



REGIONE SARDEGNA

Provincia e Città Metropolitana di Cagliari

COMUNE DI ELMAS (CA)



**VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA V.I.A. DI CUI ALL'ART. 6 COMMA 6 DEL
D.LGS 152/2006 DEL PIANO DI RICONVERSIONE E RAZIONALIZZAZIONE
DELL'AREA EX FAS DI ELMAS (CA) - D.G.R. N. 47/28 DEL 25.11.2014 E D.G.R. N.
10/8 DEL 17.03.2015 E SUCCESSIVE NOTE INTEGRATIVE SVA**

proponente VILLA DEL MAS S.r.l.
Viale Elmas n. 216
09030 ELMAS (CA)



impresa Impresa di Costruzioni
Ing. Raffaello PELLIGRINI s.r.l.
Via Nazario Sauro 9
09123 Cagliari



progetto MEDIAPOLIS
engineering s.r.l.
Piazza Maria Teresa 7
10121 Torino
T +39 011 8127837
F +39 011 8127919
W www.gruppomediapolis.com
E engineering@gruppomediapolis.com

via Trieste, 151
09045 Quartu S. Elena
+39 070 821202
ingtanca@tiscali.it

Ing. Alberto Collu
via John Davison Rockefeller, 43
09126 Cagliari
+39 3476404674
albertocollu@libero.it



Piano Ambientale Cantiere Piano di monitoraggio Modello dispersione inquinanti

cod.tavola

sostituisce

AC11-SPA.R01.E

oggetto CONTRODEDUZIONI ALLE
OSSERVAZIONI TRASMESSE
CON NOTA PROT. 22495 DEL
26-07-2023

scala

commessa

note 0753

committente

Villa del Mas srl

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VIA DI CUI ALL'ART. 6 COMMA 6 DEL D.LGS 152/2006 DEL PIANO DI RICONVERSIONE E RAZIONALIZZAZIONE DELL'AREA EX FAS DI ELMAS (CA) - D.G.R. N. 47/28 DEL 25.11.2014 E D.G.R. N. 10/8 DEL 17.03.2015 E SUCCESSIVE NOTE INTEGRATIVE SVA - VALUTAZIONE PRELIMINARE (ESITO PROT. 11297 DEL 06.04.2023) – CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI TRASMESSE CON NOTA PROT. N. 22495 DEL 26-07-2023

MEDIA
POLIS

ing. Alessandro Tanca

1. CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE DALLA SOCIETÀ ESETALI S.R.L., TRASMESSE CON NOTA PROT. 22495 DEL 26-07-2023	3
1.1. In via preliminare.....	3
1.2. Nel merito delle osservazioni	4
1.2.1. Osservazione n. 1 – Calcolo dei parcheggi.....	4
1.2.2. Osservazioni di cui ai punti 2, 3, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16 – Bonifica e capping.....	5
1.2.3. Osservazioni di cui ai punti 4, 5 e 6 – Gestione dei rifiuti.....	6
1.2.4. Osservazioni di cui ai punti 7 e 8 – Scelta di demolire le strutture esistenti.....	7
1.2.5. Osservazione n. 9 – Modifiche al layout interno e verifica dell'indice di densità commerciale.....	7

1. CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE DALLA SOCIETÀ ESETALI S.R.L., TRASMESSE CON NOTA PROT. 22495 DEL 26-07-2023

Fatte salve le integrazioni e i chiarimenti già resi nell'ambito del procedimento in oggetto, con la presente, si riportano di seguito le controdeduzioni alle osservazioni presentate dalla Società Esetali S.r.l., trasmessi con nota regionale prot. 22495 del 26/07/2023.

1.1. In via preliminare

Innanzitutto e preliminarmente, occorre rilevare che le osservazioni presentate dalla Società Esetali S.r.l. sono tardive e inammissibili.

L'istanza per l'avvio del procedimento di Verifica di assoggettabilità a VIA è stata pubblicata in data 24 maggio 2023 e, a partire da tale data, entro 30 giorni potevano essere presentate osservazioni da parte dei soggetti interessati.

L'osservazione in questione è stata trasmessa il 24 luglio scorso, ossia un mese dopo la scadenza del termine di legge.

L'art. 19 152/2006 richiede che le osservazioni debbano essere presentate da chiunque ne abbia interesse "Entro e non oltre trenta giorni". Tale formulazione, come riconosciuto anche dalla giurisprudenza (cfr. Cass. Sez. III n. 18366 del 7 maggio 2008: "*l'espressione usata "entro e non oltre" fosse indicativa della natura perentoria del termine. Tale orientamento ritiene il Collegio di dover ribadire nella specie condividendone le motivazioni?*") , porta a ritenere che tale termine debba essere considerato perentorio, con il che la Regione non è tenuta a valutare dette osservazioni.

Tale conclusione trova peraltro conferma anche nel principio di celerità dei procedimenti amministrativi accolto unanimemente dai TAR (cfr. TAR Campania, Napoli, Sez. VII, 10 marzo 2023, n. 1550: "*le garanzie partecipative e gli obblighi motivazionali ex art. 3 e 10 bis, l. n. 241/1990 non possono tradursi - a discapito dei principi procedurali di efficacia e di celerità - in un interminabile confronto dialettico*") , secondo cui il diritto di partecipazione dei terzi al procedimento non può comunque determinare ingiustificati ritardi della sua conclusione.

In sintesi, laddove si ammettessero osservazioni presentate con evidente ritardo (circa trenta giorni di ritardo), si avrebbe una completa frustrazione dei termini del procedimento, i quali, in materia di screening VIA, sono espressamente e particolarmente attenzionati dal legislatore (cfr. art. 19, comma 11 d.lgs.152/2006).

In considerazione di quanto sopra evidenziato, dunque, le osservazioni presentate da Esetali S.r.l. non dovrebbero nemmeno essere oggetto di disamina da parte dell'Amministrazione.

Fermo quanto sopra, occorre altresì rilevare che le osservazioni risultano per la maggior parte inconferenti rispetto alla procedura di verifica di VIA in corso, in quanto hanno ad oggetto profili progettuali e tecnici non oggetto del procedimento in corso, bensì oggetto di valutazioni e approvazioni già intervenute nell'ambito di altri procedimenti amministrativi già conclusi.

La riqualificazione dell'ex area Fas in un nuovo centro commerciale è già stata oggetto di una procedura di VIA nel 2014 e nel 2016, a seguito della quale è stato poi approvato uno specifico Piano Attuativo nel 2016, oggetto di variante nel 2017.

Di tali provvedimenti ne è stata data ampia pubblicità nelle forme di legge, senza che siano intervenute osservazioni e/o opposizioni con il che gli stessi devono ormai ritenersi definitivi.

Anche il permesso di costruire e l'autorizzazione commerciali ottenuti nel 2018, così come l'approvazione del Progetto Operativo di Bonifica del 2013 (a cui è poi seguita la successiva approvazione del 2023) sono provvedimenti scaturiti da procedimenti autonomi e distinti da quello in oggetto, divenuti anch'essi ormai definitivi.

La procedura di verifica di VIA in corso è stata avviata per valutare eventuali nuovi impatti negativi derivanti dalla variante edilizia da ultimo presentata da Villa del Mas S.r.l., che prevede la demolizione delle strutture esistenti le quali, originariamente, avrebbero dovuto essere mantenute e recuperate. La demolizione e ricostruzione di tali strutture si è resa necessaria a causa dell'ammaloramento delle stesse.

La giurisprudenza amministrativa ha chiarito che "*le osservazioni dei soggetti interessati [...] sono un apporto collaborativo dei privati nel procedimento*" (ex multis, TAR Lazio, Roma, Sez. IIS, 8 marzo 2023, n. 3864).

Considerata la ratio normativa a base delle osservazioni (apporto collaborativo), non si comprende quale apporto possano fornire le osservazioni in questione le quali si riferiscono principalmente a circostanze tecniche e progettuali ormai definite e consolidate nell'ambito di altri procedimenti (e che, dunque, oltre a non formare oggetto della variante, non potrebbero neppure essere "messe in discussione").

In conclusione, le osservazioni presentate dalla società, oltre - come detto - a risultare ampiamente tardive, non forniscono alcun apporto collaborativo, finendo dunque per "frustrare" la ratio dell'istituto, gravando inutilmente il procedimento in questione.

1.2. Nel merito delle osservazioni

Fermo restando quanto più sopra evidenziato in via preliminare, nel caso in cui codesta Regione ritenesse comunque opportuno valutare nel merito le osservazioni presentate dalla Società Esetali S.r.l., le stesse non risultano comunque pertinenti e/o rilevanti, ovvero risultano già superate dai chiarimenti e dalle integrazioni già fornite in sede istruttoria dalla scrivente, per le seguenti ragioni.

1.2.1. Osservazione n. 1 – Calcolo dei parcheggi

Con le osservazioni, la società Esetali S.r.l. sostanzialmente lamenta che il calcolo dei parcheggi a progetto risulterebbe errato. Come già dedotto più sopra, il calcolo dei parcheggi attiene ad un tema urbanistico già esaurito con l'approvazione del Piano Attuativo e, quindi, inconferenti con la procedura di verifica di VIA avente ad oggetto gli impatti ambientali derivanti dalla variante edilizia da ultimo presentata.

In aggiunta a ciò, la variante edilizia oggetto di verifica di VIA attiene esclusivamente ad aspetti costruttivi in quanto non incide e non modifica i parametri urbanistici già autorizzati.

In ogni caso, i parametri utilizzati per il calcolo degli standard a parcheggio sono i medesimi di quelli riportati all'interno dell'elaborato del Regolamento Edilizio di Elmas, elaborato 34 del P.U.C. vigente.

Il Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale del Comune di Elmas è stato approvato definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 23.02.2016 e successive modifiche approvate con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 36 del 12.12.2018 e n. 14 del 16.04.2019.

Con la determinazione del Direttore Generale della Pianificazione urbanistica e territoriale e della vigilanza edilizia n. 485 del 13.05.2019 il predetto piano è stato ritenuto coerente con il quadro normativo e pianificatorio sovraordinato e pertanto, ai sensi dell'articolo 31, comma 5, L.R. 7/2002, è stato concluso l'iter previsto per la verifica di coerenza.

Il PUC è entrato in vigore il 23/05/2019, data di pubblicazione dell'avviso sulla parte III del BURAS n. 24.

L'applicazione dei suddetti standard alle superfici proposte nel presente intervento determina un fabbisogno minimo di 1705 posti auto, inferiore ai 1782 originariamente previsti nel progetto di VIA per il lotto A commerciale dell'intera area ex FAS.

Gli stessi parametri per la dotazione degli spazi a parcheggio sono stati utilizzati all'interno della pratica di permesso di costruire del centro commerciale che ha ottenuto il provvedimento unico di autorizzazione edilizia e commerciale con Determinazione Settore AA.GG., Sviluppo Economico, risorse Locali, Tributi di Elmas n. 58 del 31/07/2018.

In particolare, la conferenza di servizi ex art. 4, commi 5 e 6 della L.R. n. 5/2006 del 26/07/2018 ha espresso parere finale che attesta il rispetto degli indirizzi e dei criteri di cui alle Deliberazioni G.R. n. 55/108 e n. 40/26 del 2011, e in particolare la compatibilità con il PPR, la compatibilità ambientale, la compatibilità paesaggistica, la compatibilità con i principi di pianificazione territoriale in materia di viabilità e trasporti.

Si aggiunge inoltre che, in occasione della presente procedura di verifica di assoggettabilità a VIA, il Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica dell'Assessorato degli Enti Locali, ha espresso parere favorevole sull'intervento in oggetto (con nota prot. 30847 del 26-06-2023), specificando nello stesso parere che gli interventi non prevedono l'aumento della superficie lorda e la variazione del numero di parcheggi, dei parametri urbanistici e/o delle superfici di vendita.

Per quanto sopra il rilievo in ordine al maggiore impatto sugli aspetti trasportistici, posto che il numero dei posti auto è stato correttamente determinato, risulta essere del tutto infondato, come pure è priva di fondamento l'osservazione sulla mancata valutazione degli impatti associati al cumulo con altri progetti, dato che tutti gli altri interventi citati nell'osservazione sono successivi a quello in esame, e pertanto soggetti ciascuno all'obbligo di effettuare in proprio le dovute valutazioni in ordine all'impatto degli stessi sulla viabilità con riferimento al cumulo con gli altri interventi.

1.2.2. Osservazioni di cui ai punti 2, 3, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16 – Bonifica e capping

Le osservazioni in controdeduzione hanno ad oggetto in più punti la bonifica e la realizzazione del capping, nonché l'eventuale rischio sanitario correlato a questi interventi.

Anche in questo caso, le osservazioni presentate dal terzo entrano nel merito di aspetti che sono già stati oggetto di specifica valutazione e approvazione da parte degli enti competenti (Determina n. 95 del 15-06-2011 di approvazione dell'Analisi di Rischio, Determina n. 93 del 06-06-2013 di approvazione del POB e, da ultimo, Determina n. 1 del 21-02-2023 di approvazione della variante esecutiva del POB).

Ciò premesso, le interferenze tra i lavori edilizi e la realizzazione del capping autorizzato è stata già oggetto di valutazione da parte degli enti competenti, con conseguente richiesta di chiarimenti.

La relazione integrativa da ultimo presentata in data [31-07-2023], ha fornito auspicabilmente tutti i chiarimenti richiesti sia rispetto alla non interferenza dei lavori edili con la realizzazione della messa in sicurezza permanente, sia rispetto alla valutazione del rischio sanitario dei lavoratori durante le fasi di cantiere.

Si è peraltro avuto modo di evidenziare che le modifiche edilizie introdotte con la variante al permesso di costruire non modificano il modello concettuale del sito.

Si rinvia, dunque, a quanto già dedotto nella relazione presentata.

Con particolare riferimento **all'osservazione n. 2**, si evidenzia come l'attuazione degli interventi previsti ed approvati nella recente integrazione al Piano Operativo di Bonifica consentono il conseguimento della messa in sicurezza permanente, grazie alla quale i terreni contaminati saranno definitivamente confinati al di sotto del pacchetto di capping, rendendo pertanto impossibile alcuna esposizione dei lavoratori e dei fruitori dell'area ai contaminanti attualmente presenti, eliminando di fatto il rischio sanitario per tali soggetti contrariamente alla situazione attuale in cui l'esposizione è possibile e potenzialmente dannosa per la salute umana. A ciò si aggiunge che il sito è già stato oggetto di Analisi di rischio sito specifica ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs. n. 152/2006, approvata a seguito di conferenza di servizi con Determina n. 95 del 15-06-2011, sulla base della quale è stato poi approvato il Progetto Operativo di Bonifica e il suo recente aggiornamento.

Per quanto attiene **all'osservazione n. 3**, si evidenzia che le infiltrazioni di acque meteoriche in falda, a capping completato, saranno impossibili grazie alla geomembrana impermeabilizzante in HDPE, che non consente più alcuna infiltrazione delle acque meteoriche all'interno dei terreni contaminati, che non potranno più veicolare elementi inquinanti presenti nei terreni contaminati a quel punto definitivamente confinati al di sotto della geomembrana in HDPE.

Infine si evidenzia come le analisi delle acque di falda, in corso di monitoraggio da diversi anni ad oggi, non riportino il superamento di alcuna delle concentrazioni soglia per nessuno dei contaminanti indagati per cui appare evidente che tali contaminanti non potranno, a maggior ragione a capping eseguito, superare le concentrazioni soglia.

Con riferimento **all'osservazione n. 11**, nel ribadire che il Piano Operativo di Bonifica è stato regolarmente approvato, e pertanto condiviso in pieno dagli enti competenti, si evidenzia come lo stesso POB preveda precise modalità di collaudo da eseguire mediante indagini geoelettriche, grazie alle quali sarà possibile verificare l'integrità della geomembrana impermeabilizzante in HDPE e la sua relativa efficienza.

La stratigrafia proposta (ed approvata) garantisce inoltre l'integrità della geomembrana in HDPE nel tempo, in quanto non potrà in alcun caso essere lesionata anche in occasione dei futuri interventi di manutenzione da eseguirsi sulle diverse reti di sottoservizi presenti, comunque tutti posati al di sopra del pacchetto di Capping e, pertanto, al di sopra della geomembrana in HDPE.

In ordine alla **osservazione n. 12**, relativa alla stabilità geotecnica dei terreni oggetto di capping, si osserva come sia indubbiamente noto il fatto che gli stessi possano essere soggetti ad assestamenti (anche differenziali), peraltro è altrettanto noto che tali assestamenti si verificano in misura via via minore con il passare del tempo. Posto che l'attività della FAS è cessata nel 1994, e quindi oramai da quasi trent'anni, si può fondatamente affermare che i terreni oggetto di MISP possano ad oggi ritenersi consolidati e stabili.

A ciò si aggiunge che l'area in oggetto è stata più volte rilevata e che lo stesso POB approvato preveda di eseguire ulteriori rilievi topografici oltre ad una adeguata quantità di prove su piastra grazie alle quali si potrà determinare la portanza del terreno e la relativa omogeneità geotecnica.

In relazione alla **osservazione n. 13**, si riscontra che le modalità operative studiate per evitare la diffusione di polveri e inquinanti in atmosfera sono state puntualmente esposte nel riscontro fornito alle osservazioni e integrazioni richieste dallo SVA e dagli enti, pertanto si rimanda a tale riscontro per maggiori approfondimenti in merito.

Per la **osservazione n. 14**, premesso che una pavimentazione permeabile non è opportuna caso in oggetto, per il quale deve essere evitato per quanto possibile il fenomeno dell'infiltrazione delle acque meteoriche nei suoli, si evidenzia come il progetto preveda la migliore gestione delle acque meteoriche, che sono tutte soggette a trattamento di prima pioggia.

In ordine all'invarianza idraulica, il sistema di trattamento di prima pioggia garantisce di per sé l'equalizzazione delle portate prima che siano conferite alla rete fognaria consortile, mentre le acque di seconda pioggia saranno bypassate dall'impianto di prima pioggia per essere conferite al vicino corpo idrico ricettore Rio Sestu, e pertanto non potranno essere in alcun modo causa di sovraccarico della rete fognaria delle acque bianche non presente nell'area in esame.

Infine le essenze che saranno impiantate nelle aiuole e aree verdi previste in prossimità dei parcheggi, saranno opportunamente scelte individuando esclusivamente le specie che hanno uno sviluppo radicale compatibile con le esigenze di garanzia dell'integrità nel tempo della geomembrana impermeabilizzante in HDPE.

In ordine alla **osservazione n. 15**, per quanto ancora una volta si rilevi che l'osservazione non sia attinente alla procedura di verifica di assoggettabilità a VIA, il cui solo oggetto consiste nella diversa modalità costruttiva del centro commerciale e non nel capping o nella realizzazione dei sottoservizi, si riscontra che lo spessore di 55 cm del capping costituisce la sola stratigrafia dello stesso che, proprio per garantirne l'integrità nel tempo, resterà immutata e in alcun caso soggetta ad altre lavorazioni.

Tale strato sarà difatti alla base dei sovrastanti rilevati, di altezza variabile tra uno e due metri, previsti proprio allo scopo di consentire la posa al loro interno dell'intera rete dei sottoservizi da realizzare, scelta progettuale grazie alla quale anche i futuri interventi manutentivi non potranno in alcun modo essere causa potenziale di danneggiamento dello strato di capping.

Per quanto attiene alla **osservazione n. 16**, si riscontra che il Progetto Operativo di Bonifica prevede una rete di drenaggio e raccolta delle acque che si infiltrano nei rilevati e che scorreranno al di sopra della geomembrana impermeabilizzante in HDPE, acque per le quali è stato prescritto siano accumulate in una vasca finale appositamente dimensionata, per essere poi campionate ed analizzate prima che siano inviate al canale delle acque bianche e conferite al vicino corpo idrico ricettore Rio Sestu. Nel caso in cui le portate raccolte siano eccessive, o comunque non coerenti con le piogge che si verificheranno, si avrà un immediato e tangibile segnale della presenza di eventuali perdite delle reti idriche e fognarie in seguito al quale sarà immediatamente attivata la ricerca della perdita e il relativo intervento di manutenzione.

1.2.3. Osservazioni di cui ai punti 4, 5 e 6 – Gestione dei rifiuti

Le osservazioni in esame lamentano anche che le demolizioni comporteranno un aumento della produzione dei rifiuti di cantiere.

Invero, questo è forse l'unico vero aspetto che attiene alla variante edilizia che, prevedendo la demolizione delle strutture esistenti, potrebbe avere un impatto negativo in merito alla produzione dei rifiuti.

Tale aspetto, tuttavia, è stato attenzionato fin dalle fasi preliminari di confronto (istanza presentata ai sensi dell'art. 6, comma 9, del d.lgs. n. 152/2006), tant'è che anziché escludere la necessità di ulteriori verifiche come fatto per le modifiche precedenti, codesta Regione ha ritenuto opportuno avviare la procedura di verifica di assoggettabilità a VIA della modifica progettuale.

In sede di verifica di VIA, sono stati forniti puntuali calcoli sulla produzione di rifiuti derivanti dalla demolizione delle strutture con indicazione delle relative modalità di gestione (v. documento Piano di gestione delle materie - ac11_SPA.R2.1 PGMR) che hanno dimostrato come, nonostante l'attività demolitoria, la produzione di rifiuti e la relativa gestione non produce impatti ambientali peggiorativi rispetto a quelli già considerati in sede di VIA, laddove – in via cautelativa – era stata sovrastimata la produzione di rifiuti di cantiere.

Con particolare riferimento alla **osservazione n. 4**, si riscontra che l'impatto trasportistico in fase di cantiere è stato valutato ed allegato allo Studio Preliminare Ambientale, e che tale studio tiene in debito conto i maggiori materiali da movimentare mediante una analisi trasportistica basata sul puntuale numero di mezzi da impiegare, determinato analiticamente in base ai volumi da movimentare da e per il cantiere, con dettaglio delle tratte di strada interessate dai percorsi dei mezzi.

L'esito dello studio consente di definire trascurabile l'impatto.

In ordine alla presunta monopolizzazione del mercato dei riciclati si osserva che il proponente ha selezionato diversi fornitori, avendo l'accortezza di sottoscrivere con ciascun soggetto opzioni per la fornitura di un quantitativo di materiale che fosse commisurato alla produzione annua dei diversi soggetti, consentendo pertanto ai produttori di riciclato di soddisfare e garantire la fornitura degli altri clienti abituali.

Con riferimento alla **osservazione n. 5**, ed alla paventata eventuale produzione di rifiuti speciali pericolosi derivanti dalla demolizione, si riscontra che sono già state effettuate le analisi su un set di campioni prelevati negli edifici da demolire per

committente

Villa del Mas srl

**VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VIA DI CUI ALL'ART. 6 COMMA 6 DEL D.LGS
152/2006 DEL PIANO DI RICONVERSIONE E RAZIONALIZZAZIONE DELL'AREA EX
FAS DI ELMAS (CA) - D.G.R. N. 47/28 DEL 25.11.2014 E D.G.R. N. 10/8 DEL
17.03.2015 E SUCCESSIVE NOTE INTEGRATIVE SVA - VALUTAZIONE PRELIMINARE
(ESITO PROT. 11297 DEL 06.04.2023) – CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
TRASMESSE CON NOTA PROT. N. 22495 DEL 26-07-2023**

**MEDIA
POLIS**

Ing. Alessandro Tanca

verificare l'assenza di fibre di amianto e che, comunque prima dell'avvio delle demolizioni, si provvederà ad effettuare ulteriori analisi, come puntualmente riscontrato alle osservazioni formulate in merito a tale argomento dalla Città Metropolitana, ed alle quali si rimanda per maggiore dettaglio.

1.2.4. Osservazioni di cui ai punti 7 e 8 – Scelta di demolire le strutture esistenti

La Esetali S.r.l. lamenta anche la scelta di procedere alla demolizione delle strutture esistenti, il cui mantenimento era stato originariamente proposto ai fini del recupero dell'area.

Occorre, innanzitutto, evidenziare che il mantenimento delle strutture non deriva da vincoli o previsioni specifiche, bensì rappresentava una soluzione “preferita” tra quelle a disposizione.

Si è già ampiamente motivata la scelta di introdurre la variante edilizia comportante la demolizione delle strutture fuori terra, con la realizzazione di nuove strutture prefabbricate e ciò sia per ragioni di sicurezza ed economiche, sia ragioni di performance del futuro fabbricato.

A ciò si aggiunge, in ordine alla **osservazione n. 7** relativa alla demolizione, e quindi alla mancata valorizzazione di un sito storico industriale, si riscontra che tale modifica oggetto della presente procedura di verifica di assoggettabilità a VIA è stata valutata positivamente e ritenuta ammissibile dal servizio tutela del paesaggio che ha emesso il regolare parere favorevole in merito (con nota prot. n. 31103 del 27-06-2023), pertanto anche tale osservazione appare infondata.

Per quanto attiene **all'osservazione n. 8**, per la quale in sede di VIA l'analisi costi benefici non sarebbe stata correttamente eseguita secondo la metodologia delle Linee guida UE del 2014, si riscontra come la stessa VIA contenesse comunque l'analisi costi benefici, ovviamente non redatta secondo le suddette linee guida in quanto la procedura risale al 2014 in cui ancora tali linee guida non potevano essere adottate come modello di riferimento. Si riscontra inoltre che la suddetta analisi costi benefici è stata pertanto approvata unitamente all'intero studio di impatto ambientale nell'ambito della procedura di VIA.

Qualora la presente procedura dovesse avere esito negativo e le opere in esame dovessero essere giudicate tali da essere soggette a procedura di VIA, in tale sede sarà effettuata l'analisi costi benefici secondo le citate linee guida UE 2014.

1.2.5. Osservazione n. 9 – Modifiche al layout interno e verifica dell'indice di densità commerciale

Infine, Esetali S.r.l. arriva a mettere in discussione le modifiche di layout interno, sostenendo che avrebbero dovuto essere ripetute le verifiche di densità commerciale.

Ancora una volta le osservazioni risultano errate. La variante edilizia, pur modificando la distribuzione interna degli spazi, non modifica la superficie commerciale complessiva autorizzata e/o la ripartizione merceologica, confermando così i parametri commerciali del progetto.