

Codice A2009C

D.D. 6 novembre 2025, n. 497

D.lgs. n. 152/2006 art. 19 e L.R. n. 13/2023 - Fase di verifica della procedura di V.I.A. inerente il progetto denominato "Realizzazione nuovo medio centro commerciale", localizzato nel Comune di Rivalta Torinese (TO) - Cat. B.7.b2 - Pos. 2025-20/VIA-VER. Proponente: CIM 3 - Compagnia Immobiliare Monza Tre S.r.l.. Esclusione dalla procedura di valutazione di impatto ambientale ex articolo 23 e seguenti del D.lgs...



ATTO DD 497/A2009C/2025

DEL 06/11/2025

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 V.I.A. inerente il progetto denominato “Realizzazione nuovo medio centro commerciale”, localizzato nel Comune di Rivalta Torinese (TO) – Cat. B.7.b2 – Pos. 2025–20/VIA-VER. Proponente: CIM 3 – Compagnia Immobiliare Monza Tre 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.

Vista l'istanza presentata in data 23 giugno 2025 (prot. n. 94492), al Nucleo Centrale dell'Organo Tecnico Regionale, dal Signor Nicholas Corti in qualità di Delegato con potere di firma della società CIM 3 – Compagnia Immobiliare Monza Tre S.r.l. (sede legale in Milano, Via Giovanni Battista Pergolesi n. 2A – C.F./P.IVA n. 02526760133), per l'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 nuovo medio centro commerciale”, localizzato nel Comune di Rivalta Torinese (TO).

Dato atto che la sopra citata istanza è stata perfezionata con protocolli n.119609 del 7.08.2025 e n. 120290 del 12.08.2025.

Rilevato che:

- l'area di intervento è collocata a sud-est del Comune di Rivalta Torinese, nella frazione Pasta, e 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 prevede la realizzazione di un medio centro commerciale, costituito da un unico fabbricato composto al suo interno da tre medie strutture di vendita a offerta extra-alimentare, per complessivi 3.090 mq di S.l.p. e 2.498 mq di superficie di vendita, aree a parcheggio a raso, una pista ciclabile e aree pubbliche a verde;
- il nuovo edificio commerciale si inserisce all'interno di un parco commerciale sviluppato su una superficie territoriale complessiva di 104.727 mq, originato da un Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) articolato in quattro unità di intervento, di cui le unità 1, 2 e 3 già realizzate;
- con Deliberazione della Giunta Regionale n. 18-3286 del 3 luglio 2006 è stato espresso giudizio di compatibilità ambientale con riferimento alle unità di intervento 1, 2 e 3 del P.E.C., nelle quali risultano attualmente operativi tre centri commerciali, con superfici di vendita pari a 5.190 mq, 5.980 mq e 5.952 mq. L'unità di intervento 4, interessata dal progetto del nuovo centro commerciale, nelle previsioni originarie del P.E.C. era destinata a funzioni residenziali, terziarie e commerciali ed era stata, pertanto, esclusa dal procedimento di valutazione ambientale;
- l'attuale soluzione progettuale di un medio centro commerciale, 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;

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. 9995 del 19.08.2025 ha individuato nella Direzione Cultura, Turismo, Sport e Commercio, la Direzione regionale competente, nonché quali strutture regionali da coinvolgere nell'istruttoria le seguenti Direzioni: Ambiente, Energia e Territorio; Agricoltura e Cibo; 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 19.08.2025 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. 121661 del 19.08.2025, 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 19.08.2025 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 17.09.2025, 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 24.09.2025, convocata con nota prot. n. 10084 del 21.08.2025 del Dirigente del Settore Commercio e Terziario – Tutela dei consumatori, responsabile del procedimento;
- 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. 14660 del 08.10.2025, ha indetto per il giorno 27.10.2025 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 l'istruttoria sono stati acquisiti i seguenti contributi provenienti dai soggetti interessati di cui all'articolo 7, della L.R. n. 13/2023: Settore Tecnico Regionale Città Metropolitana di Torino (prot. n. 10457 del 02.09.2025), Settore Investimenti Trasporti e Infrastrutture (prot. n. 10522 del 02.09.2025 e prot. n.15926 del 21.10.2025), Direzione Agricoltura e Cibo (prot. n. 13332 del 29.09.2025); Direzione Ambiente, Energia e Territorio (prot. n. 16917 del 29.10.2025).

Considerato che il procedimento ambientale oggetto del presente provvedimento presenta interferenze con il precedente giudizio di compatibilità ambientale espresso con D.G.R. n. 18-3286 del 3 luglio 2006 e, pertanto, la società proponente, in fase di perfezionamento dell'istanza, ha provveduto a integrare la documentazione progettuale al fine di consentire la verifica del rispetto delle prescrizioni ambientali contenute nel suddetto provvedimento.

Preso atto dell'avvenuto adempimento alle prescrizioni formulate nel giudizio di compatibilità ambientale espresso con D.G.R. n. 18-3286 del 3 luglio 2006, come emerso durante i lavori della Conferenza dei Servizi del 27.10.2025, di cui al verbale prot. n. 17628 del 04.11.2025 allegato al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale.

Ritenuto alla luce delle risultanze della Conferenza dei Servizi del 27.10.2025, di cui al verbale prot. n. 17628 del 04.11.2025 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 07.08.2025 e 12.08.2025, 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 nuovo medio centro commerciale", localizzato nel Comune di Rivalta Torinese (TO), 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, oltreché accolte, durante lavori della Conferenza dei Servizi del 27.10.2025, 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";
- 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 del 27.10.2025, di cui al verbale prot. n. 17628 del 04.11.2025 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 Tecnico Regionale Città Metropolitana di Torino prot. n. 39131 del 02.09.2025 (nota registrata al prot. n. 10457 del 02.09.2025);
 - Settore Investimenti Trasporti e Infrastrutture prot. n. 39274 del 03.09.2025 e prot. n. 46675 del 21.10.2025 (note registrate, rispettivamente, al prot. n. 10522 del 03.09.2025 e al prot. n. 15926 del 21.10.2025);
 - Direzione Agricoltura e Cibo prot. n. 21195 del 29.09.2025 (nota registrata al prot. n. 13332 del 29.09.2025);
 - Direzione Ambiente, Energia e Territorio prot. n. 164876 del 29.10.2025 (nota registrata al prot. n. 16917 del 29.10.2025).
3. Di prendere atto, altresì, dell'avvenuto adempimento alle prescrizioni formulate nel giudizio di compatibilità ambientale espresso con D.G.R. n. 18-3286 del 3 luglio 2006, come emerso durante i lavori della Conferenza dei Servizi del 27.10.2025, di cui al verbale prot. n. 17628 del 04.11.2025 allegato al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale.
4. Di stabilire, sulla base di tutto quanto emerso nel corso dell'istruttoria derivante dall'analisi dello Studio Preliminare Ambientale e della relativa documentazione allegata, così come successivamente integrata, 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 nuovo medio centro commerciale", localizzato nel Comune di Rivalta Torinese (TO), 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.

5. Di dare atto che l'esclusione dalla procedura di V.I.A. 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 27.10.2025, così come dettagliate nell'allegato A quale parte integrante e sostanziale del presente atto.
6. Di dare atto che, ai sensi dell'art. 28, comma 1 del D.lgs. n. 152/2006, la società CIM 3 – Compagnia Immobiliare Monza Tre 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.
7. Di dare atto che, in conformità a quanto richiesto da Arpa Piemonte durante la riunione della Conferenza dei Servizi del 27.10.2025, il titolo abilitativo edilizio relativo ai lavori necessari alla realizzazione del medio centro commerciale 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.
8. 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.
9. Di dare atto che il presente provvedimento sarà trasmesso alla società CIM 3 – Compagnia Immobiliare Monza Tre S.r.l., in premessa generalizzata, e ai soggetti interessati di cui all'articolo 7, della L.R. n. 13/2033.
10. 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.
11. 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/A19000/8/2025C/A2000

D.lgs. n. 152/2006 art. 19 e L.R. n. 13/2023 – Fase di verifica della procedura di VIA inerente il progetto di “realizzazione nuovo medio centro commerciale” localizzato nel Comune di Rivalta T.se (TO) – Cat. B.7.b2 – Pos. 2025–20/VIA-VER. Proponente: CIM 3 – Compagnia Immobiliare Monza Tre S.r.l..

Verbale della riunione della Conferenza dei Servizi del 27 ottobre 2025.

Con nota prot. n. 14660 del 08.10.2025 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 nuovo medio centro commerciale” localizzato nel Comune di Rivalta T.se (TO). Sono stati invitati a partecipare alla Conferenza, in qualità di Amministrazioni ed Enti territoriali potenzialmente interessati: il Comune di Rivalta Torinese, la Città Metropolitana di Torino, la ASL TO3, Arpa Piemonte e le 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 CIM3 - Compagnia Immobiliare Monza Tre 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), Arpa Piemonte (Daniela Dalmazzo), ASL TO3 (Michele Ciminale), Comune di Rivalta Torinese (Rosanna Bergese, Francesca Basile).

Partecipano inoltre, la società CIM3 - Compagnia Immobiliare Monza Tre S.r.l.. (Claudio Galliano, che si collega a riunione avviata) e, allo scopo di fornire chiarimenti e dettagli tecnici sul progetto, i consulenti da questa incaricati (Silvia Fontana e Cristina Reina).

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 V_F1001A al 10° piano del Grattacielo Piemonte, e in videoconferenza tramite il collegamento <https://meet.jit.si/VerificaVIA-RivaltaTorinese>. Inizia alle ore 14:30 circa.

Claudio Marocco avvia i lavori della Conferenza dei Servizi, introducendo l'argomento oggetto della riunione e richiamando i dati principali dell'istanza in esame.

La domanda è stata presentata dalla società CIM3 - Compagnia Immobiliare Monza Tre S.r.l., con sede legale in Milano, Via Giovanni Battista Pergolesi n. 2A – C.F./P.IVA n. 02526760133, in data 23 giugno 2025 e successivamente perfezionata il 12 agosto 2025.

In data 18 agosto 2025 è stato attivato l'Organo Tecnico Regionale, contestualmente alla pubblicazione, sul sito istituzionale delle Regione Piemonte, della documentazione ambientale. Entro il termine previsto per la presentazione di osservazioni in merito allo studio preliminare ambientale e alla documentazione allegata, fissato al 17 settembre 2025, non sono pervenute osservazioni.

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*

Ricorda, infine, che il procedimento dovrà concludersi entro il 17 novembre 2025.

Alessandro Fiorio precisa che il procedimento di verifica di assoggettabilità alla Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) riguarda il progetto di realizzazione di un medio centro commerciale situato nel Comune di Rivalta Torinese.

Il progetto prevede la realizzazione di una nuova struttura commerciale all'interno di un parco commerciale già esistente, articolato in quattro unità, di cui tre già operative e destinate ad attività di natura commerciale. Il progetto del parco commerciale, approvato con Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) nel 2005, ha ottenuto giudizio di compatibilità ambientale per le unità 1, 2 e 3 (Deliberazione della Giunta Regionale n. 18-3286 del 3 luglio 2006), escludendo l'unità 4, originariamente non soggetta a valutazione ambientale e oggi interessata dal presente procedimento.

Nel 2019, la società CIM3 S.r.l. ha presentato un nuovo P.E.C. per il completamento dell'unità 4. Il P.E.C. è stato escluso dalla procedura di VAS dall'Organo Tecnico Comunale (OTC) nel giugno 2022 e successivamente approvato dalla Giunta Comunale nel giugno 2023. A seguito dell'approvazione, la società ha richiesto il Permesso di Costruire per la realizzazione di un edificio commerciale nell'unità 4. I lavori, autorizzati, sono stati avviati e quasi totalmente completati. Nel medesimo anno, la società ha ottenuto autorizzazione commerciale per una media struttura extra-alimentare di 2.499 mq.

Nel 2025, la società ha comunicato l'intenzione di mantenere la struttura edilizia esterna, ma di modificarne la suddivisione interna, prevedendo la suddivisione in tre medie strutture di vendita con accessi indipendenti, configurando così un centro commerciale sequenziale, soggetto a verifica di assoggettabilità a VIA.

Considerato che il nuovo procedimento ambientale interferisce con il precedente provvedimento di VIA di cui alla D.G.R. n. 18-3286 del 03.07.2006, il proponente, in sede di perfezionamento dell'istanza, ha integrato la documentazione al fine di consentire la verifica dell'ottemperanza alle prescrizioni ambientali contenute nel suddetto provvedimento.

Comunica che sono stati già acquisiti i seguenti contributi:

- Direzione Agricoltura e Cibo – prot. n. 21195 del 29.09.2025 (acquisito al prot. n. 13332 del 29.09.2025) – che ha espresso raccomandazioni di cui tenere conto nella fase di realizzazione e in corso di esercizio del centro commerciale;
- Settore Investimenti e Infrastrutture – prot. n. 39274 del 03.09.2025 (acquisito al prot. n. 10522 del 03.09.2025) – che ha comunicato che l'area di intervento non presenta interferenze con infrastrutture viarie interessate da investimenti regionali;
- Settore Tecnico Regionale – Città Metropolitana di Torino – prot. n. 39131 del 02.09.2025 – che si è espresso favorevolmente all'esclusione del progetto dalla procedura di VIA.

Infine, per quanto riguarda l'istruttoria degli aspetti commerciali, segnala che ha dato esito favorevole.

Lorenza Racca anticipa i contenuti del contributo della Direzione Ambiente, Energia e Territorio, che viene allegato al presente verbale per farne parte integrante e sostanziale.

Precisa, con riferimento alla componente rumore, che, ai fini dell'esclusione del progetto dal procedimento di valutazione di impatto ambientale, in fase *post operam* si dovranno eseguire campagne di misurazione presso i ricettori più critici al fine di verificare la congruenza delle stime previsionali con i valori effettivi e valutare l'eventuale necessità di interventi di mitigazione.

Precisa che nell'ambito del presente procedimento si esplica, altresì, il monitoraggio ai sensi dell'art. 28, del D.lgs. n. 152/2006 delle prescrizioni dettate con il giudizio di compatibilità ambientale espresso di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 18-3286 del 3 luglio 2006, che, sulla base della documentazione integrata dalla società in data 12 agosto 2025, risultano ottemperate.



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

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

Daniela Dalmazzo informa di aver effettuato un sopralluogo finalizzato all'elaborazione del contributo relativo al procedimento in oggetto. Evidenzia che il centro commerciale oggetto della riunione odierna e del relativo contributo risulta in parte già realizzato, e che altri tre lotti del parco commerciale esistente risultano attivi e operativi, ospitando le insegne Esselunga, Scarpe&Scarpe e Max Factory. Sottolinea pertanto che le indicazioni che saranno formulate nell'ambito del contributo potranno utilmente tenere conto della situazione già esistente.

Relativamente al verde, per le aree destinate a parcheggio è stato previsto un inserimento di 6 aceri (*acer pseudoplatanus*). Si chiede di aumentare la quantità degli individui da piantumare, un albero ogni due stalli di parcheggio. Inoltre, si dovrà preferire alberi con un rapido accrescimento per poter garantire in tempi brevi una buona ombreggiatura al fine di limitare le isole di calore e fornire ombreggiatura nei mesi estivi agli utenti.

Si chiede di mettere a dimora alberi della specie attualmente presente nell'area fronte ex OBI, carpini neri, che hanno dato ottimi risultati di attecchimento e sviluppo, a differenza degli altri presenti nell'area dell'intero parco commerciale (vedi fronte Esselunga).

Nell'area individuata di compensazione sono presenti alberi di Robinia pseudoacacia. Si ricorda che nella D.G.R. 07 ottobre 2022, n. 1-5738, negli elenchi aggiornati in ultimo dalla D.G.R. n. 14-85/2024/XII del 02/08/2024, tale pianta risulta tra le specie comprese nelle Liste di attenzione regionali - Black List delle specie invasive vegetali – Management List (M - Gestione), che comprende le specie esotiche presenti in maniera diffusa sul territorio, per le quali non sono più applicabili misure di eradicazione da tutto il territorio regionale bensì possono essere applicate misure di contenimento e interventi di eradicazione da aree circoscritte. E' quindi opportuno evitarne l'utilizzo.

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 di costruire).

Sulla copertura degli edifici è prevista l'installazione dei pannelli fotovoltaici e degli impianti tecnici. È necessario prevedere per le parti libere una copertura piantumata a verde, che andrà a concorrere, anche, nella diminuzione delle superfici scolanti. Relativamente alla presente richiesta ritiene necessario, per valutarne la fattibilità, un confronto con la società proponente.

Il progettista tra le opere previste per ridurre l'impatto sul cambiamento climatico cita la possibilità di realizzare per l'area a destinazione parcheggio gli stalli in pavimentazione drenante. Si chiede di implementare questa funzione utilizzando 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.

Inoltre, è necessario prevedere per le aree non drenanti l'utilizzo di pavimentazioni con colorazioni chiare ad alto indice di riflettanza SRI (Solar Reflectance Index) al fine di ridurre la temperatura percepita. L'utilizzo di colorazioni chiare deve essere utilizzato, anche, per le rifiniture degli edifici.

Claudio Marocco chiede ai consulenti incaricati dalla società proponente se sia presente, in sede di Conferenza, un soggetto avente titolo a rappresentare la società CIM3 - Compagnia Immobiliare Monza Tre S.r.l.. Chiarito che la società non risulta formalmente rappresentata all'apertura della seduta, si collega successivamente alla riunione l'architetto Claudio Galliano, in rappresentanza della società CIM3 - Compagnia Immobiliare Monza Tre S.r.l..

La riunione prosegue con l'intervento di **Daniela Dalmazzo**, la quale chiede al rappresentante della società se, all'interno del progetto, sia stata individuata un'area destinata alla raccolta dei rifiuti. La società precisa che tale area è già prevista e rappresentata negli elaborati progettuali presentati nell'ambito dell'istanza.

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*

Per la componente rifiuti, sottolinea che l'area per il conferimento dei rifiuti solidi urbani dovrà avere caratteristiche che garantiscano la possibilità di essere mantenuta pulita, 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.

Per quanto riguarda la componente rumore, rileva che l'elaborato tecnico risulta sufficientemente coerente con i requisiti richiesti dalla DGR 9-11616 del 2 febbraio 2004. Quanto in progetto, a seguito dell'analisi della documentazione tecnica, risulta compatibile acusticamente con la zona nella quale il centro commerciale sarà inserito.

Si evidenzia la necessità, come peraltro già indicato nelle conclusioni della relazione esaminata, di effettuare al termine della realizzazione dell'opera, in condizioni di normale attività, una serie di rilievi fonometrici al fine di verificare la congruenza delle stime effettuate tramite modello matematico. Le modalità di esecuzione dovranno essere concordate con il dipartimento territoriale competente di ARPA Piemonte. Ricorda infine, che eventuali modifiche al progetto in esame atte a variare la situazione acustica riportata nella documentazione esaminata dovranno essere oggetto di una revisione della documentazione di impatto acustico.

Rosanna Bergese mette in evidenza che il procedimento non è stato accompagnato da un aggiornamento del titolo abilitativo edilizio, che agli atti rimane quello rilasciato nel 2023 per un'unica media struttura di vendita.

Esaminando la documentazione prodotta ai fini dell'istanza di verifica di assoggettabilità a VIA, rileva che le opere compensative rimangono quelle previste nell'ambito del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS del P.E.C. e autorizzate con il permesso di costruire del 2023, consistenti in opere di rimboschimento ed eradicazione di vegetazione infestante su di un'area di proprietà comunale. Viene chiarito che le opere di compensazione sono attualmente in corso di realizzazione e regolate, nei tempi e nei modi, con la convenzione edilizia relativa all'intervento, e qualora il passaggio da un'unica media struttura di vendita a un centro commerciale, pone e presuppone richieda un incremento delle compensazioni ambientali è chiaro che l'originario progetto deve essere rivisto e nuovamente autorizzato.

Daniela Dalmazzo precisa che il contributo di ARPA Piemonte non entra nel merito del quantitativo delle compensazioni ambientali, in quanto il parco commerciale nel suo complesso è già stato esaminato sotto tale profilo nell'ambito del procedimento di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) del Piano Esecutivo Convenzionato.

Evidenzia che il solo mutamento della destinazione d'uso a commerciale del lotto 4, oggetto del presente procedimento, non comporta modifiche alle valutazioni già effettuate sul consumo di suolo né alle conseguenti compensazioni ambientali richieste dal Comune, in quanto il cambio di destinazione d'uso non determina un incremento del consumo di suolo.

Rosanna Bergese segnala che, sebbene il proponente abbia già presentato nel settembre 2025 le istanze di autorizzazione per il medio centro commerciale e per le strutture distributive che lo compongono, le stesse risultano attualmente sospese, stante la mancanza del titolo abilitativo edilizio per le modifiche da apportare all'edificio, non ancora richiesto dalla società.

Cristina Reina chiarisce che, nel maggio 2025, è stata rilasciata l'autorizzazione per la media struttura di 2.499 mq di superficie di vendita originariamente prevista, per la quale, in relazione alle mutate soluzioni commerciali individuate, la società ha presentato rinuncia contestualmente alla domanda di autorizzazione del centro commerciale.



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

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

Precisa inoltre che la pratica edilizia non è stata presentata contestualmente alle domande di autorizzazione commerciale, al fine di attendere l'esito del procedimento di verifica di assoggettabilità a V.I.A., il quale potrebbe influire sulle soluzioni progettuali definitive.

Michele Ciminale condivide i temi affrontati da Arpa Piemonte e chiede se possano essere organizzate manifestazioni e/o eventi straordinari di natura non commerciale nelle aree esterne alle strutture.

Claudio Galliano chiarisce che il parco commerciale ha origine da un Piano Esecutivo Convenzionato che prevedeva tre unità a destinazione commerciale e un quarto lotto avente inizialmente destinazione prevalentemente residenziale, con una parte destinata a terziario e commerciale. Con l'acquisizione delle aree del quarto lotto da parte della società CIM3 - Compagnia Immobiliare Monza Tre S.r.l., le previsioni del lotto 4 sono mutate: rispetto all'iniziale SLP di 13.000 mq, le quantità sono state ridotte a 6.500 mq., mentre il progetto attuale prevede una capacità edificatoria ulteriormente ridotta a 3.300 mq. Le attività saranno esclusivamente di tipo commerciale e che non sono previsti eventi o manifestazioni pubbliche negli spazi esterni.

Con riferimento alla possibilità di realizzare piantumazioni a verde sulle parti libere della copertura, precisa che sul tetto dell'edificio è installato un impianto fotovoltaico della potenza di 115 kW di picco e che sono inoltre collocate le macchine per il condizionamento delle tre unità immobiliari previste. Aggiunge che, in sezione, il fabbricato presenta in copertura un parapetto di circa 4,5 metri di altezza, derivante dalla soluzione progettuale originaria, per cui l'effettiva quota della copertura non si attesta a 11 metri, bensì 4,5 metri più in basso. Tale configurazione comporta una notevole quantità di ombreggiamento, che, come evidenziato anche da ARPA Piemonte, non consente la realizzazione di piantumazioni a verde in copertura.

Alessandro Fiorio ripercorre 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 riportate nel seguito:

1. Al termine dei lavori, con il centro commerciale in attività si dovranno eseguire campagne di misurazione presso i ricettori più critici al fine di verificare la congruenza delle stime previsionali con i valori effettivi e valutare l'eventuale necessità di interventi di mitigazione. Le modalità di esecuzione dovranno essere concordate con il dipartimento territoriale competente di ARPA Piemonte. (Termine per la verifica di ottemperanza: *post operam*).
2. Nelle aree destinate a parcheggio si dovrà aumentare in numero di alberi piantati, mettendo a dimora un albero ogni due parcheggi in progetto e ricorrendo alla specie attualmente presente nell'area fronte ex OBI, carpini neri, con un rapido accrescimento per poter garantire in tempi brevi una buona ombreggiatura al fine di limitare le isole di calore e fornire ombreggiatura nei mesi estivi agli utenti. (Termine per la verifica di ottemperanza: *post operam*).

Claudio Galliano ricorda che le aree a parcheggio previste dal progetto comprendono posti auto in parte pertinenziali e in parte privati assoggettati ad uso pubblico, precisando che le opere dovranno concludersi entro gennaio 2025.

Evidenzia inoltre il rischio che eventuali modifiche progettuali possano comportare una riduzione del numero complessivo dei posti auto, segnalando la necessità di valutare eventuali adattamenti delle aree di sosta.

Nel corso della discussione successiva, i rappresentanti di ARPA Piemonte e del Comune di Rivalta Torinese ritengono che le piantumazioni previste non comportino riduzioni dei posti auto.

La società proponente precisa che nel progetto la pavimentazione del parcheggio è già prevista in autobloccanti drenanti e forati per favorire l'inerbimento, e che sia il parcheggio sia l'edificio

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*

mantengono le stesse tipologie costruttive e materiche delle parti già realizzate del parco commerciale. Aggiunge inoltre che si prevede di proseguire il filare di carpini lungo il perimetro in prossimità dell'area destinata alla raccolta dei rifiuti lungo via Gozzano, proposta già condivisa con il Comune.

Claudio Galliano, 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 16:00 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)



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 Pianificazione della gestione dei rifiuti e del servizio idrico integrato

Oggetto: d.lgs. 152/2006 art. 19 e l.r. 13/2023 - **Fase di verifica della procedura di VIA** inerente il progetto di **“Realizzazione Nuovo medio Centro commerciale”** localizzato nel comune Rivalta torinese (TO) – Cat. B.7.b2 - Pos. 2025-20VIA-VER.
Istruttoria dell'Organo tecnico regionale - Contributo Direzione A1600A.

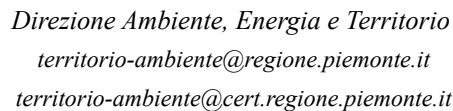
In merito al progetto di cui all'oggetto, nell'individuazione dell'Organo tecnico regionale sono stati coinvolti i tecnici dei seguenti Settori della Direzione interessati: Grandi rischi ambientali, Pianificazione della gestione dei rifiuti e del servizio idrico integrato, che hanno fornito i propri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

Mittente	Data	email
Settore Grandi rischi ambientali	16.10.2025	e-mail
Settore Pianificazione della gestione dei rifiuti e del servizio idrico integrato	30.09.2025	e-mail

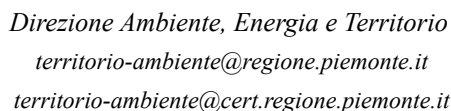
La Direzione scrivente ai fini dell'istruttoria dell'Organo tecnico regionale, rileva quanto segue.

In relazione all'istanza pervenuta in data 23.06.2025 prot. 94492 per l'avvio del procedimento di cui all'oggetto ed a seguito della verifica documentale, è stato riscontrato che la stessa incide sul provvedimento di VIA di cui alla DGR n. 18-3286 del 3 luglio 2006 e che tale procedimento di verifica di assoggettabilità a VIA espleta anche la **Verifica di ottemperanza alle condizioni ambientali ivi contenute ai sensi dell'articolo 28 Decreto Legislativo 152/2006 (Testo Unico Ambientale), esito della quale dovrà essere espressamente assunto nel provvedimento finale.**

L'istruttoria condotta in Organo tecnico regionale si è incentrata sulla documentazione di verifica di assoggettabilità e anche sulle documentazione integrativa (*Relazione di ottemperanza alle condizioni ambientali secondo DGR n. 18-3286 del 3 luglio 2006*) inviata dal Proponente in data 12 agosto 2025 (ns prot. n. 120970) su specifica richiesta di integrazioni avanzata dal Responsabile di procedimento, finalizzata alla Verifica di ottemperanza alle condizioni ambientali della sopra citata DGR.



Relativamente alla componente “Rumore”, la “Valutazione previsionale clima e impatto acustico. Relazione tecnica e di calcolo” (codice elaborato RELS6_VALUTAZIONE IMPATTO ACUSTICO_PDF_A_R01M) evidenzia che in fase di esercizio non si prevedono superamenti dei limiti di emissione e immissione, mentre il criterio differenziale non risulta applicabile per i recettori interessati. Nella “Relazione di ottemperanza alle prescrizioni ambientali secondo la D.G.R. 18-3286 del 3 luglio 2006” di luglio 2025 il Proponente dichiara che sia in fase di cantiere sia in fase di esercizio verranno adottati idonei accorgimenti tecnici e operativi per prevenire e contenere il rumore. A tal proposito si prende atto degli esiti positivi della valutazione di ARPA Piemonte in merito alla conformità delle soluzioni progettuali e operative previste durante le attività di cantiere e la fase di esercizio.



Il Proponente inoltre dichiara che il Regolamento interno per le operazioni di carico e scarico, che deve essere rispettato da tutti gli operatori commerciali, prevede modalità operative che consentono di prevenire e contenere il rumore generato nell'area di carico e scarico. Pur non rilevando particolari criticità, in fase *post operam* si dovranno prevedere campagne di misurazione presso i ricettori più critici al fine di verificare la congruenza delle stime previsionali con i valori effettivi e valutare l'eventuale necessità di interventi di mitigazione.

Il Settore competente in materia prende atto dell'individuazione a pag. 86 dello Studio preliminare ambientale da parte del Proponente dell'area dove posizionare i contenitori della raccolta differenziata, allegando a supporto delle valutazioni istruttorie dell'OTR una nota del gestore del servizio (Covar 14) che ha già valutato positivamente il progetto. Nello specifico il Proponente scrive: *“In corrispondenza delle zone logistiche di approvvigionamento della merce è situata l'area raccolta e stoccaggio di rifiuti e imballaggi opportunamente impermeabilizzata, la pavimentazione in corrispondenza delle isole ecologiche è infatti del tipo non drenante. La raccolta differenziata è intesa per tutti i tipi di rifiuti, tra cui quelli ingombranti”*.

Conclusioni

In seguito all'esame della documentazione progettuale, delle integrazioni presentate in data 12 agosto 2025, dei contributi dei Settori della Direzione Ambiente, Energia e Territorio e di quanto emerso in sede di Organo tecnico regionale del 24 settembre 2025, della Conferenza di Servizi del 27 ottobre 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 dovrà essere recepita:

- il Proponente dovrà provvedere ad eseguire campagne di misurazione presso i ricettori più critici al fine di verificare la congruenza delle stime previsionali con i valori effettivi e valutare l'eventuale necessità di interventi di mitigazione.

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

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

La funzionaria istruttrice: Lorenza Racca, tel. 011 4325451, lorenza.racca@regione.piemonte.it



Direzione Opere pubbliche, difesa del suolo, Protezione Civile, Trasporti e Logistica

Settore Tecnico Regionale Città metropolitana di Torino

e-mail: tecnico.regionale.TO@regione.piemonte.it - pec: tecnico.regionale.TO@cert.regione.piemonte.it

Torino,

Prot. n. (*)/A1813C

Ns prot.

Classificazione: 13.200/VALEST06-187/2025

(*) (*) Riportato nei metadati Doqui

Alla Direzione regionale Cultura, Turismo,
Sport e Commercio
Settore Commercio e Terziario – Tutela
dei consumatori - A2009C

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 nuovo medio centro commerciale” localizzato nel Comune di Rivalta T.se (TO) – Cat. B.7.b2 – Pos. 2025-20/VIA-VER.

Proponente: CIM3 – Compagnia Immobiliare Monza Tre S.r.l.

Nota tecnica.

Con riferimento alla nota di indizione dell'Organo Tecnico Regionale per la procedura in oggetto ricevuta dal Settore scrivente in data 21/08/2025 (prot. n. 37593 del 21/08/2025), esaminata la documentazione a corredo del progetto si rileva che l'intervento non interessa corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche di cui al R.D. n. 1775/1933 o aventi sedime demaniale. Inoltre l'area in esame non ricade negli scenari di pericolosità del PGRA (Piano di Gestione del Rischio Alluvioni) ed è classificata in classe II di idoneità all'utilizzazione urbanistica nello Strumento urbanistico vigente.

Pertanto si comunica che per quanto di competenza le opere in oggetto possono essere escluse dal procedimento di Valutazione di Impatto Ambientale secondo le disposizioni di cui al Titolo III della parte seconda del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i..

Si rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

(ing. Daniele CAFFARENGO)

*Documento sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 20,
comma 1 bis, del d.lgs. 82/2005.*

Funzionari referenti:
dott.ssa geol. Barbara Coraglia
dott.ssa geol. Barbara Nervo



*Direzione Opere Pubbliche, Difesa del Suolo, Protezione Civile, Trasporti e Logistica.
Settore Investimenti Trasporti e Infrastrutture*

investimenti.trasporti@regione.piemonte.it
investimenti.trasporti@cert.regione.piemonte.it

Data (*)

Protocollo (*)

Classificazione 12.50.10.VIAB.10.2/2025

(*) Riportati nei metadati Doqui

Al Settore A2009C Commercio e Terziario
Doqui

**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 nuovo medio centro commerciale” localizzato nel Comune di Rivalta T.se (TO) – Cat. B.7.b2 – Pos 2025-20/VIA-VER.
Proponente: CIM3 – Compagnia Immobiliare Monza Tre s.r.l.
Conferenza dei Servizi art. 14 ter L. n. 241/1990 s.m.i.**

Con nota n. 14660 del 08.10.2025 è stata indetta da Codesto Settore per giorno 27 ottobre 2025 la Conferenza dei Servizi ai sensi dell'art. 14 ter Legge n. 241/1990 e s.m.i. relativa al progetto in argomento, con la quale viene richiesto, altresì, al Settore scrivente l'espressione del parere di competenza con trasmissione del relativo contributo.

Da quanto emerso dall'esame della documentazione progettuale e dagli approfondimenti condotti, l'area oggetto di intervento non ha interferenze con infrastrutture stradali e trasportistiche finanziate dallo scrivente Settore.

L'occasione è gradita per porgere
Cordiali saluti

Il Dirigente del Settore
Ing. Emiliano Bartolomei
Documento sottoscritto con firma digitale

Referenti:
Dorotea Dagna: tel. 011.432.4556
Donato Rosso: tel. 011.432.4204



Direzione Agricoltura e Cibo
agricoltura@regione.piemonte.it

Il Direttore

*Segnatura data e protocollo riportata nei metadati
di Doqui ACTA*

Classificazione 13.200
Fascicolo 36/2025A-1

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

p.c.

*Alla Direzione Ambiente, Energia e
Territorio
Settore Valutazioni ambientali e procedure
integrate*

Oggetto: D.lgs. n.152/2006 art. 19 e l.r. 13/2023 - Fase di verifica della procedura di VIA inerente il progetto “Realizzazione nuovo medio centro commerciale” localizzato nel comune di Rivalta T.se (TO) – cat. B.7.b2) - Pos. 2025-20VIA-VER.

Il presente contributo istruttorio fa seguito alla nota del Settore regionale *Valutazioni ambientali e procedure integrate* (prot. n.121653 del 18/08/2025), che ha individuato la Direzione *Agricoltura e Cibo* tra le strutture regionali interessate all'istruttoria. Al riguardo si rappresenta in primo luogo che la scrivente Direzione si esprime solo sugli aspetti ambientali di competenza e limitatamente al livello del dettaglio della documentazione trasmessa.

Di seguito sono riportate le risultanze delle analisi effettuate.

Premessa

L'area si colloca a Sud Est del Comune di Rivalta in Frazione Pasta. L'intervento in oggetto prevede la realizzazione di una nuova struttura commerciale all'interno di un parco commerciale già esistente, sviluppato su un'area suddivisa in quattro Unità Elementari di Intervento (U.E.I.). Tre di queste unità, interamente destinate ad attività commerciali, sono già state realizzate e risultano attualmente operative. L'UEI 4 invece risulta ancora non attuata.

Nell'ambito del cantiere già avviato sono in corso di completamento opere coerenti con il nuovo Progetto di centro commerciale:

- opere impiantistiche fluido meccaniche ed elettriche con esclusione delle parti a servizio dei singoli ambienti;
- opere di urbanizzazione, quali illuminazione pubblica, parcheggi, verde;
- fognatura bianca e nera con allaccio alle reti esistenti.

Il progetto comprende un unico fabbricato, un ampio parcheggio a raso, una pista ciclabile e alcune aree pubbliche da destinare a verde. Nello specifico è caratterizzato da un corpo di fabbrica a forma rettangolare, con altezza massima misurata all'estradosso di 6,00 mt, sviluppato su un piano, ed un frontone che raggiunge l'altezza di 11,00 mt.

Il progetto prevede la realizzazione di circa 3.000 mq di superficie utile lorda, di cui circa 2.500 mq destinati all'attività di commercio al dettaglio. Il fabbricato avrà una superficie coperta pari a 3.600 mq.

Si prevede la sistemazione di una viabilità a servizio del parcheggio in ampliamento realizzato attraverso l'utilizzo di componenti drenanti. Particolare attenzione è stata prestata alla scelta dei materiali di pavimentazione, evitando l'asfalto laddove non richiesto per motivi tecnici e privilegiando i materiali drenanti per ridurre la superficie di suolo impermeabile: a tale scopo verranno utilizzate per i parcheggi ampie superfici con masselli autobloccanti drenanti.

È stato inteso compensare l'impatto del nuovo intervento edificatorio procurando e introducendo risorse sostitutive, tra cui piantagioni di specie vegetali, assortite tra arboree, arbustive ed erbacee. L'impiego di piante, a fronte del ruolo di primaria importanza rivestito dalla componente vegetale nel processo di riqualificazione paesaggistica e di adattamento ai cambiamenti climatici, ha come obiettivo prevalente quello di mitigare la trasformazione urbanistica in modo compatibile con il sistema naturale cercando di ridurre, per quanto possibile, le porzioni territoriali modificate dalle opere o dalle operazioni necessarie per la sua realizzazione.

La previsione di piantumazione di specie arboree garantisce l'ombreggiamento delle aree a parcheggio, consentendo la riduzione dell'effetto del fenomeno dell'isola di calore, oltre a migliorare il microclima locale attraverso l'evapotraspirazione.

La vegetazione da mettere a dimora sarà prevalentemente appartenente alle specie autoctone, per consentire di ricreare il legame interrotto tra insediamento e contesto circostante e migliorare la qualità ambientale complessiva; la facilità di manutenzione del verde è volta ad ottenere un migliore risultato estetico globale.

Secondo la *"Carta della capacità d'uso dei suoli del Piemonte"* alla scala 1:50.000 (IPLA-Regione Piemonte, 2010) adottata con D.G.R. n.75-1148 del 30 novembre 2010, l'area è caratterizzata da terreni in Classe II. I dati sono consultabili e scaricabili dal sito web della Regione Piemonte alla pagina di seguito riportata:

<https://www.geoportale.piemonte.it/visregpigo/>

Dal Sistema Informativo della Bonifica ed Irrigazione (SIBI), risulta che l'ambito di intervento è incluso nel Comprensorio *Bassa Val Susa – Bassa Val Sangone* gestito dal Consorzio di Irrigazione Comprensoriale di II *Consorzio Unione Bealere Derivate dalla Dora Riparia* e non è caratterizzato da superfici agricole irrigue consortili e infrastrutture irrigue consortili come definite dalla L.R. 21/1999 e dalla L.R. 1/2019 (al riguardo si precisa che ai sensi dell'articolo 110 comma 2 lett. m), comma 10 lett. a) e comma 11 lett. a) della L.R. 1/2019, nelle more dell'approvazione dei regolamenti attuativi e programmi regionali sugli interventi, rimarrà in vigore la L.R. 21/1999). Non si esclude la presenza di infrastrutture irrigue gestite a livello aziendale.

I dati sono consultabili e scaricabili dal sito web della Regione Piemonte alla pagina di seguito riportata:

<https://www.geoportale.piemonte.it/visregpigo/>

L'area risulta altresì:

- esterna all'impronta urbanistica di consumo di suolo da superficie urbanizzata aggiornata all'anno 2021;
- all'interno del perimetro della Zona infestata ai sensi della D.D. 11 novembre 2024, n.853 *"Aggiornamento dell'area delimitata per la presenza di Popillia japonica Newman in Piemonte"* per quanto attiene alla crisi legata agli insetti *Popillia japonica* e *Anoplophora glabripennis*;

Analisi del documento Studio Preliminare Ambientale

Il progetto crea estese aree impermeabilizzate, le modalità di raccolta e gestione delle acque meteoriche persegue l'invarianza idraulica.

In linea con le caratteristiche dei lotti esistenti, anche la nuova area destinata a parcheggio è stata progettata nel rispetto dei criteri ambientali attuali, prevedendo la realizzazione di stalli in pavimentazione drenante.

Questa scelta consente di ridurre significativamente il fenomeno del ruscellamento superficiale, migliorando l'infiltrazione naturale delle acque meteoriche nel sottosuolo e contribuendo alla ricarica della falda.

L'impiego di masselli autobloccanti drenanti, laddove tecnicamente compatibile, rappresenta una soluzione efficace per limitare l'impermeabilizzazione del suolo e mitigare il contributo del progetto all'effetto isola di calore urbana, frequentemente associato a grandi superfici asfaltate.

Conclusioni

Dall'analisi delle caratteristiche delle trasformazioni previste dal progetto, in rapporto alle peculiarità del territorio comunale, sulla base della documentazione presentata e degli approfondimenti istruttori

effettuati ed alla luce delle considerazioni sopra esposte, la Direzione scrivente, per le materie di propria competenza, formula il seguente contributo istruttorio.

L'intervento prevede la realizzazione di una nuova struttura commerciale all'interno di un parco commerciale già esistente, sviluppato su un'area suddivisa in quattro Unità Elementari di Intervento (U.E.I.). Tre di queste unità, interamente destinate ad attività commerciali, sono già state realizzate e risultano attualmente operative. L'UEI 4 invece risulta ancora non attuata.

Tutto ciò premesso, si formulano le seguenti raccomandazioni:

- poiché il Comune di Rivalta rientra all'interno del perimetro della Zona infestata, ai sensi della D.D. 11 novembre 2024, n.853 *"Aggiornamento dell'area delimitata per la presenza di Popillia japonica Newman in Piemonte"*, prevedere misure specifiche ai fini della prevenzione dei rischi dovuti all'introduzione e alla diffusione degli organismi nocivi delle piante da quarantena prioritari di cui al Regolamento (UE) 2019/1702 e in particolare per gli insetti *Popillia japonica* e *Anoplophora glabripennis*, prevedendo di non utilizzare specie ad esse maggiormente sensibili. A mero titolo di esempio, si ricorda che tra le misure specifiche che dovranno essere adottate nelle successive fasi di progettazione ed esecuzione dell'opera, vi sono le previsioni di cui alla D.D. 189 del 30 marzo 2016 *"Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 214 e s.m.i.. Organismo nocivo Popillia japonica. Definizione delle prescrizioni per le opere di movimento terra da scavo nei comuni ricadenti nelle zone infestate delimitate con la Determinazione dirigenziale n. 815 del 02/02/2016."*;
Nel proseguimento dell'attività, per verificare costantemente eventuali aggiornamenti normativi e conseguentemente ricalibrare gli apprestamenti previsti e le misure specifiche di prevenzione, si potrà far riferimento ai seguenti siti istituzionali:
<https://www.regione.piemonte.it/web/temi/agricoltura/servizi-fitosanitari-pan/normativa-coleottero-scarabeide-giappone-popillia-japonica-newman>
<https://www.regione.piemonte.it/web/temi/agricoltura/servizi-fitosanitari-pan/lotte-obbligatorie-coleottero-scarabeide-giappone-popillia-japonica-newman>
- individuare misure finalizzate a ridurre il potenziale impatto causato sull'avifauna rispetto alla realizzazione di edifici con facciate dotate di ampie superfici vetrate trasparenti o riflettenti, modalità costruttiva che risulta essere un'importante causa di mortalità, in quanto gli uccelli non sono in grado di percepire le superfici vetrate come ostacolo. Per evitare collisioni, potrà prevedersi l'utilizzo di materiali opachi, colorati, satinati o idoneamente serigrafati che risultino visibili all'avifauna, evitando materiali riflettenti o totalmente trasparenti. Al proposito si potrà far riferimento alla pubblicazione *"Costruire con vetro e luce rispettando gli uccelli"* (Stazione ornitologica svizzera Sempach, 2022), scaricabile dal sito web:
https://www.vogelwarte.ch/modx/assets/files/publications/upload2022/Glasbroschuere_2022_1.pdf.

Preso atto che lo *Studio Preliminare Ambientale* prevede che le modalità di raccolta e gestione delle acque meteo persegua l'invarianza idraulica e che sia prevista la realizzazione di stalli in pavimentazione drenante si segnala quale utile riferimento al riguardo il documento *"Orientamenti in materia di buone pratiche per limitare, mitigare e compensare l'impermeabilizzazione del suolo"* reperibile alla seguente pagina web:

<https://op.europa.eu/it/publication-detail/-/publication/e9a42c93-0825-4fc0-8032-a5975c8df3c0>.

Dr. Paolo Balocco
(firmato digitalmente)

Il Funzionario
Ezio Giacobone

Visto: il Responsabile del
Settore A1714A
(Paolo Cumino)
(firmato digitalmente)

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 nuovo medio centro commerciale”, localizzato nel Comune di Rivalta Torinese (TO), proponente CIM 3 – Compagnia Immobiliare Monza Tre 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 nuovo medio centro commerciale” localizzato nel Comune di Rivalta Torinese (TO). 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 (V.I.A.), con particolare riferimento al rispetto delle prescrizioni impartite”.

1. Condizioni ambientali *post operam*.

Termine per la verifica di ottemperanza: entro un anno dall’apertura al pubblico del centro commerciale.

- a) Al termine dei lavori, con il centro commerciale in attività si dovranno eseguire campagne di misurazione presso i ricettori più critici al fine di verificare la congruenza delle stime previsionali con i valori effettivi e valutare l’eventuale necessità di interventi di mitigazione. Le modalità di esecuzione dovranno essere concordate con il dipartimento territoriale competente di ARPA Piemonte.

Soggetti preposti alla verifica: Regione Piemonte e ARPA Piemonte.

- b) Nelle aree destinate a parcheggio si dovrà aumentare in numero di alberi piantatati, mettendo a dimora un albero ogni due parcheggi in progetto e ricorrendo alla specie attualmente presente nell’area fronte ex OBI, carpini neri, con un rapido accrescimento per poter garantire in tempi brevi una buona ombreggiatura al fine di limitare le isole di calore e fornire ombreggiatura nei mesi estivi agli utenti.

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 27 ottobre 2025, nonché da quanto evidenziato con propri contributi dai soggetti interessati ex art. 7 della L.R. n. 13/2023.

- a) Poiché il Comune di Rivalta rientra all’interno del perimetro della Zona infestata, ai sensi della D.D. 11 novembre 2024, n.853 “Aggiornamento dell’area delimitata per la presenza di *Popillia japonica Newman* in Piemonte”, si raccomanda di prevedere misure specifiche ai fini della prevenzione dei rischi dovuti all’introduzione e alla diffusione degli organismi nocivi delle piante da quarantena prioritari di cui al Regolamento (UE) 2019/1702 e in particolare per gli insetti *Popillia japonica* e *Anoplophora glabripennis*, prevedendo di non utilizzare specie ad esse maggiormente sensibili. A mero titolo di esempio, si ricorda che tra le misure specifiche che dovranno essere adottate nelle successive fasi di progettazione ed esecuzione dell’opera, vi sono le previsioni di cui alla D.D. 189 del 30 marzo 2016 “Decreto Legislativo 19 agosto 2005,

n. 214 e s.m.i.. Organismo nocivo *Popillia japonica*. Definizione delle prescrizioni per le opere di movimento terra da scavo nei comuni ricadenti nelle zone infestate delimitate con la Determinazione dirigenziale n. 815 del 02/02/2016.”; Nel proseguimento dell’attività, per verificare costantemente eventuali aggiornamenti normativi e conseguentemente ricalibrare gli apprestamenti previsti e le misure specifiche di prevenzione, si potrà far riferimento ai seguenti siti istituzionali:

<https://www.regione.piemonte.it/web/temi/agricoltura/servizi-fitosanitari-pan/normativa-coleottero-scarabeidegiappone-popillia-japonica-newman><https://www.regione.piemonte.it/web/temi/agricoltura/servizi-fitosanitari-pan/lotte-obbligatorie-coleotteroscarabeide-giappone-popillia-japonica-newman>

- b) si raccomanda di individuare misure finalizzate a ridurre il potenziale impatto causato sull’avifauna rispetto alla realizzazione di edifici con facciate dotate di ampie superfici vetrate trasparenti o riflettenti, modalità costruttiva che risulta essere un’importante causa di mortalità, in quanto gli uccelli non sono in grado di percepire le superfici vetrate come ostacolo. Per evitare collisioni, potrà prevedersi l’utilizzo di materiali opachi, colorati, satinati o idoneamente serigrafati che risultino visibili all’avifauna, evitando materiali riflettenti o totalmente trasparenti. Al proposito si potrà far riferimento alla pubblicazione “Costruire con vetro e luce rispettando gli uccelli” (Stazione ornitologica svizzera Sempach, 2022), scaricabile dal sito web:

https://www.vogelwarte.ch/modx/assets/files/publications/upload2022/Glasbroschuere_2022_I.pdf