

Spettabile

Comune di Aosta

Piazza E. Chanoux, n. 1

11100 Aosta (AO)

Trasmissione pec a protocollo@pec.comune.aosta.it

OGGETTO: Osservazioni a variante a piano urbanistico di dettaglio di iniziativa privata in variante al PRGC, inerente inserimento nella sottozona Ca 08 di una nuova destinazione relativa ad una media struttura di vendita e ad una struttura Sanitaria in via Lavoratori Vittime del Col du Mont e via Amato Berthet, dichiarata ammissibile in data 31/07/2026 prot. n. 40951 ed adottata con deliberazione di Consiglio Comunale nr. 112 del 22/07/2026.

La Confcommercio Valle d'Aosta, in persona del suo presidente, signor Graziano Dominidiato, ottenuto parere tecnico/legale dalla dr.ssa Ines Mancuso, dall'arch. Giacomo Galvani e dall'avv. Andrea Giunti,

visto

il verbale prot. n. 0045665 del 5 agosto 2026 pubblicato a decorrere dall'11 agosto 2026 per il quale il Consiglio Comunale ha deliberato di adottare ex art. 16, comma 2, l.r. n. 11/1998, la variante non sostanziale supra riportata,

osserva

quanto segue.

Ad avviso dell'esponente la variante al Vs. PRGC risulta illegittima per violazione di legge, oltre che per eccesso di potere, nonché contraria al pubblico interesse per i motivi di seguito esposti.

- 1) Violazione di legge ed in particolare dell'art. 22 D.Lgs. 26 giugno 2015 n. 105, dell'art. 35, commi 8 e 9, delle N.A. del PTP, dell'art. 42 L.R. 11/1998 e dell'art. 3 legge n. 241/90 (o art. 6 l.r. n. 19/07); eccesso di potere per omessa istruttoria, carenza dei presupposti, contraddittorietà, manifesta illogicità e carenza di motivazione.

L'area oggetto dell'intervento cui la variante si riferisce è soggetta ad un'attenzione particolare per quanto concerne i seguenti aspetti peraltro già evidenziati nella relazione geologica predisposta dal dr. Roby Vuillermoz:

1. Premessa – caratteristiche della trasformazione proposta

La variante interessa la sottozona Ca08, ubicata in via Lavoratori Vittime del Col du Mont e via Amato Berthet, praticamente a confine dello stabilimento **Cogne Acciai Speciali S.p.A. (CAS)**.

La documentazione progettuale evidenzia che la trasformazione proposta non consiste esclusivamente nella riduzione delle precedenti potenzialità edificatorie, ma comporta una concreta modifica delle destinazioni urbanistiche dell'area, con l'introduzione di una significativa funzione commerciale e terziaria.

In particolare, gli elaborati prevedono una struttura commerciale con superficie netta di vendita di circa **2.260 m²**, accompagnata da una dotazione significativa di parcheggi, nonché un'ulteriore destinazione terziaria.

Si tratta, pertanto, di una trasformazione che modifica significativamente le modalità di utilizzo dell'area e determina la presenza, anche temporanea, di un numero rilevante di persone.

Tale circostanza assume particolare rilievo in considerazione della collocazione dell'area nelle immediate vicinanze di uno stabilimento

industriale di rilevante importanza e soggetto alla disciplina in materia di rischio di incidente rilevante.

2. CAS/RIR

2.1 - La presenza della Cogne Acciai Speciali S.p.A.

La documentazione della variante riconosce espressamente la particolare prossimità dell'area Ca08 alle aree produttive dello stabilimento CAS.

La stessa deliberazione consiliare individua proprio tale prossimità quale uno degli elementi posti a fondamento della scelta di modificare la precedente destinazione residenziale dell'area, ritenendo le destinazioni residenziali maggiormente esposte alle influenze ambientali e all'inquinamento derivanti dalle attività produttive.

Tale motivazione merita particolare attenzione.

Se, infatti, la prossimità allo stabilimento CAS costituisce un elemento che rende non preferibile la destinazione residenziale per ragioni connesse alle condizioni ambientali e alla tutela della salute della popolazione, appare necessario esplicitare con altrettanta puntualità **quali valutazioni siano state effettuate rispetto alla nuova destinazione commerciale e terziaria**, che determina, comunque, la presenza di un numero ancor più significativo di persone nell'area con conseguente necessità di indicazione delle specifiche valutazioni che consentono di ritenere compatibile la nuova destinazione.

2.2. - Rischio di incidente rilevante e art. 22 del D.Lgs. 105/2015

La Cogne Acciai Speciali è uno stabilimento siderurgico soggetto alla disciplina in materia di rischio di incidente rilevante.

La Relazione tecnico-illustrativa della variante prende espressamente in considerazione tale circostanza e richiama, quale scenario incidentale di

riferimento, un possibile rilascio di acido fluoridrico presso il reparto di decapaggio.

La Relazione conclude che l'area Ca08 risulta esterna alle zone di sicuro impatto, di danno e di attenzione individuate nella documentazione richiamata.

Tale circostanza costituisce certamente un elemento rilevante.

Non appare tuttavia sufficiente, da sola, ad esaurire la verifica richiesta dalla normativa in materia di rischio di incidente rilevante.

L'art. 22 del D.Lgs. 105/2015 considera, infatti, espressamente, nell'ambito della pianificazione territoriale relativa agli stabilimenti esistenti, i **nuovi insediamenti o infrastrutture attorno agli stabilimenti**, compresi i luoghi frequentati dalla collettività e le zone residenziali, qualora la loro ubicazione possa aggravare il rischio o le conseguenze di un incidente rilevante.

La disposizione richiede, inoltre, che siano previste e mantenute opportune distanze di sicurezza tra gli stabilimenti e le zone residenziali, gli edifici e le zone frequentate dal pubblico.

Ne segue che la verifica deve essere riferita non solo alla distanza dell'area dallo stabilimento, ma anche alla **specificità natura della nuova destinazione urbanistica ed al carico antropico da essa determinato**.

La nuova struttura commerciale costituisce, infatti, per sua stessa natura, un luogo destinato alla frequentazione della collettività.

Si ritiene, pertanto, che deve essere documentato:

1. quale categoria territoriale sia stata attribuita alla nuova destinazione;
2. quale numero di persone contemporaneamente presenti sia stato assunto ai fini della valutazione;

3. quali scenari incidentali siano stati utilizzati;
4. quali distanze di sicurezza siano state considerate;
5. in quale modo sia stata verificata la compatibilità della nuova destinazione commerciale con l'Elaborato Tecnico RIR vigente;
6. se siano stati considerati anche i parcheggi, le aree esterne e le zone di accesso alla struttura.

2.3. - Il precedente parere tecnico dell'Autorità competente richiamato dalla Relazione.

La Relazione tecnico-illustrativa contiene un passaggio particolarmente significativo.

Dopo avere esaminato la posizione dell'area rispetto alle zone di danno, afferma infatti che **«dovrà essere verificato il parere tecnico già, comunque, rilasciato da parte dell'Autorità Competente sull'area in oggetto al quale si rimanda».**

La documentazione a disposizione non consente, tuttavia, di individuare:

- i. gli estremi del parere;
- ii. l'Autorità che lo ha rilasciato;
- iii. la data;
- iv. l'insediamento cui il parere si riferiva;
- v. gli scenari incidentali presi in considerazione;
- vi. le eventuali condizioni o prescrizioni;
- vii. la sua perdurante attualità rispetto alla nuova configurazione dell'intervento.

Considerato, quindi, che lo stesso progettista ha ritenuto necessario richiamare tale atto, si ritiene necessario che il parere venga acquisito e reso

disponibile nell'ambito dell'istruttoria, verificandone espressamente l'attualità e la riferibilità alla nuova destinazione commerciale.

2.4. - Elaborato Tecnico RIR e nuova destinazione commerciale

La documentazione della variante richiama l'Elaborato Tecnico RIR del Comune e la relativa cartografia.

È noto che il Comune dispone di un Elaborato Tecnico RIR, approvato nell'ambito della pianificazione comunale.

La circostanza che la Ca08 risulti esterna alle fasce di danno rappresentate nella relativa cartografia costituisce un elemento favorevole alla compatibilità urbanistica dell'area, **ma non può essere interpretata nel senso che qualsiasi nuova destinazione sia automaticamente compatibile.**

Occorre infatti verificare la **compatibilità della specifica trasformazione proposta**, tenendo conto:

- della natura commerciale dell'insediamento;
- dell'affollamento prevedibile;
- della permanenza temporanea delle persone;
- della presenza di parcheggi e aree esterne;
- delle modalità di accesso e di esodo;
- delle esigenze di intervento dei mezzi di soccorso.

3. VAS

3.1. - Rapporto preliminare VAS: affermazioni da chiarire in relazione al rischio.

Il Rapporto preliminare relativo alla verifica di assoggettabilità a VAS contiene, con riferimento ai rischi ed agli incidenti, affermazioni particolarmente nette, indicando:

- a) l'assenza di nuovi fattori di rischio per il pubblico;
- b) l'assenza di incidenti riconducibili alla realizzazione dell'iniziativa;
- c) l'assenza di un incremento significativo dei fattori di rischio esistenti.

Tali conclusioni avrebbero dovuto, tuttavia, essere coordinate con quanto riportato nella Relazione tecnico-illustrativa, che riconosce:

- d) la presenza immediatamente prossima dello stabilimento CAS;
- e) la sua sottoposizione alla disciplina sul rischio di incidente rilevante;
- f) la presenza di scenari incidentali;
- g) l'esistenza di zone di sicuro impatto, danno e attenzione;
- h) la necessità di verificare uno specifico parere tecnico dell'Autorità competente.

Pertanto, non risulta esplicitato **quali elementi tecnici abbiano consentito al Rapporto preliminare di concludere per l'assenza di nuovi fattori di rischio per il pubblico e per l'affermazione relativa all'assenza di incidenti riconducibili alla realizzazione dell'iniziativa** tenuto conto della nuova destinazione commerciale e della presenza dello stabilimento CAS.

3.2. - Traffico, flussi di persone e merci.

Nel Rapporto preliminare VAS viene indicato che l'iniziativa non produrrebbe un incremento dei volumi di traffico e non determinerebbe effetti sulla viabilità.

Tale affermazione appare, tuttavia, non coerente con gli altri elaborati.

La variante prevede infatti:

- a) una struttura commerciale con circa 2.260 m² di superficie di vendita;
- b) 117 posti auto nell'autorimessa;
- c) circa 68 posti auto esterni;

- d) flussi di clienti;
- e) flussi di personale;
- f) flussi di approvvigionamento delle merci.

La stessa deliberazione consiliare dà atto della necessità di verificare gli impatti della nuova attività con riferimento ai **flussi di persone e merci**, nonché al possibile sovraccarico sul quadro infrastrutturale e ambientale.

Ancora più significativamente la Relazione tecnico-illustrativa, nella valutazione degli effetti sulla qualità dell'aria, richiama espressamente la presenza di emissioni derivanti dall'**aumento del traffico locale nelle immediate vicinanze dei nuovi insediamenti**.

Si configura pertanto, un'incongruenza tra:

- a) **Rapporto preliminare VAS:** assenza di incremento dei volumi di traffico;
- b) **Relazione tecnica:** presenza di un aumento del traffico locale;
- c) **deliberazione comunale:** necessità di valutare i flussi di persone e merci.

Si ritiene, pertanto, che dovrebbero essere esplicitati:

- a) i flussi veicolari stimati;
- b) il numero di accessi e uscite previsto;
- c) i flussi di approvvigionamento;
- d) le fasce orarie di maggiore affluenza;
- e) gli effetti sulla viabilità esistente;
- f) gli effetti sulle emissioni atmosferiche;
- g) le motivazioni per cui tali effetti siano stati ritenuti non significativi ai fini della verifica di assoggettabilità a VAS.

3.3. - Rumore e clima acustico.

Dalla deliberazione consiliare risulta che ARPA aveva richiesto integrazioni relativamente al **rumore ambientale**, con particolare riferimento alla valutazione previsionale del clima acustico prevista dalla normativa regionale.

La stessa documentazione progettuale rinvia la predisposizione della valutazione previsionale del clima acustico alla successiva fase di acquisizione del titolo edilizio.

Pur prendendo atto di tale impostazione procedurale, si ritiene necessario chiarire quale valutazione del fattore rumore sia stata concretamente effettuata nell'ambito della verifica di assoggettabilità a VAS.

La questione assume particolare rilievo in quanto l'area:

- a) è immediatamente prossima a un importante stabilimento industriale;
- b) è interessata da attività produttive;
- c) sarà destinata a una struttura commerciale;
- d) sarà interessata da flussi veicolari e di approvvigionamento.

E', pertanto, necessario esplicitare in che modo il fattore rumore sia stato considerato nella valutazione ambientale preliminare e sulla base di quali elementi sia stato ritenuto non significativo ai fini della procedura VAS.

3.4. - Coerenza tra motivazioni urbanistiche e valutazioni ambientali

Nel loro complesso, gli atti evidenziano una questione da chiarire.

La modificazione della destinazione urbanistica viene motivata anche con riferimento alla particolare prossimità dell'area alle attività produttive della CAS ed alla conseguente opportunità di evitare la presenza di una destinazione residenziale.

Contemporaneamente, tuttavia, la nuova destinazione introduce:

- a) una struttura commerciale di significativa dimensione;
- b) una rilevante frequentazione di pubblico;
- c) flussi di persone e merci;
- d) traffico veicolare;
- e) attività terziarie.

L'Amministrazione, pertanto, non ha esplicitato in modo organico **la relazione tra le motivazioni urbanistiche poste a fondamento della modifica della destinazione e le valutazioni ambientali e sanitarie effettuate sulla nuova destinazione.**

In particolare, dovrebbe chiarire per quali ragioni la nuova destinazione sia stata ritenuta preferibile rispetto a quella residenziale proprio in relazione alla prossimità della CAS e quali specifiche condizioni rendano tale destinazione compatibile con il contesto industriale esistente.

Necessità di integrazione

Alla luce delle considerazioni esposte, **l'Amministrazione comunale dovrebbe acquisire e valutare le informazioni e la documentazione sotto riportate, al fine di completare l'istruttoria e di consentire una compiuta verifica della compatibilità della variante con i profili ambientali, di sicurezza ed igienico-sanitari sopra evidenziati, preliminarmente alla sua approvazione definitiva:**

1. acquisisca agli atti e renda disponibile il parere tecnico dell'Autorità competente espressamente richiamato nella Relazione tecnico-illustrativa con riferimento alla compatibilità dell'area oggetto di variante con la presenza della CAS;

2. verifichi e documenti l'attualità di tale parere rispetto alla configurazione urbanistica e progettuale oggi proposta;
3. espliciti la verifica di compatibilità della nuova destinazione commerciale ai sensi dell'art. 22 del D.Lgs. 105/2015 e nell'ambito dell'Elaborato Tecnico RIR vigente;
4. indichi la categoria territoriale attribuita alla nuova struttura ed i parametri di affollamento utilizzati nella verifica;
5. chiarisca quali scenari incidentali siano stati assunti a riferimento e quali siano le relative distanze di sicurezza;
6. chiarisca se nella valutazione siano state considerate anche le aree esterne, i parcheggi e le zone di accesso e di uscita della struttura commerciale;
7. espliciti le ragioni per cui il Rapporto preliminare VAS abbia escluso in termini assoluti nuovi fattori di rischio per il pubblico, alla luce della presenza della CAS e della nuova destinazione commerciale;
8. chiarisca la contraddizione tra l'affermazione del Rapporto preliminare relativa all'assenza di incremento dei volumi di traffico e l'espresso riferimento, nella Relazione tecnica, all'aumento del traffico locale;
9. renda disponibili i dati utilizzati per la valutazione dei flussi di persone e merci e degli effetti sulla viabilità;
10. espliciti le valutazioni effettuate sugli effetti del traffico locale sulla qualità dell'aria;
11. chiarisca quale valutazione del clima acustico sia stata effettuata ai fini della verifica di assoggettabilità a VAS, considerato che la relativa valutazione previsionale risulta rinviata alla successiva fase edilizia;

12. dia conto in maniera puntuale del recepimento delle condizioni, osservazioni e indicazioni contenute nel provvedimento regionale conclusivo della verifica di assoggettabilità a VAS e delle successive integrazioni richieste agli elaborati progettuali;
13. valuti, alla luce degli elementi sopra evidenziati, se la documentazione posta a base della variante e della verifica di assoggettabilità a VAS necessiti di ulteriori integrazioni istruttorie.

4. RISORSA IDRICA

4.1 - Tutela della zona di protezione della captazione di acqua destinata al consumo umano.

La relazione geologica e geotecnica indica che l'area oggetto di variante è posta all'interno della zona di protezione di un pozzo di acqua destinata al consumo umano, che approvvigiona l'acquedotto del Comune di Aosta.

Tale circostanza assume particolare rilievo ai fini della valutazione della variante, considerato che l'art. 35, c. 8 e 9, delle Norme di attuazione del PTP regionale prevede che le aree di salvaguardia delle captazioni destinate al consumo umano **siano delimitate in sede di pianificazione e che la delimitazione delle relative aree di rispetto e di protezione sia fondata su specifiche indagini idrogeologiche**, volte a individuare il bacino idrogeologico della falda, i percorsi e le caratteristiche della falda e le attività e destinazioni d'uso presenti, in relazione alle condizioni di vulnerabilità e di rischio.

In particolare:

- a. Il comma 8 stabilisce che le aree di salvaguardia di pozzi, punti di presa e sorgenti destinati al consumo umano **devono essere delimitate in sede di pianificazione**;

b. il comma 9 stabilisce poi che, per ogni captazione, devono essere individuate tre aree: tutela assoluta, rispetto e protezione; per la seconda e la terza la delimitazione deve essere effettuata sulla base di **indagini idrogeologiche** estese alle aree circostanti.

Il medesimo art. 35, comma 9, lett. c), stabilisce inoltre che nella zona di protezione, estesa al bacino idrografico e alle aree di ricarica, devono essere **regolamentate e controllate tutte le attività dalle quali possono derivare inquinamenti**.

La disciplina regionale in materia di tutela delle captazioni destinate al consumo umano ed in particolare l'art. 42 della L.R. 11/1998 prevede che nell'ambito della pianificazione urbanistica debbano essere definite le zone di protezione e stabilite le destinazioni e gli interventi ammessi, eventualmente limitandoli e imponendo specifiche misure a tutela della captazione.

Nonostante ciò **negli elaborati della variante non risultano individuate le destinazioni e gli interventi ammessi nella zona di protezione, né emerge la compatibilità della nuova struttura commerciale con tale disciplina.**

Ne consegue che la mera rappresentazione cartografica dell'area all'interno della zona di protezione non è, di per sé, sufficiente a dimostrare la compatibilità di una nuova e significativa trasformazione urbanistica con gli obiettivi di tutela della risorsa idrica.

Nel caso in esame la variante comporta, infatti, l'introduzione di una consistente struttura commerciale e terziaria, con nuove edificazioni, superfici impermeabilizzate, parcheggi, viabilità, gestione delle acque meteoriche ed ulteriori infrastrutture ed impianti.

Era, pertanto, necessario verificare, nell'ambito della variante, la **compatibilità delle nuove destinazioni urbanistiche con la disciplina vigente per la zona di protezione della captazione e con le caratteristiche idrogeologiche della risorsa tutelata**, dando conto degli studi e degli elementi conoscitivi posti a fondamento di tale valutazione.

Avrebbe dovuto, quindi, essere disponibile nell'ambito della documentazione della variante:

- a) la precisa individuazione della captazione destinata al consumo umano cui si riferisce la zona di protezione;
- b) la cartografia delle tre aree di salvaguardia — tutela assoluta, rispetto e protezione — nella loro configurazione vigente;
- c) gli studi geologici e idrogeologici posti a fondamento della delimitazione della zona di protezione;
- d) la disciplina urbanistica e le limitazioni d'uso vigenti all'interno della stessa;
- e) la verifica specifica della compatibilità della nuova edificazione e delle nuove destinazioni d'uso previste dalla variante con tale disciplina;
- f) la valutazione degli effetti di nuova impermeabilizzazione del suolo e gestione delle acque meteoriche sulla ricarica e sulla qualità della falda;
- g) l'indicazione di eventuali limitazioni relative a scavi, emungimenti, reimmissioni in falda od installazione di sistemi di scambio termico con la falda.

Pur risultando l'area Ca08 ricompresa nella zona di protezione di una captazione destinata al consumo umano, nella documentazione della variante non risulta adeguatamente esplicitata la verifica della

compatibilità della trasformazione urbanistica proposta con il regime di tutela della risorsa idrica, né risultano chiaramente individuati gli studi geologici e idrogeologici posti a fondamento della perimetrazione e della disciplina applicabile.

5. CONDIZIONI AMBIENTALI PRESISTENTI.

5.1. – Presenza dello stabilimento CAS, disciplina delle industrie insalubri e AIA.

Nella documentazione allegata alla variante non risulta specificamente affrontata la considerazione, sotto il profilo ambientale, igienico-sanitario e territoriale, dello stabilimento siderurgico CAS e della sua relazione con la nuova destinazione urbanistica dell'area Ca08.

Il D.M. 5 settembre 1994, adottato ai sensi dell'art. 216 del R.D. 27 luglio 1934, n. 1265, ricomprende nell'elenco delle industrie insalubri di prima classe numerose attività siderurgiche e metallurgiche, tra cui la produzione di ferro, ghisa e acciaio e diverse lavorazioni dei metalli.

Deve tuttavia essere considerata la recentissima sopravvenuta disciplina dell'art. 14, comma 3, del D.L. 19 febbraio 2026, n. 19, convertito dalla L. 20 aprile 2026, n. 50, secondo cui le imprese in possesso di autorizzazione integrata ambientale (AIA), autorizzazione unica ambientale (AUA) o delle altre autorizzazioni ambientali indicate dalla disposizione non sono classificate come industrie insalubri ai sensi dell'art. 216 del T.U. delle leggi sanitarie e sono escluse dalla relativa disciplina. Pertanto, considerato che lo stabilimento CAS risulta in possesso di AIA, non si ritiene corretto fondare la valutazione della variante sulla diretta applicazione alla CAS delle prescrizioni dell'art. 216 T.U.L.S. relative alle industrie insalubri.

Ciò non esclude, tuttavia, che la presenza dello stabilimento industriale, la sua collocazione immediatamente adiacente all'area Ca08, le caratteristiche delle attività esercitate, le relative emissioni autorizzate, il traffico industriale, le emissioni acustiche e, soprattutto, la sottoposizione dello stabilimento alla disciplina in materia di rischio di incidente rilevante costituiscano elementi ambientali, sanitari e territoriali preesistenti che devono essere specificamente considerati nella valutazione della compatibilità delle nuove destinazioni urbanistiche.

Tale esigenza risulta particolarmente rilevante in relazione all'introduzione di una struttura commerciale destinata alla presenza di un numero significativo di persone.

Sarebbe stato, quindi, necessario che la documentazione della variante desse conto in maniera esplicita delle condizioni ambientali preesistenti determinate dalla presenza dello stabilimento CAS e delle modalità con le quali tali condizioni siano state considerate nella scelta della nuova destinazione urbanistica, coordinando tale valutazione con quella relativa al rischio di incidente rilevante, alla qualità dell'aria, al rumore e al traffico.

6. CONCLUSIONI

Le presenti osservazioni non intendono sostenere che la mera presenza dello stabilimento CAS determini automaticamente l'incompatibilità della variante proposta.

Si ritiene tuttavia che la particolare collocazione dell'area, la natura dello stabilimento confinante, la nuova destinazione commerciale e terziaria e la conseguente presenza di un numero significativo di persone rendano necessario un livello di approfondimento istruttorio particolarmente rigoroso.

In particolare, appare necessario che siano adeguatamente coordinate:

- a) la disciplina urbanistica;
- b) la disciplina sul rischio di incidente rilevante;
- c) l'Elaborato Tecnico RIR;
- d) la documentazione relativa agli scenari incidentali della CAS;
- e) la valutazione ambientale;
- f) la valutazione del traffico e della mobilità;
- g) la valutazione del clima acustico;
- h) gli aspetti igienico-sanitari;
- i) la tutela della risorsa idrica.

Particolare rilievo assume, inoltre, la circostanza che l'area Ca08 **risulti ricompresa nella zona di protezione di una captazione destinata al consumo umano**, circostanza che richiede una specifica verifica della compatibilità della trasformazione urbanistica proposta con il regime di tutela della risorsa idrica.

A fronte di tutto ciò è pacifica la sussistenza dei vizi in epigrafe indicati non legittimanti l'approvazione della variante.

- 2) Violazione di legge ed in particolare dell'art. 5, comma 3, l.r. n. 12/1999, dell'art. 1 l.r. n. 1/2006 e dell'art. 3 della legge n. 241/90 (o art. 6 l.r. n. 19/07); eccesso di potere per carenza dei presupposti, manifesta illogicità e carenza di motivazione.

Per quanto evincibile dal verbale di deliberazione del Consiglio Comunale n. 112 del 22 luglio 2026, con nota data 03/12/2024, acquisita al protocollo comunale al nr. 70041 del 03/12/2024, è pervenuta una proposta di variante al PUD di iniziativa privata approvato, volta alla costruzione di una struttura

commerciale con superficie netta di vendita di circa **2.260 m²**, accompagnata da una dotazione significativa di parcheggi, nonché un'ulteriore destinazione terziaria.

L'adottanda variante, pertanto, se non mal compreso, sarebbe il frutto solo ed esclusivamente di un'esigenza dei proprietari dei terreni, mentre dal verbale di deliberazione non è dato in alcun modo comprendere quale sarebbe l'interesse pubblico sotteso.

Ed infatti, dato atto che in Valle d'Aosta è assente una normativa regionale che disciplini l'insediamento di strutture di vendita commerciali in aree provate, con un piano urbanistico commerciale con particolare attenzione all'ambiente, ai principi di tutela e salvaguardia del territorio coerenti e sostenibili, individuando le aree e le zone di collocazione (al contrario, peraltro, di quanto ad esempio fatto in Trentino Alto Adige con la legge Provinciale sul commercio 30 luglio 2010 n. 17), con l'adottanda variante si procederebbe in senso esattamente opposto a quanto previsto dall'interesse pubblico alla valorizzazione dei pubblici esercizi: con la creazione della pretesa struttura avente destinazione commerciale con aree di vendita e la realizzazione di un polo commerciale di rilievo intercomunale oggetto della variante verrebbero, infatti, lesi gli esercizi commerciali che andrebbero così a chiudere.

Inutile dire che la chiusura degli esercizi commerciali nel centro storico comporterà notevoli problemi alla popolazione ivi residente, soprattutto a quella più anziana che si troverà sprovvista degli esercizi di vicinato.

Ma non basta. La pretesa realizzazione di un polo commerciale di rilievo intercomunale risulta priva di logica al sol considerare che a distanza

ravvicinata sono già presenti numerosi centri commerciali in gran parte di rilievo intercomunale: nel raggio di 200-300 metri vi sono Carrefour Market, Lidl, MD, Risparmio Casa, Tigotà, Eurospin e Conad ed a circa 600 mt o poco più risultano presenti, con una comoda viabilità, Cidac e la grande struttura del Carrefour di Pollein.

Peraltro si ha notizia anche della prossima apertura di un ulteriore importante esercizio commerciale tangente il lato est del Quartiere Dora nell'immobile a destinazione commerciale ove attualmente insistono Wurth e l'officina Audi. E' evidente, quindi, l'assoluta assenza di interesse pubblico alla realizzazione di una nuova struttura ed ancor più delle dimensioni prospettate.

D'altronde gli abitanti del Quartiere hanno espresso chiaramente l'inutilità di avere un'ulteriore importante struttura commerciale prospiciente l'abitato o, comunque, di grossi ipermercati ed invece la necessità di affaccio e fruizione in un'area verde attrezzata, di spazi e strutture di relazione per gli abitanti, di piccola ristorazione, di bar, di attività di piccolo artigianato, di vendita e di servizi di relazione.

Ciò risulta confermato dal sondaggio pubblico effettuato dall'esponente, che ha attestato l'assoluta contrarietà della popolazione alla variante approvata.

Peraltro l'articolo 1-bis della L.R. 12/1999, per come introdotto dall'art. 4, comma 2, della L.R. n. 10/2026 prevede che *“La regione e i Comuni, senza operare discriminazioni tra operatori commerciali, possano limitare l'insediamento di alcune attività commerciali in aree determinate e di intesa con le associazioni degli operatori, possano adottare misure per tutelare e valorizzare gli esercizi di vicinato e botteghe artigiane qualificati sotto il*

profilo storico cultura e commerciale” e la Proposta di legge regionale n. 24/2026, recante “Disciplina e interventi a sostegno dei distretti del commercio. Modificazione alla legge regionale 4 settembre 2001, n. 19 (Interventi regionali a sostegno delle attività turistico-ricettive e commerciali)” evidenzia la necessità di tutela dei piccoli esercizi.

Ne segue, quindi, anche l’eccesso di potere per carenza dei presupposti, manifesta illogicità e carenza assoluta di motivazione dell’adottanda variante con conseguente violazione anche dell’art. 3 della legge n. 241/90 o dell’art. 6 l.r. n. 19/07, che impongono l’obbligo di motivazione degli atti amministrativi.

Sul punto, peraltro, si evidenzia che il Consiglio di Stato ha già avuto modo di evidenziare che *“la discrezionalità delle scelte urbanistiche relative alla classificazione delle aree deve essere supportata da una motivazione sufficiente, logica e ragionevole, proprio per evitare che la discrezionalità possa trasmodare nell'arbitrio (Cons. Stato Sez. IV 6 luglio 2009)”* (Cons. Stato, Sez. IV, Sent. 24/01/2013, n. 431).

Analogamente i TAR: *“La verifica e la scelta della destinazione edificatoria, riservate al potere discrezionale, devono raccordarsi con la più generale disciplina urbanistica e rivelarsi altresì soddisfattive dell’interesse pubblico al corretto ed armonico utilizzo del territorio, nel temperamento delle varie esigenze della popolazione che su tale ambito insiste ed opera (L. n. 1150/1942, Legge urbanistica).”* (T.A.R. Lombardia Brescia, Sez. I, Sentenza, 20/02/2017, n. 249); *“La verifica e la scelta della destinazione edificatoria, pure riservate al potere discrezionale, devono raccordarsi con la più generale disciplina urbanistica e rivelarsi altresì soddisfattive*

dell'interesse pubblico al corretto ed armonico utilizzo del territorio, nel contemperamento delle varie esigenze della popolazione che su tale ambito insiste ed opera (L. n. 1150/1942, Legge urbanistica)." (T.A.R. Lombardia Brescia, Sez. I, Sentenza, 20/02/2017, n. 247); *"La verifica e la scelta della destinazione edificatoria, pure riservate al potere discrezionale, devono raccordarsi con la più generale disciplina urbanistica e rivelarsi altresì soddisfattive dell'interesse pubblico al corretto ed armonico utilizzo del territorio, nel contemperamento delle varie esigenze della popolazione che su tale ambito insiste ed opera (L. n. 1150/1942, Legge urbanistica)."* (T.A.R. Lombardia Milano, Sez. II, Sentenza, 16/01/2017, n. 102).

Per quanto detto in precedenza risulta evidente che la scelta di destinazione della Variante e del PUD e l'adozione della stessa da parte del Comune appaia utopistica, illogica, non rispettosa dell'ambiente, inserita in una zona con scarsa accessibilità e con volumi imponenti: evidentemente ciò risulta dettato solo da intenti settori speculativi.

Per la sua collocazione è un'area chiaramente a servizio di tutto il Quartiere e, quindi, deve in modo evidente soddisfare le esigenze degli abitanti nelle zone limitrofe ovviando alle carenze interne presenti nel quartiere e nelle aree limitrofe per migliorare la qualità urbana e tutelare la salvaguardia del territorio.

Inoltre è fuori dubbio che con le previsioni contenute nella variante si penalizzano il futuro e la sopravvivenza delle attività in essere nel circondario e non solo.

Tutto ciò non è stato in alcun modo considerato.

* * * * *

Riassumendo l'adottanda variante è volta all'introduzione nello strumento urbanistico vigente della facoltà di creare una struttura avente destinazione commerciale con aree di vendita di rilievo intercomunale, il tutto ad esclusivo soddisfacimento dell'interesse di privati.

Per contro la nuova destinazione d'uso risulta in danno degli esercenti e degli altri cittadini ed è contraria all'interesse pubblico, il tutto senza considerare che non potrebbe neppure soddisfare quello privato in considerazione di tutti i supermercati già esistenti in zona con conseguente manifesta illogicità.

Ad abundantiam la scelta del luogo per l'insediamento di tali strutture è palesemente inidonea: la struttura avente destinazione commerciale dovrebbe apportare, secondo gli intenti, una miriade di avventori che sarebbero esposti ai rischi evidenziati nel primo motivo.

Si renderebbe, invece, necessaria una variante di piano che vincoli a verde buona parte dell'area prevedendo folte piantumazioni (volte ad inibire eventuali emissioni da parte della CAS), spazi e verde attrezzati anche per attività ludiche con forte riduzione all'indice volumetrico, possibilità di edificazione di modeste strutture nelle zone all'estremità sud e nord (distanti da CAS) contenenti piccole strutture per servizi, spazi di relazione, artigianato, vendita e residenze al fine di moderare gli impatti ambientali e migliorare la qualità urbana, l'accessibilità e la fruizione degli insediamenti circostanti per la qualità della vita degli abitanti stessi.

Ovviamente quanto sopra dovrà essere subordinato alla risoluzione e alla mitigazione delle condizioni di salubrità e di inquinamento attuali nel rispetto della normativa vigente.

Tale soluzione edificatoria e ambientale è già stata, peraltro, adottata in passato da codesto Comune in aree sottoposte a PUD, quale, a titolo meramente esemplificativo ma non esaustivo, quella di Via Federico Chabod.

Ora la scrivente è convinta che le soluzioni pianificatorie necessitino di condivisione da parte della collettività, evitando, nel limite della ragionevolezza, di essere affidate al TAR e solo per detto motivo ha formulato le presenti osservazioni.

Conseguentemente confida che la delibera di adottare la variante non sostanziale de qua venga annullata per tutti i motivi sopra indicati, oltre che per rispetto del principio costituzionale di buona amministrazione di cui all'art. 97 Costituzione, riservandosi, in difetto, di adire, proprio malgrado, il TAR per la Valle d'Aosta per la miglior tutela degli interessi propri e dei Vs. esercenti.

Produce esiti del sondaggio pubblico.

Distinti saluti.

Aosta, li 20 settembre 2026