



Ministero della cultura

DIPARTIMENTO PER LA TUTELA DEL PATRIMONIO CULTURALE
DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER LE PROVINCE DI COMO, LECCO, SONDRIO E VARESE

Spett.le

Comune di Tirano
comune.tirano@legalmail.it

Risposta al Foglio

prot. n. 12908 del 29/07/2026 (agli atti con prot. n. 15342 del 29/07/2026)

Class. 34.43.01/20777/2026

Oggetto:

**Tirano (SO), viale Italia – Compendio immobiliare denominato *ex Filanda Mottana*, censito al Catasto fabbricati del comune di Tirano al Foglio 30, particelle 211-213-238-239-240 e 271
Piano Integrato d'Intervento (PII 1) volto alla ristrutturazione del compendio immobiliare denominato *ex Filanda Mottana* sito in Tirano (SO), in variante al vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) / Variante parziale al Piano di Governo del Territorio del Comune di Tirano**

Richiedente: comune di Tirano

Proponente: Immobiliare 4 marzo S.r.l. / legale rappresentante signor Giacomo Sarotti

Proprietà: Morbegno 2000 S.r.l.

Procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152, recante “Norme in materia ambientale”, dell’articolo 4 della Legge regionale della Regione Lombardia 11 marzo 2005, n. 12, recante “Legge per il governo del territorio”, della Deliberazione del Consiglio regionale della Regione Lombardia n. VIII/351 del 13 marzo 2007, recante “Indirizzi generali per la Valutazione di Piani e Programmi (articolo 4, comma 1, l.r. 11 marzo 2005, n. 12)”, della Deliberazione della Giunta regionale della Regione Lombardia 10 novembre 2010 n. 9/761, recante “Determinazione della procedura di Valutazione ambientale di piani e programmi – VAS (art. 4, l.r. n. 12/2005; d.c.r. n. 351/2007) – Recepimento delle disposizioni di cui al d.lgs. 29 giugno 2010, n. 128, con modifica ed integrazione delle d.d.g.r. 27 dicembre 2008, n. 8/6420 e 30 dicembre 2009, n. 8/10971”

nell’ambito di Conferenza di Servizi decisoria in forma semplificata e modalità asincrona ai sensi degli articoli 14, comma 2, e 14-bis della Legge 7 agosto 1990, n. 241, recante “Nuove norme sul procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi”

Verifica di assoggettabilità alla procedura di VAS

Deliberazione della Giunta comunale del Comune di Tirano 17 luglio 2026, n. 155

Conferenza di servizi indetta dal Comune di Tirano con nota prot. n. 12908/2026 del 29 luglio 2026 (agli atti con prot. n. 15342 di pari data)

Soggetto proponente per la VAS: Comune di Tirano – Ente

Autorità procedente per la VAS: Comune di Tirano - Responsabile Area Edilizia-Urbanistica-Suap, geometra Luca Bana

Autorità competente per la VAS: Comune di Tirano – geometra Mariangela Dorsa

Documenti messi a disposizione: Rapporto ambientale preliminare e relativi annessi

Termine per l’eventuale richiesta di integrazioni: 13 agosto 2026

Termine per la conclusione del procedimento: 12 settembre 2026

Parere favorevole all’attivazione della procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

Vista la Costituzione della Repubblica italiana, e in particolare gli articoli 9, primo e secondo comma; 117, secondo comma, lettera s), e sesto comma;

Visto il Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165, recante “Norme generali sull’ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche”;

Vista la Legge 7 agosto 1990, n. 241, recante “Nuove norme sul procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi”, di seguito ‘Legge n. 241/1990’;

Visto il Decreto-legge 14 dicembre 1974, n. 657, recante “Istituzione del Ministero per i beni culturali e per l’ambiente”, come convertito, con modificazioni, dalla Legge 29 gennaio 1975, n. 5, recante “Istituzione del Ministero per i beni culturali e ambientali”;

Visto il Decreto Legislativo 20 ottobre 1998, n. 368, recante “Istituzione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell’articolo 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59”, oggi Ministero della cultura, di seguito ‘Ministero’;





Ministero della cultura

DIPARTIMENTO PER LA TUTELA DEL PATRIMONIO CULTURALE
DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER LE PROVINCE DI COMO, LECCO, SONDRIO E VARESE

2

Visto il Decreto Legislativo 30 luglio 1999, n. 300, recante “*Riforma dell’organizzazione del Governo, a norma dell’articolo 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59*”;

Vista la Legge 9 gennaio 2006, n. 14, recante “*Ratifica ed esecuzione della Convenzione europea sul paesaggio, fatta a Firenze il 20 ottobre 2000*”;

Vista la Legge 29 aprile 2015, n. 57, recante “*Ratifica ed esecuzione della Convenzione europea per la protezione del patrimonio archeologico, fatta alla Valletta il 16 gennaio 1992*”;

Visto il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, recante “*Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell’articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137*”;

Vista la Legge 17 agosto 1942, n. 1150, recante “*Legge urbanistica*”;

Vista la Legge regionale della Regione Lombardia 11 marzo 2005, n. 12, recante “*Legge per il governo del territorio*”;

Visto il Decreto Legislativo 31 marzo 2023, n. 36, recante “*Codice dei contratti pubblici in attuazione dell’articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici*, di seguito ‘Codice dei contratti pubblici’;

Visto il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 14 febbraio 2022, recante “*Approvazione delle linee guida per la procedura di verifica dell’interesse archeologico e individuazione di procedimenti semplificati*”;

Visto il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 15 marzo 2024, n. 57, recante “*Regolamento di organizzazione del Ministero della cultura, degli uffici di diretta collaborazione del Ministro e dell’Organismo indipendente di valutazione della performance*”, e, in particolare, l’articolo 20, comma 1, lettera a);

Visto il Decreto del Ministro della cultura 5 settembre 2024, n. 270, recante “*Articolazione degli uffici dirigenziali e degli istituti dotati di autonomia speciale di livello non generale del Ministero della cultura*”, e, in particolare, l’articolo 3;

Visto il Decreto del Direttore generale Archeologia belle arti e paesaggio 4 agosto 2025, n. 1313, registrato alla Corte dei Conti in data 25 agosto 2025, al n. 1788, con il quale è stato attribuito alla dott.ssa Beatrice Maria Bentivoglio-Ravasio l’incarico di funzione dirigenziale di livello non generale di Soprintendente Archeologia belle arti e paesaggio per le province di Como, Lecco, Sondrio e Varese;

Vista la nota emarginata in epigrafe con cui codesto Comune di Tirano ha **a.** comunicato l’avvio della procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) per l’approvazione del Piano Integrato d’Intervento (PII 1) volto alla ristrutturazione del compendio immobiliare denominato *ex Filanda Mottana*, sito in Tirano (SO), Viale Italia, in variante al vigente Piano di Governo del Territorio (PGT); **b.** chiesto la verifica di assoggettabilità alla procedura di VAS; **c.** indetto la relativa Conferenza di servizi decisoria in forma semplificata e modalità asincrona; **d.** trasmesso il Rapporto ambientale preliminare funzionale alla verifica di assoggettabilità alla VAS e relativi annessi;

Vista la documentazione messa a disposizione della consultazione;

Considerato il sopralluogo effettuato in data 20 aprile 2026;

Verificato che: **a.** il Piano Integrato d’Intervento interessa un complesso di archeologia industriale di grande rilevanza, tanto per la storicità legata alla produzione del baco da seta, quanto per la presenza urbana all’interno dell’edificio di Tirano, nonché per le sue dimensioni e la localizzazione sul fronte dell’importante arteria di Viale Italia; **b.** l’area su cui il complesso sorge presenta interferenze con il sito Unesco della Ferrovia Tirano-St. Moritz, con il centro storico di Tirano, con la rete ecologica regionale e ricade nell’ambito del sito di importanza comunitaria: IT 2040024 da Monte Belvedere a Vallorda; **c.** il compendio interessato *i.* non risulta sottoposto alla tutela di cui alla Parte seconda del Codice dei beni culturali; *ii.* non ricade in area sottoposta alla tutela paesaggistica di cui alla Parte terza del citato Codice; **d.** il complesso è inserito nel Catalogo Generale dei Beni Culturali del Ministero della cultura (SiGEC) e nel Catalogo dei Beni Culturali della Regione Lombardia (SirBEC);

Esaminata la documentazione progettuale trasmessa dalla quale si evince che: **a.** l’intervento mira alla rifunzionalizzazione del compendio immobiliare denominato *ex Filanda Mottana*, mediante il recupero degli edifici esistenti, la realizzazione di nuovi volumi di completamento, in parte sul sedime di una porzione di fabbricato già





Ministero della cultura

DIPARTIMENTO PER LA TUTELA DEL PATRIMONIO CULTURALE
DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER LE PROVINCE DI COMO, LECCO, SONDRIO E VARESE

3

demolita, la realizzazione di nuovi spazi interrati destinati ad autorimesse, locali tecnici e accessori; **b.** sono inoltre comprese la sistemazione degli spazi esterni, la realizzazione della pista ciclo-pedonale prevista dal vigente PGT e opere connesse alle reti tecnologiche e all'invarianza idraulica; **c.** il Rapporto ambientale preliminare quantifica in circa 1.148,50 m² la superficie degli interrati di progetto eccedente rispetto alle superfici e alle opere esistenti;

Considerato che la componente archeologica viene valutata alla luce dei possibili effetti derivanti dall'attuazione del Piano e che l'assenza di rinvenimenti noti o di specifiche tutele non consente, di per sé, di escludere la presenza di depositi archeologici nel sottosuolo;

Tutto ciò richiamato e premesso, questa Soprintendenza, ai sensi della normativa citata in epigrafe,

RITIENE che il Piano Integrato d'Intervento in oggetto sia assoggettabile alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica e FORMULA LE SEGUENTI OSSERVAZIONI.

Per quanto attiene alla tutela architettonica

Considerata la valenza del compendio, sarà necessario che il progetto sia elaborato secondo un approccio conservativo del volume e della composizione peculiare dei fronti. Si svolgano indagini storiche, documentali e materiche, specificatamente rivolte alla definizione degli interventi sulle superfici e sugli elementi costruttivi con particolare riferimento ai serramenti. Si presti particolare cura alla qualità degli spazi aperti pubblici e privati, quale quello antistante il prospetto principale sulla via e interno con attenzione anche alla rinaturalizzazione delle superfici, come in origine;

Per quanto attiene alla tutela archeologica

Sebbene nell'area direttamente interessata dal Programma Integrato di Intervento non risultino, allo stato, rinvenimenti archeologici noti, nel più ampio contesto territoriale sono note diverse evidenze archeologiche riferibili a un ampio arco cronologico a partire dalla preistoria, tra cui rocce incise e massi coppedati sulle pendici verso la Val Poschiavo, rinvenimenti sporadici dell'età del Bronzo e del Ferro, nonché reperti di età romana nell'ambito della valle dell'Adda. Tali evidenze si inseriscono in un contesto territoriale caratterizzato dalla posizione di Tirano allo sbocco della Val Poschiavo, naturale direttrice di collegamento verso il Passo del Bernina e l'Engadina, la cui frequentazione è documentata archeologicamente almeno dall'età del Bronzo. Pur in assenza di interferenze dirette con siti o evidenze archeologiche note nell'area interessata dal Piano, tali elementi consentono di attribuire all'area un **potenziale archeologico di grado medio**.

Il progetto comporta una significativa interferenza con il sottosuolo, prevedendo nuovi spazi interrati destinati ad autorimesse, locali tecnici e accessori, nonché scotici, scavi nei depositi ghiaiosi e opere connesse alle reti tecnologiche e alla gestione delle acque meteoriche. Il Rapporto ambientale preliminare descrive espressamente lo scorticamento del terreno superficiale e lo scavo del materiale ghiaioso per la realizzazione delle strutture interrato; non risultano tuttavia definite, nella documentazione esaminata, le quote massime di scavo delle nuove opere.

Sotto il profilo geomorfologico, il Rapporto preliminare colloca l'area sui depositi alluvionali di conoide del Torrente Poschiavino, costituiti da depositi poligenici ed eterometrici con trovanti, ciottoli e ghiaie in matrice prevalentemente sabbiosa. Le prove penetrometriche richiamate nel Rapporto non sono state eseguite all'interno del lotto, bensì in un terreno limitrofo, e costituiscono pertanto elementi di inquadramento geologico e geotecnico non idonei, di per sé, a definire il grado di conservazione archeologica del sottosuolo dell'area direttamente interessata.

Il Rapporto preliminare, pur esaminando la componente "suolo e primo sottosuolo", ritiene che l'esecuzione delle opere interrate non comporti una sostanziale modificazione delle caratteristiche del suolo e del sottosuolo sotto il profilo ambientale. Tale valutazione non consente tuttavia, sotto il distinto profilo archeologico, di escludere possibili interferenze con depositi conservati nel sottosuolo. Il compendio presenta infatti una lunga storia edificatoria e produttiva, a partire dalla realizzazione della Filanda nella seconda metà del XIX secolo, con successive trasformazioni, demolizioni e ristrutturazioni. La documentazione prodotta non consente di ricostruire con sufficiente precisione l'estensione e la profondità dei rimaneggiamenti pregressi, né di distinguere le porzioni già integralmente interessate dalle fondazioni e dagli interrati esistenti da quelle nelle quali possa essersi conservata una stratificazione precedente all'impianto industriale.

Il Rapporto preliminare non contiene uno specifico approfondimento della componente archeologica. Alla luce del potenziale archeologico medio, della rilevante interferenza con il sottosuolo e dell'attuale insufficienza del quadro





Ministero della cultura

DIPARTIMENTO PER LA TUTELA DEL PATRIMONIO CULTURALE
DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER LE PROVINCE DI COMO, LECCO, SONDRIO E VARESE

4

conoscitivo, si ritiene opportuno integrare quest'ultimo mediante un approfondimento archeologico funzionale alla valutazione degli effetti del Piano, proporzionato alla scala dell'intervento, che consideri le evidenze archeologiche note nel contesto, l'evoluzione storica e le trasformazioni pregresse del compendio, l'estensione e la profondità delle fondazioni e degli interrati esistenti e di progetto, nonché i dati geologici e geotecnici disponibili, distinguendo quelli acquisiti direttamente sul lotto da quelli riferiti ad aree limitrofe, al fine di meglio definire il grado di conservazione del sottosuolo e il rischio di interferenza con eventuali depositi archeologici.

Tali elementi dovranno essere tenuti in considerazione nella determinazione conclusiva del procedimento e, in caso di assoggettamento del Piano a VAS, adeguatamente sviluppati nel relativo Rapporto ambientale.

Si segnala infine che il Piano Integrato di Intervento prevede la realizzazione della pista ciclo-pedonale di collegamento tra Viale Italia e le aree urbanizzate verso il Parco delle Torri, già prevista dal vigente PGT e ricondotta dalla documentazione alle opere di interesse e uso pubblico. La documentazione attualmente esaminata non consente tuttavia di stabilire se tale opera, e/o altre opere connesse all'attuazione del Piano, siano destinate ad essere realizzate quali opere di urbanizzazione a scomputo o comunque secondo modalità ricadenti nell'ambito di applicazione del Codice dei contratti pubblici.

L'eventuale applicabilità della procedura di Verifica preventiva dell'interesse archeologico, di cui all'articolo 28, comma 4 del Codice dei beni culturali, e all'articolo 41, comma 4, e all'Allegato I.8 del Codice dei contratti pubblici, dovrà pertanto essere verificata separatamente, in sede di elaborazione del Progetto di fattibilità tecnica ed economica, sulla base della disciplina convenzionale e delle modalità di realizzazione delle singole opere.

I RESPONSABILI DELL'ISTRUTTORIA
dott. Stefano Rossi
arch. Matteo Sintini

IL SOPRINTENDENTE
dott.ssa Beatrice Maria BENTIVOGLIO-RAVASIO
(documento firmato digitalmente ai sensi del D. Lgs. n. 82/2005)



BEATRICE MARIA
BENTIVOGLIO-RAVASIO
MINISTERO DELLA
CULTURA

