



Città di Aosta
Regione Autonoma Valle d'Aosta

Consiglio Comunale

Ville d'Aoste
Région Autonome Vallée d'Aoste

Conseil Communal

AREA T1 -PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, MOBILITA', VERDE PUBBLICO, AMBIENTE E SVIL. SOST.

Servizio: Servizio Urbanistica e Mobilità

Ufficio: Ufficio Urbanistica

DELIBERAZIONE del Consiglio comunale

Seduta pubblica Delibera n. **112** del **22/07/2026**

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.

Alle ore 16:45 i Consiglieri comunali presenti e assenti per il voto sono:

Nome	Presente	Nome	Presente
ROCCO RAFFAELE	Presente	SALERNO SIMONETTA	Presente
FADDA VALERIA	Presente	CARRADORE MONICA	Presente
SAPINET ALINA	Presente	MUNIER NICOLO' CARLO	Presente
GHELLER MARCO	Assente	TEDESCO SAMUELE	Presente
COMETTO CORRADO	Presente	GIOVINAZZO GIORGIO	Presente
BAL GIUSEPPINA	Presente	FOLETTA KATYA	Presente
COQUILLARD STEFANO	Presente	GIRARDINI GIOVANNI	Presente
HUGONIN SYLVIE	Presente	FURCI SONIA	Presente
CHARBONNIER JULIEN	Presente	MEHMETI REFAT	Presente
LAZZAROTTO CECILIA	Presente	CHUC CHRISTIAN	Presente
TONINO LUCA	Presente	DATTOLA CRISTINA	Presente
TIMPANO SARA	Presente	VIGLINO ARIANNA	Presente
CAVERI SILVIA	Presente	SPIRLI SYLVIE	Presente
TRIPODI PAOLO	Presente	CIPOLLONE GIUSEPPE	Presente
FOSSA' UMBERTO	Presente		

Presiede la seduta il Presidente del Consiglio comunale, **Samuele Tedesco**.

Partecipa alla seduta Il Vice Segretario Generale , **Stefania Magro**.



Illustra la delibera il consigliere Giovinazzo per la maggioranza.

Illustra la delibera il consigliere Cipollone per la minoranza.

Prendono la parola per la dichiarazione di voto favorevole l'assessore Tonino, il Sindaco Rocco e la consigliera Foletto.

Prendono la parola per la dichiarazione di astensione dal voto i consiglieri Girardini e Cipollone.

Prendono la parola per la dichiarazione di voto contrario i consiglieri Chuc, Spirli e Furci.

Al termine delle richieste di intervento,

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE:

- ☐ con deliberazione di Consiglio Comunale nr. 13 del 21 febbraio 2012 è stato approvato un Piano Urbanistico di Dettaglio (PUD) di iniziativa privata su di un'area ubicata al Quartiere Dora in via Lavoratori Vittime del Col du Mont e via Amato Berthet nella sottozona Ca08 del vigente PRG;
- ☐ il PUD sopra citato prevede, all'interno di due lotti distinti, la realizzazione rispettivamente mq 3296.84 con destinazione d'uso residenziale e la realizzazione di 1316.62 mq di uffici privati;
- ☐ in data 5 febbraio 2018 è stato sottoscritto l'atto di "Convenzione edilizia, regolante permuta e cessioni gratuite di immobili" in attuazione delle previsioni progettuali del PUD approvato;
- ☐ con deliberazione di Consiglio Comunale nr. 5 del 26 gennaio 2022, è stata prorogata la validità del citato PUD per ulteriori 5 anni e la cui scadenza, anche a seguito dei provvedimenti legislativi a livello regionale, è attualmente prevista per il 21/08/2032;

CONSIDERATO CHE:

- ☐ con nota data 03/12/2024, acquisita al protocollo comunale al nr. 70041 del 03/12/2024 è pervenuta una proposta di variante al PUD di iniziativa privata approvato;
- ☐ la suddetta proposta progettuale di variante al PUD di iniziativa privata attualmente vigente si pone altresì in variante al PRG vigente, dal momento che le destinazioni previste dalla variante al PUD sono di tipo commerciale e terziario all'interno di una sottozona di PRG di tipo Ca destinata cioè prevalentemente alla residenza;



- ai fini dell'approvazione della variante al PUD è quindi necessario procedere preliminarmente con una variante non sostanziale al PRG, ai sensi del comma 5 dell'art. 48 della l.r. 11/98, modificando la classificazione della sottozona oggetto della pianificazione attuativa da Ca08 - *Sottozone destinate prevalentemente alla residenza*, a Cc01 - *Sottozone destinate prevalentemente alle attività commerciali o al terziario*;
- nello specifico le modificazioni al PRG vigente individuate al precedente punto sono dettagliatamente illustrate nell'elaborato del PUD denominato "U 00 – Relazione Tecnico Illustrativa", nel paragrafo denominato "Il nuovo assetto urbanistico del PRGC introdotto", che costituisce parte integrante del presente atto;

RICHIAMATI gli artt. 12bis e 16 della l.r. 11/98 secondo i quali:

- le varianti non sostanziali al PRG sono sottoposte a verifica di assoggettabilità a VAS;
- il Comune adotta la variante non sostanziale, previo parere delle strutture regionali competenti in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio, qualora la variante stessa incida su beni tutelati ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137), dell'articolo 40 delle norme di attuazione del PTP e della l.r. 56/1983;

DATO ATTO CHE:

- la variante in oggetto non interessa ambiti tutelati ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137), dell'articolo 40 delle norme di attuazione del PTP e della l.r. 56/83 e pertanto sulla stessa non si è resa necessaria l'acquisizione del parere delle strutture regionali competenti in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio previsto dall'art 16, comma 2, della l.r. 11/98;
- in data 29/01/2025 con nota prot. n. 5002 l'Ufficio Urbanistica dell'Area comunale T1 ha inoltrato alla Struttura regionale Valutazioni, autorizzazioni ambientali e qualità dell'aria l'istanza di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS), ai sensi dell'art. 12bis, comma 5, della l.r. 11/98;
- con provvedimento n. 2932 del 29/05/2025 il Dirigente della Struttura regionale Valutazione ambientale e tutela qualità dell'aria si è espresso circa la non assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS), ai sensi dell'art. 12bis, comma 5, della l.r. 11/98, della variante non sostanziale al PRG in oggetto, richiedendo al contempo di tenere adeguatamente in considerazione le osservazioni formulate alla proposta di variante da parte dei soggetti competenti in materia territoriale ed ambientale individuati;
- con nota prot. n. 36286 in data 01/07/2025 l'Ufficio Urbanistica ha formulato nei confronti dei soggetti proponenti richiesta di perfezionamento, integrazioni e chiarimenti nell'ambito della revisione degli elaborati della proposta di PUD, sia rispetto alle risultanze dell'istruttoria condotta nell'ambito della Conferenza dei servizi istruttoria ex art. 14, c. 1, legge n. 241/1990, sia rispetto a quanto richiesto dai soggetti riportati



nel Provvedimento n. 2932 del 29/05/2025 di cui sopra; in particolare nella relazione geologica si è dato riscontro all'interferenza del progetto con l'area di protezione del pozzo, al fine di identificare le corrette misure di tutela della risorsa idrica, e si è verificato il rispetto della percentuale di superficie permeabile applicando, nello specifico, quanto previsto dall'art. 29 comma 3 lett. c) delle NTA del PRG vigente che stabilisce l'applicazione di una percentuale pari al 50% delle superfici esterne degli edifici;

CONSIDERATE le risultanze dell'istruttoria condotta dall'Ufficio Urbanistica e in particolare:

- le determinazioni di competenza, di seguito riportate, acquisite da parte dei seguenti enti o servizi nell'ambito della Conferenza dei servizi istruttoria ex art. 14, c. 1, legge n. 241/1990, dando atto che ai sensi della citata normativa la mancata comunicazione della determinazione equivale ad assenso senza condizioni:
 - Corpo Valdostano dei Vigili del fuoco - nota 7628 del 12/11/2025, acquisita al prot. com. n. 67360 in pari data, con la quale viene confermato quanto precedentemente comunicato con nota 4924/VF del 29/07/2025, circa la non necessità (ai sensi dell'art. 22, comma 10, del D.lgs. 105 del 2015 (Attuazione della direttiva 2012/18/UE relativa al controllo del pericolo di incidenti rilevanti connessi con sostanze pericolose)) di acquisire il parere dalla Commissione Tecnica Regionale per la prevenzione incendi e la valutazione di compatibilità con attività a rischio di incidente rilevante in quanto il Comune di Aosta ha adottato il relativo documento ERIR (D3 - Elaborato tecnico "Rischio di Incidente Rilevante" con deliberazione n.37 del 25/06/2013;
 - Comune di Aosta – Area T3 - Ufficio strade con nota prot. com. n. 15629 del 15/03/2026, con la quale, a seguito di integrazioni da parte delle società proponenti, viene espresso il nulla-osta all'intervento previsto dal PUD, superando i rilievi precedentemente sollevati con nota prot. n. 70802 del 28/11/2025;
 - Comune di Aosta – A1 - Servizio Patrimonio e Valorizzazione Patrimoniale, in occasione di un confronto tecnico in data 19/02/2026, a seguito di integrazioni prodotte da parte delle società proponenti (acquisite al prot. n. 11290 del 27/02/2026), vista la disponibilità dei proponenti ad assumere anche la manutenzione straordinaria delle aree adibite a parcheggio pubblico all'interno del perimetro del PUD e delle modifiche introdotte nella bozza di convenzione, con mail del 10/06/2026 ha ritenuto in tal modo superati i rilievi sollevati dal servizio con precedente nota prot. com. n. 72022 del 04/12/2025;
 - Comune di Aosta – A6 – Polizia Locale, comunicazione acquisita con mail in data 13/03/26, con la quale, a seguito di integrazioni prodotte da parte delle società proponenti (acquisite al prot. n. 11290 del 27/02/2026), ha espresso il seguente parere:
- Area adibita al carico/scarico merci adiacente al supermercato (accesso da Via Vittime Lavoratori del Col du Mont): si ritiene che i mezzi adibiti al carico ed allo scarico delle merci all'interno dell'area in questione debbano entrare ed uscire dalla medesima a marcia avanti, entrandovi percorrendo la direttrice sud/nord,



ed uscendovi con l'obbligo di svolta a destra verso la rotatoria all'intersezione tra la citata via e Via Valli Valdostane (all'altezza della portineria est dello stabilimento "Cogne Acciai Speciali"). Pertanto i veicoli pesanti non potranno mai effettuare lo scavalco di corsia, impegnando quella con direzione contraria alla loro. Dovrà essere altresì garantita la massima sicurezza del passaggio pedonale intersecante il percorso per caricare/scaricare le merci, attraverso il posizionamento di personale con funzioni di moviere.

- ☐ Per i veicoli in uscita dal parcheggio al servizio degli uffici e degli studi medici accessibili da via Berthet, va previsto l'obbligo di svolta a destra.
- ☐ Per quanto concerne l'entrata e l'uscita dei veicoli dal parcheggio dei visitatori della struttura di vendita, si suggerisce di considerare un collegamento sia viabile che pedonale con il parcheggio comunale situato a nord del supermercato, in corrispondenza con la nuova rotatoria di Via Valli Valdostane, in maniera tale da poter usufruire di un ulteriore varco di entrata e uscita su entrambe le rotatorie presenti in zona, distribuendo in tal modo il volume di traffico;
- ARPA VALLE D'AOSTA con nota 14059 del 03/12/2025, acquisita al prot. com. n. 71701 in pari data, con la quale viene segnalato come non sia stata recepita la richiesta di integrazioni, formulata da ARPA medesima con la precedente nota n. 7111 del 25/06/2025, in particolare in merito alle problematiche relative alle "rocce da scavo" e a quelle relative al "rumore ambientale" (valutazione previsionale del clima acustico richiesta dall'art. 11 comma 1 lettera b) della legge regionale n. 20/2009) e di conseguenza viene rinnovata la richiesta di integrazioni ritenendo tuttavia ammissibile l'adeguamento della documentazione richiesta in sede di rilascio del titolo abilitativo;
- Azienda USL - Dipartimento di Prevenzione - S.C. Igiene e Sanità Pubblica con nota 116718 del 03/12/2025, acquisita al prot. com. n. 71764 in pari data; con la quale viene confermato il parere favorevole già precedentemente comunicato con nota prot. n. 58956 del 19/06/2025;
- Assessorato regionale Opere pubbliche, Territorio e Ambiente - Dipartimento ambiente - Economia circolare, rifiuti, bonifiche e attività estrattive - Ufficio bonifica di siti contaminati con nota 5807 del 31/07/2025, acquisita al prot. com. n. 42891 in pari data, con il quale è stato ritenuto che l'area interessata dal PUD "possa essere considerata non compresa nell'area di cui alla procedura di bonifica di sito contaminato ai sensi del titolo V della parte IV del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, 'Procedura di bonifica per il raggiungimento del buono stato chimico della falda sottostante la piana di Aosta e comprendente l'ex area Cogne' e, pertanto, non siano necessarie valutazioni ex art. 242-ter" da svolgersi e non aveva generato richiesta di integrazioni;
- assensi senza condizioni da parte di:
 - Soc. SEV - Société des eaux valdotâines s.r.l.,
 - Comuna di Aosta – Area T2 - Servizio idrico integrato, Igiene urbana, Illuminazione pubblica, Smart city,
 - Comuna di Aosta – Area T1 – Servizio Edilizia e Uffici Ambiente e Verde pubblico;



- con riferimento a quanto richiesto dai soggetti riportati nel provvedimento n. 2932/29.05.2025 citato si ritiene:
 - che l'adeguamento degli elaborati del PUD alle richieste dell'area T3 e A6 (acquisite al prot. n. 11290 del 27/02/2026) relative alla connessione del nuovo insediamento sulla viabilità della zona, risponde alle richieste di verifica degli "impatti della nuova attività, con i relativi flussi di persone e merci, in termini di sovraccarico sul quadro infrastrutturale e ambientale" della nuova destinazione insediata nel lotto 1 e verifichi la sostenibilità dei flussi richiesta dai servizi competenti;
 - che il suggerimento concentrare gli spazi necessari alle attività previste in un unico edificio di due piani fuori terra non è perseguibile nell'ambito della variante al PUD proposta, in quanto l'assetto proprietario, e di conseguenza i soggetti proponenti, sono costituiti da entità diverse che opereranno in tempi diversi;
 - gli aspetti relativi alle verifiche archeologiche suggerite dalla Soprintendenza per i beni e le attività culturali saranno opportunamente effettuate in sede di rilascio del titolo abilitativo;
- il parere favorevole circa la proposta di PUD espresso dalla Commissione Edilizia-Urbanistica comunale, nella seduta del 09/04/2026, la quale ha richiesto al contempo di valutare l'opportunità di adeguare i parametri del PRG relativi alla sottozona in questione alle nuove inferiori potenzialità previste dalla proposta di variante al PUD;
- con riferimento al precedente punto, l'ufficio Urbanistica ha ritenuto non necessario portare modificazioni ai parametri dello strumento generale a seguito dell'approvazione del PUD in quanto la strutturazione particolare delle aree di trasformazione, normate dall'art. 21 delle NTA del PRG vigente, prevede un meccanismo di bilanciamento delle potenzialità edificatorie (cessione di aree in relazione alle superfici realizzate e alle diverse destinazioni d'uso ammissibili) che è lasciato proprio allo strumento attuativo realizzare;
- che il testo della bozza di *Convenzione tra il comune di Aosta e i proponenti del PUD in variante, novativa della precedente sottoscritta il 26 gennaio 2018*, è stata aggiornata in stretta osservanza alla vigente normativa, nel rispetto delle previsioni sostanziali e degli impegni contenuti nella convenzione originariamente sottoscritta;

DATO ATTO CHE, al fine di assicurare una compiuta rappresentazione dei contenuti della presente deliberazione e degli effetti della variante urbanistica proposta, oltre al già citato elaborato "U 00 – Relazione Tecnico-Illustrativa", che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto, si ritiene opportuno allegare altresì gli elaborati costitutivi del Piano Urbanistico di Dettaglio (PUD) di iniziativa privata in oggetto, di seguito elencati:

- U 03 – Inquadramento urbanistico: Estratto P.T.P. e P.R.G.C. – Ambiti inedificabili;
- U 05 – Planimetria generale di progetto;
- U 09 – Sezioni di progetto;
- U 10 – Prospetti di progetto;
- U 13 – Conteggi ed estratto della mappa catastale;
- U 16 – Bozza schema convenzione;



RITENUTO di accogliere la variante non sostanziale al PRG illustrata nell'elaborato del PUD denominato "U 00 – Relazione Tecnico Illustrativa", attraverso la modifica della classificazione della sottozona oggetto della pianificazione attuativa da Ca08 - *Sottozone destinate prevalentemente alla residenza*, a Cc01 - *Sottozone destinate prevalentemente alle attività commerciali o al terziario*, in quanto appare preferibile l'insediamento di attività non residenziali nella sottozona in oggetto, particolarmente prossima alle aree produttive dello stabilimento CAS, e quindi suscettibili di influenze ambientali e di inquinamento maggiormente pregiudicanti e incidenti rispetto alla salute pubblica nel caso di localizzazioni di destinazioni d'uso residenziali come quelle attualmente previste dal PUD vigente. Tale soluzione appare preferibile rispetto alle destinazioni residenziali previste nel PUD vigente, in quanto consente di perseguire una più efficace compatibilità tra le diverse funzioni insediate, riducendo le possibili interferenze derivanti dalla contiguità tra attività produttive e quartiere residenziale, contribuendo a garantire una migliore qualità complessiva dell'ambiente urbano e delle condizioni di vivibilità degli insediamenti;

DATO ATTO che l'iter di approvazione del PUD proseguirà ai sensi dell'art. 49, della l.r. 11/98, secondo cui:

- ☐ *"il PUD ritenuto ammissibile è depositato in pubblica visione presso il Comune per quarantacinque giorni e del deposito è pubblicato avviso all'albo pretorio. Entro il predetto termine chiunque può presentare osservazioni e proposte scritte. Il Comune decide in ordine alle eventuali osservazioni e approva il PUD entro i successivi trenta giorni. Il PUD acquisisce efficacia con la pubblicazione sul BUR della deliberazione che lo ha approvato. Nel caso in cui la deliberazione di approvazione apporti modificazioni al PUD, questa è comunicata ai soggetti proponenti il PUD affinché adeguino gli elaborati e li trasmettano al Comune"* (comma 3);
- ☐ *"qualora si renda necessaria la modificazione al PRG di cui all'articolo 14, comma 1, lettere c) e d), il Comune, nel caso intenda predisporre la modificazione urbanistica necessaria, sospende i termini del procedimento di approvazione del PUD per avviare la variante urbanistica, prima della pubblicazione dello stesso. I periodi di pubblicazione della modificazione al PRG, quando richiesto, e del PUD, nonché l'approvazione della modificazione al PRG e del PUD, possono essere contestuali"* (comma 3bis);

La delibera è stata esaminata il 14.07.2026 dalla 2^a commissione consiliare, la quale si è espressa con 4 voti favorevoli e 1 astensione (consigliere Cipollone); sono stati nominati relatori il consigliere Giovinazzo per la maggioranza e il consigliere Cipollone per la minoranza;

Visti il parere favorevole di legittimità ed il parere favorevole di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria rilasciati, ai sensi dell'art. 49 bis della L.R. 54/98 e dell'art. 5 del regolamento di contabilità, dai dirigenti competenti;

Considerato che l'adozione del presente provvedimento è di competenza del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 10 dello Statuto Comunale e per il combinato della L.R. 22/2010 e della L.R. 54/1998 e successive modifiche ed integrazioni;



Con 20 voti favorevoli, 6 voti contrari (consiglieri Chuc, Dattola, Furci, Mehmeti, Spirli e Viglino) e 2 astensioni (consiglieri Cipollone e Girardini) su 28 consiglieri presenti e votanti, espressi con votazione palese;

DELIBERA

1. di dare atto che le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. di adottare, per le motivazioni di cui in premessa, la variante non sostanziale al Piano Regolatore vigente derivante dalla proposta di variante al PUD in oggetto, i cui contenuti sono riportati nelle premesse e illustrati nell'elaborato denominato "U 00 – Relazione Tecnico Illustrativa", che costituisce allegato e parte integrante del presente atto;
3. di dare atto che la presente variante al Piano Regolatore Generale Comunale vigente è coerente con il Piano Territoriale Paesistico;
4. di dare atto che, ai sensi dell'art. 49 comma 3bis della l.r.11/98, i competenti uffici procederanno alla pubblicazione contestuale della modificazione al PRG e del PUD in oggetto;
5. di dare atto che il presente provvedimento non comporta spese.



IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE:
IL VICE SEGRETARIO GENERALE :

Samuele Tedesco

Stefania Magro

(Documento firmato digitalmente)