

**Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica VAS relativa a istanza di approvazione
Progetto SUAP in Variante al Piano delle Regole del P.G.T. vigente del Comune di Rodigo,
ai sensi dell'art.97 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. e dell'art. 8 del DPR n. 160/20210 e s.m.i.
per realizzazione di un nuovo edificio adibito a uffici con annesse pertinenze e autorimesse
in strada Reteago civ.13 comune di Rodigo (MN), BD SRL SOCIETÀ AGRICOLA.
Osservazioni in merito al Rapporto preliminare.**

Mantova, lì 31 luglio 2025
Prat. n. 2025.9.43.35
Class. 6.3

1. Premessa

In data 02.07.2025 è pervenuta alla scrivente Agenzia nota del Comune di Rodigo (prot. arpa_mi.2025.0107202 del 02.07.2025) relativa ad una verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) relativa all'istanza di approvazione progetto SUAP in Variante al PGT denominato *nuovo edificio adibito a uffici con annesse pertinenze e autorimesse*, in Rodigo (MN), in strada Reteago civ.13, presentata dalla Società BD SRL SOCIETÀ AGRICOLA, in Variante al Piano delle Regole del PGT vigente del comune di Rodigo, la cui documentazione è disponibile in SIVAS.

MESSA A DISPOSIZIONE

RAPPORTO PRELIMINARE
Documento: RAPPORTO PRELIMINARE - Allegati (2)
Documento: proposta variazione ambito PR - Allegati (9)

AVVISO DI MESSA A DISPOSIZIONE
Data messa a disposizione : 02/07/2025
Data scadenza osservazioni : 31/07/2025

Sedi in cui è depositata la documentazione cartacea :
Comune di Rodigo - Ufficio Tecnico

Indirizzo dell'Autorità Procedente a cui inviare le osservazioni :
Comune di Rodigo
p.za Ippolito Nievo, 3
46040 Rodigo (MN)
pec: comune.rodigo@pec.regione.lombardia.it

Documento: Documento di avviso di messa a disposizione. - Allegati (1)

Allegati al documento: RAPPORTO PRELIMINARE
02-ALLEGATO-F-MODULO-SCREENING-DI-INCIDENZA-DEL-PROPONENTE.pdf.pdf
2025Ver-esclusione-Rapporto-Preliminare-Francescon-AGGIORNATA.pdf (1).pdf

Allegati al documento: proposta variazione ambito PR
02715380306-02102024-1615.020.pdf
02715380306-02102024-1615.010.PDF
02715380306-02102024-1615.013.pdf
02715380306-02102024-1615.017.pdf
02715380306-02102024-1615.018.pdf
02715380306-02102024-1615.024.pdf
02715380306-02102024-1615.025.pdf
02715380306-02102024-1615.026.pdf
02715380306-02102024-1615.029.pdf

Annulla

Annulla

La variante al PGT del Comune di Rodigo è conseguente all'istanza di SUAP presentata dalla ditta BD S.R.L. Società Agricola, ai sensi del D.P.R. n. 160/2010, per la realizzazione di un edificio destinato a uffici con annesse pertinenze e autorimesse in variante al Piano delle Regole del P.G.T., in strada da Retenago n. 13, (fg. 29 mapp. 121, 151, 642, 643, 644, 645, 647, 648, 649 e 650), su area classificata sul PGT come *"ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva"*. A tal fine sono state attivate le procedure per la variante urbanistica puntuale dell'area al fine di poterla inserire nel piano dei servizi quale *"TC4 - ambiti prevalentemente produttivo artigianali"* di cui l'art. 15 delle N.T.A. del Piano delle Regole del vigente PGT del Comune di Rodigo.

Si ricorda che ARPA, in accordo con la normativa vigente in materia di valutazione ambientale strategica¹, partecipa ai processi di VAS e di verifica di assoggettabilità a VAS in qualità di Soggetto competente in materia ambientale, in particolar modo formulando osservazioni finalizzate a *"garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e a contribuire all'integrazione delle considerazioni di carattere ambientale all'atto dell'elaborazione, dell'adozione e approvazione di piani e programmi"*. Relativamente alla conferenza di verifica convocata, qualora si trattasse di conferenza decisoria, si evidenzia che la normativa vigente in materia di valutazione ambientale strategica non ascrive ad ARPA alcuna titolarità a esprimere i "pareri, intese, concerti, nulla osta o altri atti di assenso, comunque denominati" previsti per le conferenze di servizi decisorie dalla L. 241/1990 e s.m.i. Pertanto, si precisa che il presente contributo non potrà essere considerato nel novero dei "pareri, intese, concerti, nulla osta o altri di assenso, comunque denominati" che il Comune acquisirà nell'ambito della Conferenza di servizi, ma unicamente quale supporto alle determinazioni in materia di assoggettamento a VAS della variante urbanistica che, in accordo con la normativa vigente in materia, dovranno essere assunte dall'Autorità competente d'intesa con l'Autorità procedente.

Ove si decida di procedere con la variante, ARPA Lombardia non parteciperà ad alcuna conferenza di servizi decisoria convocata ai sensi del D.P.R. 160/2010 e ai sensi dell'art. 97 della L.R. 12/05 ed il presente contributo non potrà essere considerato assenso nell'ambito di tale procedura, in quanto ARPA Lombardia non ha competenze, stabilite dalla normativa, in ordine all'approvazione di progetti edilizi. Qualora il Comune voglia acquisire pareri in capo ad ARPA Lombardia in materia acustica su relazione previsionale d'impatto acustico, dovrà provvedere ad inoltrare specifica richiesta, corredata dalla documentazione del caso, all'Unità Organizzativa Agenti Fisici del Dipartimento di Mantova.

Premesso quanto sopra, seguono osservazioni in merito al documento *"SPORTELLLO UNICO IN VARIANTE AL PGT PER COMPLESSO DIREZIONALE DI PROPRIETÀ AZIENDA BD S.R.L. SOCIETÀ AGRICOLA IN VIA RETENAGO N. 13., 46040, RODIGO (MN) (ristrutturazione con demolizione fabbricati rurali e ricostruzione per creazione uffici e autorimesse) - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VALUTAZIONE AMBIENTALE (VAS) - RAPPORTO AMBIENTALE PRELIMINARE DELLA PROPOSTA DI SUAP e determinazioni dei possibili effetti significativi"* (20/03/2025, a firma dell'arch. Mauro Rodighiero, 4 Colours Lab Engineering S.r.l.), di seguito *Rapporto Preliminare*.

2. Osservazioni in merito al Rapporto preliminare

2.1 Contenuti della variante

La variante al PGT del Comune di Rodigo, come indicato in premessa, è conseguente all'istanza di SUAP presentata dalla ditta "BD S.R.L. Società Agricola, ai sensi del D.P.R. n. 160/2010, per la realizzazione di un edificio destinato a uffici con annesse pertinenze e autorimesse in variante al Piano delle Regole del P.G.T., in strada da Retenago n. 13, (fg. 29 mapp. 121, 151, 642, 643, 644, 645, 647, 648, 649 e 650), su area classificata sul PGT come *"ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva"*. A tal fine sono state attivate le procedure per la variante urbanistica puntuale dell'area al fine di poterla inserire nel piano dei servizi quale *"TC4 - ambiti prevalentemente produttivo artigianali"* di cui l'art. 15 delle N.T.A. del Piano delle Regole del vigente PGT del Comune di Rodigo.

Nel Rapporto Preliminare viene precisato che il progetto presentato consiste in un intervento di ristrutturazione mediante la demolizione di tre corpi di fabbrica esistenti al fine di creare un lotto in cui inserire un complesso edilizio articolato che ospiti la nuova sede uffici, le relative pertinenze e un'ampia autorimessa; la costruzione di un nuovo edificio adibito a uffici ospiterà gli uffici del Proponente e verrà, in buona parte, concesso in locazione alle altre società del gruppo Francescon, al fine di insediare gli uffici direzionali, commerciali, amministrativi e tecnici delle singole aziende².

¹ Cfr. in particolare D.Lgs. 152/2006 'Norme in materia ambientale' e s.m.i., Parte II; L.R. 12/2005 'Legge per il Governo del territorio' e s.m.i., art. 4; D.G.R. 9/761/2010 'Determinazione della procedura di Valutazione ambientale di piani e programmi - VAS'.

² Cfr. *"SPORTELLLO UNICO IN VARIANTE AL PGT PER COMPLESSO DIREZIONALE DI PROPRIETÀ AZIENDA BD S.R.L. SOCIETÀ AGRICOLA IN VIA RETENAGO N. 13., 46040, RODIGO (MN) (ristrutturazione con demolizione fabbricati rurali e ricostruzione per creazione uffici e autorimesse) - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VALUTAZIONE AMBIENTALE (VAS) - RAPPORTO AMBIENTALE PRELIMINARE DELLA PROPOSTA DI SUAP e determinazioni dei possibili effetti significativi"* (20/03/2025, a firma dell'arch. Mauro Rodighiero, 4 Colours Lab Engineering S.r.l.) - 2.1 Opere in progetto

L'azienda B.D. SRL SOCIETA' AGRICOLA è proprietaria del comparto attualmente ad uso agricolo, contraddistinto al catasto con i mappali 151, 642, 643, 644, 645, 647, 648, 649 e 650 al foglio 29 del Comune di Rodigo; nel Rapporto Preliminare è precisato che *"gli edifici ante operam, catastalmente censiti ai mappali 645, 647, 648, 151 al foglio 29, fanno parte del comparto agricolo sopra citato"* (di seguito si riporta la figura di pag.12/32 del Rapporto Preliminare Estratto catastale del lotto di intervento)³. La proposta di variante al PGT mediante procedimento SUAP prevede la modifica della attuale classificazione urbanistica *"ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva"*, attivando le procedure per la variante urbanistica puntuale dell'area al fine di poterla inserire nel piano dei servizi quale *"TC4 - ambiti prevalentemente produttivo artigianali"* di cui l'art. 15 delle N.T.A. del Piano delle Regole del vigente PGT del Comune di Rodigo.



L'estensore del Rapporto Preliminare evidenzia che *"Il PGT individua per l'area in oggetto la destinazione funzionale "Ambiti agricoli", ovvero "Ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva"*.⁴

L'estensore del Rapporto Preliminare evidenzia che *"come si desume dalla tavola DdP 04 – Analisi Territoriale – Sistema dei vincoli e delle tutele, del DdP del PGT approvato, l'ambito oggetto di intervento è ricompreso:*

- esterno, quindi escluso, dalle aree soggette a vincolo ai sensi dell'articolo 142 del D. Lgs- 42/2004 e s.m.i.;
- esterno, quindi escluso, dalla rete ecologica provinciale del PTCP, sia per mappatura di gangli sia per corridoi;
- nei pressi di vegetazione rilevante;
- esterno, quindi escluso, dell'area di rispetto di allevamenti di bovini di altro tipo, ovini e caprini, equini".⁵

³ Cfr. *"SPORTELLINO UNICO IN VARIANTE AL PGT PER COMPLESSO DIREZIONALE DI PROPRIETÀ AZIENDA BD S.R.L. SOCIETA' AGRICOLA IN VIA RETENAGO N. 13., 46040, RODIGO (MN) (ristrutturazione con demolizione fabbricati rurali e ricostruzione per creazione uffici e autorimesse) - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VALUTAZIONE AMBIENTALE (VAS) - RAPPORTO AMBIENTALE PRELIMINARE DELLA PROPOSTA DI SUAP e determinazioni dei possibili effetti significativi"* (20/03/2025, a firma dell'arch. Mauro Rodighiero, 4 Colours Lab Engineering S.r.l.) – 3.1 L'area di intervento – Identificazione catastale

⁴ Cfr. *"SPORTELLINO UNICO IN VARIANTE AL PGT PER COMPLESSO DIREZIONALE DI PROPRIETÀ AZIENDA BD S.R.L. SOCIETA' AGRICOLA IN VIA RETENAGO N. 13., 46040, RODIGO (MN) (ristrutturazione con demolizione fabbricati rurali e ricostruzione per creazione uffici e autorimesse) - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VALUTAZIONE AMBIENTALE (VAS) - RAPPORTO AMBIENTALE PRELIMINARE DELLA PROPOSTA DI SUAP e determinazioni dei possibili effetti significativi"* (20/03/2025, a firma dell'arch. Mauro Rodighiero, 4 Colours Lab Engineering S.r.l.) -3.5 Il Piano di Governo del Territorio

⁵ Cfr. *"SPORTELLINO UNICO IN VARIANTE AL PGT PER COMPLESSO DIREZIONALE DI PROPRIETÀ AZIENDA BD S.R.L. SOCIETA' AGRICOLA IN VIA RETENAGO N. 13., 46040, RODIGO (MN) (ristrutturazione con demolizione fabbricati rurali e ricostruzione per creazione uffici e autorimesse) - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A*

Nel Rapporto Preliminare è inoltre evidenziato che *“come si desume dalla tavola PdR 08 – Planimetria delle Regole – Classi di sensibilità paesaggistica – Territorio comunale, del PdR del PGT approvato, l'ambito oggetto di intervento è ricompreso:*

- escluso dagli ambiti di trasformazione;
- escluso dal perimetro di Tessuto urbano consolidato;
- classe di sensibilità paesistica: classe III, media.⁶

Il proponente precisa che l'ambito agricolo su cui insiste l'intervento risulta normato dall'Articolo 16 delle N.T.A., pertanto l'istanza presentata (di realizzazione di opere di ristrutturazione edilizia attraverso demolizione di edifici rurali strumentali all'attività agricola (demolizione già avvenuta con PdC n.20/2023 del 29/12/2023 con protocollo n. 12438) e ricostruzione di uffici direzionali-commerciali) in variante allo strumento urbanistico vigente P.G.T. ai sensi dell'Art. 8 del D.P.R. n.160/10 e s.m.i.

Si evidenzia inoltre che il progetto, *“stante la demolizione dei tre corpi di fabbrica sopracitati, prevede di edificare un complesso edilizio articolato che ospiti la nuova sede uffici, le relative pertinenze e un'ampia autorimessa”* e che *“il nuovo edificio in progetto è una costruzione isolata, posta all'interno di un contesto agricolo aziendale costituito principalmente da capannoni prefabbricati e ampi piazzali”, “l'ala est del complesso è un corpo di fabbrica sviluppato su due piani fuori terra, mentre l'ala ovest e il corpo centrale, pur avendo tra loro altezze diverse, sono costituiti da un solo piano fuori terra” e “Il progetto prevede inoltre l'edificazione di un nuovo corpo di fabbrica, isolato, posto al confine nord est del comparto, planimetricamente di forma rettangolare di un solo piano fuori terra, avente destinazione d'uso ad autorimessa.”⁷*

Il Rapporto Preliminare rimanda per la descrizione dettagliata del progetto alla *Relazione Illustrativa di progetto*, non disponibile in SIVAS; le uniche informazioni disponibili nel Rapporto Preliminare relativamente alla superficie interessata dal progetto sono quelle contenute nel capitolo 3.3 *Dati caratteristici dello Stabilimento*; in cui è precisato che la *“Superficie fondiaria del lotto in Area Agricola (Sf)”* è di *“8025,00 mq”*, la *“Superficie preesistente (tre corpi di fabbrica già demoliti)”* è di *“1.995,96 mq”* e che la *“Superficie lorda di pavimento (Sl)”* è di *“2.417,92 mq”*,⁸

2.2 Valutazione degli effetti sull'ambiente

Nel Rapporto Preliminare⁹ vengono analizzati i possibili effetti generali sull'ambiente, in particolare:

- componente suolo e sottosuolo;
- componente aria e atmosfera;
- componente acqua;
- componente energia;
- componente traffico e mobilità sostenibile;
- componente rifiuti;
- componente socioeconomica.

Sono invece stati esclusi da questo paragrafo, alla luce delle analisi svolte nei capitoli dedicati ad analisi di coerenza con PTR, PTC, Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale del Mincio e PGT, i seguenti elementi:

- consumo di suolo;
- incremento della frammentazione del territorio;
- perdita di biodiversità e decremento della dotazione vegetazionale comunale;
- interferenza con gli ecosistemi e gli habitat di maggior pregio tutelati;

VALUTAZIONE AMBIENTALE (VAS) - RAPPORTO AMBIENTALE PRELIMINARE DELLA PROPOSTA DI SUAP e determinazioni dei possibili effetti significativi” (20/03/2025, a firma dell'arch. Mauro Rodighiero, 4 Colours Lab Engineering S.r.l.) -3.5 Il Piano di Governo del Territorio

⁶ Cfr. “SPORTELLINO UNICO IN VARIANTE AL PGT PER COMPLESSO DIREZIONALE DI PROPRIETÀ AZIENDA BD S.R.L. SOCIETÀ AGRICOLA IN VIA RETENAGO N. 13., 46040, RODIGO (MN) (ristrutturazione con demolizione fabbricati rurali e ricostruzione per creazione uffici e autorimesse) - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VALUTAZIONE AMBIENTALE (VAS) - RAPPORTO AMBIENTALE PRELIMINARE DELLA PROPOSTA DI SUAP e determinazioni dei possibili effetti significativi” (20/03/2025, a firma dell'arch. Mauro Rodighiero, 4 Colours Lab Engineering S.r.l.) -3.5 Il Piano di Governo del Territorio

⁷ Cfr. “SPORTELLINO UNICO IN VARIANTE AL PGT PER COMPLESSO DIREZIONALE DI PROPRIETÀ AZIENDA BD S.R.L. SOCIETÀ AGRICOLA IN VIA RETENAGO N. 13., 46040, RODIGO (MN) (ristrutturazione con demolizione fabbricati rurali e ricostruzione per creazione uffici e autorimesse) - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VALUTAZIONE AMBIENTALE (VAS) - RAPPORTO AMBIENTALE PRELIMINARE DELLA PROPOSTA DI SUAP e determinazioni dei possibili effetti significativi” (20/03/2025, a firma dell'arch. Mauro Rodighiero, 4 Colours Lab Engineering S.r.l.) -3.5 Il Piano di Governo del Territorio

⁸ Cfr. “SPORTELLINO UNICO IN VARIANTE AL PGT PER COMPLESSO DIREZIONALE DI PROPRIETÀ AZIENDA BD S.R.L. SOCIETÀ AGRICOLA IN VIA RETENAGO N. 13., 46040, RODIGO (MN) (ristrutturazione con demolizione fabbricati rurali e ricostruzione per creazione uffici e autorimesse) - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VALUTAZIONE AMBIENTALE (VAS) - RAPPORTO AMBIENTALE PRELIMINARE DELLA PROPOSTA DI SUAP e determinazioni dei possibili effetti significativi” (20/03/2025, a firma dell'arch. Mauro Rodighiero, 4 Colours Lab Engineering S.r.l.) -3.5 Il Piano di Governo del Territorio

⁹ Cfr. “SPORTELLINO UNICO IN VARIANTE AL PGT PER COMPLESSO DIREZIONALE DI PROPRIETÀ AZIENDA BD S.R.L. SOCIETÀ AGRICOLA IN VIA RETENAGO N. 13., 46040, RODIGO (MN) (ristrutturazione con demolizione fabbricati rurali e ricostruzione per creazione uffici e autorimesse) - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VALUTAZIONE AMBIENTALE (VAS) - RAPPORTO AMBIENTALE PRELIMINARE DELLA PROPOSTA DI SUAP e determinazioni dei possibili effetti significativi” (20/03/2025, a firma dell'arch. Mauro Rodighiero, 4 Colours Lab Engineering S.r.l.) - 4.2 Definizione delle componenti ambientali da considerare

- esposizione a fenomeni di rischio idrogeologico e/ e/o antropico (di incidente rilevante e inquinamento);
- interferenza con elementi storici o beni culturali.

Si demandano a Provincia di Mantova eventuali osservazioni relativamente all'affermazione *"L'intervento di trasformazione si trova a ridosso di una zona agricola già edificata e non comporta il consumo di terreno vergine, poiché l'area di intervento era già edificata, come si evince anche dagli estratti del PTCP"*.¹⁰

Il Proponente, nell'evidenziare che l'area oggetto d'intervento è individuata nello studio geologico allegato al PGT in **classe di fattibilità 3 – fattibilità conc consistenti limitazioni** (si riporta di seguito il seguente estratto della tavola PG01 – Fattibilità e azioni di piano, riportato a pag. 27 del Rapporto Preliminare), rimanda a *"approfondimenti tecnici ai fini del corretto dimensionamento strutturale degli interventi saranno allegati alla pratica edilizia di SUAP"*, documentazione non disponibile in SIVAS, pertanto non è possibile alcuna considerazione in merito¹¹.



Si prende atto che nel Rapporto Preliminare è stato precisato che *"i reflui saranno convogliati alla fitodepurazione"*, non è stata esplicitata la distanza dalla rete fognaria comunale, non essendo disponibile alcuna documentazione, non è possibile formulare alcuna considerazione in proposito¹².

Vincoli

Nel Rapporto Preliminare viene effettuata un'analisi della pianificazione comunale (con un accenno a quella sovraordinata PTR, Piano Territoriale di Coordinamento del Parco del Mincio e PTCP Provinciale), dalla quale emerge quanto segue:

- *l'ambito è compreso nella fascia C del PAI*¹³;

¹⁰ Cfr. *"SPORTELLINO UNICO IN VARIANTE AL PGT PER COMPLESSO DIREZIONALE DI PROPRIETÀ AZIENDA BD S.R.L. SOCIETÀ AGRICOLA IN VIA RETENAGO N. 13., 46040, RODIGO (MN) (ristrutturazione con demolizione fabbricati rurali e ricostruzione per creazione uffici e autorimesse) - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VALUTAZIONE AMBIENTALE (VAS) - RAPPORTO AMBIENTALE PRELIMINARE DELLA PROPOSTA DI SUAP e determinazioni dei possibili effetti significativi"* (20/03/2025, a firma dell'arch. Mauro Rodighiero, 4 Colours Lab Engineering S.r.l.) – 4.3.1 Uso del suolo e caratteristiche dell'area

¹¹ Cfr. *"SPORTELLINO UNICO IN VARIANTE AL PGT PER COMPLESSO DIREZIONALE DI PROPRIETÀ AZIENDA BD S.R.L. SOCIETÀ AGRICOLA IN VIA RETENAGO N. 13., 46040, RODIGO (MN) (ristrutturazione con demolizione fabbricati rurali e ricostruzione per creazione uffici e autorimesse) - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VALUTAZIONE AMBIENTALE (VAS) - RAPPORTO AMBIENTALE PRELIMINARE DELLA PROPOSTA DI SUAP e determinazioni dei possibili effetti significativi"* (20/03/2025, a firma dell'arch. Mauro Rodighiero, 4 Colours Lab Engineering S.r.l.) – 4.3.1 Uso del suolo e caratteristiche dell'area

¹² Cfr. *"SPORTELLINO UNICO IN VARIANTE AL PGT PER COMPLESSO DIREZIONALE DI PROPRIETÀ AZIENDA BD S.R.L. SOCIETÀ AGRICOLA IN VIA RETENAGO N. 13., 46040, RODIGO (MN) (ristrutturazione con demolizione fabbricati rurali e ricostruzione per creazione uffici e autorimesse) - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VALUTAZIONE AMBIENTALE (VAS) - RAPPORTO AMBIENTALE PRELIMINARE DELLA PROPOSTA DI SUAP e determinazioni dei possibili effetti significativi"* (20/03/2025, a firma dell'arch. Mauro Rodighiero, 4 Colours Lab Engineering S.r.l.) – 4.3.3 Aria e Acqua

¹³ Cfr. *"SPORTELLINO UNICO IN VARIANTE AL PGT PER COMPLESSO DIREZIONALE DI PROPRIETÀ AZIENDA BD S.R.L. SOCIETÀ AGRICOLA IN VIA RETENAGO N. 13., 46040, RODIGO (MN) (ristrutturazione con demolizione fabbricati rurali e ricostruzione per creazione uffici e autorimesse) - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VALUTAZIONE AMBIENTALE (VAS) - RAPPORTO AMBIENTALE PRELIMINARE DELLA PROPOSTA DI SUAP e determinazioni dei possibili effetti significativi"* (20/03/2025, a firma dell'arch. Mauro Rodighiero, 4 Colours Lab Engineering S.r.l.) -3.4.1 Coerenza con il PTR – Piano Territoriale Regionale

- il territorio di Rodigo è interessato dal Parco Regionale del Mincio, dalla Zona di Protezione Speciale delle Valli del Mincio, codice IT20B0009 e dal Sito di Interesse Comunitario Ansa e Valli del Mincio, codice IT20B0017.¹⁴ L'estensore del Rapporto Preliminare in proposito specifica "nessuna di queste zone influisce sull'area di intervento";
- il territorio di Rodigo è interessato dal progetto dell'autostrada TIBRE e dal progetto del raccordo ferroviario Castellucchio-Gazoldo.¹⁵ L'estensore del Rapporto Preliminare in proposito specifica "nessuna di queste tratte influisce sull'area di intervento";
- l'intervento è situato vicino al corridoio di rete eco paesistica di secondo livello ma non ricade all'interno dello stesso;¹⁶
- per il lotto oggetto di intervento le indicazioni sono quelle della zona agricola contenute nel PGT locale. Dal punto di vista insediativo è confermata la zona agricola, circondata da Ambiti strategici destinati all'agricoltura, ad elevata caratterizzazione produttiva.¹⁷

Nel Rapporto Preliminare viene evidenziato che "Il territorio frapposto fra l'area di progetto e i siti Natura 2000 presenta varie strade secondarie tipiche del paesaggio agricolo tradizionale, oltre ad alcune urbanizzazioni di ridotte dimensioni. Interrompono la continuità paesaggistica il centro di Rivalta sul Mincio e la adiacente Strada Provinciale 23. Vista la posizione e l'entità del progetto oggetto di istanza si ritiene che lo stesso non possa comportare ripercussioni sullo stato di conservazione dei valori naturali tutelati nella ZPS e nel SIC sopra elencati." L'estensore del Rapporto Preliminare, inoltre, puntualizza che data la vicinanza dei Siti Natura 2000, ovvero della ZPS IT20B0009 "Valli del Mincio" e SIC IT20B0017 "Ansa e Valli del Mincio", congiuntamente al presente documento viene predisposto l'Allegato F alla DGR 4488/2021 "Modulo per lo Screening di incidenza per il proponente", inerente alla richiesta di assoggettabilità per la Valutazione di incidenza ambientale, da trasmettere al Parco Mincio.¹⁸

In SIVAS è presente l'elaborato "Allegato F – Modulo per lo Screening di incidenza per il proponente", relativo alla procedura di "Screening di incidenza" (DGR 5523/2021 – ALLEGATO F) per i Siti NATURA 2000: ZPS IT20B0009 - "Valli del Mincio" e SIC IT20B0017 - "Ansa e Valli del Mincio", per i quali viene indicata una distanza di 5,2 km dall'area oggetto del progetto, si demanda all'Autorità competente eventuali osservazioni in merito.

Consumo di suolo ai sensi della L.R. 31/2014

Premesso che in merito agli aspetti legati alla riduzione del consumo di suolo si ricorda che esso rappresenta una risorsa non rinnovabile la cui riduzione comporta problematiche a livello ecologico, agronomico, di ricarica degli acquiferi e paesaggistico, in particolare nel caso di trasformazione di "area agricola di valenza paesaggistica". Non si entra nel merito delle considerazioni relative al consumo di suolo inserite nel Rapporto Preliminare, demandando eventuali osservazioni alla Provincia di Mantova, per la verifica di coerenza della Variante con i disposti della L.R. 31/2014 in materia di riduzione del consumo di suolo e con il PTCP.

Si formulano, di seguito, alcune osservazioni di carattere generale.

Invarianza idraulica, idrologica e drenaggio urbano sostenibile

Nel Rapporto Preliminare il tema non viene affrontato compiutamente; l'estensore del documento indica "L'intervento proposto in variante altera il sistema di smaltimento delle acque meteoriche ante operam. Le opere richiedono il progetto di invarianza idraulica e idrologica di cui al R.R. Lombardia n. 7 del 2017 e ss.mm.ii. per il quale si rimanda alla documentazione allegata al

¹⁴ Cfr. "SPORTELLINO UNICO IN VARIANTE AL PGT PER COMPLESSO DIREZIONALE DI PROPRIETÀ AZIENDA BD S.R.L. SOCIETÀ AGRICOLA IN VIA RETENAGO N. 13., 46040, RODIGO (MN) (ristrutturazione con demolizione fabbricati rurali e ricostruzione per creazione uffici e autorimesse) - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VALUTAZIONE AMBIENTALE (VAS) - RAPPORTO AMBIENTALE PRELIMINARE DELLA PROPOSTA DI SUAP e determinazioni dei possibili effetti significativi" (20/03/2025, a firma dell'arch. Mauro Rodighiero, 4 Colours Lab Engineering S.r.l.) -3.4.1 Coerenza con il PTR – Piano Territoriale Regionale

¹⁵ Cfr. "SPORTELLINO UNICO IN VARIANTE AL PGT PER COMPLESSO DIREZIONALE DI PROPRIETÀ AZIENDA BD S.R.L. SOCIETÀ AGRICOLA IN VIA RETENAGO N. 13., 46040, RODIGO (MN) (ristrutturazione con demolizione fabbricati rurali e ricostruzione per creazione uffici e autorimesse) - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VALUTAZIONE AMBIENTALE (VAS) - RAPPORTO AMBIENTALE PRELIMINARE DELLA PROPOSTA DI SUAP e determinazioni dei possibili effetti significativi" (20/03/2025, a firma dell'arch. Mauro Rodighiero, 4 Colours Lab Engineering S.r.l.) -3.4.1 Coerenza con il PTR – Piano Territoriale Regionale

¹⁶ Cfr. "SPORTELLINO UNICO IN VARIANTE AL PGT PER COMPLESSO DIREZIONALE DI PROPRIETÀ AZIENDA BD S.R.L. SOCIETÀ AGRICOLA IN VIA RETENAGO N. 13., 46040, RODIGO (MN) (ristrutturazione con demolizione fabbricati rurali e ricostruzione per creazione uffici e autorimesse) - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VALUTAZIONE AMBIENTALE (VAS) - RAPPORTO AMBIENTALE PRELIMINARE DELLA PROPOSTA DI SUAP e determinazioni dei possibili effetti significativi" (20/03/2025, a firma dell'arch. Mauro Rodighiero, 4 Colours Lab Engineering S.r.l.) -3.4.3 Coerenza con il PTCP – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

¹⁷ Cfr. "SPORTELLINO UNICO IN VARIANTE AL PGT PER COMPLESSO DIREZIONALE DI PROPRIETÀ AZIENDA BD S.R.L. SOCIETÀ AGRICOLA IN VIA RETENAGO N. 13., 46040, RODIGO (MN) (ristrutturazione con demolizione fabbricati rurali e ricostruzione per creazione uffici e autorimesse) - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VALUTAZIONE AMBIENTALE (VAS) - RAPPORTO AMBIENTALE PRELIMINARE DELLA PROPOSTA DI SUAP e determinazioni dei possibili effetti significativi" (20/03/2025, a firma dell'arch. Mauro Rodighiero, 4 Colours Lab Engineering S.r.l.) -3.4.3 Coerenza con il PTCP – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

¹⁸ Cfr. "SPORTELLINO UNICO IN VARIANTE AL PGT PER COMPLESSO DIREZIONALE DI PROPRIETÀ AZIENDA BD S.R.L. SOCIETÀ AGRICOLA IN VIA RETENAGO N. 13., 46040, RODIGO (MN) (ristrutturazione con demolizione fabbricati rurali e ricostruzione per creazione uffici e autorimesse) - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VALUTAZIONE AMBIENTALE (VAS) - RAPPORTO AMBIENTALE PRELIMINARE DELLA PROPOSTA DI SUAP e determinazioni dei possibili effetti significativi" (20/03/2025, a firma dell'arch. Mauro Rodighiero, 4 Colours Lab Engineering S.r.l.) -3.4.2 Coerenza con il PTCP – Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale del Mincio

progetto". Tale documentazione non è disponibile in SIVAS; in merito al rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica ai sensi del R.R. n. n.7/2017, si demanda pertanto all'Autorità Competente in materia (e cioè il Comune di Rodigo, che è inserito in **zona B a media criticità idraulica** ai sensi del regolamento regionale n.7/2017 e s.m.i.) la valutazione della documentazione che verrà presentata.

Misure di mitigazione e resilienza ai cambiamenti climatici

Il Rapporto Preliminare non prende in esame questi aspetti, non contempla né opere di mitigazione né opere di compensazione; nelle conclusioni del documento in esame è riportato soltanto *"l'intervento proposto in variante migliora il sistema di smaltimento delle acque meteoriche ante operam grazie ad un impianto di fitodepurazione per le acque nere"*.

Fatte salve ulteriori eventuali osservazioni da parte dell'autorità competente in particolare relativamente allo screening d'incidenza, si ritiene evidenziare che nel caso si dovessero prevedere opere di mitigazione, si ritiene opportuno l'utilizzo di essenze vegetali miste di tipo autoctono diversificate e scelte in base alla carta dei tipi ecologicamente coerenti redatta da Regione Lombardia. Si raccomanda che in seguito alla piantumazione delle specie arboree venga effettuato il monitoraggio dell'attecchimento della pianta e del suo regolare sviluppo per eventuali interventi di sostituzione. Si evidenzia inoltre che le siepi e gli alberi contribuiscono all'assorbimento delle polveri e alla mitigazione dell'effetto *"isola di calore"* estivo. Si suggerisce inoltre che le nuove piante siano dotate di irrigazioni di soccorso con sistemi a risparmio d'acqua, per la prima fase di accrescimento e/o per i periodi di siccità che, a causa dei cambiamenti climatici, diverranno sempre più frequenti.

Rumore - Zonizzazione acustica

Per quanto riguarda l'aspetto in esame, nel Rapporto Preliminare, capitolo 4.3.11 *Impatto acustico* viene indicato che *"... il sito oggetto della presente valutazione insiste su aree che sono state inserite in classe III (aree di tipo misto: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali e uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici). Le aree circostanti lo stabilimento sono inserite interamente in classe III"*.

Si rimanda a documenti specifici a corredo del progetto non disponibili in SIVAS (Valutazione Previsionale di Clima Acustico e Relazione sui Requisiti Acustici Passivi degli Edifici)

Si segnala che, qualora codesta Amministrazione comunale intenda acquisire uno specifico parere, dovrà farne esplicita richiesta ad ARPA Lombardia, Dipartimento di Mantova, U.O. Agenti Fisici. Si ricorda infatti che, sulla base delle vigenti disposizioni, il parere di ARPA Lombardia è a pagamento per la ditta nel caso di nuova attività o di modifiche con effetti sull'impatto acustico. Ulteriori aspetti relativi all'espressione del parere in acustica da parte di questa Agenzia sono stati esplicitati nella nota inviata a tutti i comuni della Provincia di Mantova con prot. arpa_mi.2022.0194173 del 13/12/2022.

Superfici permeabili o drenanti

Fatte salve le specifiche disposizioni del Regolamento Edilizio comunale, si richiamano i contenuti della DGR 24 ottobre 2018 - n. XI/695, a recepimento delle definizioni del Regolamento Edilizio-tipo nazionale (tra cui la definizione di superficie permeabile); tale regolamentazione, relativamente alle superfici drenanti permeabili, indica che dovrebbero essere costituite da aree a verde profondo, per consentire un naturale drenaggio delle acque meteoriche e uno sviluppo equilibrato, ad esempio, degli alberi, molto utili per ombreggiare e migliorare, mediante l'evapotraspirazione, il microclima. Una volta adottata la definizione di cui sopra, occorre contestualmente garantire percentuali di superfici permeabili a verde profondo per ciascun intervento edilizio adeguate: **a parere dello scrivente Ente non si dovrebbe andare al di sotto delle percentuali minime a suo tempo stabilite dall'art. 3.2.3 del Regolamento d'Igiene Tipo di Regione Lombardia (30% per i complessi residenziali e misti e 15% per le zone destinate ad insediamenti produttivi o commerciali)**. Il Regolamento d'Igiene Tipo non è più un elemento normativo cogente ma individua percentuali di superfici drenanti/permeabili che rappresentano un riferimento tuttora utile. **Si raccomanda quindi al Comune di garantire in ogni zona ampie percentuali di superfici permeabili, a verde profondo come da definizione nazionale, all'interno di ciascun intervento urbanistico e edilizio.**

Si ricorda inoltre quanto previsto nell'allegato D5 del PTCP, in particolare al punto 1.4.2 Dotazioni minime di sostenibilità:

1.4.2 Dotazioni minime di sostenibilità

Sono da intendersi quali dotazioni minime da prevedere per le previsioni e i progetti insediativi di rilevanti dimensioni e ad elevata attrazione di traffico i seguenti parametri di riferimento:

- A. non meno del 30% della superficie territoriale dell'intervento deve essere permeabile;
- B. non meno del 30% dell'approvvigionamento energetico dell'insediamento deve derivare da fonti rinnovabili;
- C. non meno del 30% di parcheggi interrati, in struttura o sulla copertura;
- D. non meno del 30% di riutilizzo delle acque meteoriche.

Terre e rocce da scavo

Si prende atto che l'estensore del Rapporto Preliminare non fornisce alcuna indicazione in merito; fatte salve eventuali, ulteriori specifiche del Proponente su modalità e utilizzi di tale matrice, si ritiene utile formulare le seguenti indicazioni generali.

Si ricorda che i **materiali da scavo** prodotti nella realizzazione degli interventi in previsione dovranno essere gestiti nell'alveo delle seguenti qualifiche giuridiche:

- a) come sottoprodotti, ai sensi dell'art. 184-bis al d.lgs. n. 152/2006, nelle modalità previste dal *Titolo II - Terre e rocce da scavo che soddisfano la definizione di sottoprodotto* – del d.P.R. n. 120/2017¹⁹, qualora trasportati e riutilizzati esternamente al sito di produzione;
- b) ai sensi del *Titolo IV – Terre e rocce da scavo escluse dall'ambito di applicazione della disciplina sui rifiuti* del D.P.R. n. 120 del 13/06/2017, se riutilizzati nel medesimo sito di produzione conformemente ai requisiti di cui all'articolo 185, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152;
- c) come rifiuti ai sensi della Parte IV del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.

Si potrà far opportuno riferimento anche alle indicazioni delle Linee Guida sull'applicazione della disciplina per l'utilizzo delle terre e rocce da scavo emanate dall'SNPA con Decreto del Consiglio SNPA n. 54/2019.

Si ricorda inoltre che, qualora in sito si dovesse riscontrare la presenza di rifiuti, gli stessi dovranno essere gestiti in conformità alle disposizioni dettate dalla normativa vigente (D. Lgs. 152/06 e s.m.i., Parte IV), fornendo riscontro documentale del loro corretto allontanamento.

Verifica conformità matrici ambientali

Ove il Comune, anche in base alle proprie conoscenze d'archivio, ne ravveda la necessità, si suggerisce di svolgere nel sito le opportune indagini preliminari volte ad accertare che non si siano determinate passività ambientali dovute ad attività pregresse.

Viabilità e impatto sull'atmosfera

Il proponente non fa alcuna previsione circa il numero di mezzi che si prevede accederanno giornalmente all'area, tuttavia nel Rapporto Preliminare, capitolo 4.3.10 *Componente traffico e viabilità*, il proponente dichiara che *"l'intervento in oggetto non modifica la mobilità esistente, mantenendo il traffico limitato alla Strada di proprietà dell'azienda. L'accesso carraio rimane invariato rispetto all'ante operam, mentre vengono introdotti nuovi accessi pedonali che insistono anch'essi sul tratto di strada di proprietà di Via Retenago"*.

Mobilità sostenibile

Si coglie l'occasione per ricordare al Comune i seguenti disposti normativi:

- ✓ D.Lgs. 257/2016 e recente D.Lgs. 48/2020: questi decreti contengono le misure per potenziare la rete nazionale dei **punti di ricarica elettrica per gli autoveicoli**. Le misure riguardano, mediante l'adeguamento dei regolamenti edilizi comunali che doveva essere effettuato entro il 31/12/2017, anche ristrutturazioni di edifici e nuovi edifici non residenziali con superficie utile superiore a 500 mq (cfr. art. 15 del D.Lgs. 257/2016);
- ✓ L. 11/01/2018 n.2 *"Disposizioni per lo sviluppo della mobilità in bicicletta e la realizzazione della rete nazionale di percorribilità ciclistica"*: all'interno di questa Legge, tra le disposizioni per i Comuni, l'art. 8 comma 5 prevede che, in sede di attuazione degli strumenti urbanistici, i comuni stabiliscano i parametri di dotazione di stalli/rastrelliere per le biciclette destinati ad uso pubblico e ad uso pertinenziale.

¹⁹ Regolamento recante la disciplina semplificata della gestione delle terre e rocce da scavo, ai sensi dell'articolo 8 del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n. 164

Energie rinnovabili

Nel Rapporto Ambientale è presente solo un accenno in merito all'utilizzo di energie rinnovabili, ai sensi dell'art. 26 del D.Lgs. 199/2021 e s.m.i., nel capitolo 4.3.3 *Aria e Acqua*, in cui è stato indicato che *“Le opere prevedono la realizzazione di impianti di climatizzazione invernale ed estiva, nonché l'impianto di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili di tipo fotovoltaico”*. Il Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica ha formalmente inviato nel 2023 alla Commissione Europea la **proposta di aggiornamento del PNIEC, Piano Nazionale Integrato Energia e Clima** e la Commissione si è espressa sullo stesso nel dicembre 2023, chiedendo modifiche da effettuarsi entro giugno 2024.

Si ricorda quindi che occorre quindi che i Comuni vigilino attentamente affinché ogni nuova realizzazione, o ingente ristrutturazione, soprattutto nell'ambito più energivoro per singola unità ovvero l'ambito terziario e del commercio, si attenga scrupolosamente agli obblighi normativi di realizzazione di edifici ad *“energia quasi zero”* stabiliti dalla normativa.

Inquinamento luminoso

In materia d'inquinamento luminoso il futuro progetto dovrà essere conforme alle disposizioni comunali in materia e cioè il PRIC, ove approvato ai sensi della Legge regionale 17/2000 e smi, ovvero dovrà essere conforme alle nuove disposizioni di cui alla L.R. 31/2015 e smi.

Rischio radon

Il D.Lgs. 101/2020 s.m.i. ha introdotto norme di sicurezza relative alla protezione contro i pericoli derivanti dall'esposizione alle radiazioni ionizzanti. In particolare, il Titolo IV, Capo I, tratta il tema dell'esposizione al radon indoor negli ambienti di vita e di lavoro. La L.R. 3/2022, in attuazione del D.Lgs. 101/2020 s.m.i., ha introdotto alcune prescrizioni finalizzate alla prevenzione dall'esposizione al radon su tutto il territorio regionale ed ha modificato, di conseguenza, alcuni articoli della L.R. n. 33/2009 e della L.R. n. 7/2017.

Le principali disposizioni delle norme sopra citate, in qualche modo attinenti all'edilizia, sono richiamate di seguito.

Si ricorda che i Comuni hanno l'obbligo (ex articolo 66 septiesdecies, comma 2, della L.R. n. 33/2009 s.m.i) di provvedere, qualora non lo abbiano già fatto, ad integrare i regolamenti edilizi comunali con norme tecniche specifiche per la protezione dall'esposizione al gas radon in ambienti chiusi. Indicazioni tecniche sulle specifiche misure per prevenire l'ingresso del radon nel caso di nuove costruzioni e di ristrutturazioni sono contenute nel Piano Nazionale di Azione per il Radon (PNAR) (adottato con DPCM dell'11 gennaio 2024) e nelle *«Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor»*, approvate sulla base di indicazioni tecniche internazionali con decreto dirigenziale n. 12678 del 21 dicembre 2011, e successivi aggiornamenti. Tutte le misure tecniche preventive e correttive di cui ai paragrafi seguenti devono essere effettuate facendo riferimento ai suddetti documenti.

Su tutto il territorio regionale valgono le seguenti indicazioni:

1. **Interventi edilizi che coinvolgono l'attacco a terra in locali destinati ad uso abitativo** (Art. 66 sexiesdecies L.R. 3/2022 - Interventi di protezione dall'esposizione al radon nelle abitazioni):

- ✓ interventi di manutenzione straordinaria
- ✓ interventi di restauro e di risanamento conservativo
- ✓ interventi di ristrutturazione edilizia
- ✓ interventi di nuova costruzione

Tali interventi sono progettati e realizzati con criteri costruttivi tali da prevenire l'ingresso del gas radon all'interno delle unità abitative.

2. **Recupero di locali seminterrati a uso abitativo** anche comportante la realizzazione di autonome unità a uso abitativo (Art.3 L.R. 3/2022).

In questo caso deve essere realizzata almeno una misura tecnica correttiva per la mitigazione o il contenimento dell'accumulo di gas radon e, ove tecnicamente realizzabile, un'ulteriore misura tecnica correttiva.

Entro 24 mesi dalla presentazione della segnalazione certificata deve essere effettuata la misurazione della concentrazione media annua di attività di radon in aria.

In caso di superamento dei livelli di riferimento deve essere completata l'applicazione delle misure tecniche correttive ai fini del risanamento dei locali e occorre procedere ad ulteriore misurazione.

3. **Mutamento d'uso senza opere di locali seminterrati da destinare ad uso abitativo** (Art.3 L.R. 3/2022).

In questo caso deve essere effettuata la misurazione della concentrazione di radon.

In caso di superamento dei livelli di riferimento devono essere adottate misure correttive per la riduzione dell'esposizione al gas radon e si deve procedere ad ulteriori misurazioni.

4. Recupero dei piani terra esistenti da destinare ad uso abitativo di cui all'articolo 8, commi 1 e 2, della Legge Regionale 18/2019.

Si applicano le stesse disposizioni dei punti 2. e 3.

Si ricorda inoltre che, in caso di recupero dei vani e locali seminterrati ad uso residenziale, terziario o commerciale, la Legge Regionale 7/2017 prescrive le seguenti azioni:

1. le pareti interrate dovranno essere protette mediante intercapedini aerate o con altre soluzioni tecniche della stessa efficacia (comma 3 bis)
2. Dovrà essere garantita la presenza di idoneo vespaio aerato su tutta la superficie dei locali o altra soluzione tecnica della stessa efficacia (comma 3 ter).

Rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti, si porgono distinti saluti.

Il Tecnico istruttore
dott.ssa Barbara Bianco

La Responsabile del procedimento
dott.ssa Lorenza Galassi

Responsabile del procedimento: Dott.ssa Lorenza Galassi

Referente istruttoria: Dott.ssa Barbara Bianco, tel. 0376.4690263