



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

DELIBERAZIONE N. 17/22 DEL 1.04.2020

Oggetto: Progetto di completamento di un edificio per uso commerciale e direzionale, mediante realizzazione di opere interne al piano primo del fabbricato esistente per l'ampliamento delle superfici di vendita autorizzate, ubicate nel lotto D2 del P.P. "Badu e Carros", ubicato nel Comune di Nuoro, Provincia di Nuoro". Società Proponente: Excelsia S.r.l.. Procedura di Verifica di assoggettabilità alla VIA, D. Lgs. n. 152/2006.

L'Assessore della Difesa dell'Ambiente riferisce che la Società Excelsia S.r.l. ha presentato al Servizio Valutazioni Ambientali (SVA), in data 27.7.2018 (prot. DGA n. 16626, 16634 del 30.7.2020), e regolarizzato in data 23.8.2018 (prot. DGA n. 18042 del 23.8.2018), l'istanza di verifica di assoggettabilità alla VIA per il progetto denominato Progetto di completamento di un edificio per uso commerciale e direzionale, mediante realizzazione di opere interne al piano primo del fabbricato esistente per l'ampliamento delle superfici di vendita autorizzate, ubicate nel lotto D2 del P.P. "Badu e Carros", ascrivibile alla categoria di cui al punto 7, lettera b ("Progetti di sviluppo di aree urbane, nuove o in estensione, interessanti superfici superiori ai 40 ha; progetti di riassetto o sviluppo di aree urbane all'interno di aree urbane esistenti che interessano superfici superiori ai 10 ha; costruzione di centri commerciali di cui al decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 "Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59"; parcheggi di uso pubblico con capacità superiori a 500 posti auto" e 8, lettera u (modifiche o estensioni di progetti di cui all'allegato A1 o all'allegato B1 già autorizzati, realizzati o in fase di realizzazione, che possono avere notevoli ripercussioni negative sull'ambiente (modifica o estensione non inclusa nell'allegato A1) dell'allegato B della Delib.G.R. n. 45/24 del 27.9.2017.

Sulla base della documentazione agli atti, l'intervento, dal costo stimato di circa euro 250.000, è finalizzato al completamento della struttura edilizia, peraltro esistente, attraverso una serie di modifiche interne al piano primo, con le quali si intende trasformare la Media Struttura di Vendita (MSV) in una Grande Struttura di Vendita (GSV), attraverso l'aumento delle superfici commerciali autorizzate. La MSV era stata oggetto di una procedura di verifica di assoggettabilità alla VIA conclusasi (Delib.G.R. n. 41/9 del 15 ottobre 2012) con l'esclusione della ulteriore procedura di VIA, subordinata al rispetto di una serie di prescrizioni. Nell'ambito dell'istruttoria era stato rilevato che la proposta progettuale iniziale (trasformazione di MSV in GSV) non poteva essere attuata dal



momento che risultava incompatibile con la Delib.G.R. n. 55/108 del 2000 e s.m.i.; la proponente aveva quindi proposto una alternativa di progetto coerente con gli indirizzi regionali in materia di commercio. Nell'intervallo temporale intercorso la Società proponente non ha concluso i lavori e si è reso necessario reiterare la procedura di verifica dal momento che l'intervento doveva essere completato entro i cinque anni dalla pubblicazione della citata deliberazione, avvenuta nel BURAS n. 56 del 27.12.2012.

Nel progetto oggetto della procedura di verifica conclusa nel 2012 gli spazi erano così distribuiti:

- due piani interrati adibiti ad autorimessa, aventi complessivamente una superficie di 6.685 mq e un numero di posti auto pari a 210;
- un piano terra ad uso esclusivamente commerciale con SA (superficie alimentare di vendita) pari a 1.223 mq e SNA (superficie di vendita non alimentare) pari a 377 mq;
- due piani (primo e secondo) destinati ad attività commerciali con SNA pari a 864 mq (623+241); in questi due piani erano altresì localizzati servizi per la MSV aventi una superficie complessiva pari a 1.221 mq (524+697);
- un terzo piano avente destinazione d'uso direzionale (uffici) con superficie pari a circa 550 mq;
- un quarto piano avente destinazione d'uso residenziale con superficie pari a circa 581 mq.

Nel progetto di variante in esame, e oggetto della presente procedura di verifica, resta invariato il numero di stalli per il parcheggio, pari a 327 (244 stalli destinati alla clientela, 39 parcheggi per gli uffici, 44 parcheggi pubblici), mentre viene incrementata la superficie di vendita che passerà dagli attuali 2.493 a 3.592,50 mq, distribuita come segue:

- superficie alimentare: mq 1.000;
- superficie non alimentare: mq 2.592,50.

L'Assessore della Difesa dell'Ambiente prosegue riferendo che nell'ambito dell'istruttoria è stato verificato che la proponente ha riproposto una soluzione progettuale analoga a quella originariamente proposta nel 2012 e poi eliminata, ovvero la trasformazione della MSV in GSV. A questo proposito è stato posto uno specifico quesito (nota prot. DGA n. 1562 del 23.1.2019) al competente Servizio Gestione offerta del territorio dell'Assessorato del Turismo, Artigianato e Commercio, ovvero se, allo stato attuale, sia da considerarsi tuttora vigente quanto contenuto al paragrafo 5.3 dell'Allegato alla Delib.G.R. n. 55/108 del 2000 (Criteri di cui all'art. 6, comma 2, del D.



Lgs. n. 114/1998), in particolare i criteri definiti alla Tabella 1 a pagina 21 (Abaco delle compatibilità tra Struttura commerciale e aree di attuale o nuova localizzazione), dal momento che nel caso in specie (Excelsia srl) detti criteri non sembrerebbero rispettati. La proponente infatti, prevede un incremento delle superfici di vendita, assentite nella deliberazione n. 41/9 del 2012, e la trasformazione della MSV in GSV, in un'area classificata come zona B dal vigente strumento urbanistico. Con nota prot. n. 7529 del 16.4.2019 (prot. DGA n. 8593 del 17.4.2019) il Servizio Gestione offerta del territorio ha comunicato che "in riferimento al quesito di cui alla pratica in oggetto e relativo alla Delib.G.R. n. 55/108 del 2000 e in particolare se sia da considerare vigente quanto contenuto nel paragrafo 5.3 dell'allegato, si rappresenta che il principale riferimento è la Delib.G.R. n. 40/26 del 6.10.2011, che ha eliminato esclusivamente il contingentamento delle superfici delle GSV abrogando le disposizioni contenute nella Delib.G.R. n. 55/108 del 29.12.2000 in contrasto con i principi contenuti della direttiva n. 2006/12/CE e nel D.Lgs. n. 59/2010". Lo stesso provvedimento non cancella i criteri definiti nella Tabella 1 (abaco delle compatibilità tra struttura commerciale e aree di attuale o nuova localizzazione) che pertanto risulta tuttora vigente".

Sulla base di quanto sopra rilevato è stato trasmesso alla proponente, con nota prot. n. 9560 del 3 maggio 2019, un preavviso di diniego ai sensi dell'art. 10 bis della legge n. 241/1990 e s.m.i., così come disciplinato dall'art. 3, comma 2 dell'Allegato B alla Delib.G.R. n. 45/24 del 2017. In tale nota è stato comunicato che "la pratica è improcedibile; resta ferma comunque la possibilità di terminare la realizzazione della MSV oggetto della Delib.G.R. n. 41/9 del 2012". La proponente ha presentato, in persona del legale incaricato, le proprie controdeduzioni con nota dell'8 maggio 2019 (prot. DGA n. 10033 del 9.5.2019), allegando la Sentenza del TAR n. 364 del 18.4.2019 e, quasi contestualmente, ha presentato ricorso (n. 514/2019), innanzi al TAR Sardegna, per l'annullamento della citata nota dello SVA del 3 maggio 2019, nonché per quella del 16 aprile 2019 del Servizio Gestione offerta del territorio. Il TAR si è pronunciato con Sentenza n. 824 del 7 novembre 2019, accogliendo le motivazioni della ricorrente.

Informa l'Assessore della Difesa dell'Ambiente che a seguito di detta Sentenza lo SVA, con nota prot. n. 25389 del 5.12.2019, ha comunicato alla proponente e agli Enti interessati la riapertura del procedimento di verifica in questione, provvedendo altresì, con nota prot. n. 1132 del 21.1.2020, a richiedere integrazioni documentali essenziali al fine di concludere l'istruttoria di competenza, inerenti in particolare alla redazione di un aggiornato studio di impatto trasportistico che tenesse conto delle molteplici trasformazioni avvenute nell'area di interesse, nonché del cumulo con altri



interventi di natura analoga (altre MSV e/o GSV) realizzati ed entrate in esercizio in prossimità del sito d'intervento dal 2012 ad oggi. Tale richiesta è stata riscontrata dalla proponente in data 13.2.2020 (prot. DGA n. 3331 del 14.2.2020) con la trasmissione, tra le altre cose, di due studi di impatto trasportistico: il primo datato luglio 2018 e mai inviato allo SVA "per mero errore materiale" per esplicita ammissione della stessa proponente; il secondo, datato 12.2.2020, che tiene conto di quanto richiesto dallo SVA con la citata nota del 21.1.2020.

L'Assessore, quindi, conclude riferendo che lo SVA, preso atto della documentazione sopraccitata, considerato che la documentazione depositata risulta sufficiente per consentire la comprensione delle caratteristiche e delle dimensioni del progetto, della tipologia delle opere e del contesto territoriale e ambientale di riferimento, nonché dei principali effetti che possono aversi sull'ambiente, ha concluso l'istruttoria proponendo di non sottoporre all'ulteriore procedura di VIA l'intervento relativo al progetto denominato "Progetto di completamento di un edificio per uso commerciale e direzionale, mediante realizzazione di opere interne al piano primo del fabbricato esistente per l'ampliamento delle superfici di vendita autorizzate, ubicate nel lotto D2 e del P.P. "Badu e Carros", ubicato nel Comune di Nuoro, Provincia di Nuoro", presentato dalla Società Excelsia S.r.l., subordinatamente al rispetto delle seguenti condizioni ambientali da recepire in fase di esercizio:

1. sulle sezioni di rilievo individuate nello Studio di impatto trasportistico, datato 12.2.2020, date da:
 - a. via Giovanni Bosco in corrispondenza del Centro Commerciale oggetto di intervento;
 - b. rotonda Bosco – Marongiu;
 - c. rotonda Resistenza – Badu e Carros;dovranno essere effettuati dei rilievi di traffico su base mensile, per un periodo di riferimento annuale, nella fascia serale dell'ora di punta già individuata (venerdì sera fascia 19-20). Qualora tali rilievi evidenziassero situazione di congestione, la proponente dovrà valutare, di concerto con l'Amministrazione comunale, misure tese alla fluidificazione del traffico;
2. gli esiti dei rilievi di cui al punto precedente dovranno essere trasmessi accompagnati da un idoneo report al Servizio Valutazioni Ambientali e all'ARPAS;
3. resta fermo quanto previsto dall'art. 28 del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i..

L'Assessore della Difesa dell'Ambiente, preso atto delle risultanze istruttorie, propone di non sottoporre all'ulteriore procedura di VIA il progetto denominato "Progetto di completamento di un



edificio per uso commerciale e direzionale, mediante realizzazione di opere interne al piano primo del fabbricato esistente per l'ampliamento delle superfici di vendita autorizzate, ubicate nel lotto D2 del P.P. "Badu e Carros", ubicato nel Comune di Nuoro, Provincia di Nuoro" presentato dalla Società Excelsia S.r.l..

La Giunta regionale, udita la proposta dell'Assessore della Difesa dell'Ambiente, visto il parere favorevole di legittimità del Direttore generale sulla proposta in esame

DELIBERA

- di non sottoporre all'ulteriore procedura di VIA, per le motivazioni indicate in premessa, il progetto denominato "Progetto di completamento di un edificio per uso commerciale e direzionale, mediante realizzazione di opere interne al piano primo del fabbricato esistente per l'ampliamento delle superfici di vendita autorizzate, ubicate nel lotto D2 e del P.P. "Badu e Carros", ubicato nel Comune di Nuoro, Provincia di Nuoro", proposto dalla società Excelsia S.r.l., a condizione che siano recepite le condizioni ambientali descritte nel preambolo, e che costituiscono parte integrante della presente deliberazione, sull'osservanza delle quali dovranno vigilare, per quanto di competenza, il Comune di Nuoro e l'ARPAS;
- di stabilire che, fermo restando l'obbligo di acquisire gli altri eventuali pareri e autorizzazioni previsti dalle norme vigenti, i lavori relativi all'intervento in oggetto, la cui data di inizio dovrà essere comunicata allo SVA e agli Enti di controllo, dovranno essere realizzati entro cinque anni dalla pubblicazione della presente deliberazione nel sito web della Regione Autonoma della Sardegna, salvo proroga concessa su istanza motivata del proponente.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Direttore Generale

Silvia Curto

Il Vicepresidente

Alessandra Zedda