



PROVINCIA DI SONDRIO

SETTORE RISORSE NATURALI E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Servizio pianificazione territoriale

Sondrio, 27 agosto 2026

Al Comune di Tirano

Alle Autorità per la VAS

07.04.02 – 17/2026

Per le trasmissioni in interoperabilità il numero di protocollo e la data sono contenuti nel file "segnature.xml" oltre che nell'oggetto della PEC

Oggetto: Comune di Tirano. Conferenza di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica per la proposta di Programma Integrato di Intervento denominato "Ex filanda Mottana" in Viale Italia, in variante al PGT.

Contributo partecipativo

Si riscontra l'indizione della conferenza di servizi, pervenuta al prot. 25383 del 30/7/2026, per la verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica (VAS) della proposta di Programma Integrato di Intervento (PII) in variante al PGT, denominato "ex filanda Mottana" in viale Italia e la contestuale trasmissione del "Rapporto preliminare assoggettabilità VAS" (RP) nonché del link per la consultazione degli elaborati tecnici.

La Provincia partecipa al procedimento di valutazione ambientale in qualità di ente territorialmente interessato, secondo il modello metodologico, procedurale ed organizzativo, degli indirizzi generali di Regione Lombardia per la VAS (Allegato 1m bis della DGR 761/2010 - Programma integrato d'intervento non di rilevanza regionale).

La procedura ha per oggetto la verifica di effetti e impatti significativi sull'ambiente dell'intervento proposto con PII dalla Soc. Immobiliare 4 marzo S.r.l. con sede a Como, in viale Varese n. 83 – P.IVA: 04196560132, rappresentata dal sig. Sarotti Giacomo, e depositaria di delega/procura da parte della Soc. MORBEGNO 2000 S.r.l., con sede legale a Milano - via Amedei n.6, proprietaria degli immobili distinti ai mappali n. 211, 213, 238, 239, 240 e 271 del foglio censuario n. 30 del comune di Tirano, costituenti l'ambito individuato nel PGT vigente come PII-1.

La documentazione messa a disposizione propone un intervento finalizzato alla ristrutturazione del compendio immobiliare denominato "ex filanda Mottana" mediante il recupero dell'edificio esistente e la realizzazione di nuovi organismi edilizi, tuttavia emerge l'indeterminatezza delle scelte in esame, dato che il par. 1.2 del RP indica che l'intervento non è stato pensato, **"in prima battuta, in chiave puramente residenziale ma con la possibilità d'insediare varie destinazioni d'uso tra loro complementari ed in parte d'interesse per la**

Foglio n. 1 di 3

cittadinanza: spazi con destinazioni d'interesse pubblico, altri destinati all'edilizia residenziale a "prezzo calmierato" e la realizzazione del tratto di pista ciclo-pedonale che consentirà finalmente di collegare il Viale Italia, a breve libero da parte del traffico attuale, con le zone urbanizzate verso il Parco delle Torri."

La tavola 10 definisce le aree degli standards dovute per lo sviluppo del progetto, proponendo un raffronto tra le destinazioni d'uso dello stato di fatto (uffici, opificio e residenziale) e quelle di progetto (uffici/negozi, residenziale, ricettivo e socioassistenziale). I conteggi non comprendono i dati riguardanti la realizzazione del "terzo comparto – villette est".

Atteso che gli atti comunali riguardano l'avvio di un procedimento di VAS in variante al PGT, si rileva che gli elaborati progettuali non chiariscono adeguatamente per quali aspetti e in quali misure le caratteristiche dell'intervento costituiscano variante allo strumento urbanistico. Si segnala che i contenuti dell'elaborato "Relazione tecnica e paesaggistica", che peraltro replicano quelli del RP, non descrivono gli elementi definitivi e salienti del progetto, in relazione al cui sviluppo viene anche prospettata la **"eventuale possibilità postuma, se necessario, di valutare eventuali bonus aggiuntivi previsti dalla normativa nel caso di richiesta d'inserimento del compendio all'interno del "patrimonio edilizio dismesso con criticità" ai sensi dell'art. 40 bis L.R. 12/2005"**.

Il progetto è sprovvisto dell'analisi degli aspetti urbanistici vigenti e degli eventuali contenuti di variante introdotti dall'intervento proposto. Si ritiene necessario inquadrare lo stato di fatto urbanistico vigente a partire dai contenuti della Scheda originaria (e vigente) del PII 1 e dei quelli della scheda specifica di progetto del compendio "Codice_nuc: 28 – Ex Filanda Mottana" (allegato A – Schede nuove zone A ed edilizia sparsa vincolata), che descrive l'organismo edilizio esistente come "importante opera di archeologia industriale" e propone una tipologia di intervento conservativo (risanamento conservativo – risanamento conservativo tipologico) nel rispetto della normativa tipologica vigente per le zone A.

Valutazione ambientale – Vas

L'avviso di indizione della conferenza applica impropriamente alla procedura in corso le disposizioni della Legge 241/1990 per le Conferenze dei servizi, in quanto la conferenza di verifica di assoggettabilità alla VAS non è equiparabile alla "conferenza di servizio decisoria" e non è disciplinata dalle disposizioni specifiche degli artt. 14 e segg. della Legge 241/1990. Si ricorda infatti che il procedimento di VAS consiste esclusivamente nella fase di acquisizione di informazioni da parte degli enti e dei soggetti interessati a fornire elementi e osservazioni alle autorità per la VAS a sostegno delle considerazioni da assumere circa la sostenibilità ambientale del progetto e che lo stesso processo di acquisizione di informazioni prosegue anche nelle successive fasi di attuazione e gestione del Piano/programma.

Ai fini della valutazione ambientale degli effetti generati dall'intervento, atteso che lo strumento urbanistico vigente identifica il compendio immobiliare interessato dal PII come "edilizia storica sparsa", e che l'art. 55.3 delle Nta del Piano delle Regole (PdR) indica l'assoggettamento di questi ambiti a "vincolo individuo specifico per il loro valore storico e paesistico", il Rapporto preliminare deve valutare gli impatti dell'intervento sulla matrice ambientale "paesaggio", dal momento che non si ritengono esaustive le valutazioni del par. 4.1.3 del citato RP.

Dall'analisi della documentazione emerge che le verifiche volumetriche dello stato di fatto e di progetto sono state condotte applicando normative intervenute dopo l'approvazione del vigente PGT che consentono un consistente incremento delle superfici utili realizzabili e pertanto anche l'aumento del carico insediativo del compendio immobiliare.

Considerato che questo aspetto si discosta dalle previsioni di natura conservativa dello strumento urbanistico vigente e pertanto dalle valutazioni condotte nel relativo Rapporto Ambientale, si suggerisce di approfondire le analisi delle ricadute potenziali causate dal maggior peso insediativo dell'intervento in progetto sulle matrici ambientali.

Considerata la mancanza delle analisi del quadro urbanistico dell'ambito di intervento, sia allo stato di fatto che allo stato di progetto in variante, e di adeguate valutazioni delle ricadute ambientali sugli elementi di

Foglio n. 2 di 3

valenza storica e paesistica e di salute umana (rifiuti, rumore, aria...), tenuto conto che alcuni aspetti di sviluppo del programma rimangono di incerta valutazione, si rileva che i contenuti del RP non paiono sufficienti a sostenere la sintesi valutativa dei potenziali effetti riportata nel "Rapporto preliminare assoggettabilità VAS circa l'esclusione dalla procedura di VAS.

Distinti saluti.

LA RESPONSABILE
dott.ssa Susanna Lauzi

Il presente documento è sottoscritto con firma digitale
ai sensi dell'art. 24 del d.lgs. 82/2005

Responsabile per l'istruttoria: Dott.ssa Susanna Lauzi (tel. 0342 531263– e_mail: susanna.lauzi@provinciasondrio.it.)

Funzionario Istruttore: Ing. Simona Poloni (tel. 0342531341 – e_mail: simona.poloni@provinciasondrio.it.)