



Aosta, 7 agosto 2026

Spett.le

COMUNE DI AOSTA

Area T1 – Pianificazione territoriale, Mobilità, Verde pubblico, Ambiente e Sviluppo sostenibile

Servizio Urbanistica e Mobilità – Ufficio Urbanistica

PEC: comune.aosta@pec.it

Oggetto: Osservazioni ai sensi dell'art. 49, comma 3, della L.R. 6 aprile 1998, n. 11, alla Deliberazione del Consiglio Comunale di Aosta n. 112 del 22/07/2026, avente ad oggetto "Area T1 – Servizio Urbanistica. Variante al P.U.D. di iniziativa privata in variante al PRG in via Lavoratori Vittime del Col du Mont – Sottozona CA08 del PRG vigente. Adozione variante al PRG", pubblicata all'Albo Pretorio in data 29/07/2026 (n. 1459/2026).

Io sottoscritta Sylvie Spirli, nella qualità di Capogruppo del Gruppo Consiliare Lega Vallée d'Aoste in seno al Comune di Aosta, nonché in rappresentanza del Gruppo medesimo, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49, comma 3, della L.R. 11/1998, secondo cui "entro il predetto termine chiunque può presentare osservazioni e proposte scritte", presenta le seguenti

OSSERVAZIONI

PREMESSO CHE:

- con la deliberazione consiliare n. 112 del 22/07/2026 il Consiglio Comunale di Aosta ha adottato, con 20 voti favorevoli, 6 contrari e 2 astensioni, la variante non sostanziale al PRG vigente, funzionale all'approvazione della variante al Piano Urbanistico di Dettaglio (PUD) di iniziativa privata relativo all'area sita in via Lavoratori Vittime del Col du Mont, mutando la classificazione della sottozona da Ca08 (destinata prevalentemente alla residenza) a Cc01 (destinata prevalentemente alle attività commerciali o al terziario);
- tale variante supera integralmente il PUD residenziale vigente dal 2012, che prevedeva la realizzazione di sei palazzine a destinazione abitativa, sostituendolo con un insediamento a carattere commerciale e terziario;
- il procedimento riveste rilevanza pubblica primaria, avendo suscitato le contrarie osservazioni di Confcommercio Valle d'Aosta, di Federconsumatori e del SUNIA, oltre a un ampio dibattito politico in Consiglio Comunale sfociato anche in un ordine del giorno presentato dal Gruppo Lega Vallée d'Aoste in Consiglio regionale in data 29/07/2026 e nell'audizione del Sindaco di Aosta, Raffaele Rocco, presso la Commissione consiliare regionale competente;



SI OSSERVA QUANTO SEGUE:

1. Congruità dei termini di pubblicazione e sull'effettivo decorso del periodo per le osservazioni

L'art. 49, comma 3, della L.R. 11/1998 stabilisce che il PUD ritenuto ammissibile sia depositato in pubblica visione presso il Comune per quarantacinque giorni, entro i quali chiunque può presentare osservazioni. La scheda di registrazione all'Albo Pretorio relativa alla delibera in oggetto (n. registro 1459/2026) indica invece un "Periodo Pubblicazione" di soli quindici giorni (29/07/2026 – 13/08/2026).

Si chiede pertanto formalmente all'Amministrazione di chiarire, con atto pubblico e non in via informale, se il termine di quindici giorni indicato coincida con la sola pubblicazione dell'atto deliberativo ai fini di legge generale, ovvero se esso costituisca anche il termine per la presentazione delle osservazioni sul PUD e sulla variante al PRG. In quest'ultimo caso, la scadenza sarebbe manifestamente in contrasto con il termine di 45 giorni imposto dall'art. 49, comma 3, della L.R. 11/1998, con conseguente illegittimità procedurale dell'intero iter e necessità di nuova pubblicazione con termini corretti.

Si chiede in ogni caso che venga pubblicata con la massima evidenza, sull'Albo Pretorio e sul sito istituzionale, la data esatta di decorrenza e di scadenza del termine di 45 giorni per la presentazione delle osservazioni, a tutela del diritto di partecipazione di cittadini, associazioni di categoria e forze politiche.

2. Reale natura e dimensione dell'intervento rispetto alle dichiarazioni pubbliche dell'Amministrazione

L'Amministrazione comunale ha più volte definito pubblicamente l'intervento come un "servizio alimentare di prossimità" destinato principalmente ai residenti, smentendo espressamente le ipotesi di una "grande struttura di vendita sovracomunale".

Dagli elaborati tecnici del PUD (relazione tecnica illustrativa e specifiche progettuali) risulta invece che l'edificio Nord, qualificato come "media struttura commerciale principale", avrà una superficie di vendita di circa 2.260 mq, cui si aggiungono circa 3.488 mq di autorimesse e depositi e circa 3.405 mq di posti auto esterni, per un investimento complessivo stimato di 9.600.000 euro al netto IVA.

Tali dimensioni corrispondono, per la normativa regionale in materia di commercio, alla categoria di media struttura di vendita e non a un esercizio di vicinato o a un "servizio di prossimità" in senso proprio. Si chiede all'Amministrazione di chiarire pubblicamente e formalmente la categoria commerciale in cui l'intervento è classificato ai fini autorizzativi, e di rendere coerente la comunicazione istituzionale con i dati tecnici depositati agli atti.

Si osserva, inoltre, che la superficie di vendita dichiarata di 2.260,28 mq – espressamente utilizzata dal proponente quale base di calcolo della dotazione di parcheggi pubblici ai sensi dell'articolo 8 della legge regionale 7 giugno 1999, n. 12 (Disciplina del commercio in Valle d'Aosta) – si colloca a soli 239,72 mq (pari al 9,59%) al di sotto della soglia di 2.500 mq che, ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera f), del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114, qualifica una struttura di vendita come "grande struttura di vendita".



Si tratta di un margine particolarmente ridotto, interamente fondato su un'autodichiarazione del proponente relativa alla ripartizione interna tra superficie di vendita e superficie non di vendita (magazzini, celle frigorifere, reparti di lavorazione, spogliatoi e servizi) rispetto a una superficie lorda di piano terra di 3.572,09 mq, ripartizione che non risulta allo stato verificabile in assenza degli elaborati architettonici esecutivi. Si chiede pertanto che l'approvazione definitiva del PUD, ovvero il successivo rilascio del titolo abilitativo edilizio, sia subordinata alla previa verifica tecnica e formale, da parte degli uffici comunali competenti, dell'esatta ripartizione tra superficie di vendita e superficie accessoria, a garanzia del mancato superamento, anche in sede esecutiva, della soglia di 2.500 mq propria delle grandi strutture di vendita.

3. Sproporzione tra le dichiarazioni istituzionali relative a un "servizio alimentare di prossimità" e i limiti dimensionali previsti per tale categoria di esercizio

Come segnalato anche da Confcommercio Valle d'Aosta nella propria audizione dinanzi alla IV Commissione consiliare regionale del 6 agosto 2026, l'Amministrazione comunale ha più volte pubblicamente dichiarato che l'intervento è finalizzato a favorire l'insediamento di un "servizio alimentare di prossimità".

Si osserva che, secondo quanto indicato dallo stesso Sportello Unico per le Attività Produttive del Comune di Aosta, la dimensione massima della superficie di vendita per un servizio alimentare di prossimità, definito quale esercizio di vicinato, è di 250 mq. La superficie di vendita dichiarata per l'intervento in oggetto (2.260,28 mq, cfr. punto 2 che precede) risulta pertanto superiore di oltre nove volte rispetto a tale soglia. Nella medesima audizione, Confcommercio Valle d'Aosta ha inoltre osservato come tale dimensione risulti paragonabile, a seconda delle stime richiamate, alla somma delle superfici di due strutture della distribuzione organizzata di medie dimensioni già presenti sul territorio regionale.

Si chiede all'Amministrazione di chiarire formalmente su quali basi tecniche e normative l'intervento sia stato pubblicamente qualificato come "servizio alimentare di prossimità", categoria che, per definizione dello stesso Sportello Unico comunale, non può superare i 250 mq di superficie di vendita, e di rendere coerente la comunicazione istituzionale con la reale natura dimensionale e commerciale dell'intervento.

4. Criticità viabilistiche e di sicurezza

Il parere reso dal Servizio Polizia Locale del Comune di Aosta (comunicazione del 13/03/2026) subordina l'assenso a condizioni stringenti: obbligo di ingresso e uscita a marcia avanti per i mezzi adibiti al carico/scarico merci, divieto assoluto di scavalco di corsia per i veicoli pesanti, obbligo di svolta a destra in uscita verso la rotatoria di Via Valli Valdostane, e necessità di un moviere per garantire la sicurezza del passaggio pedonale che interseca il percorso di carico/scarico.

Si osserva che l'entità delle prescrizioni imposte è tipica della gestione di flussi di mezzi pesanti propri di una struttura di medio-grande formato, e risulta difficilmente compatibile con la natura di "servizio di prossimità" attribuita all'intervento. Si chiede che venga resa pubblica una valutazione integrata dell'impatto sulla mobilità del quartiere, tenuto conto anche della contigua area produttiva Cogne Acciai Speciali e dei relativi flussi di traffico pesante già insistenti sulla zona.

5. Criticità ambientali non risolte in sede di adozione



Dalla deliberazione risulta che ARPA Valle d'Aosta, con nota del 03/12/2025, ha segnalato la mancata ricezione delle proprie richieste di integrazione già formulate in data 25/06/2025 in merito alla gestione delle "rocce da scavo" e alla valutazione previsionale del clima acustico ("rumore ambientale"), ritenendo tuttavia ammissibile il rinvio dell'adeguamento della documentazione alla successiva fase di rilascio del titolo abilitativo.

Si osserva che, trattandosi di un cambio di destinazione d'uso da residenziale a commerciale in un'area prossima a uno stabilimento industriale di rilievo quale Cogne Acciai Speciali, le valutazioni ambientali dovrebbero essere integralmente definite prima e non dopo l'adozione della variante urbanistica, e non rinviata a una fase in cui il perimetro decisionale sulla destinazione d'uso è ormai cristallizzato. Si chiede che tali integrazioni siano acquisite e rese pubbliche prima della conclusione dell'iter di approvazione.

6. Coerenza con le motivazioni ambientali che nel 2012 avevano orientato la scelta residenziale

Come riconosciuto dalla stessa Amministrazione in sede di Commissione consiliare (seduta del 14/07/2026), la originaria destinazione residenziale dell'area, prevista dal PUD del 2012, era stata motivata anche da "preoccupazioni ambientali dovute alla prossimità con lo stabilimento CAS".

Si chiede all'Amministrazione di chiarire se, e con quali specifici approfondimenti tecnici aggiornati, tale valutazione di rischio ambientale sia stata superata con riferimento alla nuova destinazione commerciale e terziaria, che prevede tra l'altro la realizzazione di un centro medico (Fabbricato Sud), ossia una destinazione d'uso potenzialmente più sensibile, sotto il profilo della tutela della salute pubblica, rispetto a quella residenziale originaria.

7. Emergenza abitativa e sottrazione di un'area già pianificata a uso residenziale

La Città di Aosta versa in una condizione di riconosciuta carenza di alloggi, sia in vendita che in locazione. La trasformazione di un'area già pianificata, sin dal 2012, per la realizzazione di edilizia residenziale (mq 3.296,84) in un'area a prevalente destinazione commerciale muove in direzione opposta rispetto a tale bisogno conclamato.

Si chiede che l'Amministrazione documenti formalmente lo stato di vincolo e la effettiva sussistenza di impegni giuridicamente cogenti relativi agli 80 alloggi ARER più volte richiamati a titolo di compensazione.

8. Mancata concertazione con le rappresentanze economiche e sociali del territorio

Diverse associazioni, da Confcommercio a Federconsumatori e perfino SUNIA Valle d'Aosta, hanno pubblicamente lamentato di non essere state coinvolte in alcun tavolo di confronto preventivo, apprendendo la modifica del Piano Regolatore dalla stampa,

Si chiede all'Amministrazione di chiarire con quali soggetti, in quali sedi e con quali modalità sia stato realizzato il "confronto diretto con i residenti" più volte richiamato a fondamento della scelta, e di procedere, prima della conclusione dell'iter, a un tavolo di confronto formale con le categorie economiche e sociali del territorio.



9. Soppressione della barriera antiallagamento prevista dal PUD originario

Il PUD vigente del 2012 prevedeva la realizzazione di una barriera di altezza 1,50 metri lungo l'intero perimetro dell'area di progetto, a protezione dei locali interrati e dei piani terra degli edifici dal rischio di allagamento in occasione di eventi alluvionali. La relazione tecnica illustrativa della variante dà atto che tale prescrizione viene meno a seguito della radicale riduzione dei volumi interrati, e ne annuncia la revisione "a seguito delle valutazioni geologiche aggiornate", senza tuttavia riportare in questa sede il contenuto tecnico di tali valutazioni.

Si osserva che il terreno oggetto di intervento si trova, per stessa ammissione della relazione tecnica, ad una quota mediamente inferiore di 2,00 metri rispetto alle adiacenti strade sui lati ovest e sud, risultando "quasi infossato e nascosto": una condizione morfologica che rende la questione del rischio idraulico particolarmente delicata, a prescindere dalla riduzione dei volumi interrati. Si chiede che le valutazioni geologiche aggiornate richiamate siano depositate integralmente e rese pubbliche prima della conclusione dell'iter, e che venga chiarito se la soppressione della barriera comporti un incremento del rischio residuo di allagamento per gli edifici e le aree pubbliche circostanti.

10. Funzione di schermo protettivo dell'area rispetto allo stabilimento Cogne Acciai Speciali

La medesima relazione tecnica del proponente descrive esplicitamente la funzione dell'intervento come parte del "coronamento protettivo del quartiere residenziale posto ad est rispetto al grande insediamento industriale", dando atto che il muro di cinta dello stabilimento Cogne Acciai Speciali corre immediatamente a ovest del lotto e che Via Lavoratori Vittime del Col du Mont, ad alta percorrenza veicolare, separa l'intero quartiere dalle infrastrutture industriali.

Si osserva che la trasformazione dell'area da residenziale a struttura commerciale di rilevanti dimensioni comporta la presenza quotidiana e prolungata, a ridosso del confine dello stabilimento industriale, di un numero di persone (clientela, dipendenti, fornitori) potenzialmente superiore a quello che avrebbe generato l'insediamento residenziale originario, in ragione degli orari di apertura, dei picchi di affluenza e della rotazione di clientela propria di una media struttura di vendita. Si chiede che venga fornita, prima dell'approvazione definitiva, un'apposita valutazione aggiornata dei rischi connessi alla prossimità industriale, riferita specificamente alla nuova destinazione d'uso e ai flussi di persone da essa generati, e non semplicemente mutuata dalle valutazioni effettuate per la precedente destinazione residenziale.

11. Sottostima dichiarata del traffico di mezzi pesanti

La relazione tecnica illustrativa qualifica come di "impatto ridotto" l'accesso dei mezzi di trasporto merci, quantificandolo in "2/3 automezzi al giorno", utilizzati "soltanto nelle prime ore della giornata".

Si osserva che tale stima appare non adeguatamente motivata a fronte delle caratteristiche dichiarate della struttura, che prevede una superficie di vendita di 2.260 mq articolata in reparti di lavorazione e preparazione di carne, gastronomia, pesce e panetteria con relative celle frigorifere, oltre a un magazzino di stazionamento giornaliero delle merci: attività che, per prassi della grande distribuzione organizzata, comportano tipicamente forniture plurime e differenziate nell'arco della giornata (deperibili, freschi, secco, prodotti da forno) e non un unico flusso di 2-3 mezzi. Si chiede che la stima venga supportata da un adeguato



studio dei flussi di approvvigionamento atteso, comprensivo delle fasce orarie e della tipologia dei mezzi, anche alla luce delle prescrizioni già poste dalla Polizia Locale sulla gestione del carico/scarico.

12. Potenziale edificatorio massimo consentito nella nuova sottozona

Le modifiche apportate all'art. 21 delle NTA del PRG vigente, pur recependo la nuova classificazione Cc01, non riducono i parametri massimi di edificabilità applicabili all'area: la capacità edificatoria resta fissata in 0,71 mq/mq, l'altezza massima in 20,00 metri e il numero massimo di piani in 6, identici ai parametri già vigenti per la sottozona Ca08.

Si osserva che il progetto attualmente presentato, pur essendo effettivamente più contenuto in altezza (1-2 piani fuori terra) rispetto al PUD del 2012, non comporta alcuna riduzione formale e vincolante dei parametri urbanistici massimi assentibili sull'area. Si chiede che l'Amministrazione valuti l'introduzione di un vincolo specifico di altezza massima e di volumetria coerente con il progetto effettivamente presentato e valutato in questa sede, a garanzia che eventuali futuri sviluppi dell'area non possano sfruttare l'intera capacità edificatoria teorica di 6 piani e 20 metri.

13. Dotazione complessiva di parcheggi rispetto alla natura dichiarata dell'intervento

Il progetto prevede complessivamente 117 posti auto in autorimessa interrata, 68 posti auto nel parcheggio esterno a servizio dell'edificio Nord e 44 posti auto a servizio dell'edificio Sud, per un totale di oltre 229 posti auto.

Si osserva che tale dotazione risulta significativamente sovradimensionata rispetto a quanto normalmente necessario per un "servizio alimentare di prossimità" a servizio dei soli residenti del quartiere, ed è invece coerente con un bacino di utenza di rilievo sovracomunale, tipico delle medie e grandi strutture di vendita. Si chiede che l'Amministrazione chiarisca il bacino di utenza atteso posto a fondamento del dimensionamento dei parcheggi.

14. Obsolescenza del Piano di emergenza esterna posto a fondamento della valutazione del rischio industriale rilevante

La relazione tecnica illustrativa dà atto che, in adiacenza all'area in oggetto, in direzione ovest, è presente lo stabilimento Cogne Acciai Speciali (C.A.S.), che ospita attività a rischio rilevante ai sensi del D.lgs. 334/1998. L'attività più vicina all'area di intervento viene descritta, sulla base del "Piano provvisorio di emergenza esterna dello stabilimento, edizione 2006", come scenario riferito ai reparti di decapaggio, con ipotesi di rottura di tubazione e rilascio di acido fluoridrico (HF), avente IDLH pari a 25 mg/m³, su una sfera di raggio di 35 metri.

Si osserva che il documento posto a fondamento dell'esclusione dell'area dalle zone di sicuro impatto, di danno e di attenzione risale al 2006, ossia a circa vent'anni fa, mentre l'area viene oggi destinata, in luogo della originaria funzione residenziale, a un insediamento commerciale e sanitario di rilevanti dimensioni, con una frequentazione quotidiana di pubblico ben superiore a quella generata da un condominio residenziale. Si chiede che venga acquisito un aggiornamento del Piano di emergenza esterna dello stabilimento CAS, ovvero una conferma formale e motivata della sua attuale validità da parte dell'Autorità



competente, alla luce sia del tempo trascorso sia della nuova e più intensa destinazione d'uso prevista per l'area contigua.

15. Gestione delle acque meteoriche in relazione alla soppressione della barriera antiallagamento

Dai calcoli e dalle verifiche urbanistiche contenuti nella relazione tecnica risulta che, dei complessivi 11.581 mq di superficie fondiaria, solo 3.182,84 mq (pari al 27%) sono destinati alla raccolta e all'accumulo delle acque meteoriche ai fini del loro smaltimento controllato, mentre le modalità di smaltimento del restante 73% della superficie sono rinviate alla progettazione esecutiva.

Si osserva che tale circostanza, unita alla già richiamata soppressione della barriera antiallagamento di 1,50 metri prevista dal PUD del 2012 e alla condizione morfologica depressa del terreno (quota inferiore di 2,00 metri rispetto alle strade adiacenti), richiede una valutazione integrata e non frammentata del rischio idraulico complessivo dell'area, da rendere disponibile prima e non dopo l'adozione definitiva della variante.

16. Contraddizione tra la valutazione degli effetti sulla viabilità e le prescrizioni della Polizia Locale

La relazione tecnica illustrativa, nella sezione dedicata agli "Effetti sulla Viabilità", afferma che le opere in progetto "non apportano modificazioni tali da rendere congestionato il traffico locale" e che, in fase di esercizio, l'intervento "non modifica sostanzialmente il traffico e la percorribilità delle strade pubbliche".

Si osserva che tale valutazione appare in tensione con le condizioni stringenti poste dal Servizio Polizia Locale in sede istruttoria (obbligo di marcia avanti e divieto di scavalco di corsia per i mezzi pesanti, necessità di moviere per la sicurezza pedonale) e con la rilevante dotazione di parcheggi prevista, pari complessivamente a oltre 6.650 mq tra le due unità (5.516,10 mq per il Fabbricato Nord e 1.135,42 mq per il Fabbricato Sud). Si chiede che la valutazione sulla viabilità sia supportata da uno studio del traffico indotto atteso, e non da un'affermazione di sintesi priva di dati quantitativi a supporto.

17. Apparente sottodimensionamento del serbatoio di accumulo delle acque meteoriche rispetto alla prescrizione dell'art. 29 NTA-PRG

L'art. 29, comma 3, lettera e), delle NTA del PRG vigente prescrive la realizzazione di sistemi di captazione e accumulo delle acque meteoriche provenienti dalla copertura, con un serbatoio dimensionato per contenere almeno il 10% dell'apporto di acqua meteorica convogliabile dalla superficie di raccolta. La relazione tecnica illustrativa, applicando tale criterio, perviene a un volume di accumulo richiesto pari a 121 mc.

La medesima relazione dichiara tuttavia che i serbatoi di raccolta effettivamente previsti saranno pari a complessivi 8 mc (5 serbatoi in PEAD da 1,6 mc ciascuno), definendo tale quantità come "circa 1/15" del dimensionamento di riferimento: un rapporto che, numericamente, corrisponde proprio al rapporto tra 8 e 121 mc. Si chiede all'Amministrazione di verificare formalmente se il volume di accumulo effettivamente previsto in progetto sia conforme al minimo prescritto dall'art. 29, comma 3, lettera e), delle NTA, e in caso negativo di non procedere all'approvazione definitiva del PUD fino all'adeguamento degli elaborati progettuali.



18. Incongruenza dei coefficienti utilizzati nel calcolo dell'apporto di acqua meteorica

La relazione tecnica illustrativa definisce la formula per il calcolo dell'apporto di acqua meteorica ($S \times \Psi \times P \times \eta$) indicando un coefficiente di deflusso (Ψ) pari a 0,90 e un'efficacia del filtro (η) pari a 0,96. Nel successivo svolgimento numerico, tuttavia, il calcolo viene effettuato utilizzando i valori 0,70 e 0,86, diversi da quelli enunciati nella formula, pur pervenendo al medesimo risultato finale di 1.209.478 litri/anno riportato in relazione.

Si chiede all'Amministrazione di richiedere ai proponenti un chiarimento formale su tale discrepanza, anche al fine di garantire l'affidabilità complessiva dei calcoli posti a fondamento del dimensionamento idraulico e della relativa percentuale di copertura del fabbisogno idrico (dichiarata al 60,5%), su cui si fondano anche le valutazioni relative alla gestione delle acque meteoriche già richiamate al punto 15 delle presenti osservazioni.

19. Sulla destinazione delle aree cedute gratuitamente al Comune e sulla proporzione tra oneri di urbanizzazione generati e opere pubbliche compensative

Come segnalato anche da Confcommercio Valle d'Aosta nella propria audizione dinanzi alla IV Commissione consiliare regionale del 6 agosto 2026, su una superficie fondiaria complessiva di 11.581 mq risultano cedute gratuitamente al Comune circa 4.054,30 mq (cfr. relazione tecnica illustrativa, sezione "Aree da cedere al Comune"), a fronte di oneri concessori complessivi pari a € 565.157,20, così ripartiti secondo la sezione "Stima degli investimenti – Oneri Concessori" della relazione tecnica illustrativa (pag. 45): € 297.772,54 per oneri di urbanizzazione (4.211,18 mq x 70,71 €/mq per la quota commerciale e terziaria) ed € 267.384,66 quale contributo sul costo di costruzione (4.211,18 mq x 1.269,88 €/mq x 5%). L'importo risulta prossimo, ma non coincidente, alla cifra di circa 600.000 euro richiamata da Confcommercio Valle d'Aosta nella propria audizione del 6 agosto 2026 dinanzi alla IV Commissione consiliare regionale.

Si osserva che l'importo complessivo degli oneri concessori (€ 565.157,20) rappresenta appena il 5,89% dell'investimento complessivo stimato di € 9.600.000 dichiarato dal medesimo proponente (cfr. punto 2 che precede), e che né dalla deliberazione consiliare n. 112 del 22/07/2026 né dagli elaborati tecnici depositati risulta con chiarezza quale specifica destinazione pubblica sia prevista per le aree in cessione (verde pubblico, parcheggi, altre attrezzature collettive).

Si chiede all'Amministrazione di rendere pubblica e dettagliata la destinazione d'uso specifica delle aree in cessione, nonché un raffronto puntuale tra il valore economico complessivo delle cessioni gratuite e degli oneri concessori dovuti e il valore economico complessivo dell'operazione immobiliare, a garanzia della piena trasparenza e adeguatezza delle compensazioni pubbliche connesse alla trasformazione urbanistica in oggetto.

TUTTO CIÒ PREMESSO E OSSERVATO, IL GRUPPO CONSILIARE LEGA VALLÉE D'AOSTE CHIEDE:

1. che venga chiarito formalmente, con atto pubblico, il corretto decorso del termine di 45 giorni di cui all'art. 49, comma 3, della L.R. 11/1998, procedendo se necessario a nuova pubblicazione con termini conformi alla legge;



2. che l'Amministrazione comunale renda coerente la comunicazione pubblica sulla natura dell'intervento con i dati dimensionali e di investimento risultanti dagli elaborati tecnici depositati;
3. che l'approvazione definitiva del PUD, ovvero il successivo rilascio del titolo abilitativo edilizio, sia subordinata alla previa verifica tecnica e formale, da parte degli uffici comunali competenti, dell'esatta ripartizione tra superficie di vendita e superficie accessoria, a garanzia del mancato superamento, anche in sede esecutiva, della soglia di 2.500 mq propria delle grandi strutture di vendita;
4. che l'Amministrazione chiarisca formalmente su quali basi tecniche e normative l'intervento sia stato pubblicamente qualificato come "servizio alimentare di prossimità", categoria che, per definizione dello stesso Sportello Unico comunale, non può superare i 250 mq di superficie di vendita;
5. che siano acquisite e rese pubbliche, prima della conclusione dell'iter, le integrazioni richieste da ARPA Valle d'Aosta in materia di rocce da scavo e clima acustico;
6. che sia resa pubblica una valutazione aggiornata e specifica dei rischi ambientali connessi alla prossimità dello stabilimento Cogne Acciai Speciali rispetto alle nuove destinazioni d'uso commerciale, terziaria e sanitaria previste, ivi compresi gli effetti della maggiore concentrazione di persone rispetto alla destinazione residenziale originaria;
7. che venga acquisito un aggiornamento del Piano di emergenza esterna dello stabilimento Cogne Acciai Speciali, attualmente fermo all'edizione 2006, ovvero una conferma motivata della sua vigenza da parte dell'Autorità competente, con specifico riferimento alla nuova destinazione d'uso dell'area contigua;
8. che venga riaperto un tavolo di confronto formale con le categorie economiche, le associazioni dei consumatori e i residenti del quartiere prima dell'approvazione definitiva del PUD;
9. che vengano depositate e rese pubbliche integralmente le valutazioni geologiche aggiornate poste a fondamento della soppressione della barriera antiallagamento di 1,50 metri prevista dal PUD del 2012, unitamente a una valutazione integrata del rischio idraulico complessivo dell'area;
10. che venga fornito un adeguato studio del traffico indotto atteso, a supporto tanto della stima di "2/3 automezzi al giorno" per l'approvvigionamento merci quanto dell'affermazione secondo cui l'intervento non modificherebbe sostanzialmente il traffico locale;
11. che venga verificata formalmente la conformità del volume del serbatoio di accumulo delle acque meteoriche al minimo del 10% prescritto dall'art. 29, comma 3, lettera e), delle NTA del PRG, e che venga chiarita l'incongruenza tra i coefficienti enunciati e quelli utilizzati nel relativo calcolo;
12. che venga valutata l'introduzione di un vincolo specifico di altezza massima e di volumetria coerente con il progetto effettivamente presentato, in luogo del mantenimento dei parametri massimi teorici di 6 piani e 20 metri;
13. che l'Amministrazione comunale, anche alla luce di quanto sopra, valuti un ripensamento della destinazione dell'area verso un mix funzionale che preservi una quota di edilizia residenziale, come già



richiesto dal Gruppo Lega Vallée d'Aoste con l'ordine del giorno presentato in Consiglio regionale in data 29/07/2026.

14. che venga resa pubblica la destinazione d'uso specifica delle aree cedute gratuitamente al Comune, e che venga fornito un raffronto puntuale tra il valore economico complessivo delle cessioni gratuite e degli oneri concessori dovuti (€ 565.157,20, pari al 5,89% dell'investimento complessivo dichiarato) e il valore economico dell'operazione immobiliare nel suo complesso.

Si resta a disposizione per ogni chiarimento e si chiede riscontro scritto alla presente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49, comma 3, della L.R. 11/1998, che impone al Comune di decidere in ordine alle osservazioni presentate.

Distinti saluti.