. 152/2006 art. 19 e L.R. n. 13/2023 - Fase di verifica della procedura di VIA inerente il progetto denominato "Realizzazione di centro commerciale e relative pertinenze in attuazione del piano esecutivo convenzionato area urbanistica T3 nel Comune di Gassino Torinese" - Cat. B.7.b2 - Pos. 2025-13/VIA-VER. Proponente: DEVELOP 92 S.r.l.. Esclusione dalla procedura di valutazione di impatto ambientale ex ...



ATTO DD 404/A2009C/2025

DEL 03/10/2025

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

A2000C - CULTURA, TURISMO, SPORT E COMMERCIO

A2009C - Commercio e terziario - Tutela dei consumatori

OGGETTO: D.lgs. n. 152/2006 art. 19 e L.R. n. 13/2023 – Fase di verifica della procedura di VIA inerente il progetto denominato “Realizzazione di centro commerciale e relative pertinenze in attuazione del piano esecutivo convenzionato area urbanistica T3 nel Comune di Gassino Torinese” – Cat. B.7.b2 – Pos. 2025–13/VIA-VER. Proponente: DEVELOP 92 S.r.l.. Esclusione dalla procedura di valutazione di impatto ambientale ex articolo 23 e seguenti del D.lgs. n. 152/2006.

Premesso che:

- il D.lgs. n. 152/2006 nella Parte seconda recepisce la Direttiva 2014/52/UE del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 16 aprile 2014, che modifica la Direttiva 2011/92/UE concernente la valutazione di impatto ambientale di determinati progetti pubblici e privati, e in particolare:
- all’articolo 6, comma 5, specifica che la Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) si applica ai progetti che possono avere impatti ambientali significativi e negativi;
- all’articolo 6, comma 6, individua i progetti per i quali è effettuata la verifica di assoggettabilità a VIA tra i quali, per quanto di interesse nel presente provvedimento, i progetti elencati nell’allegato IV alla Parte seconda;
- all’articolo 6, comma 7, individua i progetti sottoposti a VIA tra i quali, per quanto di interesse nel presente provvedimento, i progetti di cui agli allegati II e IV alla Parte seconda del decreto, relativi ad opere o interventi di nuova realizzazione, che ricadono, anche parzialmente, all’interno di aree naturali protette come definite dalla L. n. 394/1991, ovvero all’interno di siti della Rete Natura 2000;
- all’articolo 7-bis, comma 3, specifica che, fatto salvo quanto previsto al comma 2-bis, sono di competenza regionale i procedimenti di VIA dei progetti di cui agli allegati III e IV della Parte seconda;
- all’articolo 19, disciplina le modalità di svolgimento del procedimento di verifica di assoggettabilità a VIA;
- la Legge Regionale n. 13 del 19 luglio 2019 detta le nuove disposizioni in materia di valutazione

ambientale strategica, valutazione di impatto ambientale e autorizzazione integrata ambientale, e in particolare:

- all'articolo 1, comma 1, sancisce che le procedure per la valutazione ambientale strategica (VAS), per la valutazione di impatto ambientale (VIA) e l'autorizzazione integrata ambientale (AIA), sono svolte secondo quanto disciplinato alla Parte seconda del D.lgs. n. 152/2006 e nel rispetto delle disposizioni comuni e dei principi generali di cui alla Parte prima del citato decreto legislativo;
- all'articolo 3, individua le autorità competenti per la VIA per i progetti di competenza regionale di cui agli allegati III e IV della Parte seconda del D.lgs. n. 152/2006, secondo quanto definito nell'allegato A e nell'allegato B alla legge medesima;
- all'articolo 5, prevede l'istituzione dell'Organo tecnico presso l'autorità competente alla VAS e alla VIA, individuandone al comma 1 i compiti generali e specificando, ai commi successivi, quelli ulteriori propri dell'Organo Tecnico Regionale (OTR);
- la D.G.R. n. 14-88373 del 29 marzo 2024 definisce, ai sensi dell'articolo 5, commi 4 e 5, della L.R. n. 13/2023, la composizione, l'organizzazione e le modalità operative dell'OTR.

Premesso, inoltre, che:

- in data 21.05.2025 (prot. n. 78422), l'arch. Elisa Zanetta, in qualità di Delegato con potere di firma della società DEVELOP 92 S.r.l. (sede legale in Torino, Corso Principe Oddone n. 18 – P. IVA n. 09439660011) ha presentato, al Nucleo Centrale dell'Organo Tecnico Regionale, domanda di avvio della fase di verifica della procedura di V.I.A. ai sensi dell'art. 19, comma 1 del D.lgs. n. 152/2006, relativamente al progetto denominato “Realizzazione di centro commerciale e relative pertinenze in attuazione del piano esecutivo convenzionato area urbanistica T3 nel Comune di Gassino Torinese”.
- la sopra citata istanza è stata perfezionata con prot. n. 86904 del 06.06.2025 e prot. n. 87867 del 09.06.2025;
- il progetto consiste nell'attuazione di un Piano Esecutivo Convenzionato di iniziativa privata, approvato dalla Giunta Comunale di Gassino Torinese con deliberazione n. 135 del 12.12.2023, per la realizzazione di tre medi centri commerciali a destinazione extra alimentare con connesse strutture di parcheggio, facenti parte dell'area di P.R.G.C. denominata T3 che si estende per una superficie territoriale pari a 49.210 mq e risulta costituita da superfici libere ex produttive di riconversione urbanistica destinate alla localizzazione di attività commerciali e terziarie;
- l'area di intervento è situata a nord-est dell'abitato del Comune di Gassino Torinese, in corrispondenza dell'intersezione tra la SP 590 per Chivasso (confine nord-ovest) e la strada Valle Baudana (confine sud-ovest), in una zona di pianura compresa tra la fascia fluviale del Po a ovest, la Collina Torinese a est e la frazione Piana del Comune di San Raffaele Cimena a nord;
- l'intervento complessivo è suddiviso in cinque lotti fondiari, ulteriormente ripartiti in sub-lotti, oltre alla realizzazione di aree verdi e della viabilità pubblica di distribuzione ai singoli lotti e di collegamento con la viabilità esistente mediante una rotatoria in progetto sulla SP 590. Più in particolare, i lotti F2, F3 e F4, con destinazione commerciale, ospiteranno i tre medi centri commerciali (nei sub-lotti F2.2, F3.1 e nel lotto F4) oltre a una media struttura di vendita extra alimentare (nel sub-lotto F2.1) e un esercizio di somministrazione di alimenti e bevande (nel sub-lotto F3.2), mentre nei restanti due lotti è prevista una destinazione terziaria (lotto F5) e l'insediamento di un impianto di distribuzione carburanti (lotto F1);
- l'intervento non ricade, anche parzialmente, all'interno di aree naturali protette come definite dalla L. n. 394/1991, ovvero all'interno di siti della Rete Natura 2000;
- il progetto dei tre medi centri commerciali, sulla base di quanto previsto dall'allegato IV alla Parte seconda del D.lgs. n. 152/2006, rientra nella categoria progettuale n. 7 “*Progetti di infrastrutture*”, lettera b) “[...] costruzione di centri commerciali di cui al decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 [...]”, pertanto sottoposto alla verifica di assoggettabilità a VIA di

competenza della Regione Piemonte;

- l'oggetto di valutazione del presente procedimento coincide con la complessiva trasformazione urbanistico-edilizia prevista nel Piano Esecutivo Convenzionato, di cui le opere in progetto nei lotti F1 e F5, insieme alle destinazioni commerciali non costituenti centro commerciale e alle opere di urbanizzazione, sono considerate ai fini della valutazione di assoggettabilità a VIA quali opere connesse, come peraltro risulta dalle dichiarazioni rese dal proponente nell'istanza, comprensiva delle successive integrazioni documentali, nonché dai contenuti dello Studio Preliminare Ambientale.

Preso atto che:

- il Nucleo Centrale dell'Organo Tecnico Regionale, al quale, ai sensi della D.G.R. n. 14-88373 del 29 marzo 2024, spetta il compito di effettuare le verifiche formali per la procedibilità della succitata richiesta di avvio del procedimento, ivi compreso il relativo pagamento degli oneri istruttori dovuti ai sensi dell'articolo 12 della L.R. n. 13/2023, sulla base delle indicazioni dell'articolo 5 della citata legge regionale, con nota registrata al prot. n. 6309 del 10.06.2025 ha individuato nella Direzione Cultura, Turismo, Sport e Commercio, la Direzione regionale competente, nonché quali strutture regionali da coinvolgere nell'istruttoria le seguenti Direzioni: Agricoltura e Cibo; Direzione Ambiente, Energia e Territorio; Opere pubbliche, Difesa del suolo, Protezione civile, Trasporti e logistica;
- il medesimo Nucleo centrale dell'Organo Tecnico Regionale, ai sensi dell'articolo 19, comma 3, del D.lgs. n. 152/2006, in data 18.06.2025 ha pubblicato lo Studio Preliminare Ambientale e la documentazione allegata sul sito internet istituzionale, ai fini della consultazione del pubblico, dandone contestualmente comunicazione a tutte le Amministrazioni e a tutti gli enti territoriali potenzialmente interessati con prot. n. 88309 del 10.06.2025, che costituisce avvio del procedimento.

Dato atto che:

- ai sensi di quanto disposto dall'articolo 19, comma 4, del D.lgs. n. 152/2006, dal giorno 10.06.2025 decorrono i termini per la presentazione delle osservazioni e, secondo quanto disposto dal comma 6 del medesimo articolo, per la conclusione del procedimento;
- entro il termine stabilito all'articolo 19, comma 4, del D.lgs. n. 152/2006, ovvero il giorno 10.07.2025, non sono pervenute all'Autorità Competente osservazioni in merito allo Studio Preliminare Ambientale e alla documentazione allegata oggetto di pubblicazione;
- l'Organo Tecnico Regionale ha esaminato preliminarmente il progetto nella riunione tenutasi il 15.07.2025, convocata con nota prot. n. 6650 del 18.06.2025 del Dirigente del Settore Commercio e Terziario – Tutela dei consumatori, responsabile del procedimento. Nell'ambito dei lavori sono stati altresì acquisiti i contributi formulati dal Settore Urbanistica Piemonte Occidentale (prot. n. 6996 del 25.06.2025) e dalla Città Metropolitana di Torino (prot. n. 7930 del 11.07.2025);
- l'Organo Tecnico Regionale, in seguito ai contributi espressi dai rispettivi componenti, ha ritenuto necessari approfondimenti e integrazioni alla documentazione costituente l'istanza, richiesti alla società proponente ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19, comma 6, del D.lgs. n. 152/2006, con nota del Settore Commercio e Terziario – Tutela dei Consumatori prot. n. 8524 del 22 luglio 2025;
- in data 21.08.2025 la società proponente ha trasmesso, tramite il servizio digitale di presentazione delle istanze, gli approfondimenti e le integrazioni richieste con la nota sopra citata;
- nell'ambito dell'istruttoria condotta dall'Organo Tecnico Regionale, con il supporto tecnico-scientifico di Arpa Piemonte, il responsabile del procedimento, con nota prot. n. 11586 del 18.09.2025, ha indetto per il giorno 25.09.2025 una Conferenza dei Servizi in forma simultanea e in modalità sincrona ex articolo 14-ter, della L. 241/1990, con i soggetti individuati con competenze in materia ambientale, ai fini dell'esame contestuale degli interessi pubblici coinvolti

nel procedimento, per valutare l'opportunità di assoggettare il progetto al procedimento di valutazione di impatto ambientale ovvero di subordinarne l'esclusione a specifiche condizioni;

- durante la riunione della Conferenza dei Servizi è stato acquisito il contributo di Arpa Piemonte di cui alla nota registrata al prot. n. 12353 del 25.09.2025, inoltre sono stati anticipati i contenuti dei contributi di Città Metropolitana di Torino (in seguito pervenuto al prot. n. 13318 del 29.09.2025) e della Direzione regionale Ambiente, Energia e Territorio (poi acquisito al prot. n. 14063 del 02.10.2025).

Ritenuto alla luce delle risultanze della Conferenza dei Servizi, di cui al verbale prot. n. 14084 del 02.10.2025 allegato alla presente determinazione per farne parte integrante e sostanziale, nonché dei contributi sopra elencati e conservati agli atti del Settore Commercio e Terziario – Tutela dei consumatori, e di quanto emerso nel corso dell'istruttoria, derivante dall'analisi dello Studio Preliminare Ambientale e della relativa documentazione allegata, integrata in data 21.08.2025, dei chiarimenti forniti dal proponente e degli elementi di verifica di cui all'Allegato V alla Parte seconda del D.lgs. n. 152/2006, che il progetto in argomento, subordinatamente al rispetto di specifiche condizioni ambientali, non produca impatti significativi e negativi sull'ambiente.

Valutato, pertanto, di escludere il progetto denominato "Realizzazione di centro commerciale e relative pertinenze in attuazione del piano esecutivo convenzionato area urbanistica T3 nel Comune di Gassino Torinese", dal procedimento di valutazione di impatto ambientale ex articolo 23 e seguenti del D.lgs. n. 152/2006, subordinatamente al rispetto di specifiche condizioni ambientali che sono state portate all'attenzione della società proponente, che le ha valutate e condivise, oltretutto accolte, durante lavori della Conferenza dei Servizi del 25.09.2025, e sono dettagliate nell'allegato "A" quale parte integrante e sostanziale del presente atto.

Precisato che, nel rispetto di quanto disposto dall'articolo 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 il monitoraggio dell'attuazione delle mitigazioni di impatto ambientale.

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

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

Attestata la regolarità amministrativa del presente provvedimento ai sensi della D.G.R. n. 8-8111 del 25.01.2024.

In accordo con il Nucleo Centrale dell'Organo Tecnico Regionale.

Tutto ciò premesso e considerato,

IL DIRIGENTE

Richiamati i seguenti riferimenti normativi:

- la Legge 7 agosto 1990, n. 241, "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi";
- il D.lgs. 14 marzo 2013, n. 33, "Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni" lgs. 14 marzo 2013, n. 33, "Riordino della disciplina riguardante gli

obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni";

- il D.lgs. 3 aprile 2006, n. 152, "Norme in materia ambientale";
- la Legge Regionale 19 luglio 2023, n. 13, "Nuove disposizioni in materia di valutazione ambientale strategica, valutazione di impatto ambientale e autorizzazione ambientale integrata";
- la D.G.R. n. 14-88373 del 29 marzo 2024, "Legge regionale 13/2023, articolo 5, comma 4. Approvazione della composizione dell'Organo tecnico regionale, di cui all'articolo 5, comma 1, della medesima legge regionale, e dell'organizzazione e delle modalità operative per l'espletamento delle procedure di competenza regionale nei procedimenti per la valutazione ambientale strategica (VAS) e per la valutazione di impatto ambientale (VIA). Revoca della D.G.R. n. 21-27037 del 12 aprile 1999, della D.G.R. n. 12-8931 del 9 giugno 2008 e della D.G.R. n. 26-7197 del 12 luglio 2023";
- la Legge Regionale 12 novembre 1999, n. 28, "Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114";
- la D.C.R. n. 563-13414 del 29 ottobre 1999, "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n. 114" e s.m.i.;
- la Legge statutaria 4 marzo 2005, n. 1, "Statuto della Regione Piemonte";
- la Legge Regionale 28 luglio 2008, n. 23, Disciplina dell'organizzazione degli uffici regionali e disposizioni concernenti la dirigenza e il personale";
- la Legge Regionale 14 ottobre 2014, n. 14, "Norme sul procedimento amministrativo e disposizioni in materia di semplificazione";

determina

1. Di confermare le motivazioni in narrativa indicate, che si intendono integralmente richiamate, riportate e approvate.
2. Di prendere atto delle risultanze della Conferenza dei Servizi, di cui al verbale prot. n. 14084 del 02.10.2025 allegato alla presente determinazione per farne parte integrante e sostanziale, nonché dei seguenti contributi provenienti dai soggetti interessati di cui all'articolo 7, della L.R. n. 13/2023:
 - Settore Urbanistica Piemonte Occidentale con prot. n. 94644 del 23.06.2025 (registrato al prot. n. 6996 del 25.06.2025);
 - Città Metropolitana di Torino con note registrate al prot. n. 7930 del 11.07.2025 e al prot. n. 13318 del 29.09.2025;
 - Arpa Piemonte con nota registrata al prot. n. 12353 del 25.09.2025;
 - Direzione Ambiente, Energia e Territorio prot. n. 148428 del 02.10.2025 (registrato al prot. n. 14063 del 02.10.2025).
3. Di stabilire, sulla base di tutto quanto emerso nel corso dell'istruttoria derivante dall'analisi dello Studio Preliminare Ambientale e della relativa documentazione allegata, integrata in data 21.08.2025, dei chiarimenti forniti dal proponente e degli elementi di verifica di cui all'Allegato V alla Parte seconda del D.lgs. n. 152/2006, che il progetto denominato "Realizzazione di centro commerciale e relative pertinenze in attuazione del piano esecutivo convenzionato area urbanistica T3 nel Comune di Gassino Torinese" non presenta potenziali impatti significativi e negativi sull'ambiente e, pertanto, di escluderlo dal procedimento di valutazione di impatto ambientale ex articolo 23 e seguenti del citato decreto legislativo.

4. Di dare atto che l'esclusione dalla procedura di VIA disposta al punto precedente è subordinata al rispetto di specifiche condizioni ambientali che sono state portate all'attenzione della società proponente, che le ha valutate e condivise, oltretutto accolte, durante lavori della Conferenza dei Servizi del 25.09.2025, così come dettagliate nell'allegato A quale parte integrante e sostanziale del presente atto.
5. Di dare atto che, ai sensi dell'art. 28, comma 1 del D.lgs. n. 152/2006, la società DEVELOP S.r.l. in premessa generalizzata, e/o suoi successori e aventi causa, sono tenuti all'ottemperanza delle predette condizioni ambientali secondo le modalità stabilite nell'allegato A al presente atto e, al riguardo, trovano applicazione i disposti dell'art. 28, comma 5 e dell'art. 29 del D.lgs. n. 152/2006.
6. Di dare atto che, in conformità a quanto richiesto da Arpa Piemonte con la nota registrata al prot. n. 12353 del 25.09.2025, il permesso di costruire relativo al centro commerciale nel lotto F 2.2 dovrà includere l'impegno della società proponente, e/o dei suoi successori aventi causa, a garantire la manutenzione e la sostituzione delle fallanze entro un anno dalla moria, sia per le alberature sia per gli arbusti nelle aree destinate a parcheggio, pubblico e privato. Inoltre, lo stesso permesso dovrà prevedere la messa a dimora di nuove specie vegetali e la loro successiva manutenzione nelle aree perimetrali agli edifici commerciali.
7. 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.
8. Di dare atto che il presente provvedimento sarà trasmesso alla società DEVELOP S.r.l., in premessa generalizzata, e ai soggetti interessati di cui all'articolo 7, della L.R. n. 13/2033.
9. Di trasmettere la presente determinazione al Nucleo Centrale dell'Organo Tecnico Regionale per gli adempimenti di pubblicazione di cui all'articolo 19, comma 12, del D.lgs. n. 152/2006.
10. Di dare atto che avverso il presente provvedimento 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'articolo 61 dello Statuto e dell'articolo 5 della L.R. n. 22/2010, nonché ai sensi dell'articolo n. 40 del D.Lgs. n. 33/2013 sul sito istituzionale dell'Ente, nella sezione Amministrazione trasparente.

IL DIRIGENTE (A2009C - Commercio e terziario - Tutela dei consumatori)

Firmato digitalmente da Claudio Marocco

Allegato



*Direzione Cultura, Turismo, Sport 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/A19000/7/2025C/A2000

D.lgs. n. 152/2006 art. 19 e L.R. n. 13/2023 – Fase di verifica della procedura di VIA inerente il progetto denominato “Realizzazione di centro commerciale e relative pertinenze in attuazione del piano esecutivo convenzionato area urbanistica T3 nel Comune di Gassino Torinese” – Cat. B.7.b2 – Pos. 2025–13/VIA-VER. Proponente: DEVELOP 92 S.r.l..

Verbale della riunione della Conferenza dei Servizi del 25 settembre 2025.

Con nota prot. n. 11586 del 18.09.2025 il Dirigente del Settore Commercio e Terziario – Tutela dei Consumatori ha indetto la Conferenza dei Servizi per l'esame contestuale di tutti gli aspetti tecnici e i necessari approfondimenti di competenza inerenti la fase di Verifica di assoggettabilità a VIA del progetto di “Realizzazione di centro commerciale e relative pertinenze in attuazione del piano esecutivo convenzionato area urbanistica T3 nel Comune di Gassino Torinese”. Alla Conferenza sono stati invitati a partecipare, in qualità di Amministrazioni ed Enti territoriali potenzialmente interessati: il Comune di Gassino Torinese, la Città Metropolitana di Torino, la ASL TO4, Arpa Piemonte e le seguenti Direzioni regionali Ambiente, Energia e Territorio – Opere Pubbliche, Difesa del suolo, Protezione Civile, Trasporti e Logistica – Agricoltura e Cibo. È stata altresì invitata a partecipare la società proponente DEVELOP 92 S.r.l..

Sono presenti e partecipano alla riunione odierna: Direzione Cultura, Turismo, Sport e Commercio (Claudio Marocco, Alessandro Fiorio), Direzione Ambiente, Energia e Territorio (Lorenza Racca, Mauro Falco, Marcello Comollo), Direzione Opere Pubbliche, Difesa del suolo, Protezione Civile, Trasporti e Logistica (Nicola Recchia), Arpa Piemonte (Daniela Dalmazzo), Città metropolitana di Torino (Chiara Mussino).

Partecipano inoltre, la società DEVELOP S.r.l. (Marco Rosso) e, allo scopo di fornire chiarimenti e dettagli tecnici sul progetto, i consulenti da questa incaricati (Elisa Lucia Zanetta, Paolo Sobrino, Silvio Bertolotto, Massimo Castellaro, Chiara Casella, Stefano Roletti, Marco Rocca, Francesco Mastrosimone, Roberto Gamba)

Il Responsabile del procedimento è il dott. Claudio Marocco, Dirigente del Settore Commercio e Terziario – Tutela dei Consumatori. Il funzionario verbalizzante è l'arch. Alessandro Fiorio.

La riunione si svolge in presenza nella sala F0901A al 9° piano del Grattacielo Piemonte, e in videoconferenza tramite il collegamento <https://meet.jit.si/VerificaVIA-Gassino>. Inizia alle ore 10:00.

Claudio Marocco avvia i lavori della Conferenza dei Servizi introducendo l'argomento oggetto della riunione e i dati principali dell'istanza, presentata dalla società DEVELOP S.r.l. (sede legale in Torino, Corso Principe Oddone n. 18 – P.IVA n. 09439660011) in data 21 maggio 2025 e perfezionata il 6 e 9 giugno. Illustra sinteticamente il progetto che consiste nell'attuazione di un Piano Esecutivo Convenzionato di iniziativa privata, approvato dalla Giunta Comunale di Gassino Torinese con deliberazione n. 135 del 12.12.2023, relativo all'area di P.R.G.C. denominata T3 che si estende per una superficie territoriale pari a 49.210 mq e risulta costituita da superfici libere ex produttive di riconversione urbanistica destinate alla localizzazione di attività commerciali e terziarie. L'intervento complessivo è suddiviso in cinque lotti fondiari, ulteriormente ripartiti in sub-

Referenti: arch. Alessandro Fiorio - Tel. 011 432 2882
E-mail: alessandro.fiorio@regione.piemonte.it

Piazza Piemonte n. 1
10127 Torino
Tel. 011.4321498



Direzione Cultura, Turismo, Sport e Commercio
Settore Commercio e terziario – Tutela dei consumatori

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

lotti, oltre alla realizzazione di aree verdi e della viabilità pubblica di distribuzione ai singoli lotti e di collegamento con la viabilità esistente mediante una rotatoria in progetto sulla SP 590. In particolare, i lotti F2, F3 e F4, con destinazione commerciale, ospiteranno tre medi centri commerciali (nei sub-lotti F2.2, F3.1 e nel lotto F4) oltre a una media struttura di vendita extra alimentare (nel sub-lotto F2.1) e un esercizio di somministrazione di alimenti e bevande (nel sub-lotto F3.2), mentre nei restanti due lotti è prevista una destinazione terziaria (lotto F5) e l'insediamento di un impianto di distribuzione carburanti (lotto F1).

Prosegue richiamando gli adempimenti istruttori sino a ora svolti: attivazione dell'Organo Tecnico Regionale da parte della Direzione Ambiente, Energia e Territorio (prot. 88278 del 10.06.2025), pubblicazione sul sito web regione dal 10 giugno 2025 al 10 luglio 2025 senza ricevimento di osservazioni, comunicazione a soggetti interessati da parte della Direzione Ambiente, Energia e Territorio (prot. n. 88309 del 10.06.2025), riunione dell'Organo Tecnico Regionale tenutasi il 15 luglio 2025 a seguito della convocazione di cui al prot. n. 6650 del 18.06.2025.

Alessandro Fiorio ricorda che il progetto dei tre centri commerciali, sulla base di quanto previsto dall'allegato IV alla Parte seconda del D.lgs. n. 152/2006, rientra nella categoria progettuale n. 7 "Progetti di infrastrutture", lettera b) "[...] costruzione di centri commerciali di cui al decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 [...]", pertanto sottoposto al procedimento di verifica di assoggettabilità a VIA di competenza della Regione Piemonte. Chiarisce che l'oggetto di valutazione del presente procedimento coincide con la complessiva trasformazione urbanistico-edilizia prevista nel Piano Esecutivo Convenzionato, di cui le opere in progetto nei lotti F1 e F5, insieme alle destinazioni commerciali non costituenti centro commerciale e alle opere di urbanizzazione, sono considerate ai fini della valutazione quali opere connesse, come peraltro risulta dalle dichiarazioni rese dal proponente nell'istanza, comprensiva delle successive integrazioni documentali, nonché dai contenuti dello Studio Preliminare Ambientale con relativi allegati e integrazioni.

Precisa che, nel corso della seduta dell'Organo Tecnico Regionale e a seguito dei contributi acquisiti e conservati agli atti, è emersa la necessità di richiedere approfondimenti e integrazioni ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 19, comma 6, del D.Lgs. n. 152/2006, indispensabili per effettuare una valutazione esaustiva degli impatti derivanti dalla realizzazione e dall'esercizio dell'intervento proposto. Tali integrazioni sono state richieste alla società proponente, che le ha presentate nei termini stabiliti e sono state oggetto di istruttoria.

Claudio Marocco dà lettura delle indicazioni riguardanti i parcheggi e le sistemazioni a verde, contenute nell'istruttoria di ARPA Piemonte e formalizzate nel contributo allegato al presente verbale per farne parte integrante e sostanziale. Precisa inoltre che l'intenzione è quella di porre tali indicazioni come condizioni ambientali *post operam*.

Interviene **Chiara Casella**, consulente della società, per precisare che l'utilizzo del Carpino, come richiesto da ARPA Piemonte, non era stato inizialmente previsto poiché questa specie necessita di zolle di piccole dimensioni, che potrebbero compromettere il buon attecchimento delle piante, così come la piantumazione di alberature di maggiori dimensioni. Aggiunge tuttavia che, pur con queste criticità, la società non esclude la possibilità di includerlo nella piantumazione.

Chiara Mussino esprime la propria preoccupazione riguardo l'attecchimento delle alberature previste nelle aree di parcheggio, a causa della presenza di materiale grossolano utilizzato per garantire il drenaggio dei pozzi disperdenti. Al riguardo, **Alessandro Fiorio** interviene per chiarire che la richiesta di ARPA Piemonte consiste nella sostituzione delle alberature previste in progetto con una siepe arbustiva, che richieda zolle di dimensioni più ridotte.

Referenti: arch. Alessandro Fiorio - Tel. 011 432 2882
E-mail: alessandro.fiorio@regione.piemonte.it

Piazza Piemonte n. 1
10127 Torino
Tel. 011.4321498



Direzione Cultura, Turismo, Sport e Commercio
Settore Commercio e terziario – Tutela dei consumatori

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

Daniela Dalmazzo spiega che la scelta del Carpino deriva dall'osservazione diretta di altri centri commerciali dove tale specie ha dimostrato un miglior attecchimento rispetto ad altre. Inoltre, il Carpino è stato ritenuto idoneo anche per la sua capacità di crescita rapida, in grado di fornire fin da subito una buona ombreggiatura, utile a mitigare l'effetto isola di calore. Propone, inoltre, di valutare l'inserimento di aree ombreggiate nel parcheggio attraverso la realizzazione di pergole coperte da pannelli fotovoltaici, per le quali nella discussione la società proponente non esclude la possibilità di realizzazione.

Mauro Falco condivide la necessità che la vegetazione prevista nelle aree di parcheggio, dove saranno realizzate le batterie di pozzi disperdenti, sia compatibile con le caratteristiche del terreno, che sarà altamente drenante. Di conseguenza, sottolinea l'importanza di scegliere essenze vegetali adeguate a tali condizioni.

Relativamente alla richiesta di Arpa Piemonte di utilizzare colorazioni chiare per le finiture degli edifici, **Claudio Marocco** chiede alla società proponente di meglio chiarire le previsioni di progetto.

Paolo Sobrino chiarisce che, fatta eccezione per il *format* aziendale della società che gestirà l'attività di somministrazione di alimenti e bevande, per tutti gli altri edifici si intende adottare soluzioni progettuali uniformi, in modo da garantire un'identità riconoscibile per l'intero intervento, pertanto, non ci sono difficoltà nel rispettare la condizione indicata. Continua precisando che le facciate principali presentano ampie superfici vetrate e una parte inferiore in gres di colore marrone chiaro, mentre la restante parte sarà grigio scuro. Tutte le altre facciate saranno invece trattate con un grigio chiaro. Si valuterà di attenuare l'intensità del grigio scuro verso una tonalità più chiara. Altresì, conferma l'utilizzo di guaine impermeabilizzanti di colore chiaro in copertura, sotto i pannelli fotovoltaici bifacciali.

Daniela Dalmazzo, riguardo ai colori scuri dell'attività di somministrazione, suggerisce l'impiego di vernici riflettenti e chiede se sia possibile prevedere anche piantumazioni verdi in copertura. A tale proposito, **Paolo Sobrino** segnala che le superfici libere in copertura sono molto limitate e saranno principalmente destinate alla manutenzione degli impianti fotovoltaici.

Chiara Mussino conferma le osservazioni di ARPA Piemonte, sottolineando che rispecchiano quanto riportato nel contributo della Città Metropolitana di Torino, e chiede se sia possibile considerare anche il verde verticale oltre all'utilizzo di colorazioni chiare.

Marcello Comollo, premesso di aver già anticipato, nel contributo fornito per la redazione del parere della Direzione Ambiente, Energia e Territorio, alcune questioni relative al procedimento di autorizzazione paesaggistica, che segue quello ambientale, precisa che l'eventuale inserimento di verde verticale e di copertura sarà sicuramente valutato nell'ambito di tale autorizzazione. Inoltre, chiarisce alla società proponente che la necessità di ottenere l'autorizzazione paesaggistica deriva dal vincolo imposto dalla fascia di rispetto di 150 metri lungo il fiume e che, considerando la dimensione dei manufatti previsti dal progetto, la competenza per il rilascio dell'autorizzazione spetta alla Regione.

Daniela Dalmazzo illustra il contributo di Arpa Piemonte, che si allega al presente verbale per farne parte integrante e sostanziale, e in seguito si apre la discussione sui contenuti.

Riguardo alla possibilità di considerare il parcheggio indicato in progetto con la sigla "P1" come invaso temporaneo di laminazione delle piene, **Nicola Recchia** interviene per precisare che tale opera non possiede le caratteristiche necessarie per essere classificata come tale, poiché manca

Referenti: arch. Alessandro Fiorio - Tel. 011 432 2882
E-mail: alessandro.fiorio@regione.piemonte.it

Piazza Piemonte n. 1
10127 Torino
Tel. 011.4321498



Direzione Cultura, Turismo, Sport e Commercio
Settore Commercio e terziario – Tutela dei consumatori

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

uno sbarramento di contenimento delle acque. Di conseguenza, non rientra nella normativa regionale di riferimento di cui al Decreto del Presidente della Giunta Regionale del 09.03.2022, n. 2/R, che in ogni caso non disciplina gli eventuali bacini di laminazione situati al di sotto del piano di campagna.

Francesco Mastrosimone conferma che non si tratta di un bacino di laminazione e spiega che i dimensionamenti sono stati effettuati considerando solamente i pozzi perdenti. La verifica idraulica si è basata esclusivamente sulla capacità di dispersione di tali pozzi, dimensionati con un coefficiente di sicurezza pari a 1,5 per il bacino più grande e 1,2 per quelli più piccoli, utilizzando valori di permeabilità reali.

Massimo Castellaro illustra i dati del monitoraggio della falda, consegnati con le integrazioni del 21 agosto 2025. Su questo punto interviene **Mauro Falco**, che espone le questioni rilevate di sua competenza, segnalando la necessità di rispettare le seguenti condizioni ambientali:

1. Prima dell'avvio dei lavori, dovrà essere definita la quota massima di escursione della falda superficiale (in metri sul livello del mare) durante i periodi di morbida, tramite un monitoraggio continuo con letture giornaliere per un periodo minimo di sei mesi, o comunque per tutto il tempo necessario a rilevare i picchi di massima escursione primaria e secondaria della falda. Potrà essere utilizzato uno dei piezometri già presenti in sito, previa verifica e certificazione della sua funzionalità (eventualmente sottoponendolo a spurgo prima dell'inizio delle letture). Il dato così raccolto servirà per ridefinire l'andamento piezometrico dell'intera area durante i periodi di morbida. Le quote di fondo scavo delle singole vasche di drenaggio dovranno essere fissate tenendo conto del livello piezometrico sottostante ciascuna vasca, maggiorato di almeno un metro per garantire un franco di sicurezza litologicamente inalterato, in conformità a quanto previsto dall'art. 113, comma 4, del d.lgs. n. 152/2006.

2. Durante l'esecuzione dei lavori, il proponente dovrà fornire adeguata documentazione relativa alla provenienza e alla certificazione del materiale di riporto utilizzato per la realizzazione dello strato drenante circostante i pozzi perdenti.

3. A lavori ultimati, dovrà essere documentata la dismissione o il mancato utilizzo dei due pozzi idropotabili attualmente presenti nelle vicinanze dell'area di intervento, tramite idonea attestazione rilasciata dall'autorità competente (Comune di Gassino, Comune di San Raffaele Cimena o gestore del servizio idrico). Inoltre, dovrà essere certificato lo stato di completamento e chiusura degli interventi di bonifica dell'area ex deposito Milano Petroli (codice n. 1253).

Nel confronto che segue con la società proponente, si definisce la tempistica della verifica di ottemperanza delle sopra elencate condizioni ambientali, rispettivamente, *in corso d'opera* le prime due e *post operam* l'ultima condizione.

Chiara Mussino illustra il contributo della Città Metropolitana di Torino, che viene allegato al presente verbale per costituirne parte integrante e sostanziale.

Marco Rosso fornisce riscontro in merito all'osservazione relativa al divieto di realizzazione di piani interrati, precisando che le norme di attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato recepiscono quanto già richiesto dalla Città Metropolitana di Torino nell'ambito del procedimento di VAS, prevedendo espressamente il divieto di realizzazione di interrati.

Per quanto concerne la gestione delle terre e rocce da scavo, interviene **Roberto Gamba**, il quale specifica che una minima parte dello scotico sarà riutilizzata, miscelata con materiale drenante, al fine di favorire l'inerbimento delle aree interessate, contribuendo sia alla riduzione dell'effetto "isola di calore" sia al miglioramento del processo di vapo-traspirazione.

Referenti: arch. Alessandro Fiorio - Tel. 011 432 2882
E-mail: alessandro.fiorio@regione.piemonte.it

Piazza Piemonte n. 1
10127 Torino
Tel. 011.4321498



*Direzione Cultura, Turismo, Sport e Commercio
Settore Commercio e terziario – Tutela dei consumatori*

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

Viene chiarito inoltre che si prevede il riutilizzo integrale dello scotico per la rimodellazione delle aree verdi oggetto di riforestazione lungo la SP 590, in corrispondenza della rotatoria prevista dal progetto. Qualora dovessero residuare ulteriori quantità, queste saranno impiegate adottando accorgimenti idonei a preservarne le caratteristiche qualitative.

Infine, relativamente alla movimentazione delle terre e rocce da scavo all'interno del cantiere, pur riconoscendo l'entità significativa dei volumi coinvolti – sia per le strutture previste, sia per l'eventuale apporto di materiale da fonti esterne – si assicura che le attività di movimentazione e deposito temporaneo saranno organizzate in funzione della tempistica di esecuzione dei diversi lotti, nel pieno rispetto del Piano di Utilizzo delle Terre e Rocce, con l'obiettivo di minimizzare i tempi di deposito temporaneo.

Daniela Dalmazzo interviene segnalando che l'eccessivo innalzamento della quota preesistente delle aree verdi in corrispondenza della rotatoria sulla SP 590 comporterà un aumento della superficie scolante, con conseguente incremento delle acque che si riverseranno sulla provinciale e nel rio Val Baudana. Tale corso d'acqua, già sottoposto a forte pressione durante eventi meteorici, necessita quindi di particolare attenzione nella fase progettuale.

Marco Rosso specifica che il progetto non prevede lo scarico di acque bianche nel rio Val Baudana, precisando che saranno invece convogliate le acque raccolte sulla rotatoria, oltre a tutte le acque della strada Val Baudana che attualmente non sono convogliate in fognatura e scaricano direttamente nel rio.

Lorenza Racca procede illustrando gli ulteriori argomenti (rumore, rifiuti, terre e rocce da scavo, aspetti climatici) del contributo della Direzione Ambiente, Energia e Territorio, che si allega al presente verbale come parte integrante e sostanziale. Specifica istruttori costituiranno raccomandazioni o misure supplementari e quali condizioni ambientali per l'esclusione del progetto dal procedimento di VIA. In particolare, riguardo al tema del cambiamento climatico, sottolinea la necessità di interventi di minimizzazione e contenimento degli impatti, che potrebbero essere collegati all'ottenimento della certificazione del Protocollo ITACA per i medi centri commerciali in progetto.

Claudio Marocco precisa che la normativa commerciale non prevede l'ottenimento del Protocollo ITACA per le strutture in progetto, poiché si tratta di medie strutture di vendita, ma riconosce che tale certificazione può rappresentare uno strumento utile per prevedere le azioni volte alla sostenibilità ambientale. Nel corso della discussione, con la società proponente, si è concordato sulle tempistiche per la verifica di ottemperanza: l'adempimento dovrà essere verificato *post operam*, con un punteggio pari a 2, come previsto dall'Allegato 3 della D.G.R. 12 luglio 2013, n. 44-6096 per gli esercizi commerciali conformi alla D.C.R. n. 563-13414/99 e s.m.i.. Si è quindi stabilito come condizione ambientale l'ottenimento per ciascuno dei tre medi centri commerciali in progetto delle relative attestazioni rilasciate da IISBE Italia per la determinazione del livello di sostenibilità ambientale dei progetti comprovanti un punteggio corrispondente al valore minimo 2 richiesto dal sistema di valutazione denominato "Protocollo Itaca – Edifici Commerciali – Regione Piemonte 2012".

Daniela Dalmazzo suggerisce che ci sono anche altri sistemi di mitigazione che andrebbero anche a favore della società proponente riducendo i consumi energetici dell'edificio, tipo l'inserimento di sistemi di automazione, scelta di impianti di climatizzazione a maggiore efficienza oppure migliori impieghi delle acque, sistemi di ombreggiamento delle vetrate.



*Direzione Cultura, Turismo, Sport e Commercio
Settore Commercio e terziario – Tutela dei consumatori*

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

Claudio Marocco riassume a favore della società proponente le condizioni ambientali poste per l'esclusione del progetto dalla procedura di VIA, che sono emerse nel corso della riunione della conferenza e contenute nel presente verbale. Aggiunge in particolare, la precisazione relativa agli aspetti legati al tematismo rumore che emergono in più contributi dei soggetti con competenze ambientali, precisando che queste costituiranno raccomandazioni ad eccezione della necessità di dimostrare *post operam* l'ottemperanza alla condizione ambientale di presentare i dati relativi ad una o più campagne di misurazione al fine di verificare l'eventuale necessità di interventi di mitigazione. Anche con riferimento alla componente rifiuti, sarà posta la condizione ambientale *post operam* per la quale le aree destinate alla raccolta dei rifiuti dovranno avere le caratteristiche necessarie a preservare il terreno da eventuali sversamenti e contaminazioni, garantendo un idoneo isolamento, mentre sarà posta una raccomandazione circa l'individuazione di opportune aree e modalità di raccolta di eventuali rifiuti pericolosi. Viene inoltre precisato che le condizioni ambientali per le aree a parcheggio di cui si è data puntuale lettura all'inizio dei lavori e contenute nel contributo di Arpa Piemonte, avranno come termine per la verifica dell'ottemperante la fase *post operam*. Sulle terre e rocce da scavo è stato chiarito che si tratta di prescrizioni e/o raccomandazioni inserite come misure supplementari nel provvedimento di esclusione di VIA. Lascia quindi la parola alla società proponente per l'assunzione di responsabilità sulle verifiche e per esprimersi sulle condizioni ambientali illustrate in conferenza, che saranno inserite nel provvedimento conclusivo di esclusione del progetto dalla procedura di VIA.

Marco Rosso, rappresentante della società proponente, dichiara di accettare le condizioni ambientali stabilite e descritte durante la Conferenza, conformemente al disposto normativo di cui all'art.19 comma 7 del D. Lgs 152/2006 e s..m.i..

La Conferenza dei Servizi, preso atto dell'accettazione da parte della società proponente delle condizioni ambientali che saranno impartite con il provvedimento di esclusione, si conclude stabilendo che il progetto possa essere escluso dalla procedura di VIA, subordinatamente al rispetto di tali condizioni ambientali.

Alle ore 12:00 circa il responsabile del procedimento dichiara conclusi i lavori della Conferenza dei Servizi.

Letto, confermato e sottoscritto.

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

Il presente verbale si compone di n. 6 facciate.

Copia del presente verbale viene inviata a tutti i soggetti invitati a partecipare alla Conferenza dei Servizi.

Il funzionario verbalizzante
Alessandro Fiorio
(Firmato digitalmente)

Referenti: arch. Alessandro Fiorio - Tel. 011 432 2882
E-mail: alessandro.fiorio@regione.piemonte.it

Piazza Piemonte n. 1
10127 Torino
Tel. 011.4321498

DIPARTIMENTO TERRITORIALE DI TORINO
Attività di Produzione Nord Ovest

Fase di verifica della procedura di VIA
D.Lgs. 152/2006 art.19 e L.R. n.13/2023

**“Realizzazione di centro commerciale e relative pertinenze in attuazione del piano
esecutivo convenzionato area urbanistica T3”
Comune di Gassino (TO)**

Proponente: DEVELOP 92 S.r.l.

CONTRIBUTO TECNICO

Servizio B2.01
Pratica F06_2025_01182_001

Redazione	Funzione: Tecnico Struttura Attività di Produzione	Firmato digitalmente da: DANIELA DALMAZZO Data: 24/09/2025 15:29:23
	Nome: Daniela Dalmazzo	
Verifica	Incarico di funzione: Valutazioni ambientali	Firmato digitalmente da: SARA MELLANO Data: 24/09/2025 15:25:21
	Nome: Sara Mellano	
Approvazione	Funzione: Responsabile della Struttura	Firmato digitalmente da: Carlotta Isabella Musto Data: 24/09/2025 16:44:05
	Nome: Carlotta Musto	

ARPA Piemonte

Codice Fiscale – Partita IVA 07176380017

Dipartimento territoriale di Torino – (Piemonte Nord Ovest)

Attività di Produzione Nord Ovest

Via Pio VII n. 9 – 10135 Torino - Tel. 011-19680111

dip.nordovest@arpa.piemonte.it - dip.torino@pec.arpa.piemonte.it - www.arpa.piemonte.it

IAreivra: ACOO/A200000C, INI.PProt. 0000011243534.dta|25/09/2025

Analisi della documentazione integrativa presentata:

In riferimento alla nota di richiesta di integrazioni della Regione Piemonte, ai sensi dell'art. 19 comma 6 del D. Lgs. n. 152/2006 prot. n. 00110883 del 22/07/2025, si riassumono di seguito i punti principali.

Punto 1)

Richiesta di individuare in modo preciso l'oggetto del procedimento.

Il proponente indica che l'oggetto della Fase di Verifica della procedura di VIA con titolo "Realizzazione di centro commerciale e relative pertinenze in attuazione del PEC area urbanistica T3" nel comune di Gassino Torinese, comprende tutte le aree individuate nel PEC, ovvero i cinque lotti fondiari, dei quali tre (lotto 2, 3 e 4) a destinazione commerciale terziaria, uno (lotto 5) a destinazione terziaria ed uno (lotto 1) sul quale si prevede l'insediamento di un distributore di carburanti, oltre alla realizzazione di aree verdi e della viabilità pubblica di distribuzione ai lotti fondiari sopra citati ed il collegamento con la viabilità esistente mediante una rotatoria in progetto sulla SP 590.



IAtrevia: AOOD/A200000C, IN. PProt. 000011243534 del 25/09/2025

Lotto F1	Distributore
Lotto F2	
Sub lotto F2.1	Supermercato - M-SAM3
Sub lotto F2.2	Centro commerciale sequenziale MCC
Sub lotto F2.3	Parcheggi
Lotto F3	
Sub lotto F3.1	Centro Commerciale seq. - MCC+Somministrazione
Sub lotto F3.2	Somministrazione
Lotto F4	
Sub lotto F4.1	Centro Commerciale sequenziale - MCC
Sub lotto F4.2	
Lotto F5	Terziario/Uffici

Punto 2)

Sarà necessario un approfondimento specifico sull'impatto del progetto sull'ambiente climatico, seguendo anche le indicazioni della DGR 17/2/2022 n.23-4671 "Strategia Regionale Cambiamento Climatico" tale approfondimento dovrà considerare anche gli scenari futuri e focalizzarsi su due aspetti principali:

a) l'impatto del progetto sul cambiamento climatico con particolare attenzione alle emissioni totali di CO₂ equivalente generate durante le fasi di realizzazione, esercizio e dismissione, sia dirette e indirette (Carbon Footprint).

Il proponente presenta un conteggio parziale dell'impronta di carbonio dell'intervento, applicando il foglio elettronico "Bilan_Carbhone_V7.4Italian-12-2-2019.xls, suggerita nella D.G.R.28/02/2022, n.23-4671.

In merito alle misure previste per rispondere alle problematiche legate al cambiamento climatico, individua un elenco di interventi propedeutici atti a contenerle.

b) le misure previste per rispondere alle problematiche legate al cambiamento climatico definendo in particolare le azioni di adattamento individuate.

b1) Per le aree verdi, si dovrà valutare l'opportunità di estendere ulteriormente la sistemazione e la rinaturalizzazione delle sponde del Rio Valle Baudana anche oltre la SP 590 verso il fiume Po, al fine di riqualificare il corridoio ecologico costituito dal corso d'acqua e migliorare le connessioni ecologiche con la fascia verde tampone prevista nell'area esterna al PEC, destinata alla piantumazione di alberi arbusti.

b2) Si dovrà considerare la possibilità di realizzare sulle coperture degli edifici per le parti residuali non occupati da pannelli fotovoltaici o altri impianti tecnologici, soluzioni di tetti verdi (giardini pensili con prato e piccole piante).

Il proponente cita tra le azioni progettuali per la mitigazione dell'effetto isola di calore l'adozione di coperture riflettenti (guaine bianche), messa a dimora di verde nelle aree perimetrali agli edifici, senza specificare quali aree saranno interessate.

Il proponente nel documento presentato (allegato 2) dichiara che "La garanzia di attecchimento decorre dal momento della presa in consegna e la sua durata sarà fissata nei documenti dell'appalto per un periodo di tempo non inferiore ai due anni. L'attecchimento si intende avvenuto quando, al termine della prima stagione estiva successiva alla messa a dimora, le piante si presentano sane e in buono stato vegetativo. Si è tenuti ad una sola sostituzione delle piante non attecchite. Eventuali ulteriori sostituzioni di piante, già sostituite una volta, dovranno essere oggetto di nuovi accordi fra le parti".

b3) eventualmente installare giardini verticali sulle facciate quasi prive di apertura con l'obiettivo di ridurre l'effetto isola di calore generato dall'insediamento e aumentare la capacità di ritenzione delle acque meteoriche.

Non è stata valutata la possibilità di inserire giardini verticali.



b4) *Per le aree verdi e alberate sarà necessario prevedere un piano di gestione e manutenzione che garantisca l'attecchimento delle piante e la sostituzione eventuali esemplari mancanti nel tempo,*

Si presenta un piano manutenzione del verde (All. 2_C Relazione manutenzione del verde).
Si segnala che il progetto prevede l'inserimento di alberi della specie Lagerstroemia indica nel parcheggio realizzato sopra la batteria dei 18 pozzi disperdenti annegati in materiale grossolano per favorire l'infiltrazione, condizione che crea una criticità nell'attecchimento.

Punto 4)

Per quanto riguarda la gestione del suolo di scotico e delle terre e rocce da scavo, in particolare in relazione alle volumetrie di movimento terra previste per la realizzazione dell'intero comparto del PEC così come indicato nello studio preliminare ambientale, si ritiene necessario che il proponente fornisca chiarimenti dettagliati sulle modalità di gestione materiali movimentati,

Sono state presentate integrazioni (all_3_integraz_VAL Scotico).

Punto 5)

Ferma restando la necessità che il Comune di Gassino Torinese, qualora non abbia già provveduto, aggiorni la classificazione acustica del proprio territorio adeguandola alle previsioni del PEC approvato con D.G.C. n. 135 del 12.12. 2023, al fine di assicurare la compatibilità acustica dell'area rispetto alle nuove destinazioni d'uso previste, sarà necessario integrare la documentazione acustica allegata allo studio preliminare ambientale con un approfondimento più dettagliato. In particolare, dovrà essere presentato uno Studio di Impatto Acustico specifico per ciascuna struttura commerciale prevista nel progetto.

Il proponente dichiara che: "Gli studi di impatto acustico di dettaglio delle singole strutture commerciali previste dal progetto da voi richiesti potranno essere elaborati una volta disponibili i dati progettuali di dettaglio dei singoli insediamenti (in specifico quelli incidenti sulle emissioni sonore ambientali delle strutture), ossia nella fase progettuale antecedente la richiesta dei singoli titoli abilitativi all'attività edilizia (tali studi di dettaglio sono obbligatori ai sensi della L.R. 52/00 per il rilascio dei titoli abilitativi all'attività edilizia".

Punto 6)

Relativamente alla gestione dei rifiuti, nella seconda parte dello Studio Preliminare Ambientale è presente un'analisi sulla produzione dei rifiuti basata su dati ormai superati in quanto riferiti agli obiettivi della pianificazione regionale al 2020. Inoltre, si segnala che il territorio del Comune di Gassino Torinese non rientra nell'area del bacino 18, bensì nel bacino 16. Pertanto, l'analisi dovrà essere aggiornata e riferita specificatamente al territorio interessato dall'intervento, in modo da valutare l'impatto della produzione di rifiuti nella fase di esercizio sul territorio comunale interessato.

In merito alla produzione di rifiuti durante la fase di esercizio, lo Studio Preliminare Ambientale riporta che a opere ultimate, in relazione alle destinazioni d'uso previste, non sono previste lavorazioni che comportino la produzione di scarti industriali e rifiuti pericolosi. Tuttavia, si evidenzia che alcune attività potrebbero generare anche rifiuti pericolosi per i quali andranno individuate opportune aree e modalità di raccolta all'interno delle aree di servizio destinate al posizionamento dei contenitori.

Il proponente ha corretto i dati errati e dichiara che non è previsto l'insediamento di attività che possano produrre rifiuti di tipo speciale/industriale e/o pericolosi.



Punto 7)

a) Ricostruzione della piezometria della falda superficiale. Nell'ambito di tale ricostruzione sarà fondamentale determinare con precisione un valore certo di massima escursione annuale della falda superficiale durante i periodi di morbida. Il valore di soggiacenza pari a 5 m, attualmente indicato, è stato rilevato una sola volta nei fori delle prove piezometriche, peraltro non datate, e non appare rappresentativo della reale escursione massima della falda; tale considerazione è rafforzata dal fatto che l'area in oggetto è classificata nel PRGC in classe IIC per la quale lo strumento urbanistico sconsiglia la realizzazione di interrati. Il valore di massima escursione della falda, una volta aggiornato in base alle considerazioni sopra esposte, costituirà riferimento per definire la quota limite di inserimento dei pozzi perdenti progettati per garantire l'invarianza idrologica, nel rispetto del franco minimo di 1 m.

Non è stata presentata una ricostruzione che permetta di determinare un valore certo di massima escursione annuale della falda superficiale.

Nella richiesta di integrazioni era stata fatta richiesta di determinare con precisione un valore certo di massima escursione annuale della falda superficiale durante i periodi di morbida.

Tale richiesta sorgerà in quanto il valore di massima escursione della falda, una volta aggiornato costituirà il riferimento per definire la quota limite di inserimento dei pozzi perdenti progettati per garantire l'invarianza idrologica, nel rispetto del franco minimo di 1 m.

b) si invita pertanto a tenere in considerazione tale evenienza proponendo soluzioni alternative da utilizzare nelle situazioni d'emergenza in affiancamento alla prevista dispersione delle acque meteoriche nei pozzi perdenti. In tal senso, dovranno essere chiaramente indicati i recapiti dei volumi eccedenti (fognatura, canale, ecc.), verificando sia la disponibilità del gestore ad accettare tali volumetrie, sia la compatibilità idraulica dei manufatti.

Tra le soluzioni individuate si indica: "Ulteriore margine di sicurezza è costituito dal fatto che l'area "P1" di oltre 6000 m² soprastante il bacino e adibita a parcheggio sarà realizzata ad una quota inferiore mediamente di 0,20 m rispetto piano stradale, consentendo l'eventuale ulteriore stoccaggio di 1.200 m³ di acqua.

OSSERVAZIONI

A fronte della documentazione a corredo dell'istanza e alle integrazioni presentate, si osserva quanto segue.

Si prende atto che il progetto in oggetto riguarda tutti i cinque lotti.

Si sottolinea che la mancanza di un dato certo della quota di massima escursione annuale della falda superficiale durante i periodi di morbida, determina a cascata l'impossibilità di un corretto dimensionamento dei pozzi perdenti in termini di altezza (di conseguenza di diametro, per mantenere lo stesso volume) e quindi dei quantitativi di inerti necessari per l'area di infiltrazione attorno ai pozzi, della profondità della vasca di infiltrazione, e della possibilità di realizzare un'area di stoccaggio di 1200 m³ di acqua meteorica in caso di eventi atmosferici particolarmente abbondanti.

Il progetto, così come presentato, non garantisce la realizzazione di tutti i lotti (F1, F2, F3, F4 e F5) oggetto di valutazione in un'unica soluzione, ma è probabile la loro attuazione in tempi diversi. Questo comporta che anche la sistemazione del piano campagna alle quote di progetto e l'esecuzione delle opere di urbanizzazione (con particolare riferimento alle strutture per la gestione delle acque meteoriche) non avvengano allo stesso momento per tutto il comparto del PEC .



Per ogni lotto che si andrà a realizzare, è quindi necessario presentare al Comune, in occasione della richiesta dei relativi titoli edilizi, il progetto corredato da elaborati che dimostrino che sarà garantita l'invarianza idraulica del lotto, ed il rispetto del franco di un metro dal livello di massima escursione della falda.

Inoltre, tale progetto dovrà esplicitare le modalità di gestione delle terre e rocce da scavo per il lotto in questione e che garantisca quanto indicato nel DPR 120/17, con particolare riferimento alle tempistiche di stoccaggio (gestione dei depositi temporanei).

Ogni lotto dovrà essere realizzato conformemente al progetto presentato in fase di verifica di VIA e dovrà rispettare le condizioni, prescrizioni e adempimenti previsti nella determina conclusiva del procedimento.

Gli inerti che si andranno ad utilizzare per realizzare il drenaggio attorno ai pozzi perdenti dovranno essere costituiti da materiale certificato, che evidenzia la conformità alla destinazione d'uso più conservativa.

Per il servizio di raccolta dei rifiuti di prossimità afferente ai singoli edifici dovranno essere previste aree idonee alla raccolta rifiuti, con caratteristiche che garantiscano la possibilità di essere mantenute pulite e che non ci sia dispersione di rifiuti nelle aree circostanti. L'area dovrà essere riconoscibile, con una pavimentazione che ne permetta il lavaggio e la raccolta separata delle acque, che dovranno essere inviate in fognatura.

In merito all'indicazione di cui all'all.6_C_SIDR01 -Studio idraulico:

“Ulteriore margine di sicurezza è costituito dal fatto che l'area “P1” di oltre 6000 mq soprastante il bacino e adibita a parcheggio sarà realizzata ad una quota inferiore mediamente di 0,20 m rispetto piano stradale, consentendo l'eventuale ulteriore stoccaggio di 1.200 mc di acqua”, si sottolinea che tale manufatto, data la conformazione atta a ritenere 1200 m³ di acqua, possa configurarsi (in riferimento a quanto indicato nel D.P.R. 09/03/2022 n.2/R, Titolo II, art.4” per la classificazione degli impianti di ritenuta oggetto del presente regolamento sono classificabili nella tipologia L) come invaso temporaneo per la laminazione delle piene. In tal caso il progetto dovrà essere autorizzato dalla Regione Piemonte – Settore difesa del suolo ai sensi della L.R. n.25 del 06/10/2003,

Inoltre, si raccomanda al Comune di verificare con gli uffici preposti se sia necessario attuare misure d'azione di protezione per l'area di stoccaggio dei 1200 m³ di acqua.

Inoltre, per i parcheggi è necessario rispettare le seguenti indicazioni.

- a) Realizzare un sistema di irrigazione per tutte le alberature e aree a verde.
- b) Nel parcheggio realizzato sopra la batteria dei 18 pozzi disperdenti annegati in materiale grossolano, il progetto prevede l'inserimento di alberi della specie *Lagerstroemia indica*, condizione che rappresenta una criticità nell'attecchimento. Si ritiene necessario inserire una siepe arbustiva che richieda una zolla di dimensioni più contenute rispetto a quelle necessarie per gli alberi.
- a) Si segnala che la *Lagerstroemia indica*, prevista anche negli altri parcheggi, non presenta caratteristiche di sviluppo che garantiscano una funzione di ombreggiamento sufficiente per l'area. Si chiede di mettere a dimora degli esemplari arborei utilizzando specie a pronto effetto (es. Carpino). In particolare, gli alberi dovranno essere caratterizzati da circonferenze del tronco, a 1m da terra, variabili tra 25-30 cm, al fine di incrementare il livello di ombreggiamento naturale fin da subito.
- b) La manutenzione e la sostituzione delle fallanze, sia per le alberature sia per gli arbusti, dovrà essere eseguita per tutto il tempo della presenza delle aree destinate a parcheggio (pubblico e privato) e garantita entro l'anno dalla moria. (indicazione da recepire nel permesso a costruire).
- c) La potatura degli alberi dovrà avere come obiettivo primario quello di favorire lo sviluppo di una chioma il più folta e ampia possibile (ad ombrello), per raggiungere l'obiettivo del massimo ombreggiamento.



- d) È necessario prevedere la messa a dimora di verde (specie vegetali) nelle aree perimetrali agli edifici commerciali, come indicato dal proponente nelle misure per contenere l'effetto isole di calore.
- e) Si chiede di utilizzare blocchetti drenanti, con buone caratteristiche di permeabilità, forati, che permettano di garantire un rapporto in percentuale tra pieni e vuoti molto alto, per facilitare la crescita della vegetazione erbosa, per espletare la doppia funzione: drenante e per ridurre l'effetto isola di calore.
- f) Inoltre, è necessario utilizzare per le aree non drenanti pavimentazioni con colorazioni chiare ad alto indice di riflettanza SRI (Solar Reflectance Index) al fine di ridurre la temperatura percepita.
- g) L'utilizzo di colorazioni chiare deve essere utilizzato anche per le rifiniture degli edifici.

Per il contenimento dell'effetto isola di calore il proponente cita l'utilizzo di guaine bianche. È necessario indicare esattamente dove saranno utilizzate.

Si ricorda che gli studi di impatto acustico di dettaglio delle singole strutture commerciali, previste dal progetto, dovranno essere presentate al Comune per la richiesta dei titoli abilitativi, ai sensi della L.R. 52/00.

Inoltre, si sottolinea che per il Lotto F5 la classificazione acustica individuata è la classe IV, e quindi le attività terziarie che si andranno ad insediare dovranno essere consone a questa classificazione.

IAreivia: AOOD/A20000C, NI. PProt. 00001123333 del 25/09/2025



Prot. (*) Torino (*)

(*) **segnatura di protocollo riportata nei metadati del sistema documentale DoQui ACTA**

(i dati del protocollo sono rinvenibili nel file metadati con estensione xml, inviato insieme alla PEC)

Spett.le

Regione Piemonte:

Direzione Ambiente, Energia e Territorio

Settore Valutazioni ambientali e procedure

Integrate

PEC

valutazioni.ambientali@cert.regione.piemonte.it

OGGETTO: D.lgs. 152/2006 art. 19 e l.r. 13/23 - Fase di verifica della procedura di VIA di competenza della Regione Piemonte, inerente il progetto: *“Realizzazione di Centro Commerciale e relative pertinenze in attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato Area Urbanistica T3 nel Comune di Gassino Torinese”* – cat. B.7.b2) - Pos. 2024-13/VIA-VER. Comune di Gassino Torinese.
Proponente: Società Develop 92 S.R.L.
Trasmissione parere di competenza sulla documentazione integrativa presentata.

In relazione alla pratica in oggetto, si precisa che la Città metropolitana di Torino partecipa alla procedura di verifica di VIA, quale soggetto consultivo con competenze ambientali individuato dall’Autorità Competente per il procedimento quale soggetto potenzialmente interessato, ai sensi del comma 3 dell’art. 19 del D.Lgs 152/2006 e s.m.i..

ISTRUTTORIA

Con nota prot. n. 1185554 del 09/07/2025 questa amministrazione ha inoltrato il proprio contributo tecnico in merito alla pratica di cui all’oggetto. Il presente parere è redatto sulla base delle informazioni aggiuntive fornite dal Proponente nella documentazione integrativa in risposta alle osservazioni precedentemente avanzate.

1. Oggetto dell’istanza

Nel documento *“Studio preliminare ambientale”*, integrato secondo quanto richiesto dalla Regione Piemonte con prot. n. 8524/2025 del 27/07/2025, viene chiarito che l’oggetto della procedura di Verifica di VIA è la realizzazione di 3 medi centro commerciali MCC sequenziali, comprendendo



Arrivo: AOO A2000C, N. Prot. 100013378000142370912,085 P10ar00074082061,0000A/2025 Prot. 00145999 del 29/09/2025

le attività di somministrazione e terziarie come opere connesse per la valutazione complessiva degli impatti della trasformazione. Oggetto delle valutazioni sono quindi tutti i comparti commerciali (F2, F3 e F4), il comparto terziario (F5) e l’area dove sarà ubicato il distributore di carburanti (F1), oltre alla realizzazione di aree verdi e della viabilità pubblica di distribuzione ai lotti fondiari sopra citati collegandola con la viabilità esistente mediante una rotatoria in progetto sulla SP 590.

A loro volta questi lotti vedono una suddivisione in sub lotti, per consentire di realizzare in fasi successive gli immobili che andranno a contenere le attività progettate.

CONFIGURAZIONE LOTTI COMMERCIALI

Lotto F1	Distributore
Lotto F2	
Sub lotto F2.1	Supermercato - M-SAM3
Sub lotto F2.2	Centro commerciale sequenziale MCC
Sub lotto F2.3	Parcheggi
Lotto F3	
Sub lotto F3.1	Centro Commerciale seq. - MCC+Somministrazione
Sub lotto F3.2	Somministrazione
Lotto F4	
Sub lotto F4.1	Centro Commerciale sequenziale - MCC
Sub lotto F4.2	
Lotto F5	Terziario/Uffici

	LOTTO F.2.2 MCC SEQUENZIALE N. 1
	LOTTO F.3.1 MCC SEQUENZIALE N. 2
	LOTTO F.4 MCC SEQUENZIALE N. 3

Per quanto riguarda la rotonda e le opere viarie connesse che sono valutate all’interno del presente procedimento in quanto opere connesse, per quanto di competenza autorizzatoria della Città Metropolitana si rimanda al nota prot. n. 115164 del 03/07/2025 trasmessa dalla Direzione UC0 Dipartimento Viabilità e Trasporti UC0 – Direzione UC1 Coordinamento Viabilità - Viabilità 1 allegata al precedente contributo del 09/07/2025.

2. Compensazioni

In merito alla richiesta di valutare la possibilità di estendere l’intervento di sistemazione e rinaturalizzazione delle sponde del Rio Valle Baudana anche nel tratto oltre la SP590 verso il fiume Po, si prende atto di quanto riportato nella determina di chiusura del procedimento di Verifica VAS emessa in data 08/07/2023 circa la non necessità di richiedere l’estensione dell’intervento di compensazione.



3. Progettazione aree verdi

Nel precedente parere si era richiesto che, al fine di garantire il permanere degli effetti di mitigazione ed inserimento ambientale dell'opera, la realizzazione delle aree verdi venisse essere completata da attività di manutenzione e sostituzione delle fallanze sia sugli spazi pubblici sia su quelli privati. Si richiedeva inoltre che il proponente si facesse carico delle attività di manutenzione e sostituzione per un periodo non inferiore a 5 anni e comunque secondo un accordo da definire con il Comune di Gassino.

Il proponente ha presentato un "*Piano di Gestione e Manutenzione del Verde*" nel quale si dice che è prevista la garanzia di attecchimento del 100% delle piante arboree messe a dimora per una durata di 2 anni nei quali si è tenuti ad una sola sostituzione delle piante non attecchite.

Prendendo atto che l'attuazione del programma di manutenzione proposto garantisce le ottimali condizioni del materiale vegetale messo in opera, si ritiene che in ogni caso la garanzia di attecchimento e di sostituzione delle fallanze, senza limite di numero, debba essere protratta per un periodo non inferiore a 5 anni.

Si suggerisce inoltre che gli oneri di manutenzione e gestione delle aree verdi anche pubbliche afferenti al comparto oggetto dell'odierna valutazione ambientale siano oggetto di specifico accordo tra il Comune ed il proponente così da garantire il raggiungimento e la conservazione degli obiettivi di mitigazione (riduzione isola di calore, trattenimento inquinanti, aumento della permeabilità) previsti in sede di progetto.

Il progetto prevede che sulla copertura degli edifici vengano posati i pannelli fotovoltaici per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

Nella relazione integrativa si legge che al fine di ridurre l'effetto isola di calore saranno adottate coperture riflettenti costituite da guaine bianche, ma non è chiaro dove vengano utilizzate.

Si ripropone il suggerimento di valutare la possibilità di realizzare la parte delle coperture residua, non occupata dai pannelli fotovoltaici o da altri impianti tecnologici, applicando le soluzioni tecniche proprie dei "tetti verdi" (giardini pensili con semina di prato e messa a dimora di piccole piantine) ed eventualmente di prevedere anche dei giardini verticali sulle facciate prive, o quasi, di aperture al fine di ridurre l'effetto isola di calore generato dall'insediamento nel complesso ed aumentare la ritenzione delle acque meteoriche.

In riferimento alla necessità di massimizzazione delle aree verdi, si richiede di chiarire se la piantumazione degli alberi è possibile anche dove il progetto prevede ora la realizzazione di vasche di infiltrazione riempite di ciottoli e ghiaia che consentono lo smaltimento delle acque meteoriche. Non è infatti chiara la sistemazione superficiale di queste vasche, e se quindi sia previsto uno strato di terreno di copertura e, in caso affermativo, se la potenza di questo strato sia in grado di garantire la messa a dimora di specie arboree che garantiscano l'ombreggiamento degli stalli di parcheggio.



Nel caso in cui non risulti opportuna la posa di alberi, si ritiene opportuno che venga individuato un differente sistema di ombreggiatura delle aree.

4. Gestione del terreno di scotico

Dalla documentazione integrativa presentata in merito alla gestione del terreno di scotico, si evince che tutto il comparto, ad eccezione del lotto F1 oggetto di bonifica, sarà soggetto allo scotico della coltre superficiale (Tavola I.4.b.1) il quale sarà *“preservato nelle aree del PEC di ultima trasformazione, e sarà opportunamente trattato al fine di garantirne le caratteristiche organiche e biologiche proprio come suolo vegetale, e riutilizzato nella sua totalità all’interno del PEC stesso per le aree verdi e per i rimodellamenti a verde previsti”*.

Nelle successive fasi progettuali dovranno essere meglio definite le volumetrie di terreno vegetale che saranno effettivamente riallocate in sito, considerando che le aree di possibile riutilizzo sono decisamente inferiori alle superfici oggetto della rimozione della coltre superficiale: si precisa inoltre che il terreno di scotico non deve essere utilizzato come substrato per la posa degli autobloccanti delle aree di parcheggio, siano esse pubbliche o private, ed è pertanto necessario prevedere che l’esubero venga destinato ad un utilizzo che ne garantisca il mantenimento delle caratteristiche pedologiche.

Riprendendo le indicazioni contenute in alcune pubblicazioni specifiche¹, si raccomanda che nelle successive fasi progettuali venga dettagliata l’adozione di determinati accorgimenti nelle operazioni di scotico, di stoccaggio e di ripristino del suolo al fine di non comprometterne le caratteristiche fisio-idrologiche. In particolare, oltre a quanto già indicato nei CAM Edilizia al capitolo 2.6.3, facendo riferimento alle indicazioni contenute nelle citate pubblicazioni specifiche, si segnala che:

- nelle operazioni di scotico e stoccaggio del terreno:
 1. occorre asportare e poi depositare separatamente gli strati superficiali (topsoil – primi 40 cm) del terreno da quelli profondi (subsoil da 40 cm ad 80/100 cm);
 2. deve essere evitato il transito dei mezzi di cantiere sui cumuli depositati;
 3. i cumuli di materiale derivante dallo strato superiore del suolo devono avere altezze limitate in modo da evitare il rischio di compattamento;
 4. occorre evitare sia fenomeni di ristagno, sia di erosione (pendenze troppo accentuate);
- nelle operazioni di recupero/ripristino del suolo di scotico per la realizzazione delle aree verdi, occorrerà adottare accorgimenti finalizzati a consentire l’instaurarsi di condizioni pedologiche accettabili, idonee allo sviluppo delle comunità vegetali in tempi non molto lunghi. In particolare:
 1. prima di procedere con il riporto del terreno staccato occorre preparare in modo adeguato il fondo dell’area da colmare verificando che sia garantito un adeguato drenaggio dell’area;

¹ Linee Guida “Il trattamento dei suoli nei ripristini ambientali legati alle infrastrutture” – ISPRA – 2010.

Linee Guida per la rimozione, gestione e riapplicazione del topsoil redatte nel dicembre 2020 dalla Regione Emilia Romagna nell’ambito del progetto europeo SOS4Life



lo strato di contatto sul quale il suolo viene riportato deve essere adeguatamente lavorato in modo da non presentarsi con uno stato di compattamento tale da renderlo impermeabile o poco drenante e deve sempre essere garantita la conducibilità idraulica alla base del suolo ripristinato;

2. i diversi strati che sono stati accantonati devono essere ricollocati senza essere mescolati e rispettandone l'ordine;
3. deve essere evitato il passaggio dei mezzi sul terreno ricollocato in sito organizzando operazioni di riporto per strisce successive ricollocando prima lo strato inferiore su un'unica striscia e subito dopo lo strato superiore di terreno sulla medesima striscia per poi ricominciare con il posizionamento dello strato inferiore su di una successiva striscia;
4. devono essere adottate le accortezze tecniche per evitare compattamenti che potrebbero comportare limitazioni fisiche all'approfondimento radicale e compromettere il comportamento idrologico del suolo (infiltrazione, permeabilità).

5. Terre e rocce da scavo

Si prede atto che nell'elaborato I.4 *"Integrazioni in merito allo scotico superficiale e gestione dell'orizzonte superficiale"* che fornisce alcune ulteriori informazioni in merito alla gestione dello scotico e delle terre e rocce da scavo generate dalla realizzazione di tutti i lotto inclusi nel comparto oggetto di valutazione.

Si prende atto che tutti i volumi di scavo saranno riutilizzato in loco al fine dei necessari rimodellamenti del piano campagna, con l'ingresso di ulteriori 2.200 mc di materiale idoneo.

È inoltre previsto l'ingresso in sito di ulteriori 10.100 mc di materiale necessario alla realizzazione delle vasche dei pozzi di drenaggio.

Il materiale in ingresso al sito dovrà essere verificato compatibile con l'utilizzo dello stesso ed in particolare il materiale di drenaggio dovrà essere costituito da materiale vergine di cava con caratteristiche geotecniche e chimiche idonee al suo utilizzo.

Si ritiene opportuno che sia definito un cronoprogramma della realizzazione dei lotti di intervento e che siano esplicitate le modalità di gestione degli scavi e dei riporti e dei siti di stoccaggio delle terre al fine di consentire con una realizzazione per lotti delle previsioni progettuali, nel rispetto di quanto stabilito dal DPR 120/2017 anche in riferimento ai tempi di riutilizzo delle terre e rocce da scavo.

6. Scarichi idrici e gestione delle acque meteoriche

Nella documentazione progettuale non è indicata la **presenza di scarichi** originantesi dall'insediamento. In merito a tali scarichi si rammenta che solo le acque reflue domestiche recapitate in pubblica fognatura sono sempre ammesse e non soggette ad autorizzazione espressa, ai sensi dell'art. 124 del D. Lgs. 152/06 e s.m.i., per altri recapiti o tipologie di acque reflue dovrà



essere presentata idonea istanza di autorizzazione all'autorità competente ed ai sensi della vigente normativa in materia.

Per quanto riguarda le **acque meteoriche** si segnala che l'impresa propone la realizzazione di 3 aree di infiltrazione costituite da pozzi assorbenti posti all'interno di "*vasche di infiltrazione riempite di ciottoli e ghiaie*", una in particolare di rilevante superficie a servizio di 18 pozzi collegati fra loro.

Dall'analisi di quanto trasmesso (planimetrie, sezioni e relazioni), parrebbe inoltre che il parcheggio al di sotto del quale risulta realizzata tale manufatto di infiltrazione, sia realizzato volutamente 20 cm più basso rispetto alla zona limitrofa ed utilizzato come possibile area di ulteriore accumulo di acque di precipitazione, tollerandone il possibile allagamento in condizioni di pioggia particolarmente gravose. Non si condivide questa scelta progettuale, ritenendola una proposta non percorribile.

Si ritiene che l'impresa debba individuare una differente proposta tecnica per scongiurare allagamenti nel centro commerciale valutando l'adozione di sistemi alternativi oppure, in affiancamento a quanto proposto, la realizzazione di vasche di accumulo volte al successivo riutilizzo delle acque di precipitazione, oppure ancora, in ragione alla vicinanza al Rio di Valle Baudana, la possibilità tecnico-idraulica di immissione nel corpo idrico superficiale.

L'insediamento commerciale (lotti F2, F3 ed F4) e la parte terziaria (lotto F5) non ricadono tra gli interventi previsti dall'art. 7 della D.P.G.R. 1/R del 20/02/2006 e pertanto non sono soggetti alla presentazione del Piano di prevenzione delle acque di prima pioggia e di lavaggio delle aree esterne, ma unicamente a quanto previsto dall'art. 3 del citato D.P.G.R., ovvero al rispetto di eventuali regolamenti comunali.

Per quanto riguarda il lotto F1, invece, esso è destinato ad ospitare un impianto di distribuzione carburanti e pertanto l'area interessata è oggetto di approvazione del PPG in quanto tra quelle previste all'art. 7 della D.P.G.R. n. 1/R/2006. L'approvazione è in capo al Comune se l'attività è esclusivamente commerciale (vendita carburanti), nel caso invece siano connesse anche attività produttive (es. autolavaggio o officina), la competenza è di CMTTo, ai sensi dell'art. 2 della L.R. 48/93.

È opportuno che sia prevista una separazione tra le acque meteoriche ricadenti sulle aree a servizio del centro commerciale e la rete di raccolta delle acque di prima pioggia ricadenti sulle superfici scolanti del distributore, al fine di evitare di dover estendere il piano di gestione delle acque meteoriche a tutta l'area. Si suggerisce di valutare l'opportunità di inviare le acque di prima pioggia in pubblica fognatura (se tecnicamente raggiungibile); in tal caso l'approvazione ricadrebbe in capo al gestore della rete fognaria.

Si precisa infine che eventuali scarichi derivanti da attività di cantiere dovranno essere preventivamente autorizzati, ad eccezione del recapito dei soli reflui domestici in pubblica fognatura.



7. Acustica

Si prende atto di quanto riportato nell'elaborato ALLEGATO 4A "Nota metodologica Studio Impatto Acustico – Studio ENVIA" nel quale il tecnico competente in acustica conferma che lo Studio di Impatto Acustico datato febbraio 2025 è *"stato finalizzato a delineare i livelli di inquinamento acustico ambientale totali immessi dal complesso degli insediamenti previsti dall'intera trasformazione urbanistica territoriale"* e precisa inoltre che gli studi previsionali di impatto acustico delle singole strutture saranno elaborati sulla base dei dati progettuali di dettaglio dei singoli insediamenti contestualmente alla presentazione dei singoli titoli edilizi.

Quanto invece riportato al capitolo 4 del documento integrativo generale si intende come un rifiuto e non viene preso in considerazione.

Si precisa infine che le attività terziarie che si andranno ad insediare nel lotto F5 dovranno essere compatibili con la classificazione acustica del comparto.

8. Geologico

Si ribadiscono pareri precedenti, già trasmessi, raccomandando di evitare la realizzazione di piani interrati anche per quanto riguarda i comparti di cui non è ancora prevista l'attuazione.

Restando a disposizione per eventuali chiarimenti, con l'occasione si porgono cordiali saluti.

Il Direttore del Dipartimento
Ambiente e Sviluppo Sostenibile
ing. Claudio Coffano
- firmato digitalmente -

Referenti:

Unità Specializzata Valutazioni Ambientali - Nucleo VAS e VIA

Chiara Mussino - tel. 011 861.7334 – e-mail: chiara_maria.mussino@cittametropolitana.torino.it

Direzione risorse idriche e tutela dell'atmosfera TA2 – Scarichi idrici

Fabrizio Franchino – tel 011 861.6847 – e-mail: fabrizio.franchino@cittametropolitana.torino.it

Direzione risorse idriche e tutela dell'atmosfera TA2 – Rumore

Nicola Voza – tel 011 861.6893 – e-mail: nicola.voza@cittametropolitana.torino.it



Prot. n. (*) Data (*)

(*) Numero di protocollo e data presenti nel file .xml di segnatura informatica

Al **Dipartimento Ambiente e vigilanza ambientale**

Direzione del Dipartimento_TA0

e p.c. c.a. Ing. Claudio Coffano

OGGETTO: D.lgs. 152/2006 art. 19 e l.r. 13/23 - Fase di verifica della procedura di VIA di competenza della Regione Piemonte, inerente il progetto: "Realizzazione di Centro Commerciale e relative pertinenze in attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato Area Urbanistica T3 nel Comune di Gassino Torinese" – cat. B.7.b2) - Pos. 2024-13/VIA-VER.

Proponente: Società Develop 92 S.R.L.

Attivazione del gruppo di lavoro dell'Organo Tecnico per espressione del parere di competenza.

Trasmissione parere di competenza

In riscontro nota pervenuta con Prot. CMT0 n. 105660 del 17/06/2025, a mezzo della quale "si informano le Direzioni in indirizzo che la Direzione Ambiente Energia e Territorio, Settore Valutazioni Ambientali e Procedure integrate della Regione Piemonte ha comunicato l'avvio della procedura di Verifica di VIA di propria competenza ai sensi dell'art. 19 del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii. relativa al progetto "Realizzazione di Centro Commerciale e relative pertinenze in attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato Area Urbanistica T3" – cat. B.7.b2)" e, di conseguenza, "si invitano le Direzioni in indirizzo a far pervenire i propri contributi a questo Ufficio entro venerdì 27 dicembre p.v. [...] a fine 2024 era già stato avviato un procedimento di Verifica di VIA che si è concluso con il ritiro dell'istanza da parte del proponente [...] si invitano le Direzioni in indirizzo a far pervenire i propri contributi a questo Ufficio entro venerdì 4 luglio p.v."

Richiamata la precedente nota pervenuta con Prot. CMT0 n. 176265 del 12/12/2024, con la quale era stato avviato il procedimento di verifica di VIA richiamato, conclusosi con il ritiro dell'istanza da parte del proponente, e il conseguente parere espresso da questa Direzione con Prot. CMT0 n. 182630 del 30/12/2024;

Considerato che il progetto per la "Realizzazione di Centro Commerciale e relative pertinenze in attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato Area Urbanistica T3" non si discosta, per quanto concerne gli aspetti viabilistici, dal progetto presentato nel dicembre 2024;

il Dipartimento Viabilità e Trasporti conferma il parere trasmesso con Prot. CMT0 n. 182630 del 30/12/2024, allegato alla presente.

Quanto sopra evidenziato è stato valutato esclusivamente per quanto di competenza, a tal fine sono fatti salvi pareri o valutazioni diverse espressi dai servizi o enti territorialmente competenti.

Il Dirigente della Direzione UC0 Dipartimento Viabilità e Trasporti
e della Direzione UC1 Coordinamento Viabilità - Viabilità 1

Ing. Matteo TIZZANI

firmato digitalmente

MT/sb



Prot. n. (*)

Data (*)

(*) Numero di protocollo e data presenti nel file .xml di segnatura informatica

Al **Dipartimento Ambiente e vigilanza ambientale**
 Direzione del Dipartimento_TA0
 e p.c. c.a. Ing. Claudio Coffano

OGGETTO: D.lgs. 152/2006 art. 19 e l.r. 13/23 - Fase di verifica della procedura di VIA di competenza della Regione Piemonte, inerente il progetto: "Realizzazione di fabbricati a destinazione commerciale e relative pertinenze in attuazione del piano esecutivo convenzionato area urbanistica T3" – cat. B.7.b2) - Pos. 2024-10/VIA-VER.
 Comune di Gassino Torinese.
 Proponente: Società Develop 92 S.R.L.
Attivazione del gruppo di lavoro dell'Organo Tecnico per espressione del parere di competenza.

Trasmissione parere di competenza

In riscontro nota pervenuta con Prot. CMTO n. 176265 del 12/12/2024, a mezzo della quale "si informano le Direzioni in indirizzo che la Direzione Ambiente Energia e Territorio, Settore Valutazioni Ambientali e Procedure integrate della Regione Piemonte ha comunicato l'avvio della procedura di Verifica di VIA di propria competenza ai sensi dell'art. 19 del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii. relativa al progetto "Realizzazione di fabbricati a destinazione commerciale e relative pertinenze in attuazione del piano esecutivo convenzionato area urbanistica T3" – cat. B.7.b2)" e, di conseguenza, "si invitano le Direzioni in indirizzo a far pervenire i propri contributi a questo Ufficio entro venerdì 27 dicembre p.v.";

Visto il progetto per la "Realizzazione di fabbricati a destinazione commerciale e relative pertinenze in attuazione del piano esecutivo convenzionato area urbanistica T3";

Visto il parere in **materia stradale** già precedentemente emesso dalla Direzione Viabilità 1 in occasione dell'attivazione dell'Organo Tecnico per la Verifica preventiva di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica VAS del 23/09/2024, nel quale "si rappresenta che, in coerenza con le ns. comunicazioni **prot. 107449 del 16.12.2019 e prot. 6688 del 22.1.2021, con prot. 127414 in data 16.9.2024 è stato trasmesso lo Schema di Convenzione** ai soggetti proponenti ed al Comune di Gassino riguardante interventi di realizzazione e manutenzione di intersezione a rotatoria al Km. 11+200, per accessibilità a strada comunale e aree adibite ad attività commerciali, comprensiva di opere complementari ed illuminazione pubblica, fuori abitato del Comune di Gassino Torinese (TO). Circa la variante promossa in ragione dell'introduzione di nuova area a servizi per la sede della Croce Rossa ed all'inserimento di nuove attività, tra le quali asilo nido e scuola materna privati così come ammesso dallo strumento urbanistico, si rileva che:

- ogni collegamento con la p590 dovrà essere gestito unicamente dalla rotatoria in discussione, con divieto di istituire nuovi accessi sulla strada principale, servendosi all'uopo della viabilità interna in itinere;
- i corrispondenti flussi veicolari e l'incidenza rispetto a quanto progetto a livello stradale per la stipula della citata Convenzione, dovranno essere **comparati con la Valutazione Trasportistica** di Giugno 2023 e, se non diversamente già contemplati, il progettista dovrà **aggiornare tale studio** e notificare prontamente qualsivoglia trasformazione da apportare al progetto depositato.

Si precisa che, qualora una o più delle attività dei nuovi servizi proposti e specialmente quella di pubblico soccorso



(previa approvazione con la procedura integrata marginata) dovesse essere attivata - nelle more della realizzazione della rotatoria, si dovrà **impiegare l'intersezione esistente prevedendo specifici adeguamenti ed alla gestione con impianto semaforizzato.**";

visto il precedente **parere trasmesso informalmente in data 09/11/2022**, nel quale si *"rappresenta che l'area non è interessata da interventi previsti nel PTC2 [...], tranne che per l'intervento in previsione n. 108.4 "Tangenziale est tratto collinare" [...], che non interferisce con la stessa area e che sarà di collegamento tra la A4 e la A21 [...]* La strada Cerreto essendo in una zona poco compromessa dal punto di vista abitativo potrebbe essere adeguata per quanto riguarda la sua sezione stradale e lo stesso dicasi per la strada Valle Baudana che è interessata parzialmente dall'intervento in oggetto. Per quanto evidenziato, tale sezione stradale dovrebbe essere tale da permetterne un uso non solo ai fini viabilistici del polo terziario e commerciale, ma in prospettiva potrebbe essere una viabilità di alleggerimento del centro abitato di Gassino, quindi con sezione stradale di categoria maggiore (cat. C1 / C2)";

esaminate la documentazione di progetto e le previsioni infrastrutturali e viabilistiche, con le quali il progetto non genera interferenza;

si conferma quanto espresso con prot. 131860 del 24.9.2024 (trattato nel fascicolo di concessione stradale di cui a **Pratica 103087**) in occasione della Variante parziale n. 4 al PRGC con connessa Verifica preventiva di assoggettabilità a VAS (nel contempo è stato discusso il testo della **Convenzione in ambito stradale tra il proponente, il Comune e la Città Metropolitana**, afferente le opere lungo la viabilità di competenza e le sistemazioni attigue e dei percorsi/collegamenti alla p590),

pertanto

per quanto di competenza degli Uffici Dipartimentali relativamente a pianificazione e programmazione delle infrastrutture viarie metropolitane, parere da ritenersi positivo per gli aspetti di compatibilità con le previsioni infrastrutturali riportate in PTC2 e PTGM in corso di approvazione.

Attualmente sono in corso da parte degli Uffici stessi le attività di progettazione preliminare del collegamento A4/A21, denominato "Gronda EST"; il progetto oggetto del presente procedimento di VIA verrà trasmesso ai progettisti incaricati affinché ne possano tenere opportunamente conto nella definizione dei tracciati in progetto.

per quanto di competenza degli Uffici della Direzione Viabilità 1 relativamente a autorizzazioni puntuali e specifiche ex D.Lgs 285/1992, parere positivo. In merito a questo ultimo punto, all'atto della sottoscrizione della Convenzione innanzi menzionata, ferme restando variazioni o determinazioni che dovessero intervenire da parte di enti od uffici preposti alla tutela di vincoli diversi, il documento acquisirà altresì valore di autorizzazione ai sensi dell'art. 14, comma 2 e degli artt. 26 e 27 del D.Lgs. 285/1992 e s.m.i., disciplinando opere ed interferenze dirette ed indotte dei nuovi insediamenti in funzione dei pregressi pareri della Direzione Viabilità 1 e delle interconnessioni con viabilità pubblica locale e sedimi privati esaminati.

Infine, si conferma ed evidenzia **quanto precisato nel parere prot. 129882 del 25.9.2023** reso al Comune nel procedimento circa il Progetto Unitario di Coordinamento relativo all'area L2 - zona T3 P.R.G.C. con rotatoria e opere complementari: *"in ogni caso, nell'eventualità futura di acquisizione da parte di questo Ente della variante così come definita, si anticipa che l'anzidetta rotatoria minore - interna al comparto - dovrà essere rimossa in modo da assicurare la continuità della bretella sino alla rotatoria in discussione sulla p590"*.

Quanto sopra, è stato valutato esclusivamente per quanto di competenza, a tal fine sono fatti salvi pareri o valutazioni diverse espressi dai servizi o enti territorialmente competenti.



Il Dirigente della Direzione UC0
Dipartimento Viabilità e Trasporti
e della Direzione UC1
Coordinamento Viabilità - Viabilità 1
Ing. Matteo TIZZANI
firmato digitalmente

MT/sb

Arrivo: AOO A2000C, N. Prot. 10000079/2025/420002, 08/07/2025, 08:57:03. CH430810022025 Prot. 00105528 del 11/07/2025



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

Segnatura di protocollo riportata nei metadati
del sistema documentale DoQui ACTA

Classificazione 13.200/DB10VIA/A16000/4/2025A/A1600A/2.sf

Alla Direzione **Cultura e Commercio**

(Settore regionale A2009C – Commercio,
terziario - Tutela dei consumatori)

E p.c.

Al **Nucleo centrale dell'Organo tecnico
regionale**

p.c. Alla Direzione Ambiente, Energia e Territorio

Settore Grandi rischi ambientali

**Settore Sviluppo sostenibile e cambiamenti
climatici**

**Settore Pianificazione della gestione dei
rifiuti e del servizio idrico integrato**

Settore Tutela e uso sostenibile delle acque

Settore Urbanistica Piemonte occidentale

Oggetto: d.lgs. 152/2006 art. 19 e l.r. 13/2023 - **Fase di verifica della procedura di VIA** inerente il progetto di “**Centro commerciale e relative pertinenze in attuazione al piano esecutivo convenzionato**” localizzato nel comune Gassino (TO) – Cat. B.7.b2 - Pos. 2025-13VIA-VER.
Istruttoria dell'Organo tecnico regionale - Contributo Direzione A1600A.

In merito al progetto di cui all'oggetto, nell'individuazione dell'Organo tecnico regionale sono stati coinvolti i tecnici dei seguenti Settori della Direzione interessati: Grandi rischi ambientali, Sviluppo sostenibile e cambiamenti climatici, Pianificazione della gestione dei rifiuti e del servizio idrico integrato, Tutela e uso sostenibile delle acque, Urbanistica Piemonte Occidentale, che hanno fornito i propri contributi come di seguito riportato:

Mittente	Data	Protocollo/email
Settore Urbanistica Piemonte occidentale	23.05.2025	prot. 79893
Settore Grandi rischi ambientali	24.09.2025	e-mail
Settore Pianificazione della gestione dei rifiuti e del servizio idrico integrato	22.09.2025	e-mail
Settore Sviluppo sostenibile e Cambiamenti climatici	24.09.2025	e-mail



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

Settore Tutela e uso sostenibile delle acque	18.09.2025	e-mail
--	------------	--------

La Direzione scrivente ai fini dell'istruttoria dell'Organo tecnico regionale, rileva quanto segue.

L'istruttoria condotta in Organo tecnico regionale si è incentrata soprattutto sulle documentazione integrativa allo Studio preliminare ambientale inviata dal proponente in data 22 agosto 2025 (ns prot. n.123582), finalizzata a poter effettuare una valutazione esaustiva degli impatti derivanti dalla realizzazione e dall'esercizio dell'intervento proposto.

Come chiarito dal Proponente nello studio preliminare ambientale integrato, il progetto oggetto di verifica di assoggettabilità a VIA è relativo alla realizzazione di tre centri commerciali di medie dimensioni che si andranno a insediare nella Localizzazione L.2 approvata dal Comune di Gassino e relative opere connesse.

Nello specifico saranno oggetto delle valutazioni tutti i comparti commerciali (F2, F3 e F4), il comparto terziario (F5) e l'area dove sarà ubicato il distributore di carburanti (F1), oltre alla realizzazione di aree verdi e della viabilità pubblica di distribuzione ai lotti fondiari sopra citati collegandola con la viabilità esistente mediante una rotatoria in progetto sulla SP 590.

A loro volta questi lotti vedono una suddivisione in sub lotti, riportati di seguito, per consentire di realizzare in fasi successive gli immobili che andranno a contenere le attività progettate.

CONFIGURAZIONE LOTTI COMMERCIALI



Lotto F1	Distributore
Lotto F2	
Sub lotto F2.1	Supermercato - M-SAM3
Sub lotto F2.2	Centro commerciale sequenziale MCC
Sub lotto F2.3	Parcheggi
Lotto F3	
Sub lotto F3.1	Centro Commerciale seq. - MCC+Somministrazione
Sub lotto F3.2	Somministrazione
Lotto F4	
Sub lotto F4.1	Centro Commerciale sequenziale - MCC
Sub lotto F4.2	
Lotto F5	Terziario/Uffici

Figura 2: Perimetrazione centri commerciali MCC

	LOTTO F.2.2 MCC SEQUENZIALE N. 1
	LOTTO F.3.1 MCC SEQUENZIALE N. 2
	LOTTO F.4 MCC SEQUENZIALE N. 3

IAreivra: ACOO A200000C, NI. PProt. 000014400034 del 02/10/2025



Direzione Ambiente, Energia e Territorio

territorio-ambiente@regione.piemonte.it

territorio-ambiente@cert.regione.piemonte.it

Sulla base della documentazione progettuale, delle integrazioni presentate dal proponente in data 22 agosto 2025 ai sensi dell'art. 19 comma 6 del D. Lgs. n. 152/2006 e di quanto emerso in sede di Organo tecnico regionale del 15 luglio 2025 e della Conferenza di Servizi del 25 settembre 2025, si riportano di seguito alcune osservazioni rispetto alle tematiche ambientali, territoriali e paesaggistiche di competenza che dovranno essere oggetto di approfondimento nelle successive fasi di progettazione esecutiva e di realizzazione dell'intervento.

Acque

Per quanto concerne gli aspetti ambientali inerenti le acque sotterranee si evidenzia la necessità di approfondire quanto predisposto nel progetto, con quanto di seguito riportato.

1. Dovrà essere definita la quota (in m slm) di massima escursione della falda superficiale durante i periodi di morbida, mediante un monitoraggio continuo (lettura giornaliera) della falda per un periodo minimo di 6 mesi, e comunque per il tempo necessario a rilevare i picchi di massima escursione primaria e secondaria della medesima. Potrà essere utilizzato uno dei piezometri già presenti in sito, accertandone e certificando la sua funzionalità (eventualmente assoggettandolo ad uno spurgo prima dell'avvio delle letture). Il dato di escursione massima della falda dovrà essere utilizzato per ridefinire l'andamento piezometrico dell'intera area (piezometria di morbida). Le quote di fondo scavo delle singole vasche di drenaggio dovranno tenere conto del livello piezometrico sottostante la singola vasca elevato di almeno un metro, necessario a mantenere un franco di sicurezza, litologicamente inalterato, finalizzato al rispetto di quanto previsto dall'art. 113, comma 4, del d.lgs. n. 152/2006.
2. Il proponente dovrà fornire adeguata documentazione relativa alla provenienza e certificazione del materiale di riporto utilizzato per la realizzazione dello strato drenante circostante i pozzi perdenti.
3. Dovrà essere documentata sia la dismissione o il non più utilizzo dei due pozzi idropotabili attualmente presenti in prossimità dell'area di intervento, mediante idonea attestazione rilasciata dall'autorità competente (Comune di Gassino e di San Raffaele Cimena o dal gestore del servizio idrico), che lo stato di completamento e chiusura degli interventi di bonifica dell'area ex deposito Milano Petroli (codice n. 1253).

Aspetti urbanistici e paesaggistici

(contributo tratto dal parere fornito dal Settore Urbanistica Piemonte Occidentale con nota prot. 79893 del 23 maggio 2025)

Per quanto riguarda le considerazioni di carattere urbanistico, si prende atto della dichiarata conformità del Piano Esecutivo Convenzionato (PEC) relativo all'area urbanistica T3 – approvato con DGC n. 135 del 12 dicembre 2023 – allo strumento urbanistico vigente. Con riferimento alle opere di urbanizzazione previste sulle aree esterne al perimetro del suddetto PEC, ferme restando le competenze comunali in materia, si rammenta l'opportunità di verificarne la conformità al PRG anche per queste.

Per quanto concerne la componente Paesaggio, premettendo che:



Direzione Ambiente, Energia e Territorio

territorio-ambiente@regione.piemonte.it

territorio-ambiente@cert.regione.piemonte.it

• l'area oggetto di intervento è coinvolta in parte da interferenze con il Piano paesaggistico regionale (Ppr) e con le delimitazioni dei beni paesaggistici di cui alla Parte terza del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., ovvero più precisamente ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. 42/2004 comma 1 lett. c - *"i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti idroelettrici, approvato con Regio Decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna"* (Rio della Valle Baudana),

• segnatamente alla presenza di Beni paesaggistici, l'intervento in parola, ovvero la realizzazione dei volumi previsti dall'attuazione dello strumento urbanistico esecutivo oggetto di istanza di verifica di VIA, sarà pertanto soggetto alle procedure autorizzative ai sensi dell'art. 146 del d.lgs.42/2004; all'uopo occorrerà procedere alla predisposizione della documentazione secondo il D.P.C.M. 12 dicembre 2005 con una Relazione paesaggistica comprensiva dei vari allegati tecnici, grafici e descrittivi, redatta nel pieno rispetto dei criteri e dei contenuti stabiliti dal punto 3 e in particolare dal punto 4 dell'allegato al medesimo decreto, in cui dovrà essere approfondita e dimostrata la totale conformità con le prescrizioni vincolanti contenute negli articoli di interesse con il progetto delle norme di attuazione del Piano paesaggistico regionale (Ppr) approvato dal Consiglio regionale con deliberazione n. 233-35836 del 3 ottobre 2017,

• in ragione della legge regionale n. 32 del 1 dicembre 2008 art. 3, l'intervento in oggetto risulta essere ricompreso nei casi per cui la competenza a rilasciare l'autorizzazione paesaggistica è in capo alla Regione, essendo i volumi previsti dall'attuazione dello strumento urbanistico esecutivo (oggetto di istanza di verifica di VIA), declinabili al comma 1 lett b) *"...nuovi insediamenti produttivi, direzionali, commerciali o nuovi parchi tematici che richiedano per la loro realizzazione una superficie territoriale superiore a 10.000 metri quadrati..."* e lett. c) *"...interventi di nuovo impianto, di completamento, di ampliamento o di ristrutturazione di edifici esistenti, pubblici o privati, che complessivamente prevedano una cubatura superiore a 10.000 metri cubi o a 3.000 metri quadrati di superficie lorda di pavimento..."*,

• tale autorizzazione paesaggistica di cui dell'art. 146 del D.lgs. 42/2004 potrà essere rilasciata a seguito dell'acquisizione del parere del Soprintendente o, nel caso in cui tale parere non sia reso secondo quanto previsto dall'art. 146 Dlgs 42/2004, nei termini stabiliti dalla Legge 241/90 s.m.i. e si riferirà esclusivamente all'inserimento paesaggistico dell'intervento proposto, senza altre verifiche di legittimità (non costituendo accertamento di conformità alle disposizioni urbanistiche ed edilizie vigenti nel Comune)

Fatto salvo quanto sopra descritto, si consigliano ulteriori analisi e approfondimenti, considerabili come propedeutici e anticipatori alle successive competenze istruttorie circa l'autorizzazione paesaggistica così come sopra riportati, a seguire meglio espressi:

• informazioni circa le modalità di presentazione dell'Autorizzazione Paesaggistica, che alla luce delle informazioni desunte dagli atti tecnici presentati, hanno riguardato prettamente i volumi riconducibili alla "Fase 1" e non alla "Fase 2" del SUE e gli effetti derivanti dal compimento formale della procedura di cui all'art. 16 comma 3 della Legge 1150/42 s.m.i., a cui è stato sottoposto lo strumento urbanistico esecutivo (vedasi segnalazioni all'interno dell'elaborato Norme Tecniche di Attuazione EGR 2.2 di cui a seguire si riportano gli estratti: *"...Per le porzioni di territorio riconosciute all'interno dell'area urbanistica T3 quali beni paesaggistici ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i., ai fini cautelativi, è stato predisposto un approfondimento paesaggistico che il comune ha trasmesso agli organi competenti..."* - *"...La richiesta dei titoli abilitativi dovrà essere oggetto di richiesta unica o contestuale relativa ai fabbricati indicati addossati dal PEC al fine di consentire una valutazione dell'esito progettuale in ge-*



Direzione Ambiente, Energia e Territorio

territorio-ambiente@regione.piemonte.it

territorio-ambiente@cert.regionepiemonte.it

nera e per i lotti ricadenti nel vincolo paesaggistico di cui al D.lgs. 42/2004 anche in relazione all'autorizzazione preventiva acquisita in fase di redazione del PEC...”),

- nell'intento di minimizzare al meglio l'impatto sulla componente naturale e sul contesto paesaggistico-territoriale e contestualmente trarre un mirato concetto compensativo a riguardo del bene oggetto di tutela, si invita a valutare l'adozione, all'interno dello studio del verde, di opportune misure mitigative e identitarie, da inserirsi in particolare nella fascia di vincolo, al fine di orientare, in tali spazi, un più elevato livello qualitativo nell'integrazione dei volumi in progetto con il paesaggio agrario di riferimento. A titolo meramente esemplificativo si suggeriscono l'impiego di coperture a verde, tetti e pareti verdi, filtri a verde naturale autoctono per caratterizzare al meglio gli spazi orizzontali e le relative funzioni (vedasi schermature verdi) oltre alla consultazione dei manuali messi a disposizione dalla Regione Piemonte, denominati “Criteri e Indirizzi per la tutela del Paesaggio” (D.G.R. n. 21-9251 del 5 maggio 2003 - B.U.R. n. 23 del 5 giugno 2003) e “Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti - Buone pratiche per la progettazione edilizia” (<https://www.regione.piemonte.it/web/temi/ambiente-territorio/paesaggio/autorizzazionipaesaggistiche-commissioni-locali-per-paesaggio>),

- l'inserimento progettuale a livello architettonico (con adeguata planimetria, sezioni, estratti prospettici, ect.), delle opere/manufatti deputati a svolgere le funzioni, ove previste, di recinzione/accessi (carrai/pedonali) e dei percorsi ciclopedonali, con le indicazioni di misure, materiali utilizzati e cromie di interesse;

- intensificazione delle simulazioni e dei fotoinserimenti, attraverso il posizionamento di nuovi punti di apertura della visuale e degli stazionamenti (con una adeguata frequenza metrica di scatto) lungo la viabilità di accesso principale (S.P. 590), lungo le viabilità interne nonché nelle immediate adiacenze delle sponde del *Rio della Valle Baudana* (bene oggetto di tutela), al fine di intercettare al meglio la visuale da/verso ed il rapporto visivo da tali spazi;

- ulteriori simulazioni e fotoinserimenti, attraverso il posizionamento di nuovi punti di apertura della visuale e stazionamento nei pressi delle *Componenti percettivo-identitarie (elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica)* identificabili all'interno della Tavola P4 del vigente P.P.R., geograficamente poste nei pressi dell'area di intervento, ovvero all'altezza del territorio comunale di San Raffaele Cimena (vedasi *Belvedere e Percorsi panoramici*) oltre che negli spazi collinari posti nelle immediatezze, al fine di comprendere l'eventuale impatto dei volumi proposti.

Rumore

Relativamente alla componente “Rumore”, a seguito della richiesta di integrazioni, il proponente nel documento “ALL_4A_NOTA_1_25_d92_stt.pdf” ha specificato che la valutazione previsionale di impatto acustico è stata elaborata considerando tutti gli insediamenti previsti dall'intera trasformazione urbanistica (PEC Area T3) e che, in fase di progettazione avanzata, sarà elaborata una valutazione previsionale di impatto acustico per ognuna delle strutture commerciali previste dal progetto prima della richiesta del permesso di costruire.

Considerando gli esiti favorevoli dello studio effettuato, anche se su un'area più estesa, al momento non si rilevano particolari criticità.



Direzione Ambiente, Energia e Territorio

territorio-ambiente@regione.piemonte.it

territorio-ambiente@cert.regionepiemonte.it

Per quanto riguarda la fase di cantiere, il proponente dichiara che le emissioni sonore saranno potenzialmente non conformi rispetto ai limiti normativi vigenti e che, pertanto, saranno predisposti specifici studi di impatto acustico per ogni lotto all'atto della sua realizzazione.

Se dalle valutazioni effettuate emergerà che non saranno rispettati i limiti, dovranno essere adottati accorgimenti tecnici, organizzativi e procedurali finalizzati alla prevenzione e al contenimento del rumore.

Qualora le misure adottate non siano sufficienti a mitigare l'impatto acustico, dovrà essere presentata la richiesta di autorizzazione a svolgere l'attività in deroga ai limiti di immissione sonora, ai sensi dell'articolo 6, comma 1, lettera h), della Legge n. 447 del 26 ottobre 1995.

In fase post operam si dovranno prevedere una o più campagne di misurazione al fine di verificare l'eventuale necessità di interventi di mitigazione quali barriere acustiche o interventi diretti sui ricettori.

Infine, in merito alla verifica di compatibilità acustica, si concorda con la proposta di variante al Piano di classificazione acustica riportata nell'Appendice B dello studio di impatto acustico (ALL_4B_R_SIA_1_25_d92_.pdf), in cui i nuovi insediamenti previsti dal PEC Area T3 sono collocati in classe acustica IV e, pertanto, non vengono introdotti di nuovi accostamenti critici.

Rifiuti

Si prende atto delle valutazioni fatte in merito ai dati di produzione e gestione dei rifiuti nel territorio del comune di Gassino inserite nelle integrazioni pervenute in data 22 agosto 2025.

Per quanto concerne invece la richiesta in merito alla produzione di rifiuti in fase di esercizio, si ribadisce che le attività commerciali che si insedieranno nel complesso verosimilmente produrranno anche rifiuti pericolosi, per i quali andranno individuate opportune aree e modalità di raccolta all'interno dei locali di servizio destinati al posizionamento dei contenitori per tutte le frazioni della raccolta differenziata. Si ribadisce inoltre che tali aree dovranno avere le caratteristiche necessarie a preservare il terreno da eventuali sversamenti e contaminazioni, garantendo un idoneo isolamento.

Terre e rocce da scavo

Per quanto riguarda le terre e rocce da scavo, a fronte di quanto integrato alla documentazione originale, si rammenta che:

- il materiale scavato che verrà riutilizzato in cantiere per reinterri e rimodellamenti andrà gestito secondo quanto indicato dal DPR 120/2017, quindi previa caratterizzazione che ne attesti la conformità a tale scopo e secondo un piano di utilizzo, come prescritto dall'art 9 del DPR 120/2017 con particolare attenzione al terreno di scotico, che andrà gestito preservandone le caratteristiche e riposizionato in modo da garantirne il mantenimento delle qualità ambientali;
- il materiale in ingresso risponda alle medesime caratteristiche di qualità ambientale richieste per il riutilizzo in cantiere del materiale scavato, in particolare con riferimento al drenante che verrà utilizzato a servizio dei pozzi perdenti, in modo da preservare la qualità ambientale dell'acquifero sottostante.

Aspetti climatici e emissioni di gas climalteranti

Per quanto riguarda il tema delle emissioni, la comunità internazionale (Accordo di Parigi, ONU 2015) ha fissato degli obiettivi di contenimento delle emissioni di gas serra entro il 2030 e la Comunità Europea, attraverso il Green Deal (Dicembre 2019) e la Legge europea sul clima (Regolamento



Direzione Ambiente, Energia e Territorio

territorio-ambiente@regione.piemonte.it

territorio-ambiente@cert.regione.piemonte.it

CEE/UE 30 giugno 2021, n. 1119), ha posto l'obiettivo di ridurre le emissioni nette del 55% entro il 2030 rispetto ai livelli del 1990 e per diventare il primo continente climaticamente neutro entro il 2050.

L'intervento presuppone l'esercizio di tutta una serie di attività, la realizzazione di infrastrutture ed un incremento del transito di mezzi che possono influire sulle emissioni climalteranti oltre che sul consumo di risorse naturali.

Relativamente alle integrazioni fornite dal proponente in materia di Cambiamenti Climatici ai sensi della DGR 17 febbraio 2022 n.23-4671 in particolare per il calcolo della *Carbon footprint* si rileva che sono state utilizzate in modo parziale le indicazioni della DGR 18 febbraio 2022 n. 23-4671 contenente le indicazioni di calcolo (non vincolanti), perché le informazioni disponibili al livello attuale di progettazione non consentono di effettuare una valutazione di maggior dettaglio.

Ciò premesso, si prende atto del valore d'impronta di carbonio stimato pari a 1.120 t CO₂ eq. sulla base di:

- 1) emissioni generate nella fase di costruzione degli edifici pari a 146 t di CO₂ eq;
- 2) emissioni legate al consumo di energia annuo per vari usi durante la fase "d'uso" del centro commerciale pari a 109 t di CO₂ eq. annue (voce sottostimata per ammissione dello stesso proponente in quanto non in possesso di dati sufficienti a determinare il contributo di altre componenti);
- 3) emissioni legate al traffico persone indotto dalle attività del centro commerciale pari a 717 t CO₂ eq annue;
- 4) emissioni legate al traffico merci indotto dalle attività del centro commerciale pari a 149 t CO₂ eq annue.

Complessivamente il valore della *Carbon footprint* fornito dal proponente parrebbe essere sottostimato per la mancanza di valutazione di alcune componenti quali ad esempio il trasporto dei rifiuti.

Tuttavia tale valore (1.120 t CO₂ eq) potrà essere assunto come indicatore da abbattere o comunque da contenere, anche al fine di introdurre misure di minimizzazione delle emissioni derivanti dalle attività di cantiere e dal funzionamento del Centro commerciale.

Pertanto nell'ottica di una progressiva riduzione delle emissioni del complesso del centro commerciale e di un aumento della resilienza dello stesso, il Proponente dovrà presentare nel prosieguo dell'iter di progettazione un Piano di riduzione delle emissioni così come convenuto durante Conferenza dei Servizi, mettendo in campo le seguenti azioni:

- l'applicazione del Protocollo Itaca a tutti gli edifici commerciali, considerato come strumento efficace che persegue l'innovazione edilizia ed urbanistica indirizzata alla sostenibilità energetico-ambientale e può concorrere alla minimizzazione degli impatti certificando la sostenibilità e la qualità progettuale delle previsioni;

A titolo collaborativo e non esaustivo si possono approfondire e proporre azioni mitigative in un'ottica di mitigazione/resilienza climatica e sostenibilità, rispetto ai seguenti temi:

Efficienza energetica → impiego di sistemi di automazione negli ambienti interni (controllo automatico di luci, scale mobili, impianti di climatizzazione, tendaggi,...), realizzazione di copertura degli stalli del parcheggio con l'impiego di pensiline fotovoltaiche, ...

Gestione dell'acqua → installazione vasche per la raccolta e l'utilizzo dell'acqua piovana per un'eventuale utilizzo per l'irrigazione di aree verdi, utilizzo di rubinetti a sensore per ottimizzare il consumo idrico.



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

Qualità degli ambienti interni → impiego di prodotti di bioedilizia, comfort interno,...

Gestione dei rifiuti → predisposizione di idonei contenitori per la raccolta differenziata all'interno del centro commerciale, concessione di spazi interni per l'organizzazione di attività di sensibilizzazione nell'ambito della prevenzione della produzione di rifiuti e riuso (swap party, scambio di beni, ...), riduzione dello spreco alimentare nelle aree di vendita di prodotti alimentari (scontistica a fine giornata, collaborazione con enti caritatevoli per la donazione delle eccedenze, ...) e alcune indicazioni sulle modalità di gestione dei diversi materiali nella fase di smantellamento dei fabbricati.

Mobilità sostenibile → colonnine di ricarica, aree di ricarica per monopattini elettrici, integrazione con i sistemi di bike sharing per facilitare gli spostamenti a due ruote, servizi di sharing mobility,

Conclusioni

In seguito all'esame della documentazione progettuale, delle integrazioni presentate in data 22 agosto 2025, dei contributi dei Settori della Direzione Ambiente, Energia e Territorio e di quanto emerso in sede di Organo tecnico regionale del 15 luglio 2025, della Conferenza di Servizi del 25 settembre 2025, la Direzione scrivente per quanto di competenza, fatte salve le considerazioni delle altre strutture regionali e di ARPA Piemonte coinvolte nel procedimento, ritiene che il progetto in esame debba rispettare le seguenti **Condizioni ambientali**, per altro condivise in sede di conferenza dal Proponente in ai sensi dell'art. 19 comma 7 del D.Lgs. 152/2006 che dovranno essere recepite:

In fase di corso operam:

Per le risorse idriche:

- Dovrà essere definita la quota (in m slm) di massima escursione della falda superficiale durante i periodi di morbida, mediante un monitoraggio continuo (lettura giornaliera) della falda per un periodo minimo di 6 mesi, e comunque per il tempo necessario a rilevare i picchi di massima escursione primaria e secondaria della medesima. Potrà essere utilizzato uno dei piezometri già presenti in sito, accertandone e certificando la sua funzionalità (eventualmente assoggettandolo ad uno spurgo prima dell'avvio delle letture). Il dato di escursione massima della falda dovrà essere utilizzato per ridefinire l'andamento piezometrico dell'intera area (piezometria di morbida). Le quote di fondo scavo delle singole vasche di drenaggio dovranno tenere conto del livello piezometrico sottostante la singola vasca elevato di almeno un metro, necessario a mantenere un franco di sicurezza, litologicamente inalterato, finalizzato al rispetto di quanto previsto dall'art. 113, comma 4, del d.lgs. n. 152/2006;
- Il proponente dovrà fornire adeguata documentazione relativa alla provenienza e certificazione del materiale di riporto utilizzato per la realizzazione dello strato drenante circostante i pozzi perdenti.

In fase di post operam:

Per le risorse idriche:

- Il proponente dovrà documentare sia la dismissione o il non più utilizzo dei due pozzi idropotabili attualmente presenti in prossimità dell'area di intervento, mediante idonea attestazione rilasciata dall'autorità competente (Comune di Gassino e di San Raffaele Cimena o dal gestore del servizio idrico), che lo stato di completamento e chiusura degli interventi di bonifica dell'area ex deposito Milano Petroli (codice n. 1253).

Per la componente rumore:



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

- Il proponente dovrà provvedere ad eseguire una o più campagne di misurazione al fine di verificare l'eventuale necessità di interventi di mitigazione quali barriere acustiche o interventi diretti sui ricettori.

Per gli aspetti climatici:

- si richiede al Proponente l'applicazione del Protocollo Itaca a tutti gli edifici commerciali, considerato come strumento efficace che persegue l'innovazione edilizia ed urbanistica indirizzata alla sostenibilità energetico-ambientale e può concorrere alla minimizzazione degli impatti certificando la sostenibilità e la qualità progettuale delle previsioni.

Inoltre, per quanto riguarda le precisazioni emerse sugli aspetti autorizzatori, sul rispetto di norme di settore legate al rilascio di titoli abilitativi e agli adempimenti di legge e sulle buone pratiche di cantiere, si segnala di impartire a titolo di **Raccomandazioni** e/o **Misure supplementari** gli aspetti sopra descritti in merito ai temi del Paesaggio, Rifiuti, Terre e rocce da scavo.

Distinti saluti.

Il Dirigente
(ing. **Salvatore Scifo**)

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

Il Direttore
(ing. **Angelo Robotto**)

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

La funzionaria istruttrice:

Lorenza Racca, tel. 011 4325451, lorenza.racca@regione.piemonte.it

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 denominato "Realizzazione di centro commerciale e relative pertinenze in attuazione del piano esecutivo convenzionato area urbanistica T3 nel Comune di Gassino Torinese", proponente DEVELOP 92 S.r.l., e relative modalità di attuazione del monitoraggio ex art. 28 del D.Lgs. n. 152/2006.

Di seguito si riportano le condizioni ambientali e le relative modalità di attuazione del monitoraggio ex art. 28 del D.Lgs. n. 152/2006, impartite ai sensi dell'art. 19, comma 7 del D.lgs. n. 152/2006, necessarie per evitare o prevenire quelli che potrebbero altrimenti rappresentare impatti ambientali significativi e negativi del progetto denominato "Realizzazione di centro commerciale e relative pertinenze in attuazione del piano esecutivo convenzionato area urbanistica T3 nel Comune di Gassino Torinese". Il proponente e/o suoi successori e aventi causa, ai sensi dell'art. 28, comma 1 del D.Lgs. n. 152/2006, sono tenuti alla loro ottemperanza e, al riguardo, si richiamano i disposti dell'art. 28, comma 5 e dell'art. 29 del citato decreto legislativo, 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".

1. Condizioni ambientali in corso d'opera.

Termine per la verifica di ottemperanza: prima della fine dei lavori per la realizzazione del medio centro commerciale nel sub-lotto F2.2.

- a) Dovrà essere definita la quota massima di escursione della falda superficiale (in metri sul livello del mare) durante i periodi di morbida, tramite un monitoraggio continuo con letture giornaliere per un periodo minimo di sei mesi, o comunque per tutto il tempo necessario a rilevare i picchi di massima escursione primaria e secondaria della falda. Potrà essere utilizzato uno dei piezometri già presenti in sito, previa verifica e certificazione della sua funzionalità (eventualmente sottoponendolo a spurgo prima dell'inizio delle letture). Il dato così raccolto servirà per ridefinire l'andamento piezometrico dell'intera area durante i periodi di morbida. Le quote di fondo scavo delle singole vasche di drenaggio dovranno essere fissate tenendo conto del livello piezometrico sottostante ciascuna vasca, maggiorato di almeno un metro per garantire un franco di sicurezza litologicamente inalterato, in conformità a quanto previsto dall'art. 113, comma 4, del D.lgs. n. 152/2006.
Soggetto preposto alla verifica: Regione Piemonte.
- b) Dovrà essere fornita adeguata documentazione relativa alla provenienza e alla certificazione del materiale di riporto utilizzato per la realizzazione dello strato drenante circostante i pozzi perdenti.
Soggetto preposto alla verifica: Regione Piemonte.

2. Condizioni ambientali post operam.

Termine per la verifica di ottemperanza: prima dell'apertura al pubblico del medio centro commerciale nel sub-lotto F2.2, fatta eccezione per la condizione lett. b) per la quale dovranno applicarsi i tempi indicati nella medesima.

- a) Dovrà essere documentata la dismissione o il mancato utilizzo dei due pozzi idropotabili attualmente presenti nelle vicinanze dell'area di intervento, tramite idonea attestazione rilasciata dall'autorità competente (Comune di Gassino, Comune di San Raffaele Cimena o gestore del servizio idrico). Inoltre, dovrà essere certificato lo stato di completamento e chiusura degli interventi di bonifica dell'area ex deposito Milano Petroli (codice n. 1253).
Soggetto preposto alla verifica: Regione Piemonte.
- b) Si richiede l'applicazione del Protocollo Itaca a tutti i centri commerciali in progetto, quale strumento efficace che persegue la sostenibilità energetico-ambientale e che può

concorrere alla minimizzazione degli impatti indicando la sostenibilità e la qualità progettuale dell'intervento. Pertanto, il proponente, prima dell'apertura al pubblico delle strutture commerciali sopra indicate, dovrà presentare le relative attestazioni rilasciate da iiSBE Italia per la determinazione del livello di sostenibilità ambientale dei progetti comprovanti un punteggio corrispondente al valore minimo 2 richiesto dal sistema di valutazione denominato "Protocollo Itaca – Edifici Commerciali – Regione Piemonte 2012".
Soggetto preposto alla verifica: Regione Piemonte.

- c) Dovrà essere realizzato un sistema di irrigazione di tutte le alberature e aree verdi.
Soggetto preposto alla verifica: Arpa Piemonte.
- d) Nel parcheggio realizzato sopra la batteria dei 18 pozzi disperdenti annegati in materiale grossolano, il progetto prevede l'inserimento di alberi della specie *Lagerstroemia indica*, condizione che rappresenta una criticità nell'attecchimento. Si ritiene necessario inserire una siepe arbustiva che richieda una zolla di dimensioni più contenute rispetto a quelle necessarie per gli alberi.
Soggetto preposto alla verifica: Arpa Piemonte.
- e) La *Lagerstroemia indica*, prevista anche negli altri parcheggi, non presenta caratteristiche di sviluppo che garantiscano una funzione di ombreggiamento sufficiente per l'area. Si chiede di mettere a dimora degli esemplari arborei utilizzando specie a pronto effetto (es. Carpino). In particolare, gli alberi dovranno essere caratterizzati da circonferenze del tronco, a 1m da terra, variabili tra 25-30 cm, al fine di incrementare il livello di ombreggiamento naturale fin da subito
Soggetto preposto alla verifica: Arpa Piemonte.
- f) Nelle aree a parcheggio si chiede di utilizzare blocchetti drenanti, con buone caratteristiche di permeabilità, forati, che permettano di garantire un rapporto in percentuale tra pieni e vuoti molto alto, per facilitare la crescita della vegetazione erbosa, per espletare la doppia funzione: drenante e per ridurre l'effetto isola di calore.
Soggetto preposto alla verifica: Arpa Piemonte.
- g) Per le aree non drenanti dovranno essere utilizzate pavimentazioni con colorazioni chiare ad alto indice di riflettanza SRI (Solar Reflectance Index) al fine di ridurre la temperatura percepita. Dovranno essere impiegate colorazioni chiare anche per le pareti esterne degli edifici.
Soggetto preposto alla verifica: Arpa Piemonte.
- h) Dovranno essere previste aree idonee alla raccolta rifiuti, con caratteristiche che garantiscano la possibilità di essere mantenute pulite e che non ci sia dispersione di rifiuti nelle aree circostanti. L'area dovrà essere riconoscibile, con una pavimentazione che ne permetta il lavaggio e la raccolta separata delle acque, che dovranno essere inviate in fognatura.
Soggetto preposto alla verifica: Arpa Piemonte.
- i) Il proponente dovrà provvedere ad eseguire una o più campagne di misurazione al fine di verificare l'eventuale necessità di interventi di mitigazione quali barriere acustiche o interventi diretti sui ricettori.
Soggetto preposto alla verifica: Arpa Piemonte.

Sono inoltre riportare di seguito le **condizioni** e le **misure supplementari**, insieme a **ulteriori raccomandazioni**, riguardanti le precisazioni emerse sugli aspetti autorizzativi, il rispetto delle normative di settore relative al rilascio dei titoli abilitativi e agli obblighi di legge, nonché le buone pratiche di cantiere. Tali indicazioni derivano dall'istruttoria svolta dall'Organo Tecnico Regionale

sulla documentazione presentata con l'istanza e le successive integrazioni, dalle risultanze della Conferenza dei Servizi del 25 settembre 2025, nonché da quanto evidenziato con propri contributi dai soggetti interessati ex art. 7 della L.R. n. 13/2023.

- a) Il progetto esaminato prevede la realizzazione dell'insediamento commerciale complessivo per lotti distinti in diverse fasi temporali, pertanto anche la sistemazione del piano di campagna alle quote di progetto e la realizzazione delle opere di urbanizzazione, in particolare con riferimento alle opere necessarie alla gestione delle acque meteoriche, non avvengono allo stesso momento per tutto il comparto del piano esecutivo convenzionato. Pertanto, per ogni lotto che verrà via via realizzato, dovrà essere presentato al Comune di Gassino Torinese, in occasione della richiesta dei relativi titoli edilizi, mediante relazione e adeguati elaborati grafici, dovrà essere dimostrata l'invarianza idraulica del lotto per cui si presenta la richiesta di permesso di costruire e di quanto previsto dall'art. 113, comma 4, del D.lgs. n. 152/2006.
- b) Qualora le attività che si andranno a insediare producano anche rifiuti pericolosi, dovranno essere individuate opportune aree e modalità di raccolta all'interno dei locali di servizio destinati al posizionamento dei contenitori per tutte le frazioni della raccolta differenziata. Tali aree dovranno avere le caratteristiche necessarie a preservare il terreno da eventuali sversamenti e contaminazioni, garantendo un idoneo isolamento.
- c) Per quanto riguarda le terre e rocce da scavo, il materiale scavato che verrà riutilizzato in cantiere per reinterri e rimodellamenti dovrà essere gestito secondo quanto indicato dal DPR 120/2017, quindi previa caratterizzazione che ne attesti la conformità a tale scopo e secondo un piano di utilizzo, come prescritto dall'art 9 del DPR 120/2017. Il materiale in ingresso risponda alle medesime caratteristiche di qualità ambientale richieste per il riutilizzo in cantiere del materiale scavato, in particolare con riferimento al drenante che verrà utilizzato a servizio dei pozzi perdenti, in modo da preservare la qualità ambientale dell'acquifero sottostante.
- d) Con riferimento al terreno di scotico, nelle fasi progettuali successive sarà necessario definire con maggiore precisione le volumetrie di terreno vegetale che verranno effettivamente riallocate in sito, oltre a identificare eventuali eccedenze che dovranno essere destinate a un utilizzo tale da garantirne il mantenimento delle caratteristiche pedologiche. Inoltre, dovranno essere dettagliati gli accorgimenti da adottare durante le operazioni di scotico, stoccaggio e ripristino del suolo, al fine di preservarne le proprietà fisico-idrologiche.
- e) La potatura degli alberi dovrà avere come obiettivo primario quello di favorire lo sviluppo di una chioma il più folta e ampia possibile (ad ombrello), per raggiungere l'obiettivo del massimo ombreggiamento.
- f) Per quanto concerne la componente Paesaggio, si richiamano i contenuti del contributo della Direzione Ambiente, Energia e Territorio di cui al prot. n. 148428 del 02.10.2025 allegato al verbale della Conferenza dei Servizi prot. n. 14084 del 02.10.2025, in cui vengono descritti gli approfondimenti e analisi propedeutici e anticipatori al procedimento autorizzatorio ai sensi dell'art. 146 del D.lgs. 42/2004.