

REGIONE VENETO
PROVINCIA DI VICENZA
COMUNE DI VICENZA

**INTEGRAZIONI AI SENSI DELL'ARTICOLO 19, COMMA 6, DEL
D.LGS. N.152/2006 E SS. MM. E II..**

**VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A V.I.A. AI SENSI DELL'ART. 19 DEL
D.LGS 152/06 E DELL'ART. 8 DELLA L.R. 4/2016**

PROPONENTE: LC REAL ESTATE S.R.L.

APERTURA MEDIO CENTRO COMMERCIALE

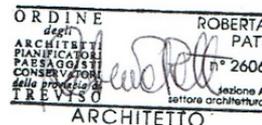
COMUNE DI VICENZA (VI), VIALE FRANCESCO CRISPI N. 105-107

Ottobre 2024

I RELATORI

Arch. Roberta Patt

Arch. Loris Villa



Patt Roberta Architetto

Via Dei Tempesta, 3 - 31023 Resana (TV)
cell: +39 347 7412298
e-mail: architetto.robertapatt@gmail.com

In riferimento alla procedura di "Verifica di assoggettabilità a VIA ai sensi dell'art. 19 del D.Lgs 152/06 e dell'art. 8 della L.R. 4/2016" per il progetto di "Apertura medio centro commerciale" della Ditta proponente - L.C. Real Estate S.r.l., relativo all'ambito sito nel Comune di Vicenza (VI), in viale Crispi nn. 105 - 107, si trasmettono le presenti **integrazioni**, con l'obiettivo di rispondere alla *Richiesta di integrazioni ai sensi dell'articolo 19, comma 6, del D.Lgs. n.152/2006 e ss. mm. e ii.* pervenuta in data 01/08/2024; di seguito, degli estratti delle richieste e le relative risposte:

Richiesta integrazioni

Quadro Programmatico

1. Si ritiene di chiedere specifici approfondimenti, considerata la necessità di rapportare analiticamente il progetto con le sotto elencate sensibilità ambientali, coordinando le stesse, eventualmente, con il Quadro Progettuale e/o le matrici di riferimento del Quadro Ambientale, anche al fine di individuare possibili mitigazioni.

a) "Caratterizzazione del suolo e del sottosuolo"

Nell'analisi del P.T.R.C. (Tavola 3 – Energia e Ambiente), si evidenzia il fatto che l'area d'intervento ricade interamente in un'area con inquinamento da NOx compreso tra 300 e 1.500 t/a, ed in un'area con possibili livelli eccedenti di radon.

Si ritiene necessaria una valutazione sugli aspetti relativa ai possibili livelli eccedenti di radon..

L'ambito oggetto di analisi e d'intervento, come emerso dall'*analisi programmatica della pianificazione* dello S.P.A., secondo quanto emerso dall'analisi del *Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (P.T.R.C.) 2020 della Regione Veneto* ricade all'interno di un'area con possibili livelli eccedenti di radon.

A tal proposito, si precisa che:

- il progetto riguarda la riqualificazione e riattivazione di una struttura dismessa, che attraverso di esso verrà nuovamente utilizzata e reimpressa in un circuito virtuoso di utilizzo, e si limita ad interventi di manutenzione straordinaria interni ed esterni al fabbricato consistenti in *opere architettoniche (interne e di adeguamento delle forometrie), opere di efficientamento energetico ed opere esterne*; nel dettaglio quest'ultime saranno di entità limitata e finalizzate a:
 - rendere il fabbricato accessibile anche ad utenti disabili, attraverso due percorsi consistenti in due gradinate ed una rampa con pendenza massima pari al 5%;
 - ampliare l'esistente banchina di carico, prevedendo la realizzazione di spazi pavimentati esterni in parte coperti dalla pensilina e in parte scoperti, collocati ad una quota più elevata rispetto al *piano campagna*;
 - realizzare una nuova *pergola bioclimatica* su plateatico esterno, anch'essa collocata più in alto rispetto al piazzale antistante;
 - sostituire una parte della superficie impermeabile dei parcheggi lungo *Viale Crispi* per un grigliato drenante per un totale di 270 m²;

- dotare di 3 lampioni, con emissioni di flussi luminosi verso il basso, nel rispetto delle *vigenti normative di contenimento luminoso*, le pertinenze esterne;

pertanto, nessuna delle opere previste esternamente comporterà operazioni di scavo e/o movimentazione di suolo consistenti, se non quelle legate al rifacimento dei piazzali esterni, (resi in parte semipermeabili), alla posa di un nuovo tappetino di usura, ed alla modifica del *layout* degli stessi per un uso più funzionale rispetto alla nuova configurazione interna proposta;

- la porzione interrata dell'immobile, relativa al *corpo C*, manterrà, secondo quanto previsto dal progetto, le attuali *destinazioni accessorie*, ed ospiterà semplicemente un nuovo blocco wc a servizio dei clienti; pertanto, la permanenza di persone all'interno degli spazi interrati sarà temporanea e limitata;

è per le ragioni sopra riportate, che non si sono ritenute necessarie, nella stesura dello S.P.A. e nello sviluppo del progetto, ulteriori analisi rispetto al possibile *rischio radon*, non essendo previste opere che possano comportare ad un aumento delle concentrazioni di questo gas nell'aria rispetto allo stato attuale dei luoghi, e non essendo previsto un uso continuativo dei *locali interrati*.

b) "Caratterizzazione dell'impatto viabilistico".

Nell'ambito dell'analisi del P.I. (Elaborato 3 – Zonizzazione), si evidenzia che l'ambito di intervento ricade interamente all'interno della Z.T.O. C35 – Zona residenziale di perequazione; per quanto riguarda il circondario, il confine orientale del sito di studio è lambito da un'area della viabilità esistente, corrispondente a viale Francesco Crispi.

La presente verifica di assoggettabilità è proposta in ottemperanza al d.lgs. n. 152 del 2006, Allegato IV alla Parte II, punto 7, lettera b) (<<"Costruzione" di centri commerciali>>), quale atto presupposto alla presentazione della SCIA ai sensi dell'art. 18 c. 1 della LRV 28.12.2012 n. 50 (Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto) per l'apertura di una media struttura di vendita di superficie inferiore a mq 1500 in forma aggregata (Medio Centro Commerciale), ovvero sia quattro esercizi commerciali collocati in un'unica struttura edilizia che usufruiscono di parcheggi comuni (art.3 comma, 1 LRV 50/2012).

La SCIA in parola autorizzerà l'attività di vendita esclusivamente sotto il profilo amministrativo; in forza di essa non potrà essere, né verrà realizzata, alcuna opera edilizia.

Tanto si precisa anche con riferimento alle norme di salvaguardia dello strumento urbanistico comunale recentemente adottato, in forza delle quali, in caso di contrasto dell'intervento oggetto di domanda con le previsioni del piano adottato, possono essere sospese le sole determinazioni in ordine al rilascio di permessi di costruire eventualmente richiesti (art. 12 c. 3 DPR 380/2001).

Nel caso di specie non è previsto alcun permesso di costruire.

L'edificio destinato ad ospitare la Media Struttura di Vendita è infatti un edificio già avente destinazione d'uso commerciale per il quale sono in corso alcuni interventi di mera manutenzione straordinaria quali ammessi negli edifici esistenti ai sensi dell'art. 59 c. 4 delle NT del PI. Talché risultano rispettati i requisiti urbanistici ed edilizi previsti dall'art. 21 c. 1 della ridetta LR 50/2012.

Quadro Progettuale

2. Produrre una relazione tecnica, completa di planimetria, delle reti di raccolta e convogliamento delle acque meteoriche e delle acque nere, verificando anche lo stato di efficienza della rete fognaria, al fine di escludere l'esistenza di punti di dispersione delle condutture esistenti

Si ribadisce che il progetto riguarda la riqualificazione e riattivazione di una struttura dismessa, e si limita ad interventi di manutenzione straordinaria interni ed esterni al fabbricato che mantengono sostanzialmente inalterate le reti e il sistema di raccolta e convogliamento delle acque meteoriche e delle acque nere esistenti. Detti impianti convogliano sulla fognatura pubblica comunale di tipo misto presente su viale F. Crispi. L'impianto fognario è stato verificato nella sua efficienza mediante prove di scarico con tracciante senza evidenziare alcun problema. Si allega la planimetria della rete fognaria a Firma dell'Ing. Paolo Grazioli di Vicenza datata 02/07/59 (**ALLEGATO N. 1**) relativa al Permesso di costruire PG 10214 del 24/08/1959 rilasciato alla Ditta Trevisan e Girardini per la costruzione del fabbricato. Come si evince dall'elaborato grafico anche l'impianto fognario privato interno al lotto è di tipo misto. Si precisa che l'intervento di manutenzione straordinaria in oggetto prevede la de-pavimentazione di parte dell'area asfaltata sul fronte di viale F. Crispi per l'inserimento di un'area a parcheggio che riduce la superficie impermeabile e di conseguenza la portata di scarico immessa nella pubblica fognatura.

3. Definire una procedura di smantellamento della cisterna interrata destinata allo stoccaggio di carburante, che preveda anche la verifica del suolo circostante.

Per quanto riguarda la cisterna interrata destinata allo stoccaggio di carburante si è provveduto alla bonifica tramite ditta specializzata mediante l'aspirazione e lo smaltimento dei liquidi presenti all'interno, di seguito è stata effettuata una prova a tenuta e ad esito positivo della stessa si è provveduto all'inertizzazione della vasca mediante riempimento con getto di calcestruzzo magro. Si precisa che viste le notevoli dimensioni della vasca e la vicinanza al fabbricato lo smantellamento della stessa risultava rischioso per eventuali cedimenti indotti dalle attività di scavo. Inoltre, l'intervento di ripristino del fondo, per quanto si eseguisse un riempimento e rinterro a regola d'arte, avrebbe inevitabilmente prodotto una serie di micro-cedimenti differenziali tra la pavimentazione ripristinata in corrispondenza dell'area di scavo e la pavimentazione esistente con la conseguente formazione di fessurazioni e avvallamenti. Si allegano i certificati di bonifica della cisterna e i documenti attestanti la prova di tenuta, copia del formulario rifiuti e presa d'atto del Comune di Vicenza dell'avvenuta dismissione dell'impianto (**ALLEGATO N. 2**).

Quadro ambientale

Caratterizzazione dell'impatto acustico

4. Predisposizione della *Documentazione previsionale di impatto acustico* redatta secondo la normativa, che tenga conto delle linee guida fornite dalla DDG Arpav n.3/2008.

Vedasi **ALLEGATO N. 3** Relazione previsionale di impatto acustico

Caratterizzazione dell'impatto viabilistico

5. Data la prossimità della rotonda posta a nord all'intersezione tra Viale Francesco Crispi, Strada delle Cattane e Via L. Massignani, si ritiene opportuna una modifica che preveda che l'ingresso all'area di parcheggio della media struttura di vendita avvenga esclusivamente dalla direzione nord (i veicoli provenienti da sud devono effettuare l'inversione della direzione di marcia percorrendo questa rotonda).

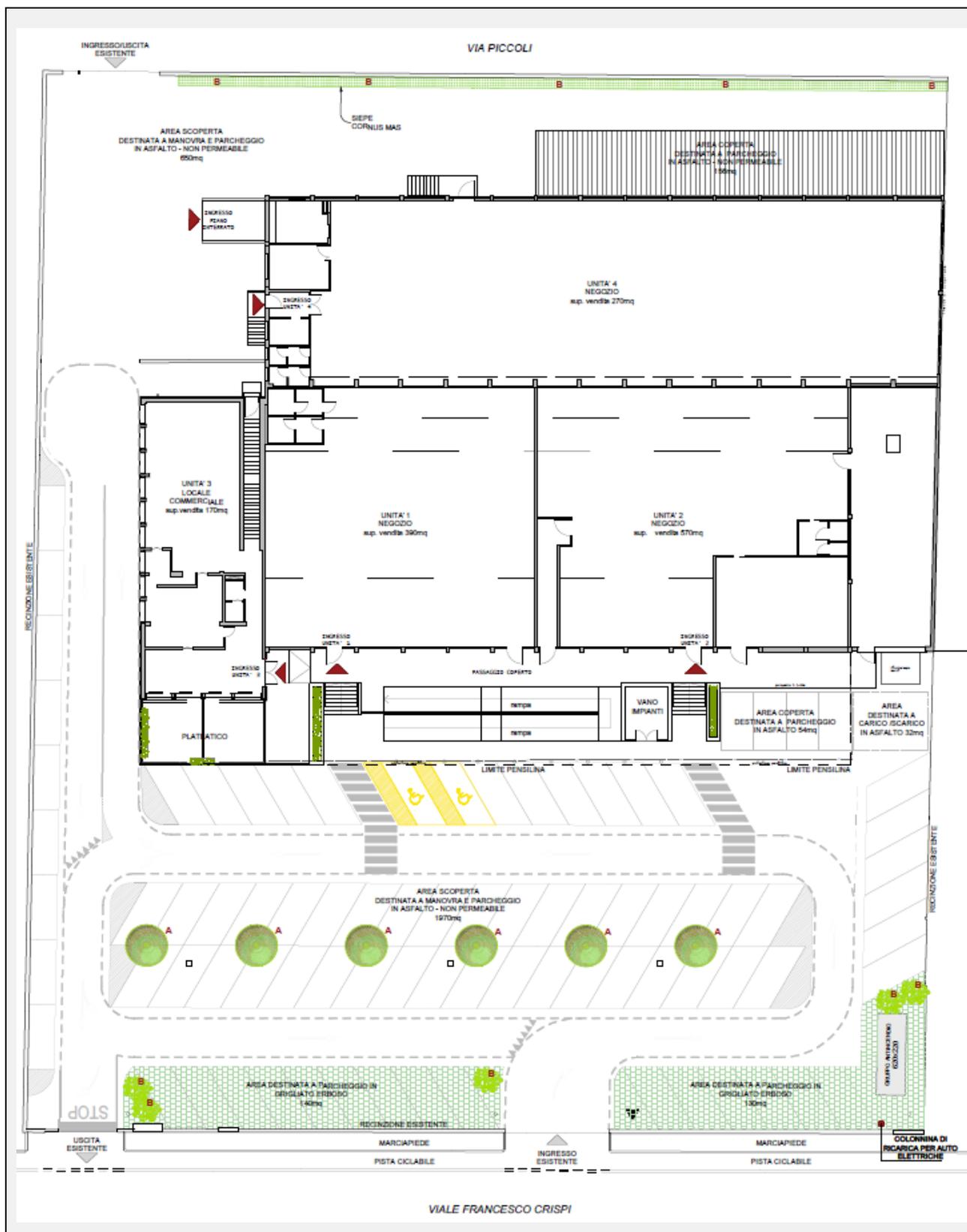
Si prende atto e si prevede l'ingresso all'area di parcheggio della struttura esclusivamente da nord, mentre i veicoli provenienti da sud dovranno invertire il senso di marcia percorrendo la rotonda tra Viale F. Crispi, Str. Delle Cattane e Viale Battaglione Val Leogra. In conclusione, l'accesso e l'egresso alla/dalla struttura avverranno esclusivamente in mano destra.

Caratterizzazione delle risorse naturali ed agronomiche, paesaggio

6. Si chiede una revisione dell'ipotesi di progetto delle aree esterne, alla luce dei contenuti del Prontuario del Verde di Vicenza, in modo da presentare un opportuno progetto del verde che ottemperi l'inserimento di alberi e arbusti con funzioni ombreggianti e di captazione della CO₂, e che apporti un miglioramento visivo dell'intervento previsto.

L'ipotesi di progetto prevede la messa a dimora all'interno del parcheggio di 6 esemplari di Acer Campestre che verranno messi a dimora all'intersezione degli stalli per le auto con l'utilizzo di idonea pacciamatura. Nello specifico si prevede la rimozione del manto in asfalto esistente all'intersezione dei posti auto per permettere la piantumazione degli alberi come da tavola di seguito.

Si prevede inoltre la messa a dimora di 5 esemplari di Cornus Mas all'interno delle aiuole poste sul fronte principale del fabbricato (lato viale F. Crispi) e una siepe della stessa specie lungo il fronte su via Piccoli. (Vedasi Tavola di progetto del verde **ALLEGATO N. 4**)



Caratterizzazione dell'impatto sulla salute dei lavoratori e delle persone

7. Si chiede una trattazione, seppur sintetica, di tali aspetti relativi nello studio preliminare ambientale, nel quale non risultano presenti valutazioni in merito; ciò anche in considerazione dell'osservazione

preannunciata dai Vigili del Fuoco.

A riscontro della nota pervenuta dal Comando Provinciale dei Vigili del fuoco-Vicenza, si chiede di considerare il progetto valutato associato alla pratica VF 32347 intestata alla Ditta BATTINI MANLIO superato, in quanto non più coerente a seguito di modifica del layout interno dell'attività. Per le unità commerciali definite e riconducibili alla cat.69 del DPR 151/11, sarà presentata apposita istanza di SCIA in sede di agibilità; per le restanti, sarà cura del titolare presentare specifica richiesta ai sensi artt. 3 e 4, in funzione dell'attività futura esercita.

DI SEGUITO SI RIPORTANO LE RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE DALLA CITTA' DI VICENZA di cui al Protocollo p_vi/aoprovi GE/2024/0034062 del 18/07/2024

a) dal punto di vista urbanistico si evidenzia che il terreno interessato dalla verifica di assoggettabilità a VIA è classificato dal vigente Piano degli Interventi (P.I.), Elaborato 3 – Zonizzazione, ambito di intervento Residenziale di perequazione C35 (art. 59). Le prescrizioni urbanistiche prevedono il rispetto delle Norme Tecniche Operative del P.I. vigente, delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.T., delle Norme del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale P.T.C.P., approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 708 del 2.05.2012 e delle Norme del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento P.T.R.C. approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 62 del 30 giugno 2020 pubblicato nel B.U.R. della Regione Veneto n.107 del 17.07.2020.

Si rileva che l'area di intervento si trova a circa 200 mt dal parco urbano "Fornaci" di Via Farini soggetto a tutela ai sensi dell'art. 49 delle NTO del vigente PI del comune di Vicenza, relativo a "isole ad elevata naturalità (stepping stones)".

Sono fatti salvi i diritti di terzi ed il rispetto di ulteriori vincoli specifici (tecnologico, monumentale, aeroportuale, di elettrodotto, ecc.), le disposizioni riguardanti i siti da bonificare, ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e il Vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003 (art. 13), aggiornato con DGR n. 244 del 09.03.2021, pubblicato nel BUR della Regione Veneto n. 38 del 16.03.2021, Zona 2 (art. 13).

Sulla base della cartografia allegata al primo aggiornamento del Piano di gestione del rischio alluvioni (PGRA), adottato dalla Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali in data 21 dicembre 2021 ai sensi degli articoli 65 e 66 del D.Lgs n. 152/2006 e pubblicato in G.U. n. 29 del 4 febbraio 2022, il terreno in questione ricade in parte nella classe di pericolosità idraulica moderata (P1) e in parte di rischio idraulico moderato (R1).

Ai sensi dell'art. 3 comma 11 delle NTO "per gli interventi che comportano una impermeabilizzazione del territorio superiore a 1000 mq è obbligo la predisposizione della valutazione di compatibilità idraulica, da effettuarsi secondo le indicazioni dell'allegato A di cui alla DGR n. 2948/2009".

Come già esposto, il progetto non prevede alcuna opera edilizia, pertanto, non è previsto alcun permesso di costruire.

L'edificio destinato ad ospitare la Media Struttura di Vendita è un edificio già avente destinazione d'uso commerciale per la quale sono in corso alcuni interventi di mera manutenzione straordinaria, pertanto, risultano rispettati i requisiti urbanistici ed edilizi previsti dall'art. 21 c. 1 della ridetta LR 50/2012. Non sono previste neppure nuove impermeabilizzazioni.

b) Per favorire l'assorbimento di CO₂, implementare la mitigazione dell'effetto "isola di calore" e sostenere la mobilità lenta, il vigente Prontuario del Verde del Comune di Vicenza, di cui alla DGC n. 22 del 08.02.2023, alla sezione 4 prevede un sistema di calcolo di minimizzazione delle emissioni di carbonio e riduzione dell'impatto climatico, e alla voce "Parcheggi verdi" alla Sezione 3 – Schede tecniche" individua soluzioni con pavimentazioni drenanti di colore chiaro e sistemi di ombreggiamento a verde e alberature per parcheggi e percorsi esterni; in particolare le piantumazioni potrebbero essere poste a ridosso della recinzione tra i parcheggi in area privata e

i percorsi ciclabile e pedonale pubblici lungo viale Crispi, e nel retro proseguendo la barriera verde a siepe lungo la recinzione di via D. Piccoli in continuità con quella esistente.

Vedasi l'**ALLEGATO N. 4** e il punto 6) "*Caratterizzazione delle risorse naturali ed agronomiche, paesaggio*"

c) Si evidenzia che, a seguito della richiesta dei proprietari di variazione dello strumento urbanistico (P.I.), l'Amministrazione comunale ha riclassificato l'area in ZTO B/16 - Residenziale e mista di completamento e ZTO Fd a parcheggio. **La variante urbanistica che comprende anche questa riclassificazione è prevista in adozione il 23 luglio p.v. data dalla quale scatteranno le misure di salvaguardia. Con la variante si adotteranno anche nuovi criteri per la resilienza urbana** (parte 10 del Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale) che introducono l'obbligo di verifica dell'indice di riduzione dell'impatto climatico (RIC) anche per le sole sistemazioni delle aree esterne.

Si ribadisce quanto esposto al punto b) "*Caratterizzazione dell'impatto viabilistico*".

La presente verifica di assoggettabilità è proposta in ottemperanza al d.lgs. n. 152 del 2006, Allegato IV alla Parte II, punto 7, lettera b) (<<"Costruzione" di centri commerciali>>), quale atto presupposto alla presentazione della SCIA ai sensi dell'art. 18 c. 1 della LRV 28.12.2012 n. 50 (Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto) per l'apertura di una media struttura di vendita di superficie inferiore a mq 1500 in forma aggregata (Medio Centro Commerciale), ovvero sia quattro esercizi commerciali collocati in un'unica struttura edilizia che usufruiscono di parcheggi comuni (art.3 comma, 1 LRV 50/2012).

La SCIA in parola autorizzerà l'attività di vendita esclusivamente sotto il profilo amministrativo; in forza di essa non potrà essere, né verrà realizzata, alcuna opera edilizia.

Tanto si precisa anche con riferimento alle norme di salvaguardia dello strumento urbanistico comunale recentemente adottato, in forza delle quali, in caso di contrasto dell'intervento oggetto di domanda con le previsioni del piano adottato, possono essere sospese le sole determinazioni in ordine al rilascio di permessi di costruire eventualmente richiesti (art. 12 c. 3 DPR 380/2001).

Nel caso di specie non è previsto alcun permesso di costruire.

L'edificio destinato ad ospitare la Media Struttura di Vendita è infatti un edificio già avente destinazione d'uso commerciale per la quale sono in corso alcuni interventi di mera manutenzione

straordinaria quali ammessi negli edifici esistenti ai sensi dell'art. 59 c. 4 delle NT del PI. Talché risultano rispettati i requisiti urbanistici ed edilizi previsti dall'art. 21 c. 1 della ridetta LR 50/2012.

d) Negli elaborati di progetto non sono definiti spazi e percorsi per carico e scarico merci, stoccaggio temporaneo rifiuti e imballaggi, e non sono chiare le modalità di accesso al corpo "A".

Si allega Planimetria (**ALLEGATO N. 5**) con individuazione dell'area di stoccaggio temporaneo di rifiuti e imballaggi e di quella adibita al carico scarico merci. Per quanto riguarda quest'ultima vista la previsione di insediamento di uno show-room di mobili da cucina e di un negozio di articoli per animali si prevedono consegne con cadenza settimanale o comunque consegne effettuate con mezzi di piccole dimensioni, pertanto, è stata individuata un'area di carico/scarico di dimensioni ridotte di fronte al magazzino annesso al Corpo "B" in corrispondenza dell'interruzione della baia di carico posta ad est del corpo stesso. Per quanto riguarda l'accesso al Corpo A, attualmente avviene da una rampa per il piano seminterrato e da una scala per il piano rialzata entrambe posizionate sul prospetto Nord. Per questa unità è in corso di sviluppo il progetto di una palestra per il fitness in questa sede verranno verosimilmente rivisti gli accessi e il lay-out interno. Lo stesso sarà però oggetto di una futura pratica edilizia.

Si indicano le seguenti prescrizioni (propedeutiche anche per la definizione progettuale ed esecutiva):

1) considerato che nell'area in questione è stata rilevata la presenza di un **impianto privato di carburanti**, come da planimetria in allegato relativa all'autorizzazione 14916/98, si dovrà fornire la documentazione aggiornata di dismissione dell'impianto.

2) E' necessario verificare il percorso e i recapiti del **sistema di smaltimento delle acque meteoriche** esistente (con video-ispezione e tracciante), prevedere condotte separate tra rete acque bianche e acque nere all'interno del lotto, e ogni accorgimento idoneo a garantire il corretto convogliamento delle acque meteoriche durante eventi atmosferici di particolare intensità, fatte salve la redazione della valutazione di compatibilità idraulica prevista ai sensi dell'art. 3 comma 11 delle NTO del PI vigente, e le prescrizioni del gestore Viacqua.

3) Si precisa che ai sensi dell'art. 6 comma 1 lett. c) del D.Lgs. 48 del 10 giugno 2020, entro il 1° gennaio 2025 negli edifici non residenziali dotati di più di venti posti auto deve essere installato almeno un punto di ricarica ai sensi del D.Lgs. 16 dicembre 2016, n. 257 (in caso di interventi su infrastrutture comunali, con manomissione di suolo pubblico, si deve rispettare il disciplinare scavi vigente del Comune di Vicenza).

1) Si allega presa d'atto della dismissione dell'impianto e contestuale revoca dell'autorizzazione n. 14916/98 del 4 marzo 1998 rilasciata dal Comune di Vicenza rif. prot. n.0166339/2024 del 11/10/2024 (**ALLEGATO N. 2**)

2) Come precisato in precedenza è stato verificato il percorso e il recapito delle linee fognarie con riferimento alla planimetria allegata, inoltre sono state eseguite prove scarico e di funzionamento delle reti con esito positivo. Per quanto riguarda la richiesta di prevedere condotte separate tra rete acque bianche e nere si ribadisce che l'intervento non prevede la modifica della rete esistente e che lo stesso implicherebbe la demolizione dell'intero piazzale con un incremento notevole dei costi per la realizzazione e per gli smaltimenti del materiale di risulta rendendo di conseguenza il recupero funzionale del fabbricato assolutamente antieconomico. L'intervento previsto, infatti, si limita a lavori di manutenzione straordinaria nell'obiettivo di riattivare il fabbricato già avente destinazione d'uso commerciale per l'insediamento di medie strutture di vendita. Infine, si precisa che, per quanto riguarda le acque meteoriche l'intervento prevede la riduzione della superficie impermeabile attualmente esistente attraverso la sostituzione di una porzione di pavimentazione in asfalto lungo viale F. Crispi con pavimentazione che migliora le condizioni di scarico attuali attraverso la riduzione della portata delle acque meteoriche immesse in rete pubblica.

3) Si precisa che verrà installata una colonnina di ricarica per auto elettriche nella posizione individuata nella planimetria allegata, in prossimità del nuovo vano contatori elettrici.

DI SEGUITO SI RIPORTANO LE RISPOSTE AL RISCONTRO PERVENUTE DAL COMANDO PROVINCIALE VIGILI DEL FUOCO-VICENZA di cui la Protocollo p_vi/aoprovi GE/2024/0033896 del 17/07/2024

In riferimento alle note assunte al nostro prot. COM-VI n.15339 del 14.06.2024 e n.14204 del 04.07.2024, relative all'oggetto, si rappresenta che da verifica atti presso questo Comando all'indirizzo in oggetto risulta associata una pratica VF 32347 intestata alla Ditta **BATTINI MANLIO** (istanza di Voltura presentata con prot. COM-VI n.6566 del 10/03/2023).

Si invita pertanto la titolarità della Ditta L. C. Real Estate S.R.L. a chiarire la situazione attuale.

Si ricorda inoltre che qualora gli interventi previsti in oggetto fossero tali da introdurre attività ricadenti nell'Allegato I del DPR 151/2011, la suddetta Ditta dovrà presentare apposita istanza ai sensi degli artt. 3 e 4 del citato Decreto, con le modalità indicate dal D.M. 7.08.2012.

A riscontro della Vs nota, si chiede di considerare il progetto valutato associato alla pratica VF 32347 intestata alla Ditta BATTINI MANLIO superato, in quanto non più coerente a seguito di modifica del layout interno dell'attività. Per le unità commerciali definite e riconducibili alla cat.69 del DPR 151/11, sarà presentata apposita istanza di SCIA in sede di agibilità; per le restanti, sarà cura del titolare presentare specifica richiesta ai sensi artt. 3 e 4, in funzione dell'attività futura esercita.

DI SEGUITO SI RIPORTANO LE RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE DA VIACQUA SERVIZIO IDRICO INTEGRATO di cui la Protocollo p_vi/aoprovi GE/2024/0033482 del 16/07/2024

Rete l'acquedotto

Ai sensi dell'art. 27 del Regolamento del Servizio Idrico Integrato, ci si riserva di produrre specifico preventivo al promotore dell'intervento per l'eventuale potenziamento del servizio, qualora necessario, in ragione della richiesta di fornitura che dovrà essere formulata.

Si precisa che la richiesta di fornitura è già stata formulata e che Vi-acque sulla base della stessa ha emesso il preventivo n. 22031421/2024 per l'allaccio e che lo stesso è stato accettato dal promotore in data 03/10/2024. La richiesta di fornitura prevede la nuova installazione di n. 6 nuovi allacci e non risultano necessità di potenziamento del servizio rispetto a quanto già richiesto ed accettato.

Rete fognaria acque nere

Ai sensi dell'art. 58 del Regolamento del Servizio Idrico Integrato, gli scarichi di acque reflue domestiche o assimilate sono sempre ammessi, previo nulla osta, per il quale dovrà essere presentata specifica domanda e sarà prodotto il relativo preventivo, purché detti scarichi osservino il Regolamento stesso.

Si precisa che il progettista in occasione della presentazione della pratica edilizia aveva preso contatto con Vi-Acque nella persona del vostro referente di zona sig. Piazza il quale avrebbe riferito che per le acque domestiche o assimilate non è previsto il rilascio di nulla osta o autorizzazioni allo scarico in quanto il fabbricato è già allacciato alla pubblica fognatura, in ogni caso se necessario si chiede di precisare le modalità di richiesta.

Rete fognaria acque bianche (meteoriche)

Ai sensi dell'art. 58 del Regolamento del Servizio Idrico Integrato, queste non possono per alcun motivo essere immesse nella fognatura nera. Nel caso esista una rete fognaria mista, come precisato al comma 17 dello stesso articolo, potrà essere valutato il collegamento alla rete solo qualora adeguatamente dimensionata e non esista o non sia possibile utilizzare nessuna delle ipotesi alternative di smaltimento, motivando adeguatamente gli impedimenti oggettivi.

In particolare, si rileva che l'analisi di compatibilità dello scarico nella rete fognaria mista riguarderà non solo l'invarianza idraulica in merito alle portate scaricate durante e dopo gli eventi meteorici, ma anche gli eventuali maggiori volumi scaricati all'impianto di depurazione finale, che determineranno una maggiore grado di diluizione del refluo.

In questo caso dovrà essere sottoposto ad approvazione uno specifico progetto, per il quale ci si riserva di impartire prescrizioni o indicazioni in ragione dello stesso, compresi eventuali potenziamenti delle reti e/o impianti esistenti, qualora necessari, secondo quanto previsto dal Regolamento del Servizio Idrico Integrato.

Si ribadisce che l'intervento non prevede la modifica della rete esistente all'interno del lotto e che la stessa da sempre recapita sulla rete fognaria pubblica di tipo misto esistente su Viale Francesco Crispi. Detta linea pubblica posizionata a cavallo tra il marciapiede e la carreggiata sul lato ovest della strada verosimilmente risale ad un tombinamento di un fossato pubblico dove confluivano sia i reflui che le acque meteoriche dell'intera zona. Nell'area oggetto di intervento non è presente nessun altro recettore idrico superficiale e le condizioni geologiche e idrogeologiche dei terreni rendono non funzionali eventuali sistemi di filtrazione superficiale, inoltre la presenza della falda ad una quota di circa -1.80m dal piano di campagna rendono pressoché impossibile l'utilizzo di sistemi di dispersione sul suolo o strati superficiali del sottosuolo. Inoltre, si ribadisce che l'intervento di divisione delle reti tra acque meteoriche e nere all'interno del lotto implicherebbe la demolizione dell'intero piazzale con un incremento notevole dei costi per la realizzazione dei lavori e per gli smaltimenti del materiale di risulta rendendo di conseguenza il recupero funzionale del fabbricato assolutamente antieconomico. L'intervento previsto, infatti, si limita a lavori di manutenzione straordinaria nell'obiettivo di riattivare il fabbricato già avente destinazione d'uso commerciale per l'insediamento di medie strutture di vendita. Infine, si precisa che, per quanto riguarda le acque meteoriche l'intervento prevede la riduzione della superficie impermeabile attualmente esistente attraverso la sostituzione di una porzione di pavimentazione in asfalto lungo viale F. Crispi con una pavimentazione che migliora le condizioni di scarico attuali attraverso la riduzione della portata delle acque meteoriche immesse nella rete pubblica mista. Pertanto, non sarebbero maggiori ma casomai minori i volumi scaricati all'impianto di depurazione finale con un minore grado di diluizione del refluo e quindi una situazione sicuramente migliore di quella attuale.