

REGIONE LOMBARDIA
PROVINCIA DI BRESCIA



COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA

Piano Attuativo AT.P2

art.12 L.R. 11 marzo 2005 n.12 e s.m.i.

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Tavola numero

VAS 01

Rapporto Ambientale

Data

Giugno 2025

Delibera Adozione

Delibera Approvazione

Note

PROPONENTI

ALIVI s.r.l.
via Sostegno 6/b
25124 - Brescia (BS)

COMPONENTE VAS

PIANO zero
p r o g e t t i

S.R.L. S.T.P.

Ing. Cesare Bertocchi
Arch. Cristian Piovaneli
Plan. Alessandro Martinelli
Ing. Ilaria Garletti

P.IVA: 04259650986
Tel. 030 674924
indirizzo: via Palazzo, 5; Bedizzole (BS); 25081
Mail: info@pianozeroprogetti.it
PEC: pianozeroprogettisrlstp@legalmail.it

RESPONSABILE COMMESSA

Ing. Cesare Bertocchi

GRUPPO DI LAVORO

Pian. Marco Piantoni

COMPONENTE AMBIENTALE

Servizi Consulenza Progetti s.r.l.

www.scpsrl.com
Via A. Gramsci, 28 - 25121 Brescia
C.F./P.IVA: 03729670988
email: info@scpsrl.com
PEC: scp.pec@pec.it

RESPONSABILI COMMESSA

Dott. Ing. Chiara Bassini
Dott. Ing. Sergio Cavallari

INDICE:

PREMESSA.....	6
1 INFORMAZIONI GENERALI SULLA VAS	7
1.1 Riferimenti metodologici normativi in materia di VAS.....	7
1.1.1 Normativa europea	7
1.1.2 Normativa nazionale	7
1.1.3 Normativa regionale.....	7
1.2 Schema metodologico procedurale	8
2 INFORMAZIONI SUL PIANO ATTUATIVO E SUL PROCEDIMENTO DI VeVAS	10
2.1 Determinazione dell’ambito di applicazione e della procedura di Piano Attuativo in variante al PGT.....	10
2.2 Avvio del procedimento	10
2.3 Figure coinvolte nella procedura di VAS	10
2.4 Contributi pervenuti.....	11
3 INQUADRAMENTO DELLE CARATTERISTICHE E DEI CONTENUTI DELLA PROPOSTA DI PA VARIANTE AL PGT.....	15
3.1 Introduzione alla proposta di PA in Variante al PGT	15
3.2 Descrizione dell’intervento	17
3.3 Individuazione dei temi di variante urbanistica	19
4 OBIETTIVI DI PROTEZIONE AMBIENTALE INDIVIDUATI DAL PIANO ATTUATIVO.....	20
4.1 Obiettivi Generali del PA in Variante al PGT	20
5 VERIFICA DI COERENZA ESTERNA – COMPATIBILITÀ TRA I CONTENUTI DEL PROGETTO E IL QUADRO RICOGNITIVO E PROGRAMMATARIO DI RIFERIMENTO	21
5.1 PTR – Piano Territoriale Regionale	22
5.1.1 Ambiti e componenti intercettate dal PA in variante al PGT.....	22
5.1.2 Coerenza tra gli obiettivi del PA in Variante al PGT e gli obiettivi del PTR	23
5.1.3 Sintesi della coerenza con il PTR	27
5.2 PPR – Piano Paesaggistico Regionale	28
5.2.1 Ambiti e componenti intercettate dal PA in Variante al PGT	28
5.2.2 Coerenza tra gli obiettivi del PA in Variante al PGT e gli obiettivi del PPR	28
5.2.3 Sintesi della coerenza con il PPR	28
5.3 RER – Rete Ecologica Regionale	29
5.3.1 Ambiti e componenti intercettate dal PA in variante al PGT.....	29
5.3.2 Coerenza tra gli obiettivi del PA in Variante al PGT e gli obiettivi della RER	30
5.3.3 Sintesi della coerenza con la RER	30
5.4 PTCP – Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Brescia.....	31
5.4.1 Ambiti e componenti intercettate dal PA in variante al PGT.....	31
5.4.2 Coerenza tra gli obiettivi del PA in Variante al PGT e gli obiettivi del PTCP	32
5.4.3 Sintesi della coerenza con il PTCP	33
5.5 PGT – Piano di Governo del Territorio	34
5.5.1 Ambiti e componenti intercettate dal PA in Variante al PGT	35
5.5.2 Coerenza tra gli obiettivi del PA in Variante al PGT e gli obiettivi del PGT.....	36

5.5.3	Sintesi della coerenza con il PGT	36
5.6	Sintesi della verifica di coerenza esterna	37
6	VERIFICA DI COERENZA INTERNA TRA GLI OBIETTIVI E LE AZIONI DEL PIANO ATTUATIVO	38
7	ANALISI DELLE CARATTERISTICHE AMBIENTALI E DEI POSSIBILI EFFETTI SIGNIFICATIVI INDOTTI DALL'ATTUAZIONE DELLA PROPOSTA DI PA IN VARIANTE AL PGT	39
7.1	Metodologia di definizione degli impatti	40
8	INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DELL'AMBIENTE E VALUTAZIONE PREVISIONALE DEGLI IMPATTI	42
8.1	Paesaggio e beni culturali.....	42
8.1.1	Stato attuale della componente ambientale.....	42
8.1.2	Stato attuale dell'ambito oggetto di PA in variante al PGT	45
8.1.3	Fattori di perturbazione	46
8.1.4	Valutazione previsionale degli impatti; scenario di progetto.....	48
8.1.5	Conclusioni	48
9	VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITÀ DELLA PROPOSTA DI PIANO RISPETTO AI "CRITERI PER L'ATTUAZIONE DELLA POLITICA DI RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO"	48
10	VALUTAZIONE DELLE ALTERNATIVE.....	49
10.1	Valutazione di sintesi e confronto tra i possibili scenari localizzativi.....	49
11	DEFINIZIONE DEL SISTEMA DI MONITORAGGIO AMBIENTALE.....	51
11.1	Il piano di monitoraggio	51

ALLEGATI:

- INDAGINI AMBIENTALI PRELIMINARI - AREA RESIDENZIALE
- RELAZIONE DESCRITTIVA DEI RISULTATI, Brescia, 26 maggio 2025

PREMESSA

La ditta ALIVI S.r.l. è promotrice di un progetto edificatorio di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione di un'area in stato di forte degrado e abbandono, mediante la realizzazione un nuovo complesso commerciale, direzionale e residenziale.

L'intervento riguarda un'area ai margini del centro storico lungo via Marconi, inserito in un contesto urbanizzato residenziale caratterizzato da edifici con altezza che variano da 2 ai 4 piani fuori terra. Attualmente nell'area sono presenti un edificio a stecca di 3 piani fuori terra, un edificio costituito da più corpi di fabbrica con altezze differenti e una stazione di rifornimento carburante dismessa con bonifica. L'area è classificata dallo strumento urbanistico vigente del Comune, in parte negli "Ambiti residenziali a media densità" e in parte come "Distributore di carburanti".

In quest'ottica si è ritenuto opportuno attivare per l'intervento in questione la procedura di Piano Attuativo in Variante al PGT da sottoporre a Verifica di Assoggettabilità a VAS. Raccolti i pareri degli Enti competenti in materia ambientale insieme alle osservazioni dei soggetti portatori d'interesse e svolta la Conferenza di verifica di assoggettabilità in data 21.02.2024, l'autorità competente ha decretato di assoggettare alla VAS la procedura di Piano Attuativo "ALIVI" in variante al PGT.

Il presente Rapporto Ambientale è redatto a seguito del decreto di assoggettabilità a VAS e prende forma a partire dal lavoro svolto per la verifica di Assoggettabilità a VAS, approfondendo in particolare le criticità evidenziate nei pareri richiamati dal sopra citato decreto.

1 INFORMAZIONI GENERALI SULLA VAS

1.1 Riferimenti metodologici normativi in materia di VAS

1.1.1 Normativa europea

La normativa inerente alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) ha come riferimento principale la Direttiva 2001/42/CE del 27 giugno 2001, Direttiva del Parlamento europeo e del Consiglio concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente.

Tale Direttiva comunitaria cita all'articolo 1: *“La presente direttiva ha l'obiettivo di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione e dell'adozione di piani e programmi al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile, assicurando che, ai sensi della presente direttiva, venga effettuata la valutazione ambientale di determinati piani e programmi che possono avere effetti significativi sull'ambiente.”*

Inoltre, ai sensi dell'articolo 4 della citata direttiva la valutazione ambientale *“deve essere effettuata durante la fase preparatoria del piano o del programma ed anteriormente alla sua adozione o all'avvio della relativa procedura legislativa”*.

1.1.2 Normativa nazionale

Nella legislazione italiana si è provveduto a recepire gli obiettivi della Direttiva Comunitaria con l'emanazione del Decreto Legislativo, 3 aprile 2006, n. 152 “Norme in materia ambientale” e s.m.i.

In particolare all'articolo 4, comma a), vengono trattati specificamente gli obiettivi della V.A.S.: *“la valutazione ambientale di piani e programmi che possono avere un impatto significativo sull'ambiente ha la finalità di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione, dell'adozione e approvazione di detti piani e programmi assicurando che siano coerenti e contribuiscano alle condizioni per uno sviluppo sostenibile”*.

1.1.3 Normativa regionale

La Regione Lombardia con la Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12 “Legge per il governo del territorio” e s.m.i., all'articolo 4 “Valutazione ambientale dei Piani” ha definito nel dettaglio le modalità per la definitiva entrata in vigore della Valutazione Ambientale Strategica nel contesto regionale.

Il Consiglio Regionale ha quindi successivamente approvato gli "Indirizzi generali per la valutazione ambientale di piani e programmi" con Deliberazione n. 351 del 13 marzo 2007.

In seguito, la Regione Lombardia ha completato il quadro normativo in tema di Valutazione Ambientale Strategica attraverso l'emanazione di numerose deliberazioni che hanno permesso di meglio disciplinare il procedimento di VAS:

- delibera della Giunta Regionale del 27 dicembre 2007, n. 8/6420 “Determinazione della procedura per la valutazione ambientale di piani e programmi”;
- delibera della Giunta Regionale del 18 aprile 2008, n. 8/7110 “Valutazione ambientale di piani e programmi - VAS. Ulteriori adempimenti di disciplina in attuazione dell'art. 4 della legge regionale 11 Marzo n. 12, 'Legge per il governo del territorio' e degli 'Indirizzi generali per la valutazione ambientale dei piani e programmi' approvati con deliberazione del Consiglio Regionale 13 Marzo 2007, (Provvedimento n. 2)”;
- delibera della Giunta Regionale del 11 febbraio 2009, n. 8/8950 “Modalità per la valutazione ambientale dei piani comprensoriali di tutela del territorio rurale e di riordino irriguo (art. 4, LR. 12/05; DCR 351/07)”;
- delibera della Giunta Regionale del 30 dicembre 2009, n. 8/10971 “Determinazione della procedura di valutazione ambientale di piani e programmi - VAS (art. 4, LR 12/05; DCR 351/07) - Recepimento delle disposizioni di cui al D.Lgs. 16 gennaio 2008, n. 4 modifica, integrazione e inclusione di nuovi modelli”;

- delibera della Giunta Regionale del 10 novembre 2010, n. 9/761 “Determinazione della procedura di Valutazione ambientale di piani e programmi - VAS- (art. 4, LR 12/05; DCR 351/07) Recepimento delle disposizioni di cui al D.Lgs. 29 giugno 2010 n. 128, con modifica ed integrazione delle DGR 27 dicembre 2008, n. 8/6420 e 30 dicembre 2009, n. 8/10971”;
- Circolare regionale “L'applicazione della Valutazione ambientale di piani e programmi – VAS nel contesto comunale” approvata con Decreto dirigenziale 13071 del 14 dicembre 2010.

1.2 Schema metodologico procedurale

Il modello metodologico, procedurale ed organizzativo della valutazione ambientale dei piani e programmi è relativo alle “Varianti al Piano dei Servizi e/o al Piano delle Regole” ed è illustrato nell’allegato 1u alla D.G.R. 9/761 del 10/11/2010 “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 dd.g.r. 27 dicembre 2008, n. 8/6420 e 30 dicembre 2009, n. 8/10971”.

<i>Fase del P/P</i>	Processo di P/P	Valutazione Ambientale VAS
Fase 0 Preparazione	P0.1 Pubblicazione avviso di avvio del procedimento ¹ P0.2 Incarico per la stesura del P/P P0.3 Esame proposte pervenute ed elaborazione del documento programmatico	A0.1 Incarico per la redazione del Rapporto Ambientale A0.2 Individuazione autorità competente per la VAS
Fase 1 Orientamento	P1.1 Orientamenti iniziali del P/P	A1.1 Integrazione della dimensione ambientale nel P/P
	P1.2 Definizione schema operativo P/P	A1.2 Definizione dello schema operativo per la VAS, e mappatura dei soggetti competenti in materia ambientale e del pubblico coinvolto
	P1.3 Identificazione dei dati e delle informazioni a disposizione dell'ente su territorio e ambiente	A1.3 Verifica della presenza di Siti Rete Natura 2000 (sic/zps)
Conferenza di valutazione	avvio del confronto	
Fase 2 Elaborazione e redazione	P2.1 Determinazione obiettivi generali	A2.1 Definizione dell'ambito di influenza (scoping), definizione della portata delle informazioni da includere nel Rapporto Ambientale
	P2.2 Costruzione scenario di riferimento	A2.2 Analisi di coerenza esterna
	P2.3 Definizione di obiettivi specifici, costruzione di alternative/scenari di sviluppo e definizione delle azioni da mettere in campo per attuarli	A2.3 Stima degli effetti ambientali attesi A2.4 Valutazione delle alternative di piano A2.5 Analisi di coerenza interna A2.6 Progettazione del sistema di monitoraggio A2.7 Studio di Incidenza delle scelte del piano sui siti di Rete Natura 2000 (se previsto)
	P2.4 Proposta di P/P (con variante di piano)	A2.8 Proposta di Rapporto Ambientale e sintesi non tecnica
deposito della proposta di P/P, del Rapporto Ambientale e dello Studio di Incidenza (se previsto)		
Conferenza di valutazione	valutazione della proposta di P/P (con variante di piano), e del Rapporto Ambientale	
Valutazione di incidenza (se prevista): acquisito il parere obbligatorio e vincolante dell'autorità preposta		
Decisione		
PARERE MOTIVATO		
<i>predisposto dall'autorità competente per la VAS d'intesa con l'autorità procedente</i>		
Fase 3 Adozione approvazione	3.1 ADOZIONE il Consiglio Comunale adotta: - P/P (con variante di piano) - Rapporto Ambientale - Dichiarazione di sintesi	
	3.2 DEPOSITO / PUBBLICAZIONE / INVIO ALLA PROVINCIA - deposito degli atti del P/P (variante al Piano dei Servizi e Piano delle Regole, Rapporto Ambientale, Dichiarazione di sintesi) nella segreteria comunale – ai sensi del comma 4 – art. 13, l.r. 12/2005 - trasmissione in Provincia – ai sensi del comma 5 – art. 13, l.r. 12/2005 - trasmissione ad ASL e ARPA – ai sensi del comma 6 – art. 13, l.r. 12/2005	
	3.3 RACCOLTA OSSERVAZIONI – ai sensi comma 4 – art. 13, l.r. 12/2005	
	3.4 Controdeduzioni alle osservazioni presentate a seguito di analisi di sostenibilità.	
Verifica di compatibilità della Provincia	La provincia, garantendo il confronto con il comune interessato, valuta esclusivamente la compatibilità del P/P con il proprio piano territoriale di coordinamento entro centoventi giorni dal ricevimento della relativa documentazione, decorsi inutilmente i quali la valutazione si intende espressa favorevolmente – ai sensi comma 5 – art. 13, l.r. 12/2005.	
PARERE MOTIVATO FINALE		
<i>nel caso in cui siano presentate osservazioni</i>		
3.5 APPROVAZIONE (ai sensi del comma 7 – art. 13, l.r. 12/2005) Il Consiglio Comunale: - decide sulle osservazioni apportando agli atti del PGT le modifiche conseguenti all'eventuale accoglimento delle osservazioni, predisponendo ed approvando la dichiarazione di sintesi finale - provvede all'adeguamento del P/P adottato, nel caso in cui la Provincia abbia ravvisato elementi di incompatibilità con le previsioni prevalenti del proprio piano territoriale di coordinamento, o con i limiti di cui all'art. 15, comma 5, ovvero ad assumere le definitive determinazioni qualora le osservazioni provinciali riguardino previsioni di carattere orientativo		
deposito nella segreteria comunale ed invio alla Provincia e alla Regione (ai sensi del comma 10, art. 13, l.r. 12/2005); pubblicazione su web; pubblicazione dell'avviso dell'approvazione definitiva ALL'Albo pretorio e sul BURL (ai sensi del comma 11, art. 13, l.r. 12/2005);		
Fase 4 Attuazione gestione	P4.1 Monitoraggio dell'attuazione P/P	A4.1 Rapporti di monitoraggio e valutazione periodica
	P4.2 Monitoraggio dell'andamento degli indicatori previsti	
	P4.3 Attuazione di eventuali interventi correttivi	

2 INFORMAZIONI SUL PIANO ATTUATIVO E SUL PROCEDIMENTO DI VeVAS

2.1 Determinazione dell'ambito di applicazione e della procedura di Piano Attuativo in variante al PGT

Per quanto concerne il Piano Attuativo "ALIVI" in Variante al PGT di cui alla presente procedura, la Conferenza di Verifica si è conclusa con decreto di assoggettabilità a VAS.

Le tematiche di variante allo strumento urbanistico sono afferenti principalmente a modifiche riguardanti aspetti di destinazione d'uso del suolo di un'area urbanizzata con valenza di livello locale.

2.2 Avvio del procedimento

Il procedimento di Piano Attuativo in Variante al PGT ai sensi dell'art.14 della L.R. 12/2005 e s.m.i. è stato avviato con Delibera di Giunta Comunale n. 9 del 16.01.2024. La stessa delibera dà contestualmente avvio alla Valutazione Ambientale e individua le figure del proponente, delle autorità procedente e competente del procedimento di VAS oltre ai soggetti competenti in materia ambientale ed il pubblico interessato.

Tale atto di avvio è stato pubblicato sull'albo on-line istituzionale, sul sito SIVAS e sul sito internet del comune.

2.3 Figure coinvolte nella procedura di VAS

PROPONENTE

Denominazione	Tipo	Data avvio ⓘ	Data fine ⓘ
ALIVI S.R.L.	SOCIETA'/AZIENDA/ALTRO	16/01/2024	

AUTORITÀ PROCEDENTE

Ente	Area/Ufficio/Altro	Data avvio ⓘ	Data fine ⓘ
COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA	URBANISTICA E TERRITORIO	16/01/2024	

AUTORITÀ COMPETENTE

Ente	Area/Ufficio/Altro	Data avvio ⓘ	Data fine ⓘ
COMUNE DI ORZIVECCHI	AREA TECNICA	16/01/2024	

SOGGETTI

Soggetti competenti in materia ambientale ed enti territorialmente interessati :

Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Bergamo e Brescia, A.R.P.A. Lombardia – Dipartimento di Brescia, Agenzia di Tutela della Salute (ATS) di Brescia – Equipe Territoriale 3 (Garda), Regione Lombardia Direzione Generale Ambiente e Clima – Milano, Regione Lombardia Direzione Generale Territorio e Protezione Civile – Milano, Ufficio Territoriale Regionale Brescia, Regione Veneto – Area Tutela e sicurezza del Territorio, Provincia di Brescia – Settore dell'Ambiente e della Protezione Civile, Provincia di Brescia – Settore della Pianificazione Territoriale, Provincia di Verona, Comune di Sirmione, Comune di Pozzolengo, Comune di Lonato del Garda, Comune di Padenghe del Garda, Comune di Peschiera del Garda

Pubblico interessato :

Garda Uno spa, Acque Bresciane srl, Enel Distribuzione spa, Telecom Italia spa, Italgas spa, Comando Provinciale Vigili del Fuoco

La massima informazione e partecipazione del pubblico è stata garantita tramite la pubblicazione di tutte le informazioni in merito al progetto ed al suo iter tramite il sito internet del Comune ed il sito SIVAS regionale.

2.4 Contributi pervenuti

A seguito della pubblicazione del Rapporto preliminare e della convocazione della Conferenza di servizi di verifica alla assoggettabilità alla VAS, sono pervenuti i seguenti contributi da parte di Enti territorialmente o funzionalmente interessati:

- **Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Brescia – Ufficio Prevenzione Incendi** Prot. 9101 del 07.02.2024;
- **ARPA Lombardia** Prot. n. 10948 del 15.02.2024;
- **Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le Province di Bergamo e Brescia** Prot. 14013 del 29.02.2024;
- **Provincia di Brescia – Settore della Pianificazione Territoriale** Prot. n. 15281 del 05.03.2024;

Si riportano di seguito i pareri pervenuti sintetizzati:

COMANDO PROVINCIALE VIGILI DEL FUOCO DI BRESCIA
Osservazioni
<i>Andranno attivate le procedure di cui agli articoli 3 e 4 del DPR 151/2011 in caso di presenza di attività soggette ai controlli di prevenzione incendi (autorimesse, centrali termiche, ecc..). Le eventuali istanze di valutazione progetto dovranno essere trasmesse a questo Ufficio, corredate dalla documentazione prevista dal D.M.. 07.08.2012 e s.m.i.</i>
<i>Le sopracitate procedure andranno attivate anche per le attività esistenti allo stato, se ricadenti nell'allegato I del D.P.R. 151/2011, e non solo per le attività oggetto della variazione.</i>
<i>Sia garantita la libera circolazione e agevole manovra per i mezzi di soccorso;</i>
<i>Dovranno essere rispettati tutti gli adempimenti previsti dal D.Lgs. 81/2008 in materia di "Salute e Sicurezza nei luoghi di lavoro".</i>

ARPA LOMBARDIA
Osservazioni
<i>Dalla lettura della relazione tecnica agli atti risulta essere stata eseguita la bonifica del terreno con analisi e caratterizzazione delle terre di scavo a cura di società di servizio incaricata dal gestore che ha condotto l'attività nell'ultimo periodo. I dati rilevati sono stati oggetto di valutazione da parte di ARPA che ha rilasciato l'attestazione di corrispondenza dei parametri ai limiti previsti dalle Leggi vigenti in relazione alle attività commerciali-industriali. Ad ulteriore verifica, il consulente ha constatato la corrispondenza dei parametri all'insediamento residenziale futuro. Si rimane in attesa dei risultati finali di tale verifica</i>
<i>Dal punto di vista della classificazione acustica si evince che la verifica effettuata in relazione alla zonizzazione acustica inserisce l'area in classe III, compatibile pertanto con la destinazione prevista.</i>
<i>La tipologia di attività prevista non evidenzia caratteristiche di potenzialità inquinante trattandosi di scarichi in pubblica fognatura assimilabili agli urbani.</i>
<i>Considerando che il progetto è indirizzato al recupero di fabbricati esistenti senza consumo di nuovo suolo si prende atto che l'analisi degli impatti indotti dalla realizzazione del progetto metta in luce una generale sostenibilità ambientale della proposta.</i>

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI BERGAMO E BRESCIA
Osservazioni
<p><i>CONSIDERATO che il progettato intervento è da realizzarsi nell'area sottoposta alle disposizioni della Parte Terza - Beni paesaggistici del citato D.Lgs. 42/2004 art. 136, co.1, lett. c) e d), D.M. 14/11/1962 "Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona dell'abitato del Comune di Desenzano del Garda e terreni circostanti in provincia di Brescia" che così recita: "riconosciuto che la zona predetta ha notevole interesse pubblico ha notevole interesse pubblico perché costituisce un punto di belvedere accessibile al pubblico in quanto offre, a chi transita per le sue strade, l'ampia e suggestiva visione del lago con la vista sulla penisola di Sirmione e sul Monte Baldo e che la stessa, essendo disposta ad anfiteatro attorno al golfo di Desenzano, si presenta da tutti i punti del luogo come un quadro di caratteristico aspetto avente un valore estetico e tradizionale, per il particolare abitato della riviera di Desenzano e di Rivoltella e dei loro dintorni disseminati di Ville e Parchi disposti lungo il pendio delle colline."</i></p>
<p><i>CONSIDERATO altresì che l'area in oggetto presenta una intervisibilità con il Castello, sottoposto a tutela del D. Lgs 42/2044 - Parte Seconda, posto frontalmente, in direzione nord-est;</i></p>
<p><i>CONSIDERATO che l'intervento prevede la realizzazione di un nuovo complesso edilizio (n.3 piani fuori terra e n.1 piano interrato adibito a parcheggi) misto commerciale-direzionale e residenziale;</i></p>
<p><i>Ritenuto che per volumetria, caratterizzazione planimetria e di linguaggio architettonico, determinerebbe un impatto non trascurabile sia per il profilo di tutela paesaggistico che culturale;</i></p>
<p><i>Tutto ciò richiamato e premesso questa Soprintendenza, per quanto di propria competenza, esprime PARERE FAVOREVOLE circa l'assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica (VAS) relativa al procedimento di Piano Attuativo in variante al vigente P.G.T. in oggetto.</i></p>
<p><i>Relativamente all'edificio di nuova realizzazione, fin da subito si rilevano le seguenti criticità:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>il nuovo complesso edilizio non risulta adeguatamente risolto relativamente all'impianto, né risultano chiari i principi direttori dell'impostazione planimetrica;</i> • <i>seppure ancora in scala di dettaglio non sviluppata, l'organizzazione volumetrico/compositiva, non risulta risolta nel contesto di riferimento, con un impatto complessivo implementato dalla proposta delle terrazze residenziali;</i> • <i>il linguaggio del nuovo edificio appare dissonante in relazione al contesto costruito e nell'intervisibilità con il bene culturale.</i> <p><i>Si osserva peraltro che i tetti verdi – che comportano una maggiorazione di altezze e spessori strutturali - non sono realisticamente proposti, ma estensivamente indicati su tutte le coperture del complesso, senza per questo assicurare un corretto inserimento nel contesto.</i></p> <p><i>Tale proposta risulta pertanto non risolta e si anticipa un generale parere preliminare negativo, richiedendo una revisione generale dell'impianto, prima ancora della scala richiesta dalla procedura di autorizzazione paesaggistica, non oggetto della conferenza.</i></p>

PROVINCIA DI BRESCIA
Osservazioni
<p><i>Come si rileva inoltre dal rapporto preliminare, l'ARPA ha dichiarato che "i dati analitici ottenuti circa lo stato qualitativo dei terreni in corrispondenza dell'area indagata presso il sito "DICOMI – Q8 PV" di via Marconi, 37 a Desenzano del Garda indicano la CONFORMITA' alle CSC previste per siti ad uso "Commerciale e Industriale" quale il sito in oggetto".</i></p> <p><i>Per quanto sopra e preso atto delle valutazioni contenute nel Rapporto Ambientale Preliminare, fatte salve le espressioni degli Enti e degli Uffici competenti per le specifiche componenti ambientali e autorizzazioni, si ritiene che gli interventi di bonifica eseguiti del sito ubicato in via Marconi 37 (Foglio 13 - Mappale 39 del censuario di Desenzano del Garda), certificati da ARPA e chiusi come procedimento dal Comune in quanto raggiunte le CSC previste per la destinazione urbanistica allora vigente (COMMERCIALE INDUSTRIALE), siano ulteriormente da approfondire in quanto il Piano Attuativo in oggetto parrebbe prevedere una diversa destinazione urbanistica (misto COMMERCIALE DIREZIONALE RESIDENZIALE) essendo necessario che venga verificato se sono rispettate le CSC per tale destinazione</i></p>

A seguito del recepimento e valutazione dei contributi l'Autorità Competente in accordo con l'Autorità procedente hanno **decretato di assoggettare la procedura alla Valutazione Ambientale Strategica**; prot. 0044021/2024.



CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA
PROVINCIA DI BRESCIA

Visto e considerato che in data 04.04.2024 con Prot. n. 22374 la Soc. ALIVI srl ha provveduto a consegnare al Comune di Desenzano e per conoscenza all'ARPA Lombardia, Dipartimento di Brescia, una specifica relazione descrittiva dei risultati delle indagini ambientali, in cui sono riportati i risultati degli accertamenti svolti, che mostrano il pieno rispetto dei valori limite più restrittivi, ovvero per le aree a destinazione residenziale;

Per tutto quanto sopra esposto,

DECRETA

1. di **ASSOGGETTARE ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA** (V.A.S.), per le motivazioni di cui sopra, la soluzione di **Piano Attuativo "ALIVI" in variante al PGT, ai sensi del comma 5, art. 14 della L.R. 12/2005 e s.m.i., proposta dalla Società ALIVI S.r.l., relativa all'"intervento di riqualificazione dell'area dell'ex distributore di carburanti in Via Guglielmo Marconi, 51"**;
2. di **richiedere** che il progetto venga rivisto ed integrato alla luce dei pareri espressi dagli Enti sopra richiamati, e allegati al presente decreto, con particolare approfondimento nel Rapporto Ambientale VAS delle criticità evidenziate;
3. di **procedere** alla Valutazione Ambientale Strategica ai sensi del modello metodologico procedurale e organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi (VAS) relativa alle Varianti al Piano dei Servizi e Piano delle Regole del PGT, "Allegato 1u" alla D.G.R. 25.07.2012, n. IX/3836;
4. di **provvedere** alla trasmissione del presente decreto ai soggetti competenti in materia ambientale ed agli enti territorialmente interessati, nonché alla pubblicazione integrale del presente decreto sul sito web e all'Albo Comunale, nonché sul sito SIVAS di Regione Lombardia.

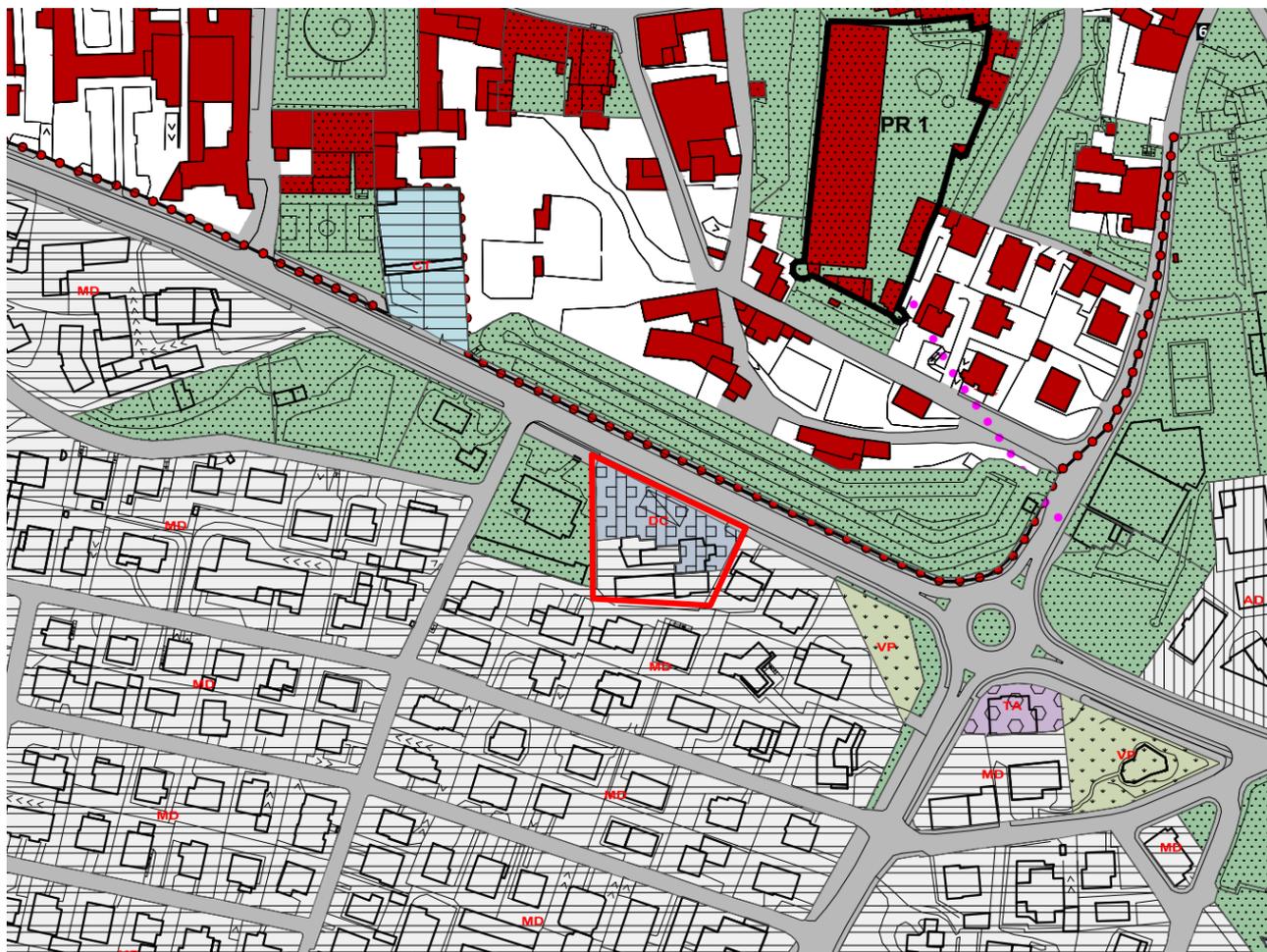
L'Autorità Competente
Comune di Orzivecchi
Ing. Pietro Vavassori

(Documento firmato digitalmente
ai sensi del D. Lgs. 82/2005 e s.m.i. e norme collegate.
Sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa)

Allegati:

- verbale Conferenza di Servizi;
- verbale Assemblea pubblica;
- pareri Enti.

L'ambito in oggetto risulta essere classificato dalla pianificazione Comunale vigente come "MD - Ambiti residenziali consolidati a media densità" (art.32) e "Distributore Carburanti" (art.43).



Estratto dal PGT vigente – P.2.4 Classificazione degli ambiti del tessuto urbano consolidato e modalità condizionate di intervento per gli ambiti di recente formazione

I contenuti di variante, così come meglio definiti nei successivi capitoli, consistono nell'uniformare la classificazione dell'area negli "Ambiti residenziali consolidati a media densità".

3.2 Descrizione dell'intervento

Estratto dalla Relazione Tecnica - Arch. Stefano Baldoni

5.1 CONSISTENZA

La presente proposta progettuale, costituisce, come descritto in premessa, **una revisione della soluzione presentata in data in data 18/11/2021** (e successivamente integrata in data 25/11/2021 registrata al protocollo con il n. 62190 ed in data 15/02/2022 registrata al Protocollo con il n. 10726; ed oggetto della citata Delibera D.G.C. n. 9 del 16/01/2024).

In linea con le previsioni del Piano Attuativo è prevista la realizzazione di un complesso edilizio (n.3 piani fuori terra e n.1 piano interrato adibito a parcheggi) con destinazione commerciale-direzionale e residenziale, avente tra l'altro, l'obiettivo di una complessiva riqualificazione dell'area in oggetto, prospiciente sulla via Marconi, ancora oggi segnata da un degrado edilizio ed urbanistico visto lo stato di dismissione delle precedenti funzioni; distribuzione di carburanti, bar, albergo, annessi all'area rifornimenti e residenza infatti dismesse ormai da anni.

Relativamente alla consistenza dell'intervento si richiama quanto determinato nella citata Delibera D.G.C. n. 9 del 16/01/2024 (avvio del procedimento di verifica di assoggettabilità alla V.A.S. relativamente al Piano Attuativo ALIVI) ovvero:

VOLUME (mc 3.597,00)		
PROGETTO pari a mc 3.597,00 (< mc 4.147,89 volume complessivo esistente) di cui:		
a destinazione RESIDENZIALE	VOLUME	mc. 2.106,00
a destinazione commerciale DIREZIONALE	VOLUME	mc. 1.491,00
SLP (mq 1.199,00)		
PROGETTO pari a mq 1.199,00 di cui:		
di cui a destinazione RESIDENZIALE	SLP	mq. 702,00
di cui a destinazione COMMERCIALE-DIREZIONALE	SLP	mq. 497,00
STANDARD URBANISTICO PER LA RESIDENZA:		
PGT vigente: mc 2.106,00 x 40 mq/ab : 175 mc/ab =		mq 480,00
ante intervento: mc 2.106,00 x 26,5 mq/ab : 150 mc/ab =		in detrazione - <u>mq 371,00</u>
differenza sup. standard da monetizzare (monetizzabile al 100%)		mq 109,00
STANDARD URBANISTICO PER IL DIREZIONALE/COMMERCIALE:		
100% della SLP (monetizzabile al 100%)		mq 497,00
STANDARD AGGIUNTIVO DI QUALITÀ 100% DELLA SLP		mq 497,00

In tal senso, la presente revisione prevede le medesime superfici, così come deliberate, ovvero 1.199,00 mq riassunti nella tabella sottostante.

Superficie Lorda di Pavimento di PROGETTO		
COMMERCIALE – DIREZIONALE P_T	SLP	Mq. 497,00
RESIDENZIALE P_1	SLP	Mq. 355,10
RESIDENZIALE P_2	SLP	Mq. 346,90
SOMMANO	SLP	Mq. 1.199,00

5.2 TIPOLOGIA E CARATTERI ARCHITETTONICI

L'edificio di progetto nello specifico, si articola come anzidetto, su tre livelli fuori terra ed un piano interrato secondo la seguente articolazione;

- P. Interrato autorimesse-cantine-vani tecnici
- P. Terra commerciale-direzionale
- P. Primo e secondo residenziale

Dal punto di vista tipologico si configura pertanto come un **edificio "in linea"**, per quanto tuttavia planimetricamente configuri una **geometria ad "L"** che piega in lato est, mentre il piano terra si amplia maggiormente verso il lato sud interno, configurando un "vuoto" con funzione di "patio" a servizio delle funzioni commerciali-direzionali e di quelle residenziali alle quote superiori.

Gli spazi esterni si distinguono a seconda della posizione, più precisamente sul fronte prospiciente la via Marconi sono previsti i posti auto pertinenziali e una quota di verde in lato est, mentre il citato interno rivolto a sud, a confine con le altre proprietà ed in virtù del forte dislivello con le stesse, sarà trattato a verde con andamento terrazzato.

Al fine di meglio comprendere l'articolazione del suddetto **verde a confine**, si sottolinea che in virtù del significativo dislivello tra la quota del piano terra e la soprastante proprietà in lato sud, si registra un salto di quota di circa mt. 7.50 che allo stato attuale è costituito da un alto e disomogeneo terrapieno. Il progetto prevede il sostanziale mantenimento dell'articolata morfologia sopra descritta, ponendosi tuttavia un duplice obiettivo; da una parte il riordino compositivo, dall'altra di quello funzionale. Il risultato ottenuto consentirà così di realizzare un sistema di terrazzamenti, parte dei quali di pertinenza, come nel caso dell'appartamento 05 in lato sud, e dell'appartamento 01, il cui giardino si articola su quote differenti.

Infine, le unità immobiliari sono servite da due corpi scala interni al perimetro del corpo di fabbrica, sulla copertura piana è previsto l'alloggiamento del sistema fotovoltaico (est ed ovest) mentre la porzione centrale sarà trattata a verde pensile. L'accesso al piano copertura per le necessarie manutenzioni, è garantito dalla risalita dei corpi scala che, per ragioni di architettoniche, si sono contenuti in altezza e larghezza, quanto più possibile.



3.3 Individuazione dei temi di variante urbanistica

Si è determinato che le prevalenti tematiche di variante allo strumento urbanistico sono afferenti a modifiche riguardanti il cambio di classificazione dell'area.

La variante urbanistica determinerà la modifica degli elaborati afferenti alla cartografia del Piano delle Regole. In conseguenza alla modifica dell'azzonamento da "Distributore Carburanti" a "MD - Ambiti residenziali consolidati a media densità".

PROPOSTA DI VARIANTE



Estratto dell'uso del suolo variato

Con la variante urbanistica si propone di introdurre negli elaborati di azzonamento del Piano delle Regole una nuova classificazione per l'ambito ad oggi identificato come Distributore carburanti, uniformandolo al contesto residenziale ed identificando l'intero comparto con il PA ALIVI.

La conclusione della procedura di PA in Variante al PGT determinerà l'approvazione delle tematiche di variante urbanistica coerentemente con il progetto approvato nonché con i contenuti della documentazione ad esso allegata.

4 OBIETTIVI DI PROTEZIONE AMBIENTALE INDIVIDUATI DAL PIANO ATTUATIVO

4.1 Obiettivi Generali del PA in Variante al PGT

Nel presente capitolo vengono illustrati nel dettaglio gli obiettivi e le azioni della proposta di PA in variante. Gli obiettivi di seguito proposti costituiscono la base su cui fondare le valutazioni ambientali e la compatibilità con gli strumenti urbanistici sovraordinati nonché con i piani di settore. Gli obiettivi individuati consentono di contestualizzare le azioni progettuali atte a perseguire il macro obiettivo della proposta, ossia perseguire la rigenerazione dell'ambito in oggetto.

Attraverso la definizione degli obiettivi di sostenibilità si vuole garantire che le azioni progettuali avvengano nel rispetto delle prescrizioni vigenti e, soprattutto, si vuole garantire la minor interferenza possibile con il sistema urbano circostante non andando ad incidere sui fattori ambientali e sulla qualità della vita dei cittadini e, più in generale, della popolazione gravitante nel Comune di Desenzano d/G.

Gli obiettivi di sostenibilità sono di natura urbanistica, ambientale, paesaggistica ed ecologica.

Gli obiettivi alla base della definizione della strategia di sviluppo dell'Ambito sono coerenti per tipologia e contenuti con gli obiettivi generali determinati dagli strumenti di pianificazione preordinati e meglio analizzati nei capitoli seguenti, nonché dallo strumento urbanistico comunale.

*Gli obiettivi costituiscono gli indirizzi e le linee programmatiche che sottendono allo sviluppo dell'area oggetto di intervento.; di seguito vengono proposti gli **obiettivi di sostenibilità individuati per il PA:***

- OS1** Riqualificazione di un'area interessata da fenomeni di degrado e abbandono;
- OS2** Miglioramento e potenziamento dei servizi commerciali di quartiere;
- OS3** Conservazione dell'identità tipologica dell'ambito territoriale;
- OS4** Garantire adeguata attenzione alle tematiche ambientali e del rischio.

5 VERIFICA DI COERENZA ESTERNA – COMPATIBILITÀ TRA I CONTENUTI DEL PROGETTO E IL QUADRO RICOGNITIVO E PROGRAMMATARIO DI RIFERIMENTO

In questo capitolo viene definito il set di obiettivi e criteri ambientali desumibili dagli strumenti di pianificazione e programmazione settoriale e sovra-ordinata. Questo quadro programmatico costituisce il riferimento per la concorrenza dello strumento urbanistico comunale a obiettivi e strategie di carattere sovra-locale.

Per quanto riguarda l'esistenza di relazioni di coerenza si è scelto di fare riferimento ai seguenti piani:

1. Piano Territoriale Regionale (PTR);
2. Piano Paesaggistico Regionale (PPR);
3. Rete Ecologica Regionale (RER);
4. Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Brescia;
5. Piano di Governo del Territorio del Comune di Desenzano d/G.

Per ciascuno di essi viene riportata una sintesi delle componenti intercettate anche facendo riferimento al lavoro svolto nella stesura del Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS.

La verifica di coerenza esterna si avvale di una matrice di valutazione che pone a confronto gli obiettivi e strategie del piano con gli obiettivi di sostenibilità ambientale tratti dalla pianificazione sovralocale, articolandosi in differenti tipologie di giudizio rispetto al grado di coerenza tra obiettivi di Piano e criteri ambientali.

In tali tabelle si evidenzierà, per ciascun piano, se gli obiettivi generali del piano in esame siano concordi con gli obiettivi individuati da ciascun piano sovraordinato e di settore secondo la seguente legenda.

 CONTRASTO, quando si riscontra non coerenza

 INDIFFERENZA, quando un certo obiettivo o strategia si ritiene non possa considerarsi pertinente e/o nello spazio di azione dei contenuti del PGT

 COERENZA, quando si riscontra una sostanziale coerenza tra obiettivi di Piano e obiettivi ambientali

La scelta di questo criterio di rappresentazione dei diversi gradi di coerenza garantisce l'immediatezza della valutazione complessiva circa l'insieme degli obiettivi di piano, fondamentale per una condivisione dei risultati ed un confronto con i diversi soggetti coinvolti nel processo di VAS.

La valutazione della pianificazione, effettuata secondo la metodologia sopra indicata, potrà portare, quindi, a correggere, migliorare e integrare gli iniziali obiettivi di pianificazione in modo da tenere in opportuno conto delle indicazioni della pianificazione sovraordinata.

Gli obiettivi e le azioni del PA rispetto ai quali è stata condotta la valutazione di coerenza e compatibilità, sono quelli riportati nel capitolo "Obiettivi di protezione ambientale individuati dal PA".

5.1 PTR – Piano Territoriale Regionale

5.1.1 Ambiti e componenti intercettate dal PA in variante al PGT

Il territorio di Desenzano d/G intercetta un obiettivo prioritario di interesse regionale e sovra regionale del PTR: “Ambito del Lago di Garda”.

La proposta progettuale in variante allo strumento urbanistico vigente relativa all’area in oggetto deve pertanto essere trasmessa alla Regione ai sensi del comma 8 art. 13 della L.R. 12/2005.

- Tav. A – Elementi per il quadro conoscitivo e orientativo

I sistemi territoriali che il PTR individua, non sono ambiti e ancor meno porzioni di Lombardia perimetrata rigidamente, bensì costituiscono sistemi di relazioni che si riconoscono e si attivano sul territorio regionale all’interno delle sue parti e con l’intorno.

Essi sono la chiave territoriale di lettura comune quando si discute delle potenzialità e debolezze del territorio, quando si propongono misure per cogliere le opportunità o allontanare le minacce che emergono per il suo sviluppo; sono la geografia condivisa con cui la Regione si propone nel contesto sovraregionale e europeo.

L’ambito comunale interessa il Sistema territoriale Metropolitano, dei Laghi e pedemontano

- Tav B – Elementi per il quadro conoscitivo e orientativo

A partire dalle strategie per il rafforzamento della struttura policentrica regionale e di pianificazione per il Sistema rurale-paesistico-ambientale nel suo insieme, il PTR identifica per il livello regionale:

- i principali poli di sviluppo regionale;
- le zone di preservazione e salvaguardia ambientale;
- le infrastrutture prioritarie.

Tali elementi rappresentano le scelte regionali prioritarie per lo sviluppo del territorio e sono i riferimenti fondamentali per orientare l’azione di tutti i soggetti che operano e hanno responsabilità di governo in Lombardia.

L’ambito territoriale comunale è identificato per quanto riguarda le “Polarità e poli di sviluppo regionale” all’interno del Triangolo Brescia-Mantova-Verona, non intercetta “Zone di preservazione e salvaguardia ambientale “ e oltre alla viabilità principale sul territorio è presente la linea ferroviaria Milano-Venezia e l’autostrada A4 Torino-Trieste.

Tav C – Indicazioni immediatamente operative e strumenti del PTR

Gli elementi di più immediata efficacia sono illustrati nel cap. 3 del Documento di Piano del PTR, anche ai fini della verifica di compatibilità degli strumenti di pianificazione, e brevemente di seguito richiamati.

Il Paesaggio è uno dei temi “forti” della politica regionale e come tale ha un suo spazio specifico di disciplina (PTR – PP, Normativa). La normativa e gli Indirizzi di tutela del PTR - PP guidano in tal senso l’azione locale verso adeguate politiche di tutela, valorizzazione e riqualificazione del paesaggio comunale, con riferimento al contesto di appartenenza, fornendo una molteplicità di strumenti e indicazioni nonché alcune disposizioni immediatamente operative. Molte di queste indicazioni e disposizioni devono/possono poi essere declinate a livello provinciale, altre trovano immediata applicazione a livello comunale.

5.1.2 Coerenza tra gli obiettivi del PA in Variante al PGT e gli obiettivi del PTR

Dal punto di vista della coerenza, al fine di consentire una lettura più immediata sia da parte delle programmazioni settoriali, sia da parte dei diversi territori della Regione, i 24 obiettivi del PTR vengono declinati secondo due punti di vista, tematico (cap. 2.1 del DdP del P.T.R.) e territoriale (cap. 2.2 del DdP del P.T.R.).

I Sistemi Territoriali che il PTR individua non sono ambiti e ancor meno porzioni di Lombardia perimetrata rigidamente, bensì costituiscono sistemi di relazioni che si riconoscono e si attivano sul territorio regionale, all'interno delle sue parti e con l'intorno.

Essi sono la chiave territoriale di lettura comune quando si discute delle potenzialità e debolezze del territorio, quando si propongono misure per cogliere le opportunità o allontanare le minacce che emergono per il suo sviluppo; sono la geografia condivisa con cui la Regione si propone nel contesto sovraregionale e europeo.

I Sistemi Territoriali sono il Sistema Metropolitano, il Sistema della Montagna, il Sistema Pedemontano, il Sistema dei Laghi, il Sistema della Pianura Irrigua e il Sistema del Po e dei Grandi Fiumi.

	OBIETTIVI E LINEE DI AZIONE GENERALI	MACRO-OBIETTIVI			Relazione con obiettivi di PGT e competenze comunali: Diretta (D) - Indiretta (I) Regione (R) – Vari enti (V)	Recepimento negli obiettivi generali del PA
		Proteggere e valorizzare le risorse della Regione	Riequilibrare il territorio lombardo	Rafforzare la competitività dei territori della Lombardia		
1	Favorire, come condizione necessaria per la valorizzazione dei territori, l'innovazione, lo sviluppo della conoscenza e la sua diffusione: in campo produttivo (agricoltura, costruzioni e industria) e per ridurre l'impatto della produzione sull'ambiente nella gestione e nella fornitura dei servizi (dalla mobilità ai servizi) nell'uso delle risorse e nella produzione di energia e nelle pratiche di governo del territorio, prevedendo processi partecipativi e diffondendo la cultura della prevenzione del rischio				I\V	OS1 OS4
2	Favorire le relazioni di lungo e di breve raggio, tra i territori della Lombardia e tra il territorio regionale e l'esterno, intervenendo sulle reti materiali (infrastrutture di trasporto e reti tecnologiche) e immateriali (sistema delle fiere, sistema delle università, centri di eccellenza, network culturali), con attenzione alla sostenibilità ambientale e all'integrazione paesaggistica				\	\
3	Assicurare, a tutti i territori della regione e a tutti i cittadini, l'accesso ai servizi pubblici e di pubblica utilità, attraverso una pianificazione integrata delle reti della mobilità, tecnologiche, distributive, culturali, della formazione, sanitarie, energetiche e dei servizi				\	\
4	Perseguire l'efficienza nella fornitura dei servizi pubblici e di pubblica utilità, agendo sulla pianificazione integrata delle reti, sulla riduzione degli sprechi e sulla gestione ottimale del servizio				\	\
5	Migliorare la qualità e la vitalità dei contesti urbani e dell'abitare nella sua accezione estensiva di spazio fisico, relazionale, di movimento e identitaria (contesti multifunzionali, accessibili, qualificati e sostenibili, paesaggisticamente coerenti e riconoscibili) attraverso: <ul style="list-style-type: none"> la promozione della qualità architettonica degli interventi 				I\V	OS1 OS3 OS4

	<ul style="list-style-type: none"> • la riduzione del fabbisogno energetico degli edifici • il recupero delle aree degradate • la riqualificazione dei quartieri di ERP • l'integrazione funzionale • il riequilibrio tra aree marginali e centrali • la promozione di processi partecipativi 					
6	Porre le condizioni per un'offerta adeguata alla domanda di spazi per la residenza, la produzione, il commercio, lo sport e il tempo libero, agendo prioritariamente su contesti da riqualificare o da recuperare e riducendo il ricorso all'utilizzo di suolo libero				\	OS1
7	Tutelare la salute del cittadino, attraverso il miglioramento della qualità dell'ambiente, la prevenzione e il contenimento dell'inquinamento delle acque, acustico, dei suoli, elettromagnetico, luminoso e atmosferico				D\V	OS4
8	Perseguire la sicurezza dei cittadini rispetto ai rischi derivanti dai modi di utilizzo del territorio, agendo sulla prevenzione e diffusione della conoscenza del rischio (idrogeologico, sismico, industriale, tecnologico, derivante dalla mobilità, dagli usi del sottosuolo, dalla presenza di manufatti, dalle attività estrattive), sulla pianificazione e sull'utilizzo prudente e sostenibile del suolo e delle acque				D\V	OS4
9	Assicurare l'equità nella distribuzione sul territorio dei costi e dei benefici economici, sociali ed ambientali derivanti dallo sviluppo economico, infrastrutturale ed edilizio				\	\
10	Promuovere l'offerta integrata di funzioni turistico-ricreative sostenibili, mettendo a sistema le risorse ambientali, culturali, paesaggistiche e agroalimentari della regione e diffondendo la cultura del turismo non invasivo				\	\
11	Promuovere un sistema produttivo di eccellenza attraverso: il rilancio del sistema agroalimentare come fattore di produzione ma anche come settore turistico, privilegiando le modalità di coltura a basso impatto e una fruizione turistica sostenibile il miglioramento della competitività del sistema industriale tramite la concentrazione delle risorse su aree e obiettivi strategici, privilegiando i settori a basso impatto ambientale lo sviluppo del sistema fieristico con attenzione alla sostenibilità				\	\
12	Valorizzare il ruolo di Milano quale punto di forza del sistema economico, culturale e dell'innovazione e come competitore a livello globale				\	\
13	Realizzare, per il contenimento della diffusione urbana, un sistema policentrico di centralità urbane compatte ponendo attenzione al rapporto tra centri urbani e aree meno dense, alla valorizzazione dei piccoli centri come strumenti di presidio del territorio, al miglioramento del sistema infrastrutturale, attraverso azioni che controllino l'utilizzo estensivo di suolo				\	\
14	Riequilibrare ambientalmente e valorizzare paesaggisticamente i territori della Lombardia, anche attraverso un attento utilizzo dei sistemi agricolo e forestale come elementi di ricomposizione paesaggistica, di rinaturalizzazione del territorio, tenendo conto delle potenzialità degli habitat				D\V	\
15	Supportare gli Enti Locali nell'attività di programmazione e promuovere la sperimentazione e la qualità programmatica e progettuale, in modo che sia garantito il perseguimento della sostenibilità della crescita nella programmazione e nella progettazione a tutti i livelli di governo				\	\
16	Tutelare le risorse scarse (acqua, suolo e fonti energetiche) indispensabili per il perseguimento dello sviluppo attraverso l'utilizzo razionale e responsabile delle risorse anche in termini di risparmio, l'efficienza nei processi di produzione ed erogazione, il recupero e il riutilizzo dei territori degradati e delle aree dismesse, il riutilizzo dei rifiuti				D\R	OS4

17	Garantire la qualità delle risorse naturali e ambientali, attraverso la progettazione delle reti ecologiche, la riduzione delle emissioni climalteranti ed inquinanti, il contenimento dell'inquinamento delle acque, acustico, dei suoli, elettromagnetico e luminoso, la gestione idrica integrata				D\R	OS4
18	Favorire la graduale trasformazione dei comportamenti, anche individuali, e degli approcci culturali verso un utilizzo razionale e sostenibile di ogni risorsa, l'attenzione ai temi ambientali e della biodiversità, paesaggistici e culturali, la fruizione turistica sostenibile, attraverso azioni di educazione nelle scuole, di formazione degli operatori e di sensibilizzazione dell'opinione pubblica				\	\
19	Valorizzare in forma integrata il territorio e le sue risorse, anche attraverso la messa a sistema dei patrimoni paesaggistico, culturale, ambientale, naturalistico, forestale e agroalimentare e il riconoscimento del loro valore intrinseco come capitale fondamentale per l'identità della Lombardia				\	\
20	Promuovere l'integrazione paesistica, ambientale e naturalistica degli interventi derivanti dallo sviluppo economico, infrastrutturale ed edilizio, tramite la promozione della qualità progettuale, la mitigazione degli impatti ambientali e la migliore contestualizzazione degli interventi già realizzati				D\V	OS3
21	Realizzare la pianificazione integrata del territorio e degli interventi, con particolare attenzione alla rigorosa mitigazione degli impatti, assumendo l'agricoltura e il paesaggio come fattori di qualificazione progettuale e di valorizzazione del territorio				D\R	\
22	Responsabilizzare la collettività e promuovere l'innovazione di prodotto e di processo al fine di minimizzare l'impatto delle attività antropiche sia legate alla produzione (attività agricola, industriale, commerciale) che alla vita quotidiana (mobilità, residenza, turismo)				\	\
23	Gestire con modalità istituzionali cooperative le funzioni e le complessità dei sistemi transregionali attraverso il miglioramento della cooperazione				\	\
24	Rafforzare il ruolo di "Motore Europeo" della Lombardia, garantendo le condizioni per la competitività di funzioni e di contesti regionali forti				\	\

	Legame principale con il macro-obiettivo		Legame con il macro-obiettivo
--	--	--	-------------------------------

OBIETTIVI TEMATICI E PER SISTEMI TERRITORIALI

Di seguito sono riportati gli obiettivi tematici e per i sistemi territoriali che trovano nella pianificazione comunale il luogo naturale per la propria attuazione.

Gli obiettivi sono stati selezionati nel rispetto della specifica caratterizzazione del territorio comunale e successivamente confrontati con le politiche, strategie e azioni della Variante del PGT.

Obiettivi tematici e per sistemi territoriali del P.T.R.	Relazione con obiettivi di PGT e competenze comunali (D) Diretta – (I) Indiretta (R) Regione – (V) vari enti	Recepimento negli obiettivi generali del PA
1. Ambiente		
TM 1.1 Migliorare la qualità dell'aria e ridurre le emissioni climalteranti ed inquinanti	D\R	OS4
TM 1.2 Tutelare e promuovere l'uso razionale delle risorse idriche, con priorità per quelle potabili, per assicurare l'utilizzo della "risorsa acqua" di qualità, in condizioni ottimali (in termini di quantità e di costi sostenibili per l'utenza) e durevoli	D\R	OS4
TM 1.12 Prevenire, contenere e abbattere l'inquinamento acustico	D\V	OS4
2. Assetto territoriale		
TM 2.2 Ridurre i carichi di traffico nelle aree congestionate	I\V	OS4
TM 2.10 Perseguire la riqualificazione e la qualificazione dello sviluppo urbano	I\V	OS1
TM 2.13 Contenere il consumo di suolo	I\V	OS1
TM 2.14 Garantire la qualità progettuale e la sostenibilità ambientale degli insediamenti	I\V	OS3 OS4
3. Assetto economico/produttivo		
TM 3.3 Incentivare il risparmio e l'efficienza energetica, riducendo la dipendenza della regione	I\V	OS4
4. Paesaggio e patrimonio culturale		
TM 4.6 Riqualificare e recuperare dal punto di vista paesaggistico le aree degradate o compromesse, impedire o contenere i processi di degrado e compromissione in corso o prevedibili	I\V	OS1 OS3

Obiettivi per i sistemi territoriali (complementari a quelli tematici)	Relazione con obiettivi di PGT e competenze comunali (D) Diretta – (I) Indiretta (R) Regione – (V) vari enti	Recepimento negli obiettivi generali del PA
1. Sistema territoriale metropolitano		
ST 1.1 Tutelare la salute e la sicurezza dei cittadini riducendo le diverse forme di inquinamento ambientale	D\V	OS4
ST 1.2 Riequilibrare il territorio attraverso forme di sviluppo sostenibili dal punto di vista ambientale	I\V	OS1
ST 1.7 Applicare modalità di progettazione integrata tra paesaggio urbano, periurbano, infrastrutture e grandi insediamenti a tutela delle caratteristiche del territorio	I\V	OS1
ST 1.10 Valorizzare il patrimonio culturale e paesistico del territorio	D\V	OS3
Uso del suolo		
Limitare l'ulteriore espansione urbana	I\V	OS1
Favorire interventi di riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio	I\V	OS1
Conservare i varchi liberi, destinando le aree alla realizzazione della Rete Verde Regionale	I\V	OS1
Realizzare nuove edificazioni con modalità e criteri di edilizia sostenibile	I\V	OS4

Obiettivi per i sistemi territoriali (complementari a quelli tematici)	Relazione con obiettivi di PGT e competenze comunali (D) Diretta – (I) Indiretta (R) Regione – (V) vari enti	Recepimento negli obiettivi generali del PA
3. Sistema territoriale pedemontano		
ST-3.2 Tutelare sicurezza e salute dei cittadini attraverso la riduzione dell'inquinamento ambientale e la preservazione delle risorse	I\V	OS4
ST3.7 Recuperare aree e manufatti edilizi degradati in una logica che richiami le caratteristiche del territorio	I\V	OS1
Uso del suolo		
Limitare l'espansione urbana	I\V	OS1
Limitare l'ulteriore espansione urbana	I\V	OS1

Obiettivi per i sistemi territoriali (complementari a quelli tematici)	Relazione con obiettivi di PGT e competenze comunali (D) Diretta – (I) Indiretta (R) Regione – (V) vari enti	Recepimento negli obiettivi generali del PA
4. Sistema territoriale dei laghi		
ST4.2 Promuovere la qualità architettonica dei manufatti come parte integrante dell'ambiente del paesaggio	I\V	OS3
Uso del suolo		
Limitare l'espansione urbana	I\V	OS1
Evitare la saldatura dell'edificato lungo le sponde lacuali	I\V	OS1
Mantenere la riconoscibilità dei centri urbani perilacuali e lungo i versanti	I\V	OS1
Porre attenzione alla qualità edilizia e all'inserimento nel contesto paesistico	I\V	OS3

5.1.3 Sintesi della coerenza con il PTR

La proposta di PA in variante al PGT risulta coerente con gli obiettivi individuati a livello regionale per quanto riguarda i temi legati alla valorizzazione del sistema residenziale e la promozione della sostenibilità ambientale.

Per quanto riguarda gli obiettivi specifici caratteristici dei sistemi territoriali non si riscontrano particolari elementi di contrasto.

5.2 PPR – Piano Paesaggistico Regionale

5.2.1 Ambiti e componenti intercettate dal PA in Variante al PGT

Di seguito viene riportata una tabella riassuntiva degli elaborati del PPR con le componenti intercettate dall'area oggetto d'intervento.

VERIFICA DI COMPATIBILITÀ CON IL P.P.R.	
Elaborato del PPR	Componenti intercettate
Tav.A "Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio"	UNITÀ TIPOLOGICHE DI PAESAGGIO: - Fascia prealpina – Paesaggi dei laghi insubrici - Fascia collinare – Paesaggi degli anfiteatri e delle colline moreniche
Tav.B "Elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico"	Nessuna componente intercettata
Tav.C "Istituzioni per la tutela della natura"	Nessuna componente intercettata
Tav.D "Quadro di riferimento della disciplina paesaggistica regionale"	Ambiti di criticità (Indirizzi di tutela – Parte III) Morene del Garda e fiume Chiese
Tav.E "Viabilità di rilevanza paesaggistica"	Nessuna componente intercettata
Tav.F "Riqualificazione paesistica ambiti ed aree di attenzione regionale"	Ambiti del "Sistema metropolitano lombardo" con forte presenza di aree di frangia destrutturate
Tav.G "Contenimento dei processi di degrado e qualificazione paesaggistica: ambiti ed aree di attenzione regionale"	Ambiti del "Sistema metropolitano lombardo" con forte presenza di aree di frangia destrutturate
Tav.I "Quadro sinottico tutele paesaggistiche di legge – articoli 136 e 142 del D.Lgs. 42/04"	Nessuna componente intercettata

5.2.2 Coerenza tra gli obiettivi del PA in Variante al PGT e gli obiettivi del PPR

OBIETTIVI P.P.R.	OBIETTIVI PA			
	OS 1	OS 2	OS 3	OS 4
- La conservazione dei caratteri che definiscono l'identità e la leggibilità dei paesaggi della Lombardia, attraverso il controllo dei processi di trasformazione, finalizzato alla tutela delle preesistenze significative e dei relativi contesti	=	=	V	=
- Il miglioramento della qualità paesaggistica e architettonica degli interventi di trasformazione del territorio	V	=	V	=
- La diffusione della consapevolezza dei valori del paesaggio e la loro fruizione da parte dei cittadini.	=	=	=	=

5.2.3 Sintesi della coerenza con il PPR

La proposta non intercetta ambiti di territorio che presentano particolari caratteri di vulnerabilità e sensibilità. Pertanto, si registra una sostanziale coerenza con gli obiettivi del PPR.

5.3 RER – Rete Ecologica Regionale

Con la deliberazione n. 8/10962 del 30 dicembre 2009, la Giunta ha approvato il disegno definitivo di Rete Ecologica Regionale, aggiungendo l'area alpina e prealpina. Successivamente con BURL n. 26 Edizione speciale del 28 giugno 2010 è stata pubblicata la versione cartacea e digitale degli elaborati. La RER, e i criteri per la sua implementazione, forniscono al Piano Territoriale Regionale il quadro delle sensibilità prioritarie naturalistiche esistenti, ed un disegno degli elementi portanti dell'ecosistema di riferimento per la valutazione di punti di forza e debolezza, di opportunità e minacce presenti sul territorio regionale; aiuta il P.T.R. a svolgere una funzione di indirizzo per i P.T.C.P. provinciali e i P.G.T./P.R.G. comunali individuando le sensibilità prioritarie e fissando i target specifici in modo che possano tener conto delle esigenze di riequilibrio ecologico.

5.3.1 Ambiti e componenti intercettate dal PA in variante al PGT



Estratto dal Geoportale della Regione Lombardia

L'area oggetto di PA in Variante al PGT non risulta intercettare componenti della Rete Ecologica Regionale.

5.3.2 Coerenza tra gli obiettivi del PA in Variante al PGT e gli obiettivi della RER

OBIETTIVI R.E.R.	OBIETTIVI PA			
	OBIETTIVO 1	OBIETTIVO 2	OBIETTIVO 3	OBIETTIVO 4
1. Il consolidamento ed il potenziamento di adeguati livelli di biodiversità vegetazionale e faunistica, attraverso la tutela e la riqualificazione di biotopi di particolare interesse naturalistico	=	=	=	=
2. Il riconoscimento delle aree prioritarie per la biodiversità	=	=	=	=
3. L'individuazione delle azioni prioritarie per i programmi di riequilibrio ecosistemico e di ricostruzione naturalistica, attraverso la realizzazione di nuovi ecosistemi o di corridoi ecologici funzionali all'efficienza della Rete, anche in risposta ad eventuali impatti e pressioni esterni	=	=	=	=
4. L'offerta di uno scenario ecosistemico di riferimento e i collegamenti funzionali per l'inclusione dell'insieme dei ZSC e delle ZPS nella Rete Natura 2000 (Direttiva Comunitaria 92/43/CE), in modo da poterne garantire la coerenza globale	=	=	=	=
5. Il mantenimento delle funzionalità naturalistiche ed ecologiche del sistema delle Aree Protette nazionali e regionali, anche attraverso l'individuazione delle direttrici di connettività ecologica verso il territorio esterno rispetto a queste ultime	=	=	=	=
6. La previsione di interventi di deframmentazione mediante opere di mitigazione e compensazione per gli aspetti ecosistemici, e più in generale l'identificazione degli elementi di attenzione da considerare nelle diverse procedure di valutazione ambientale	=	=	=	=
7. L'articolazione del complesso dei servizi ecosistemici rispetto al territorio, attraverso il riconoscimento delle reti ecologiche di livello provinciale e locale (comunali o sovracomunali)	=	=	=	=
8. La limitazione del "disordine territoriale" e il consumo di suolo contribuendo ad un'organizzazione del territorio regionale basata su aree funzionali, di cui la rete ecologica costituisce asse portante per quanto riguarda le funzioni di conservazione della biodiversità e di servizi ecosistemici	=	=	=	=

5.3.3 Sintesi della coerenza con la RER

Si riscontra come l'ambito sia esterno da elementi e/o azioni della RER non si rilevano incongruenze tra gli obiettivi della rete ecologica e gli obiettivi della proposta di PA.

5.4 PTCP – Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Brescia

La provincia di Brescia ha approvato con Delibera di Consiglio Provinciale n. 31 del 13 Giugno 2014 la revisione della pianificazione provinciale, in adeguamento alla l.r. 12/2005, al PTR (Piano Territoriale Regionale), e al PPR (Piano Paesaggistico Regionale).

Il PTCP costituisce quadro di riferimento per la pianificazione e programmazione comunale e di settore e supporto alla pianificazione e programmazione regionale.

In coerenza con il piano territoriale regionale il PTCP della Provincia di Brescia si articola in due macrosistemi: il sistema rurale-paesistico-ambientale, ovvero il sistema degli spazi aperti o del non costruito, e il sistema del costruito, caratterizzato dal tessuto urbano consolidato, dalle previsioni dei piani di governo del territorio dei comuni e dalle infrastrutture.

Detti sistemi sono a loro volta suddivisi in cinque sistemi territoriali: sistema infrastrutturale, sistema ambientale, sistema del paesaggio e dei beni storici, ambiti agricoli e sistema insediativo.

In riferimento ai precedenti sistemi, il PTCP costituisce quadro di riferimento per la pianificazione e programmazione comunale e di settore e supporto alla pianificazione e programmazione regionale. Il PTCP costituisce altresì strumento di supporto alla più generale azione strategica di organizzazione e promozione del territorio, che la provincia sviluppa unitamente ai comuni anche attraverso piani, programmi e azioni di coordinamento di interesse sovracomunale.

In coerenza con gli obiettivi e contenuti della normativa e programmazione regionale il PTCP persegue i seguenti macro-obiettivi.

5.4.1 Ambiti e componenti intercettate dal PA in variante al PGT

Di seguito viene riportata una tabella riassuntiva dei principali elaborati del PTCP con le componenti intercettate dall'area oggetto d'intervento.

VERIFICA DI COMPATIBILITÀ CON IL P.T.C.P.	
Elaborato del P.T.C.P.	Componenti Intercettate
Tav. 1.2 "Struttura e mobilità – ambiti territoriali"	<ul style="list-style-type: none"> - Centri Ordinatori; - Centri e nuclei storici; - Terziario-commerciale; - Residenziale.
Tav. 2.1 "Unità di paesaggio"	- Fascia rivierasca e colline moreniche del Garda
Tav. 2.2 "Ambiti, sistemi ed elementi del paesaggio"	<ul style="list-style-type: none"> - Nuclei di Antica Formazione; - Aree produttive realizzare – Terziario-commerciale; - Altre aree edificate – Residenziale.
Tav. 2.3 "Fenomeni di degrado del paesaggio – Areali a rischio di degrado"	<ul style="list-style-type: none"> - Dispersione insediativa/Urbanizzazione diffusa <p>AREALI DI RISCHIO DI DEGRADO IN ESSERE</p> <ul style="list-style-type: none"> - Conurbazioni lineari negli ambiti lacuali e lungo le sponde
Tav. 2.4 "Fenomeni di degrado del paesaggio – Elementi puntuali degradati e a rischio di degrado"	Nessuna componente intercettata
Tav. 2.5 "Paesaggi dei laghi insubrici"	<ul style="list-style-type: none"> - Centri e nuclei storici; - Paesaggi Urbano/tecnologici – Fasce d'affaccio

Tav.2.6 “Rete verde paesaggistica”	<ul style="list-style-type: none"> - Centri e nuclei storici; - Tessuto residenziale discontinuo; - Ambiti dei paesaggi rurali tradizionali della Franciacorta e del Lugana.
Tav. 2.7 “Ricognizione delle tutele e dei beni paesaggistici e culturali”	<ul style="list-style-type: none"> - Bellezze d’insieme – Abitato del Comune di Desenzano d/G; - Ambiti di criticità – Morene del Garda e fiume Chiese.
Tav. 3.1 “Ambiente e rischi”	<ul style="list-style-type: none"> - Area di ricarica potenziale: Gruppo A – Moderata; - Area di ricarica potenziale: Gruppo B - Moderata.
Tav. 3.2 “Inventario dei dissesti”	Nessuna componente intercettata
Tav. 3.3 “Pressioni e sensibilità ambientali”	Nessuna componente intercettata
Tav. 4 “Rete ecologica provinciale”	- Ambiti urbani e periurbani preferenziali per la ricostruzione ecologica diffusa
Tav. 5.2 “Ambiti destinati all’attività agricola di interesse strategico”	Nessuna componente intercettata

5.4.2 Coerenza tra gli obiettivi del PA in Variante al PGT e gli obiettivi del PTCP

OBIETTIVI P.T.C.P.	OBIETTIVI PA			
	OBIETTIVO 1	OBIETTIVO 2	OBIETTIVO 3	OBIETTIVO 4
Garantire un equilibrato sviluppo socio-economico del territorio provinciale in un’ottica di competitività e miglioramento della qualità della vita	=	=	=	=
Riconoscere i differenti territori presenti in ambito provinciale, tutelando e valorizzando le risorse e le identità culturali e ambientali locali che li caratterizzano	=	=	=	=
Definire il quadro di riferimento per le reti di mobilità e tecnologiche, per il sistema dei servizi, ed in generale per tutti i temi di rilevanza sovracomunale	=	=	=	=
Migliorare la qualità ambientale e la resilienza del territorio contribuendo alla protezione delle risorse ambientali e alla prevenzione e contenimento dell’inquinamento e dei rischi, riconoscendo il ruolo dei servizi ecosistemici e promuovendo le green infrastructure nella pianificazione e programmazione generale e di settore e perseguendo la sostenibilità delle singole trasformazioni urbanistiche e territoriali	V	=	=	V
Tutelare le risorse paesaggistiche prevenendo e riducendo i fenomeni di degrado attraverso il coordinamento degli strumenti di pianificazione e programmazione generale e il controllo dei singoli interventi	V	=	V	=
Contenere il consumo di suolo evitando gli usi incompatibili e non sostenibili sotto il profilo ambientale e territoriale	=	=	=	=

Rafforzare la cooperazione fra enti su temi di interesse sovracomunale, anche attraverso lo sviluppo di azioni di pianificazione di area vasta e strumenti negoziali o modelli perequativi	=	=	=	=
Promuovere la programmazione integrata degli interventi di trasformazione del territorio quale supporto all'attuazione della rete verde, della rete ecologica e delle reti di mobilità e servizi sovracomunali	=	=	=	=
Promuovere il territorio, le sue potenzialità e le capacità imprenditoriali che si sono nel tempo formate nei comparti del primario, secondario e terziario	=	=	=	=
Coordinare le strategie e azioni di interesse sovracomunale dei piani e programmi territoriali e di settore	=	=	=	=
Sostenere la diversificazione e la multifunzionalità delle attività agricole nel quadro di una politica di sviluppo integrato nel territorio	=	=	=	=

5.4.3 Sintesi della coerenza con il PTCP

L'ambito non intercetta componenti rilevanti del PTCP ad eccezione del vincolo legato alle Bellezze d'insieme che interessa parte del Comune di Desenzano d/G e non si rilevano incongruenze tra gli obiettivi del PTCP e gli obiettivi della proposta di PA.

5.5 PGT – Piano di Governo del Territorio

Il Comune ha approvato il primo Piano di Governo del Territorio (PGT) con Delibera di C.C. n.123 del 21 dicembre 2012 ai sensi della l.r. 12/2005 con pubblicazione sul BURL n. 26 il 26 giugno 2013. I vigenti Piano dei Servizi, Documento di Piano e Componente Geologica sono stati approvati con Delibera di C.C. n. 13 del 24 marzo 2017. Il Piano delle Regole vigente è stato approvato con Delibera di C.C. n.19 del 19 aprile 2017 ai sensi della l.r. 12/2005 con pubblicazione sul BURL n.22 del 31 maggio 2017.

L'articolazione del PGT identifica nel **Documento di Piano** lo strumento che esplicita obiettivi, strategie ed azioni attraverso cui perseguire un quadro complessivo di sviluppo socio-economico ed infrastrutturale, che consideri le risorse ambientali, paesaggistiche e culturali a disposizione come elementi essenziali da valorizzare.

Il **Piano dei Servizi** è lo strumento che assicura la dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica e da dotazione a verde, i corridoi ecologici ed il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato, nonché tra le opere viabilistiche e le aree urbanizzate ed una razionale distribuzione sul territorio comunale a supporto delle trasformazioni insediative previste.

Infine il **Piano delle Regole** definisce all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti del territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento. Esso identifica inoltre i parametri da rispettare negli interventi edilizi sia per le aree interne al tessuto urbano consolidato che per le aree destinate all'agricoltura.

Di seguito si riporta una sintesi delle componenti dello strumento urbanistico vigente interessanti l'area della proposta di PA in Variante al PGT.

5.5.1 Ambiti e componenti intercettate dal PA in Variante al PGT**Documento di Piano**

DOCUMENTO DI PIANO	
Elaborato	Componenti intercettate
DP 5 – Individuazione dei vincoli e delle tutele “ope legis”	Vincolo ambientale Bellezze d’insieme (D.Lgs. 42/2004, ex L. 1497/39)
DP 9.5 – Sintesi delle componenti paesaggistiche	- Aree urbanizzate; - Morfologie glaciali
DP 9.6 – Classi di sensibilità paesistica	Classe 4 – Sensibilità paesistica alta

Piano delle Regole

PIANO DELLE REGOLE	
Elaborato	Componenti intercettate
PR 1 – Classificazione degli ambiti del tessuto urbano consolidato	- Ambiti residenziali a media densità - Distributori di carburanti

Piano dei Servizi

PIANO DEI SERVIZI	
Elaborato	Componenti intercettate
PS 01 – Ricognizione con individuazione cartografica dei servizi esistenti e di progetto	Nessuna componente intercettata

Componente geologica, idrogeologica e sismica

COMPONENTE GEOLOGICA	
Elaborato	Componenti intercettate
T10 – Carta dei vincoli geologici	Nessuna componente intercettata
T11 – Carta di sintesi	- Area con versanti mediamente acclivi; - Area pianeggiante o con versanti debolmente acclivi; - Area ad alta vulnerabilità delle acque sotterranee (prima falda)
T12 – Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano	Area ad alta vulnerabilità delle acque sotterranee (prima falda)

5.5.2 Coerenza tra gli obiettivi del PA in Variante al PGT e gli obiettivi del PGT

OBIETTIVI P.G.T.	OBIETTIVI PA			
	OBIETTIVO 1	OBIETTIVO 2	OBIETTIVO 3	OBIETTIVO 4
Potenziamento delle identità locali	=	=	=	=
Riorganizzazione territoriale di ambiti già oggetto di trasformazione da attuarsi mediante insediamento di basso impatto paesistico e ambientale	=	=	=	=
Rafforzamento del ruolo identificativo e caratteristico del patrimonio architettonico storico (tipologico, tecnico/materico);	=	=	=	=
Valorizzazione potenzialità culturali identificative del patrimonio del nucleo di antica formazione	=	=	=	=
Ottimizzazione delle potenzialità degli insediamenti esistenti mediante inserimento di nuove funzioni compatibili	V	V	=	=
Ambiti di trasformazione per il completamento della forma urbana	=	=	=	=
Rafforzamento della funzione attrattiva mediante la riorganizzazione degli arredi degli spazi collettivi	=	=	=	=
Conseguimento previsioni non attuate mediante razionalizzazione dei limiti delle condizioni di compatibilità	=	=	=	=
Completamento delle tendenze insediative in atto	V	=	=	=
Riequilibrio della dotazione dei servizi per ogni frazione	=	=	=	=
Razionalizzazione e potenziamento dei servizi di scala locale	=	=	=	=
Interventi finalizzati al potenziamento e miglioramento della capacità ricettiva degli insediamenti turistico esistenti	=	=	=	=
Potenziamento capacità attrattiva delle attività di balneazione	=	=	=	=
Revisione degli obiettivi di riqualificazione del tessuto rurale dismesso mediante previsioni finalizzate ad insediamenti turistici e/o residenziali di elevata qualità ambientale	=	=	=	=

5.5.3 Sintesi della coerenza con il PGT

La proposta che si configura come variante puntuale al PGT vigente non risulta in contrasto con gli obiettivi generali del vigente strumento urbanistico.

5.6 Sintesi della verifica di coerenza esterna

La verifica di coerenza esterna è stata condotta andando a confrontare gli obiettivi di Piani e programmi di valenza sovraordinata con gli obiettivi e le tematiche individuate dalla proposta di PA in Variante al PGT. Si è dimostrato come si sia riscontrata una sostanziale coerenza tra gli obiettivi analizzati e globalmente non sono state riscontrate criticità riguardanti caratteristiche della proposta risultanti incompatibili con gli obiettivi dei Piani.

L'elemento di maggiore attenzione è dato dal fatto che l'intervento è interessato dal Vincolo della Bellezza d'insieme per un'area di notevole interesse pubblico. Tuttavia, l'intervento risulta limitato nelle dimensioni e il progetto è studiato per inserirsi in maniera omogenea al contesto.

6 VERIFICA DI COERENZA INTERNA TRA GLI OBIETTIVI E LE AZIONI DEL PIANO ATTUATIVO

La verifica di coerenza interna è stata condotta analizzando come le azioni finalizzate a perseguire il macro-obiettivo della rigenerazione dell'ambito andassero a rispondere agli obiettivi di sostenibilità caratterizzanti la procedura di PA in Variante al PGT in oggetto.

A livello globale si evince come gli obiettivi di sostenibilità consentano di perseguire gli obiettivi, garantendo la minimizzazione degli impatti e delle esternalità sia sul sistema urbano che su quello rurale circostanti. Le azioni in cui si articola la proposta rispondono in modo puntuale agli obiettivi di sostenibilità. In questo modo viene garantito il rispetto dei principi di sviluppo sostenibile individuati dalle Agende internazionali e calati sul territorio lombardo dai Piani di valenza sovraordinata.

Di seguito si propone la verifica di coerenza tra gli obiettivi generali di sviluppo individuati dalla proposta e le azioni che sottendono al progetto rigenerazione dell'ambito.

OBIETTIVI DI SOSTENIBILITÀ	AZIONI DEL PA in Variante al PGT
OS1 Riqualificazione di un'area interessata da fenomeni di degrado e abbandono	A1.1 demolizione dei fabbricati dismessi in stato di degrado e abbandono; A1.2 riclassificazione dell'area in ambito con destinazione prevalentemente residenziale
OS2 Miglioramento e potenziamento dei servizi commerciali di quartiere	A2.1 Prevedere la funzione terziaria/commerciale al piano terra del nuovo fabbricato;
OS3 Conservazione dell'identità tipologica dell'ambito territoriale	A3.1 Prevedere una tipologia edilizia e architettonica che si inserisca in maniera adeguata nel contesto;
OS4 Garantire adeguata attenzione alle tematiche ambientali del rischio	A4.1 Realizzazione di una vasca di laminazione che garantisca i 63 m3 di accumulo previsti nella relazione di invarianza idraulica e relativo recapito nelle fognature comunali; Tale scelta è dovuta alle caratteristiche impermeabili del terreno A4.2 Installazione di pannelli fotovoltaici sulla copertura. Pannelli di colore grigio integrati con la ghiaia prevista in copertura

7 ANALISI DELLE CARATTERISTICHE AMBIENTALI E DEI POSSIBILI EFFETTI SIGNIFICATIVI INDOTTI DALL'ATTUAZIONE DELLA PROPOSTA DI PA IN VARIANTE AL PGT

Presi in esame i pareri pervenuti a seguito della pubblicazione del Rapporto Preliminare (vedi cap. 6) emergono alcune necessità di approfondimento, in particolare per quanto riguarda:

1. Prevenzione Antincendio e quanto attiene alla "salute e sicurezza nei luoghi di lavoro"

Tale tema sarà approfondito nel momento della presentazione delle richieste di autorizzazioni edilizie. In particolare, verrà richiesto parere per il nuovo parcheggio interrato, con superficie maggiore di 300 mq ma minore di 1.000 mq, mediante la presentazione di progetto applicando il Codice, come integrato dalla nuova RTV di cui al D.M. 15 maggio 2020. Nel progetto depositato si è comunque tenuto conto delle necessità derivanti dalle norme dei VVF.

2. Bonifica sito

- La bonifica è già stata effettuata a seguito della dismissione del distributore carburanti avvenuta nel 2021. In seguito, è stato avviato un procedimento di bonifica, ad opera del Gestore Dicomi S.r.l., che si è concluso correttamente a seguito di certificazione di Arpa Lombardia ai sensi dell'art. 242 bis del D.lgs 152/2006 e s.m.i. (prot. Arpa_mi.2021.0057739, registrata al protocollo comunale con n° 20031 del 12.04.2021);

Il Comune di Desenzano d/G ha chiuso il procedimento di bonifica ai sensi dell'art. 242 bis prot n. 23836/06/09 del 03.05.2021;

- La ditta proponente ALIVI ha già provveduto a rispondere, prima del decreto di assoggettabilità a VAS, con una specifica relazione che dimostrava il pieno rispetto dei valori limite;
- la soc. SCP s.r.l. ha prodotto una relazione descrittiva dei risultati afferenti le indagini ambientali preliminari confermando il rispetto delle CSC per la destinazione residenziale;
- Come richiesto da ARPA in fase di assoggettabilità. La ditta ALIVI ha commissionato, dando comunicazione preventiva al Comune di Desenzano e ad ARPA, un'ulteriore indagine sull'area residenziale facendo effettuare ulteriori prelievi di campione di terreno a cura di tecnico di laboratorio abilitato della società "INDAM LABORATORI S.r.L." Ciò in quanto le indagini ambientali sono state svolte nell'area in precedenza utilizzata per il punto vendita carburanti, e certificate dagli Enti rispettose dei limiti per le aree industriali, non esprimendosi in merito al rispetto dei limiti anche per gli usi verde e residenziale;

la Società SCP s.r.l., consulente di ALIVI, ha prodotto una relazione descrittiva dei risultati delle indagini ambientali preliminari svolte nella porzione esistente con destinazione residenziale, confermando il rispetto dei valori limite di legge. Inoltre ha evidenziato che le analisi svolte nell'ambito della bonifica del punto vendita carburanti hanno evidenziato anche il pieno rispetto dei valori limite per l'area residenziale e verde. Infatti si è constatato che nell'area residenziale di circa 900 m² tutti i risultati dei campionamenti sono ampiamente inferiori ai limiti di legge per le aree residenziali (CSC di colonna A tabella 1 allegato 5 al Titolo V della Parte IV D.Lgs 152/2006) come meglio descritto nella relazione allegata e corredata di tutti i rapporti di prova della società "INDAM LABORATORI S.r.L.". La documentazione è stata inviata al comune con pec del 3.06.2025 (RIF. PROTOCOLLO GENERALE DEL COMUNE N.0033628) ed integrata con pec del 24.06.2025 (RIF. PROTOCOLLO GENERALE DEL COMUNE N.0038292)

- Con queste ulteriori analisi si conferma che tutto il sito è idoneo per la destinazione residenziale e commerciale prevista nel nuovo progetto

3 – Impatto paesistico del nuovo fabbricato “sia per il profilo di tutela paesaggistica che culturale”.

La valutazione degli impatti è stata perciò svolta per la sola componente del paesaggio e dei beni culturali per cui è stato richiesto un approfondimento nel Rapporto Ambientale della Valutazione Ambientale Strategica.

Per ciascuna delle altre componenti si rimanda al lavoro svolto nel Rapporto Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità alla VAS da parte dello Studio Associato Professione Ambiente di Bellini Dott. Leonardo e Bellini Ing. Roberto.

7.1 Metodologia di definizione degli impatti

La valutazione previsionale degli impatti indotti dall’attuazione delle azioni intrinseche alla proposta di PA sul sistema ambientale individuato dall’ambito di influenza territoriale è stata condotta sulla base della redazione di una matrice di valutazione.

Tale matrice contiene le informazioni utili a caratterizzare gli impatti e consente di valutarli sulla base di una serie di criteri omogenei, oggettivi e replicabili.

I criteri utilizzati per la caratterizzazione degli impatti sono:

- **Entità (magnitudo):** indica l’intensità dell’impatto sulla componente ambientale considerata;
- **Frequenza:** indica il numero di volte che l’azione può generare impatti sulla componente ambientale;
- **Reversibilità:** indica la possibilità di ripristinare la componente ambientale compromessa
- **Incidenza su aree critiche:** indica se l’azione interferisce con aree sensibili, vulnerabili o dall’alto valore paesaggistico / ambientale
- **Probabilità:** indica la possibilità che l’azione generi l’impatto sulla componente ambientale considerata
- **Scala spaziale:** misura l’estensione spaziale dell’impatto, ossia fino a che distanza dalla sorgente è possibile riscontrare effetti attribuibili all’azione
- **Scala temporale:** indica la durata degli effetti sull’ambiente attribuibili all’azione

Ad ogni criterio sono stati attribuiti dei valori che consentono di calibrare la valutazione, ad ogni valore è stato associato un punteggio. La somma dei punteggi dei vari criteri, riferita all’impatto dell’attuazione delle opere su ogni specifica componente ambientale, ha consentito di valutare l’incidenza indotta dall’attuazione del PA sulle singole componenti caratterizzanti l’ambito di influenza territoriale.

L’attribuzione dei punteggi si basa su quanto contenuto nelle relazioni specialistiche che hanno indagato lo stato attuale dell’ambiente in relazione alle varie componenti ambientali individuate.

Per ogni impatto è stata anche valutata l’incidenza delle opere di mitigazione e compensazione proposte. A questa voce è stato assegnato un valore negativo che contribuisce a ridurre il punteggio totale dell’impatto ottenuto dalla sommatoria dei valori attribuiti agli indicatori precedenti.

La struttura della matrice proposta per la valutazione degli impatti è la seguente:

CRITERIO	VALORE	PUNTEGGIO
ENTITÀ (MAGNITUDO)	Impatto trascurabile	1
	Impatto dannoso	2
	Impatto molto dannoso	3
FREQUENZA	Raro	1
	Frequente	2
	Molto frequente	3
REVERSIBILITÀ	Reversibile	1

CRITERIO	VALORE	PUNTEGGIO
	Non reversibile	2
INCIDENZA SU AREE CRITICHE	No	1
	Si	2
PROBABILITÀ	Bassa	1
	Media	2
	Alta	3
SCALA SPAZIALE	Limitata	1
	Media	2
	Ampia	3
SCALA TEMPORALE	Modesta	1
	Duratura	2
MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE	Bassa compensazione	-1
	Media compensazione	-2
	Alta compensazione	-3

Il punteggio massimo attribuibile ad un singolo impatto è quindi 17 mentre il minimo è 4. Sulla base di questo intervallo è stata calibrata la classificazione finale che consente di effettuare la valutazione.

Classe	CLASSE I	CLASSE II	CLASSE III	CLASSE IV
Legenda	Trascurabile	Basso	Medio	Alto
Punteggio	4-7	8-10	11-14	15-17

La matrice consente di stimare l'impatto previsionale degli interventi sulla base delle valutazioni condotte negli studi specialistici. Partendo dagli impatti individuati sono state definite le opportune opere di mitigazione e compensazione.

La proposta di PA consiste nella rigenerazione di un'area attraverso la demolizione dei fabbricati esistenti e la realizzazione di un nuovo fabbricato di 3 piani fuori terra a destinazione prevalentemente residenziale, con spazi destinati a terziario/commerciale al piano terra.

In relazione ad ogni azione sono stati individuati, in sede previsionale, gli impatti che l'attuazione potrebbe comportare su ogni componente ambientale.

La valutazione è stata pertanto redatta andando a valutare per ogni possibile impatto associato alle singole componenti ambientali, la stima degli effetti attesi e del contributo mitigativo delle opere di compensazione previste.

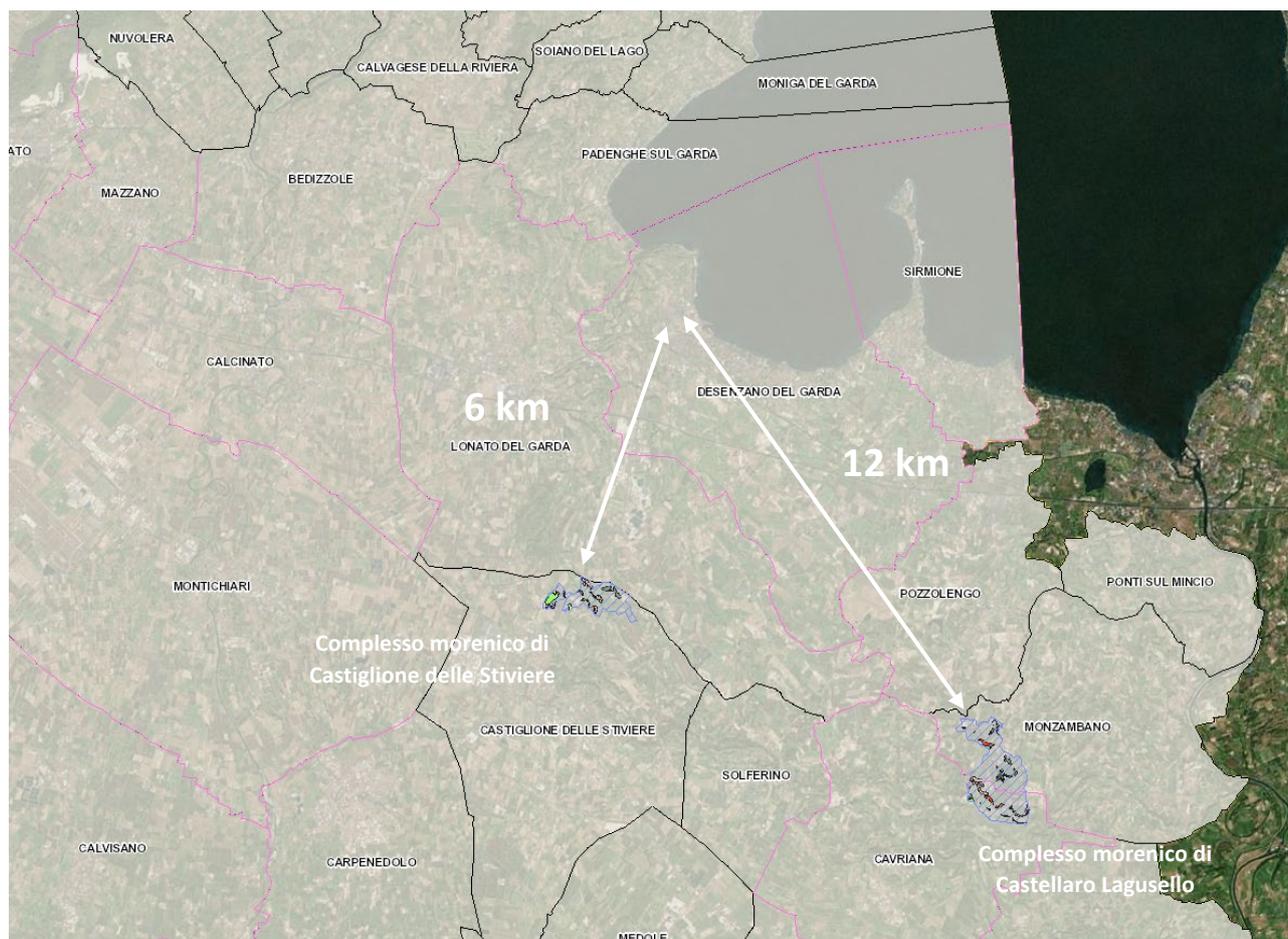
La struttura della valutazione sarà quindi suddivisa inizialmente in relazione alla componente, successivamente per ogni componente saranno evidenziati i probabili impatti collegati all'attuazione delle opere e che possono portare ad un cambiamento della condizione dello stato dell'ambiente attuale. Per ogni impatto sarà compilata la matrice di valutazione andando ad attribuire i punteggi agli indicatori in relazione alle caratteristiche dell'impatto indotto sulla specifica componente ambientale dall'attuazione delle opere.

8 INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DELL'AMBIENTE E VALUTAZIONE PREVISIONALE DEGLI IMPATTI

8.1 Paesaggio e beni culturali

8.1.1 Stato attuale della componente ambientale

L'analisi del sistema naturale mira ad approfondire le tematiche relative alle zone naturali o con una maggiore componente naturale, quali: riserve, parchi naturali, endemismi o particolarità naturalistiche e geologiche, filari e reti ecologiche.



Estratto grafico localizzativo della Rete Natura 2000

Il territorio comunale di Desenzano d/G non è interessato dalla presenza di siti che concorrono a formare la Rete Natura 2000 (SIC-Siti di Importanza Comunitaria e ZPS-Zone a Protezione Speciale). I siti ZPS/SIC più vicini all'area oggetto di intervento risultano essere i Complessi Morenici di Castiglione delle Stiviere e di Castellaro Lagusello a circa 6 e 12 km.

L'intervento rientra nei casi prealutati dalla DGR 4488/2021 e pertanto è stato predisposto l'allegato E per la verifica di corrispondenza con la prealutazione regionale.



Estratto grafico localizzativo delle Aree protette

Il territorio comunale di Desenzano d/G è interessato dalla presenza di un Parco Locale di Interesse Sovracomunale “Parco del Corridoio Morenico del Basso Garda Bresciano”. L’area in oggetto è esterna al sopracitato PLIS.

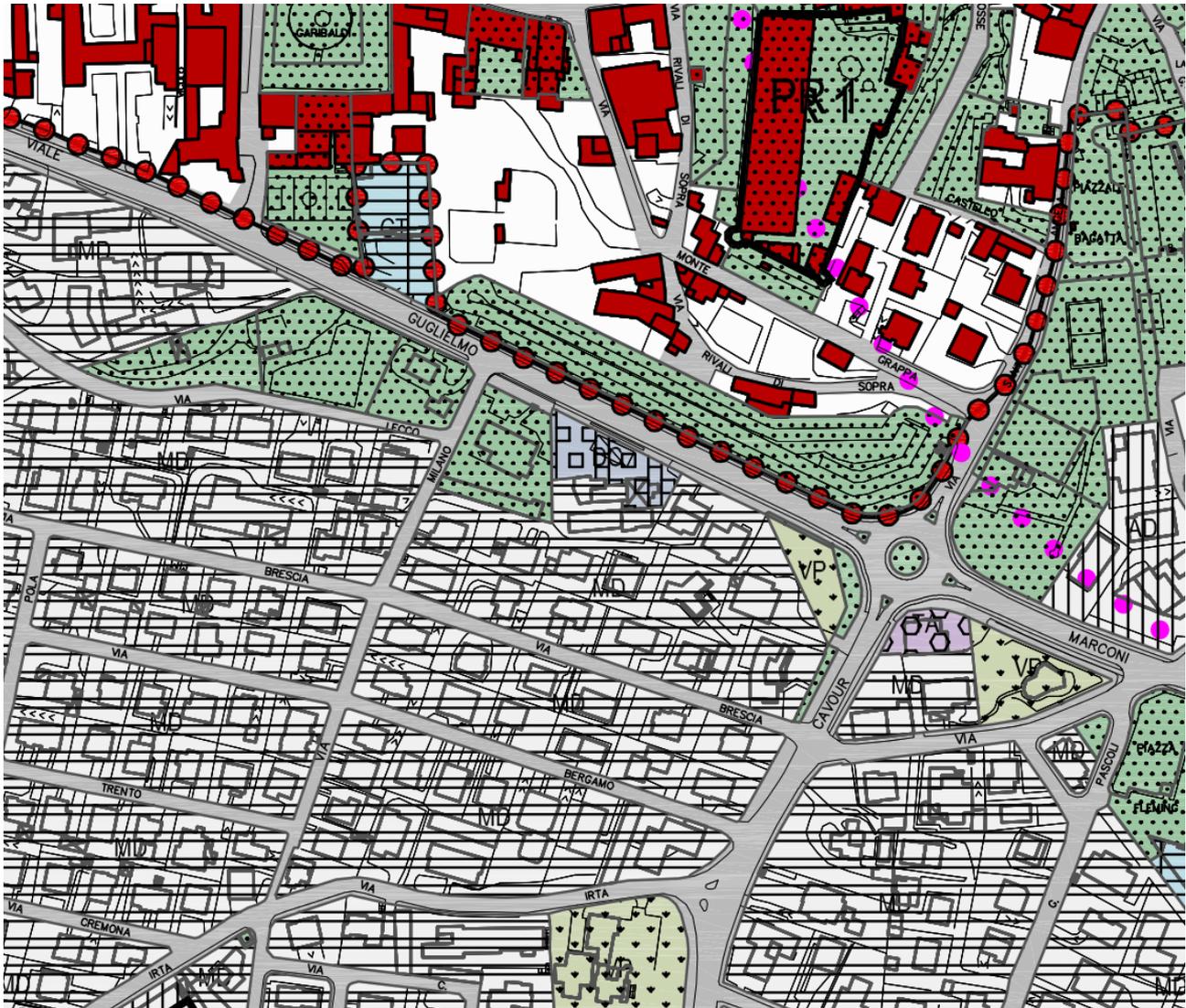


Estratto grafico localizzativo dei beni e ambiti paesaggistici (SIBA)

Il territorio comunale di Desenzano d/G è vincolato in parte perché all'interno degli "Ambiti di salvaguardia dello scenario lacuale" e dall'"Area di notevole interesse pubblico". L'ambito è interno alle "Aree di notevole interesse pubblico".

8.1.2 Stato attuale dell'ambito oggetto di PA in variante al PGT

Dall'analisi del Quadro conoscitivo del PGT si evince come l'area sia già urbanizzata, interna al Tessuto Urbano Consolidato e al limite del NAF della località Desenzano.



Non possiede caratteri paesistici, non rientra negli elementi o nelle azioni della Rete Ecologica Comunale ma, come abbiamo già evidenziato nel paragrafo precedente, è interessata dal Vincolo Ambientale "Bellezze d'insieme".

Estratto dalla Relazione Paesaggistica allegata al Rapporto Preliminare

"L'area, individuata catastalmente al fg. 13 mapp.59, si colloca lungo la via Marconi, nei pressi della rotatoria che regola l'incrocio con la via Cavour, ai margini del centro storico. Il contesto è l'urbanizzato residenziale sorto negli anni '50, '60 e '70 del secolo scorso, caratterizzato da una conurbazione principalmente costituita da edifici con altezze che variano da 2 ai 4 piani fuori terra. Sul piano urbanistico importante è la presenza delle maestose alberature sul viale, su lato ovest dalla caserma dei Carabinieri e a nord dal parcheggio pubblico denominato "Vallone".

La porzione interna dell'area oggetto di intervento è caratterizzata dalla presenza di un fabbricato articolato su una pianta complessa che ha ospitato negli anni numerose destinazioni d'uso tra le quali le principali sono state la residenza, la ristorazione e l'attività alberghiera. Il fabbricato disposto nella porzione a sud è un edificio a stecca per complessivi 3 piani fuori terra; collegato ad esso, un altro edificio costituito da più corpi

di fabbrica con altezze differenti. L'area è completata, nella porzione a nord, dalla presenza di una stazione di rifornimento carburante che nei primi mesi del 2021 è stata dismessa, con conseguente bonifica autorizzata dagli uffici comunali e dall'ATS."

Il distributore di carburanti è stato dismesso nel 2021 ed è stato avviato un procedimento di bonifica, ad opera del Gestore Dicomi S.r.l., che si è concluso correttamente a seguito di certificazione di Arpa Lombardia ai sensi dell'art. 242 bis del D.lgs 152/2006 e s.m.i. (prot. Arpa_mi.2021.0057739, registrata al protocollo comunale con n° 20031 del 12.04.2021).

Il Comune di Desenzano ha chiuso il procedimento di bonifica ai sensi art. 242 bis prot. n. 23836/06/09 del 03.05.2021.

Come indicato nel capitolo VII la ditta ALIVI ha commissionato, dando comunicazione preventiva al Comune di Desenzano d/G e ad ARPA, un'ulteriore indagine sull'area residenziale facendo effettuare ulteriori prelievi di campione di terreno a cura di tecnico di laboratorio abilitato della società "INDAM LABORATORI S.r.l."

Nella allegata relazione della Società SCP s.r.l., consulente di ALIVI, sono illustrati i risultati delle indagini ambientali preliminari svolte nella porzione esistente con destinazione residenziale, confermando il rispetto dei valori limite di legge. Inoltre, si evince che le analisi svolte nell'ambito della bonifica del punto vendita carburanti hanno evidenziato anche il pieno rispetto dei valori limite per l'area residenziale e verde.

Nell'area residenziale di circa 900 m² tutti i risultati dei campionamenti sono ampiamente inferiori ai limiti di legge per le aree residenziali (CSC di colonna A tabella 1 allegato 5 al Titolo V della Parte IV D.Lgs 152/2006). Con queste ulteriori analisi si conferma che tutto il sito è idoneo per la destinazione residenziale e commerciale prevista nel nuovo progetto

8.1.3 Fattori di perturbazione

Il principale fattore di perturbazione del progetto in oggetto è l'impatto che il nuovo fabbricato può avere sul contesto e sugli aspetti vedustici dell'ambito nel quale si inserisce il PA, è stato quindi redatta la Relazione Paesaggistica di cui di seguito si richiamano le considerazioni finali.

Criteri di valutazione	Valutazione sintetica	Incidenza
Incidenza morfologica e tipologica	<p>L'assunto progettuale muove le proprie definizioni dall'analisi del contesto, rispetto al quale si assume come matrice, l'allineamento prevalente dell'edificato esistente parallelo alla via Marconi, per quanto disomogeneo per carattere e tipologia. Di grande rilievo è invece la peristasi di alberature (pini marittimi) che oltre a inquadrare scenograficamente la strada, rimarca l'andamento rettilineo della stessa, suggerendo in tal senso l'allineamento dell'edificato così come proposto in sede di progetto.</p> <p>Ne consegue che le scelte di progetto, da una parte hanno suggerito di ribadire i suddetti allineamenti, dall'altra di concepire il nuovo volume quale elemento d'ordine, ovvero un volume sostanzialmente compatto, prevalentemente orizzontale, ritmato da aperture verticali. Si sottolinea altresì che l'intervento non incide sugli elementi fondamentali che compongono il paesaggio.</p>	<p>1 Molto bassa</p> <p>2 Bassa</p> <p>3 Media</p> <p>4 Alta</p> <p>5 Molto alta</p>
Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	<p>Il progetto, pur utilizzando un linguaggio contemporaneo, si pone l'obiettivo di stemperare i toni sia cromatici che stilistici, i materiali prevalenti sono in linea con quelli del limitrofo edificato esistente.</p>	<p>1 Molto bassa</p> <p>2 Bassa</p> <p>3 Media</p> <p>4 Alta</p> <p>5 Molto alta</p>
Incidenza visiva	<p>Le caratteristiche morfologiche del sito, la collocazione dell'edificio arretrato rispetto a via Marconi, la minore altezza rispetto allo stato di fatto, rendono modesta la perceibilità visiva. Per quanto riguarda la vista dal lago, essa risulta non percepibile, essendo l'immobile ubicato in un contesto urbanizzato in cui alcuni degli edifici limitrofi superano in altezza l'immobile stesso. Gli effetti di perceibilità dell'opera si concretizzano solo nell'area pertinenziale dell'edificio</p>	<p>1 Molto bassa</p> <p>2 Bassa</p> <p>3 Media</p> <p>4 Alta</p> <p>5 Molto alta</p>

Incidenza simbolica	L'ambito oggetto di intervento non rientra tra i luoghi che rivestono un ruolo nella definizione e nella consapevolezza dell'identità.	<input type="checkbox"/> 1 Molto bassa <input type="checkbox"/> 2 Bassa <input type="checkbox"/> 3 Media <input type="checkbox"/> 4 Alta <input type="checkbox"/> 5 Molto alta
----------------------------	--	---

GIUDIZIO COMPLESSIVO	Alla luce dell'analisi condotta si ritiene che l'incidenza, sotto il profilo paesistico ambientale, possa essere considerata BASSA . Sono assenti interferenze visuali.	<input type="checkbox"/> 1 Molto bassa <input checked="" type="checkbox"/> 2 Bassa <input type="checkbox"/> 3 Media <input type="checkbox"/> 4 Alta <input type="checkbox"/> 5 Molto alta
-----------------------------	--	--

Per maggiori dettagli sul progetto e anche per le specifiche tecniche si rimanda alla Relazione Tecnica e alla Relazione Paesaggistica del progetto allegate al presente Rapporto Ambientale.

8.1.4 Valutazione previsionale degli impatti; scenario di progetto

Fattore di perturbazione: impatto del nuovo fabbricato sul contesto

INDICATORE	VALUTAZIONE
Entità (magnitudo)	1
Frequenza	1
Reversibilità	2
Incidenza su aree critiche	1
Probabilità	2
Scala spaziale	1
Scala temporale	2
Totale	10 / II – BASSO
Misure di mitigazione e compensazione	-1
Valutazione finale	9
CLASSE D'IMPATTO	II - BASSO

8.1.5 Conclusioni

In ragione di ciò che emerge dalle analisi svolte sul contesto e sul progetto si ritiene che l'impatto del progetto sia da ritenere **BASSO**.

9 VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITÀ DELLA PROPOSTA DI PIANO RISPETTO AI “CRITERI PER L’ATTUAZIONE DELLA POLITICA DI RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO”

L'entrata in vigore della LR 31/2014, ed in particolare il regime transitorio che trova attuazione sino all'emanazione dei criteri e delle soglie per il consumo di suolo tramite l'adeguamento del PTR prima e dei PTCP poi, consente ai Comuni di approvare esclusivamente “varianti del PGT e piani attuativi in variante al PGT” (art. 5, comma 5), tali da non comportare nuovo consumo di suolo e che rispondano alle finalità indicate

dal legislatore, ossia la riorganizzazione planivolumetrica, morfologica, tipologica o progettuale delle previsioni di trasformazione già vigenti, per la finalità di incentivarne e accelerarne l'attuazione. L'individuazione di nuove aree di trasformazione è da considerare pertanto preclusa, fatte salve due eccezioni puntualmente indicate, ossia gli ampliamenti di attività economiche già esistenti, i progetti di cui all' art. 97 della l.r. 12/2005 e le varianti finalizzate all'attuazione degli accordi di programma a valenza regionale.

L'area destinata all'ampliamento dell'attività produttiva esistente è attualmente classificata dal PGT come area urbanizzata e si configura come progetto di Rigenerazione Urbana.

Richiamato quanto sopra e quanto riportato ai capitoli precedenti si può determinare che l'ampliamento di cui alla presente procedura è coerente con i disposti della Legge Regionale n. 31 del 2014.

10 VALUTAZIONE DELLE ALTERNATIVE

10.1 Valutazione di sintesi e confronto tra i possibili scenari localizzativi

L'analisi e valutazione delle alternative considerate nel processo di formazione della Variante rappresenta una fase di rilevanza primaria per la V.A.S., anche al fine del ruolo che la valutazione ambientale stessa offre nella possibilità di sollecitare scelte urbanistiche diversificate.

Le modalità di presentazione e valutazione delle alternative di piano nel Rapporto Ambientale VAS danno, tuttavia, adito a frequenti dubbi di interpretazione, per i quali giova ricordare, a tale riguardo, i riferimenti metodologici che Regione Lombardia ha reso disponibili con le Linee Guida del progetto europeo ENPLAN "Evaluation Environnemental des Plans et Programmes", finalizzato a definire una metodologia comune di applicazione della Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) ai piani e programmi.

Le Linee Guida europee chiariscono, come segue, quali contenuti debbano (e possano) essere intesi come "alternative di Piano".

Ogni alternativa di Piano è finalizzata a rispondere ad una gamma di obiettivi specifici attraverso possibili diverse linee di azione; ciascuna alternativa deve essere costituita, quindi, da un insieme di azioni, misure, norme che caratterizzano la soluzione e la differenziano significativamente rispetto alle altre alternative e allo scenario di riferimento attuale (lo stato di fatto dell'ambiente-territorio "alternativa zero").

Il processo di selezione dell'alternativa di Piano è quindi un processo complesso nel quale intervengono vari aspetti:

- le caratteristiche degli effetti ambientali di ciascuna linea di azione e del loro insieme;
- l'importanza attribuita da ciascun attore ad ogni effetto e variabile;
- la ripercorribilità del processo di selezione;
- l'esplicitazione dell'importanza attribuita ai differenti elementi da parte di chi prende la decisione finale;
- la motivazione delle opzioni effettuate.

Un'alternativa di Piano "ragionevole" dovrebbe comunque tenere nel debito conto, nel suo insieme, la sostenibilità economico-sociale, la sostenibilità ambientale, la sostenibilità territoriale, la fattibilità tecnica.

Le azioni di piano dalla cui differente combinazione possono scaturire ragionevoli alternative possono comprendere, pertanto:

- definizione di vincoli e destinazioni d'uso: classificazione del territorio in aree omogenee per una determinata caratteristica (livello di tutela, destinazione urbanistica, uso del suolo, etc.) utilizzate nella pianificazione per stabilire come orientare lo sviluppo in diverse porzioni del territorio;
- realizzazione di strutture e infrastrutture: consistono nella previsione, localizzazione e definizione di opere pubbliche, complessi abitativi, produttivi etc.;

- misure gestionali/normative, politiche e strumenti per l'attuazione del piano: costituiscono la tipologia più varia di elementi a disposizione per attuare un'alternativa di Piano.

La Direttiva 2001/42/CE prevede che, una volta individuati gli opportuni indicatori ambientali, debbano essere valutate e previste sia la situazione ambientale derivante dall'applicazione del piano in vigore e del piano in fase di predisposizione, sia le situazioni ambientali ipoteticamente derivanti dall'applicazione e realizzazione di ragionevoli alternative al piano stesso.

Non sempre è possibile confrontare un numero elevato di alternative soprattutto quando si progetta lo sviluppo di un'area già esistente ove quindi il confronto si basa esclusivamente sull'intervenire/non intervenire salvo poi entrare nello specifico delle modalità di attuazione dell'intervento stesso.

Considerando quanto appena detto si è deciso di procedere limitando il confronto tra:

- l'**alternativa "zero"**, cioè la scelta di proseguire secondo lo scenario "Business as usual" ossia lasciare il territorio inalterato, non procedendo quindi con l'operazione urbanistica;
- l'**alternativa "uno"**, cioè lo scenario individuato con la proposta progettuale contenuta nella presente procedura di PA in Variante al PGT.

Si fa notare come proseguire con lo scenario "Business as usual" comporterebbe da un lato una perdita economica per la società proponente e dall'altro si tramuterebbe in una mancata occasione per il comune di Desenzano d/G di risolvere una situazione di abbandono e degrado di un'area limitrofa al centro storico.

La scelta è ricaduta sull'opportunità definita con l'alternativa "uno" e su tale linea di indirizzo sono state elaborate le azioni proposte all'interno della procedura.

11 DEFINIZIONE DEL SISTEMA DI MONITORAGGIO AMBIENTALE

11.1 Il piano di monitoraggio

Il Rapporto Ambientale, ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., contiene “la descrizione delle misure previste in merito al monitoraggio e controllo degli impatti ambientali significativi derivanti dall’attuazione del piano o del programma proposto definendo, in particolare, le modalità di raccolta dei dati e di elaborazione degli indicatori necessari alla valutazione degli impatti”. Esso definisce inoltre “la periodicità della produzione di un rapporto illustrante i risultati della valutazione degli impatti e le misure correttive da adottare”, identificando le responsabilità e assicurando la sussistenza delle risorse necessarie per la realizzazione e gestione del monitoraggio.

Il presente capitolo descrive dunque la progettazione del sistema di monitoraggio ambientale dell’Accordo di Programma.

Il compito del sistema di monitoraggio della VAS è quello di assicurare “il controllo sugli impatti significativi sull’ambiente derivanti dall’attuazione dei piani e dei programmi approvati e la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisti e da adottare le opportune misure correttive” (D.Lgs. 152/2006 Art. 18).

Il monitoraggio è da intendersi come un processo continuo che accompagna tutto il ciclo di vita del PA. Tipicamente il monitoraggio riguarda tre attività che si ripetono ciclicamente in funzione dell’organizzazione temporale che il programma stesso definisce.

In sintesi, le tre attività riguardano una fase di analisi che richiede di acquisire i dati e le informazioni necessarie (tratte da fonti diverse), calcolare e rappresentare indicatori, verificarne l’andamento rispetto alle previsioni o a valori di riferimento. In relazione ai risultati si procede quindi con la fase di diagnosi, volta a individuare le cause degli eventuali scostamenti dai valori previsti, e quindi con la definizione delle soluzioni, che forniscano le indicazioni per il riorientamento.

Gli esiti delle attività sono contenuti all’interno di una relazione di monitoraggio periodica, attraverso la quale si struttura una interazione “formale” fra il processo di monitoraggio ambientale ed il processo attuativo del PA.

La relazione di monitoraggio rappresenta, inoltre, la base per la comunicazione ai soggetti coinvolti e al pubblico dei risultati ambientali ottenuti e delle eventuali criticità presenti.

Il sistema di monitoraggio consente di verificare, aggiornare e precisare le valutazioni effettuate nel Rapporto Ambientale, supportando e orientando le scelte da effettuare durante la fase attuativa.

Si ritiene che vista la scala e la tipologia dell’intervento possa essere considerato efficace il Piano di Monitoraggio del PGT Vigente.

CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA

ALIVI srl

Piano attuativo

Area in Marconi, 51

Foglio 13 mappale 59

INDAGINI AMBIENTALI PRELIMINARI

AREA RESIDENZIALE

RELAZIONE DESCRITTIVA DEI RISULTATI

Brescia, 26 maggio 2025

A cura di:

dott. ing. Chiara Bassini

dott. ing. Sergio Cavallari

Ordine Ingegneri Brescia



SOMMARIO

1.....	PREMESSA.....	3
2.....	INQUADRAMENTO.....	4
4.....	PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO DI INDAGINE E BONIFICA.....	5
5.....	INDAGINI AMBIENTALI 2020-2021 – ex punto vendita carburanti	7
7.....	INDAGINI AMBIENTALI 2025 – Area residenziale	9
8.....	ESAME DEI RISULTATI 2020-2021 – ex punto vendita carburanti	12
10 ...	ESAME DEI RISULTATI 2025 – Area residenziale	14
11 ...	CONCLUSIONI.....	15

ALLEGATO 1: Rdp Indam Laboratori srl del 14.05.2025 n. 25LA22128, 25LA22129, 25LA22131, 25LA22132, 25LA22133, 25LA22134

ALLEGATO 2: Planimetria sondaggi

1 PREMESSA

La presente relazione è stata redatta su incarico della Alivi srl per descrivere le indagini ambientali svolte presso l'area in via Marconi, 51 a Desenzano del Garda nella porzione di area attualmente a destinazione residenziale ad integrazione delle indagini svolte in precedenza nella porzione utilizzata come punto vendita carburanti.

L'area è stata acquisita nel 2021¹ e nella porzione di area utilizzata come punto vendita carburanti, dismessa nel 2021, è stato avviato un procedimento di bonifica, ad opera del Gestore Dicomi S.r.l., che si è concluso correttamente a seguito di certificazione di Arpa Lombardia ai sensi dell'art. 242 bis del D.lgs 152/2006 e s.m.i., come meglio descritto al capitolo 3.

Nell'ambito del procedimento di Verifica di Assoggettabilità alla VAS in riferimento al Piano attuativo in variante al PGT, Arpa Lombardia, nel contributo di assoggettabilità alla VAS (Protocollo numero ARPA_mi.2024.0025369 del 14/02/2024) ha indicato che *"Ad ulteriore verifica, il consulente ha constatato la corrispondenza dei parametri all'insediamento residenziale futuro. Si rimane in attesa dei risultati finali di tale verifica"*.

La presente relazione ha lo scopo di illustrare i risultati della verifica richiesta e consente così ad ARPA Lombardia di esprimere parere conclusivo al Comune di Desenzano nell'ambito della procedura di VAS.

La presente relazione è stesa sulla base delle informazioni ricevute e degli esiti delle indagini svolte ad integrazione di quanto accertato in contraddittorio con Arpa Lombardia.

Come descritto nel seguito, i numerosi campionamenti svolti in tutta l'area mostrano pieno rispetto dei valori limite per la futura destinazione d'uso residenziale.

¹ Atto di acquisto del 30-11-2021 Notaio Dott.ssa Rossella D'Ambrosio, registrato 02-12-2021 n°64584, trascritto 02-12-2021 n° 57413; venditori Maria Enrica Quagliotti, Paola Giovanna Quagliotti, Laura Internicola

2 INQUADRAMENTO

L'area in esame è identificata catastalmente al Foglio 13 mappale 59, si estende per circa 2.000 m² ed è attualmente in disuso.



Figura 1 – Immagine aerea
(Fonte: Google maps)



Figura 2 – Vista da sud lungo via Marconi
(fonte street view Google maps)

4 PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO DI INDAGINE E BONIFICA

Nel seguito si riporta la ricostruzione dei procedimenti amministrativi avviati sull'area.

Anno 2020, rimozione degli impianti e strutture relative al punto vendita carburanti:

- la Società Dicomi S.r.l. (in qualità di gestore del punto vendita) ha inviato comunicazione di dismissione serbatoi con rimozione a seguito della demolizione del punto vendita;
- con provvedimento prot. n. 31438 del 20.07.2020 il Comune di Desenzano d/G ha autorizzato la DICOMI s.r.l. alla rimozione e allo smantellamento dell'impianto stradale di distribuzione carburanti ubicato in Viale G. Marconi,37 nell'area identificata al fg. 13 mapp. 59 del NCTR del Comune di Desenzano del Garda di proprietà delle sigg.re Quagliotti Maria Enrica, Quagliotti Paola Giovanna e Internicola Laura;
- la DICOMI s.r.l. ha trasmesso, tramite la società incaricata Nuova Ecologia s.r.l. di Trento, una notifica ai sensi degli artt. 242 e 245 del D.Lgs. n° 152 del 03.04.2006 relativa alla potenziale contaminazione del sito, comunicando contestualmente l'inizio dei lavori di dismissione degli impianti e di rimozione dei serbatoi interrati e le successive attività di campionamento di fondo scavo e pareti (nota acquisita al prot. comunale n. 37503 del 25.08.2020);
- in data 09.09.2020 sono stati eseguiti i campionamenti di fondo scavo e pareti a seguito della rimozione di cisterne ed impianti;
- la Nuova Ecologia s.r.l ha trasmesso n. 2 comunicazioni in ottobre 2020 con allegate la Relazione di Fine Lavori relativa alla dismissione dell'ex punto vendita carburanti e alla relativa valutazione delle passività ambientali;
- in data 05.11.2020 il Comune di Desenzano del Garda, in qualità di Autorità Competente, ha richiesto formalmente specifico supporto tecnico ad Arpa Lombardia in ordine al campionamento di verifica e controllo ambientale da svolgersi in contraddittorio con la Parte.

Anno 2021, indagini e bonifica:

- in data 03.02.2021 sono state svolte le indagini in contraddittorio con ARPA Lombardia a seguito di richiesta del Comune di Desenzano del Garda. Durante le operazioni di scavo per eseguire i campionamenti, è stata riscontrata la presenza di terreno di colore grigio con evidenza visiva e olfattiva di potenziale contaminazione da idrocarburi;

- in data 05.02.2021 Nuova Ecologia s.r.l ha attivato la procedura di bonifica ai sensi dell'art. 242-bis del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. ed ha inviato il Piano Operativo di Bonifica, contenente le modalità di intervento;
- in data 08.02.2021 Nuova Ecologia s.r.l ha inviato il Piano di Caratterizzazione ai sensi dell'art. 242 bis D.Lgs 152/2006, in cui descrive le attività di bonifica svolte e presenta una proposta di collaudo da eseguirsi alla presenza di Arpa Lombardia;
- ARPA Lombardia ha trasmesso il 26.02.2021, con proprio protocollo n. 31594, la validazione dei referti analitici di Parte del campionamento del 03.02.2021;
- in data 09.03.2021 il Comune di Desenzano del Garda, con protocollo n. 14100/06/09 ha approvato il Piano di Caratterizzazione ai sensi dell'art. 242 bis del D.Lgs. n° 152/2006, presentato in data 09.02.2021 con nota prot. n° 8854 da Nuova Ecologia s.r.l. per conto di DICOMI;
- in data 10.03.2021 sono state svolte le indagini di collaudo in contraddittorio con ARPA Lombardia (verbale campionamento n. 081417);
- Nuova Ecologia s.r.l ha trasmesso la Relazione conclusiva con i risultati delle analisi dei campionamenti del 10.03.2021 (al protocollo del Comune di Desenzano d/G n. 17629 del 29.03.2021);
- **in data 09.04.2021 Arpa Lombardia ha trasmesso propria relazione con contestuale certificazione avvenuta bonifica** (prot. Arpa_mi.2021.0057739, registrata al protocollo comunale con n° 20031 del 12.04.2021);
- **03.05.2021, Comune di Desenzano ha chiuso il procedimento di bonifica** ai sensi art. 242 bis prot. n. 23836/06/09 del 03.05.2021.

Anno 2024:

- contributo di assoggettabilità alla VAS da parte di ARPA (Protocollo numero ARPA_mi.2024.0025369 del 14/02/2024)

Anno 2025:

- esecuzione indagini preliminari ambientali nella porzione di area ad uso residenziale

5 INDAGINI AMBIENTALI 2020-2021 – ex punto vendita carburanti

A seguito della rimozione degli impianti ed attrezzature il **09.09.2020** sono stati eseguiti i campionamenti a cura di Nuova Ecologia s.r.l i cui risultati sono riportati nella tabella seguente estratta dalla relazione del Piano di Caratterizzazione² depositato.

Il valore di idrocarburi pesanti (C>12) è stato accertato in concentrazione compresa fra <20 e 32 mg/kg inferiore al limite di 50 mg/kg previsto dai limiti per le aree residenziali.

Il valore del piombo è stato accertato in concentrazione compresa fra 9,7 e 45,9 mg/kg inferiore al limite di 100 mg/kg previsto dai limiti per le aree residenziali.

Si evidenzia l'assenza di quasi tutti gli inquinanti ricercati (in particolare idrocarburi leggeri (C<12), piombo tetraetile, benzene, etilbenzene, stirene, toluene, xilene) in quanto inferiori ai limiti di rilevabilità strumentale.

A seguito di richiesta del Comune di Desenzano del Garda, è stato eseguito un campionamento in contraddittorio con ARPA Lombardia il giorno **03.02.2021**.

Il valore di idrocarburi pesanti (C>12) è stato accertato in concentrazione compresa fra <10 e 17 mg/kg inferiore al limite di 50 mg/kg previsto dai limiti per le aree residenziali. Arpa Lombardia ha certificato n. 2 campioni con valori <20 e 23 mg/kg.

Il valore del piombo è stato accertato in concentrazione compresa fra 8,1 e 20 mg/kg inferiore al limite di 100 mg/kg previsto dai limiti per le aree residenziali. Arpa Lombardia ha certificato n. 2 campioni con valori pari a <10 e 11,5 mg/kg

A seguito della bonifica il **10.03.2021 sono stati eseguiti i campionamenti in contraddittorio con Arpa Lombardia**, i cui risultati evidenziano l'assenza di quasi tutti gli inquinanti ricercati in quanto sono risultati inferiori ai limiti di rilevabilità, in particolare i composti BTEX, IPA ed Eteri.

Il valore di idrocarburi pesanti (C>12) è stato accertato in concentrazione compresa fra 11 e 49 mg/kg inferiore al limite di 50 mg/kg previsto dai limiti

² Nuova Ecologia srl - PIANO della CARATTERIZZAZIONE redatto ai sensi del comma 3, art.. 242–bis del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. del 08.02.2021

per le aree residenziali. Arpa Lombardia ha certificato n. 2 campioni con valori <20 mg/kg.

Il valore del piombo è stato accertato in concentrazione compresa fra 6,2 e 14,9 mg/kg inferiore al limite di 100 mg/kg previsto dai limiti per le aree residenziali. Arpa Lombardia ha certificato n. 2 campioni con valori pari a <10 e 11,1 mg/kg.

7 INDAGINI AMBIENTALI 2025 – Area residenziale

In data 11 aprile 2025 sono stati svolti i campionamenti del terreno nei punti indicati nella planimetria riportata nel seguito.

Il campionamento svolto nell'area indicata a destinazione residenziale pari a 920 m² ha previsto:

- N. 2 punti di campionamento (SO e SE) eseguiti mediante trincea esplorativa nelle posizioni indicate nella planimetria allegata;
- Prelievo di campioni di terreno a cura di tecnico di laboratorio abilitato (della società "INDAM LABORATORI S.r.L." di Castelmella) relativi al primo e secondo metro di terreno naturale ed al terreno di fondo scavo alla quota di imposta delle fondazioni previste a 3,80 m da piano campagna.

Non si sono riscontrate anomalie.

Le indagini sono state eseguite anche con riferimento al DPR 120/2017 per la futura corretta gestione delle terre da scavo.

Il quadro analitico svolto è il seguente:

- Campioni profondi (-1m - 3,8 m): Arsenico, Cadmio, Cobalto, Cromo totale, Cromo VI, Mercurio, Nichel, Piombo, Rame, Zinco, Idrocarburi C>12, Amianto;
- Campioni superficiali (0-1m): i medesimi parametri dei campioni profondi con aggiunta di IPA e solventi organici aromatici (BTEX)



Figura 3 – CAMPIONE SE



Figura 4 – CAMPIONE SO

8 ESAME DEI RISULTATI 2020-2021 – ex punto vendita carburanti

Nel seguito si riporta il confronto fra i risultati delle determinazioni analitiche svolte dal laboratorio privato (n. 9 campioni) e da Arpa Lombardia (n. 4 campioni), relativi ai soli due contaminanti quantificati (Idrocarburi C>12 e Piombo), con riferimenti ai due valori limite previsti dalla norma.

È evidente che **tutti i risultati sono inferiori ai limiti più restrittivi, per la destinazione d'uso residenziale (CSC di colonna A tabella 1 allegato 5 al Titolo V della Parte IV D.Lgs 152/2006).**

IDROCARBURI C>12 (mg/kg)								COL. A	COL. B
CAMPIONAMENTO 03/02/2021									
DICOMI				ARPA					
S2-PNO		S2-PSE		S2-FS2		S2-PNO S2-PSE			
17		<10		<10		23 <20		50	750
CAMPIONAMENTO 10/03/2021									
DICOMI				ARPA					
S1-FSO	S1-FSE	S1-PN	S1-PS	S1-PO	S1-PE	S1-PS	S1-PO		
49	19	15	11	19	14	<20	<20	50	750

PIOMBO (mg/kg)								COL. A	COL. B
CAMPIONAMENTO 03/02/2021									
DICOMI				ARPA					
S2-PNO		S2-PSE		S2-FS2		S2-PNO S2-PSE			
20		12,1		8,1		11,5 <10		100	1.000
CAMPIONAMENTO 10/03/2021									
DICOMI				ARPA					
S1-FSO	S1-FSE	S1-PN	S1-PS	S1-PO	S1-PE	S1-PS	S1-PO		
8,6	6,2	14	11,4	14,9	7,6	<10	11,1	100	1.000

Tabella 1 – risultati delle analisi svolte dal laboratorio privato e da Arpa Lombardia

I seguenti altri 25 parametri, contaminanti tipici per l'attività di distribuzione carburanti, sono risultati assenti in quanto hanno mostrato valori inferiori ai limiti di rilevabilità strumentale:

- BTEX: Benzene, Toluene, Etilbenzene, m-xilene + p-xilene, o-xilene, Xileni, Sommatoria BTEX
- Idrocarburi policiclici aromatici: Benzo(a)antracene, Benzo(a)pirene, Benzo(b)fluorantene, Benzo(k)fluorantene, Benzo(g,h,i)perilene, Crisene, Dibenzo(a,e)pirene, Dibenzo(a,l)pirene, Dibenzo(a,i)pirene, Dibenzo(a,h)pirene, Dibenzo(a,h)antracene, Indeno(1,2,3-cd)pirene, Pirene, Sommatoria policiclici aromatici (da 25 a 34)
- Idrocarburi: C ≤ 12
- Eteri: Etil-ter-butyl etere (ETBE), Metil-ter-butyletere (MTBE)
- Piombo tetraetile

Trattandosi di area destinata ad uso commerciale i pareri di Arpa Lombardia sono stati emessi con riferimento ai relativi limiti (CSC di colonna B tabella 1 allegato 5 al Titolo V della Parte IV D.Lgs 152/2006).

In ogni caso tutti i risultati sono inequivocabilmente inferiori ai limiti per le aree residenziali (CSC di colonna A tabella 1 allegato 5 al Titolo V della Parte IV D.Lgs 152/2006).

10 ESAME DEI RISULTATI 2025 – Area residenziale

Nel seguito si riportano in forma tabellare i risultati e per i dettagli si rimanda agli rdp allegati alla presente relazione: **i valori sono tutti ampiamente inferiori ai limiti di legge per le aree residenziali (CSC di colonna A tabella 1 allegato 5 al Titolo V della Parte IV D.Lgs 152/2006).**

PARAMETRI (mg/kg)	Limiti Dlgs 152/06 tab A tabella 1 allegato 5 al Titolo V della Parte IV	CAMPIONI					
		SE - Prof. 0,0±1,0 m	SE - Prof. 1,0±2,0 m	SE - FS 3,8 m	SO - Prof. 0,0±1,0 m	SO - Prof. 1,0±2,0 m	SO - FS 3,8 m
		Terreno	Terreno	Terreno	Terreno	Terreno	Terreno
Scheletro (> 2 mm e < 20 mm) (% p/p)	-	41	14	4	16	9	5
Frazione secca fine (< 2 mm) (% p/p)	-	59	86	96	84	91	95
Idrocarburi pesanti C>12	50	<10	<10	<10	<10	<10	<10
Arsenico (As)	20	4	7	4	5	7	5
Cadmio (Cd)	2	<0.2	<0.2	<0.2	<0.2	<0.2	<0.2
Cobalto (Co)	20	3	7	5	5	6	4
Cromo totale (Cr)	150	9	22	15	14	17	12
Cromo esavalente (Cr)	2	<0.2	<0.2	<0.2	<0.2	<0.2	<0.2
Mercurio (Hg)	1	<0.1	<0.1	<0.1	<0.1	<0.1	<0.1
Nichel (Ni)	120	9	24	20	15	18	14
Piombo (Pb)	100	5	8	7	8	10	7
Rame (Cu)	120	5	10	8	8	10	6
Zinco (Zn)	150	17	37	32	28	36	26
Amianto	1.000	<100	<100	<100	<100	<100	<100
Amianto nel sopravaglio		Non rilevata presenza					
Amianto nel sottovaglio		<100	<100	<100	<100	<100	<100
SOLVENTI ORG. AROMATICI							
Benzene	0,1	<0.01			<0.01		
Etilbenzene	0,5	<0.05			<0.05		
Stirene	0,5	<0.05			<0.05		
Toluene	0,5	<0.05			<0.05		
Xilene	0,5	<0.05			<0.05		
Sommatoria (Etilbenzene, Stirene, Toluene, Xilene)	1	<0.05			<0.05		
IDROCARBURI POLICICLICI AROMATICI							
Benzo(a)antracene	0,5	<0.01			<0.01		
Benzo(a)pirene	0,1	<0.01			<0.01		
Benzo(b)fluorantene	0,5	<0.01			<0.01		
Benzo(k)fluorantene	0,5	<0.01			<0.01		
Benzo(g,h,i)perilene	0,1	<0.01			<0.01		
Crisene	5	<0.01			<0.01		
Dibenzo(a,e)pirene	0,1	<0.01			<0.01		
Dibenzo(a,l)pirene	0,1	<0.01			<0.01		
Dibenzo(a,i)pirene	0,1	<0.01			<0.01		
Dibenzo(a,h)pirene	0,1	<0.01			<0.01		
Dibenzo(a,h)antracene	0,1	<0.01			<0.01		
Indeno(1,2,3-cd)pirene	0,1	<0.01			<0.01		
Pirene	5	<0.01			<0.01		
Sommatoria IDROCARBURI POLICICLICI AROMATICI	10	<0.01			<0.01		

Tabella 2 – risultati delle analisi svolte da Indam Laboratori srl

11 CONCLUSIONI

La presente relazione è stata redatta per descrivere le indagini ambientali preliminari svolte in aprile 2025 presso il sito in Via Marconi, 51 nell'area residenziale non indagata in precedenza.

Nell'area residenziale di circa 900 m² sono stati prelevati 6 campioni in due punti a diverse profondità e **tutti i risultati sono ampiamente inferiori ai limiti di legge per le aree residenziali (CSC di colonna A tabella 1 allegato 5 al Titolo V della Parte IV D.Lgs 152/2006).**

Nell'area utilizzata come punto vendita carburanti, dismesso nel 2021, in cui è stato avviato e concluso un procedimento di bonifica, certificato da Arpa Lombardia sono stati analizzati n. 9 campioni dal laboratorio privato ed n. 4 campioni da Arpa Lombardia: **tutti i risultati sono inferiori ai limiti più restrittivi, per la destinazione d'uso residenziale (CSC di colonna A tabella 1 allegato 5 al Titolo V della Parte IV D.Lgs 152/2006).**

Complessivamente nell'area sono stati analizzati 19 campioni, che per un'area di circa 2.000 m² rappresenta un numero elevatissimo, e **tutti mostrano valori inferiori ai limiti per le aree residenziali (CSC di colonna A tabella 1 allegato 5 al Titolo V della Parte IV D.Lgs 152/2006).**

Sulla base dei numerosi accertamenti, il sito non è risultato contaminato e l'intera area interessata dal piano attuativo risulta compatibile con la futura destinazione residenziale.

Con riferimento a quanto riportato nel contributo di assoggettabilità alla VAS di Arpa Lombardia (Protocollo numero ARPA_mi.2024.0025369 del 14/02/2024) ed in particolare in risposta al punto: *"Ad ulteriore verifica, il consulente ha constatato la corrispondenza dei parametri all'insediamento residenziale futuro. Si rimane in attesa dei risultati finali di tale verifica"*.

La presente relazione mostra i risultati della verifica integrativa svolta, che consente ad ARPA Lombardia di esprimere parere positivo e conclusivo al Comune di Desenzano nell'ambito della procedura di VAS.

Brescia, 26 maggio 2025

A cura di:

dott. ing. Chiara Bassini

dott. ing. Sergio Cavallari



ALLEGATI

ALLEGATO 1

Rdp Indam Laboratori srl del 15.05.2025
25LA22128, 25LA22129, 25LA22131, 25LA22132, 25LA22133, 25LA22134

Rapporto di prova n° **25LA22128** del **14/05/2025**

Spettabile:
ALIVI SRL
VIA SOSTEGNO, 6/B
25124 BRESCIA (BS)

Dati del campione forniti dal committente

Matrice: **Terreno**

Relativo a: **SE - Prof. 0,0+1,0 m**

Luogo di prelievo: **Desenzano del Garda (BS)**

Note / Ulteriori dati del campione: **Campione prelevato c/o cantiere di Via Marconi - Desenzano del Garda (BS)**

N° di accettazione: **25LA22128**

Data di presentazione: **11/04/2025**

Data inizio prove: **11/04/2025**

Data fine prove: **09/05/2025**

Dati di campionamento

Campionato da: **ns personale**

Presentato da: **ns personale**

Contenuto in: **Barattolo di vetro, Vial**

Met. Campionamento: **Manuale UNICHIM 196/2 2004**

N° verbale intervento: **ATR 2025/1546 del 11/04/2025**

Aspetto: **sabbioso argilloso con presenza di sassi di piccola dimensione, marrone, inodore**

Analisi richieste: **Come sotto riportato**

Risultati analitici

Parametro <i>Metodo</i>	U.M.	Risultato	Incertezza	Limiti
Scheletro (> 2 mm e < 20 mm) <i>DM 13/09/1999 SO n 185 GU n 248 21/10/1999 Met II.1</i>	% p/p	41		
Frazione secca fine (< 2 mm) <i>DM 13/09/1999 SO n 185 GU n 248 21/10/1999 Met II.1</i>	% p/p	59		
Idrocarburi pesanti C>12 <i>UNI EN ISO 16703:2011</i>	mg/kg s.s.	< 10		L1: 50 L2: 750
Arsenico (As) <i>UNI EN 13657:2004 + EPA 200.8 1994</i>	mg/kg s.s.	4	±1	L1: 20 L2: 50
Cadmio (Cd) <i>UNI EN 13657:2004 + EPA 200.8 1994</i>	mg/kg s.s.	< 0,2		L1: 2 L2: 15
Cobalto (Co) <i>UNI EN 13657:2004 + EPA 200.8 1994</i>	mg/kg s.s.	3	±1	L1: 20 L2: 250
Cromo totale (Cr) <i>UNI EN 13657:2004 + EPA 200.8 1994</i>	mg/kg s.s.	9	±2	L1: 150 L2: 800
Cromo esavalente (Cr) <i>MPI 00060 CH Rev. 0 2023 + APAT CNR IRSA 3150 C Man 29 2003 *</i>	mg/kg s.s.	< 0,2		L1: 2 L2: 15
Mercurio (Hg) <i>UNI EN 13657:2004 + EPA 200.8 1994</i>	mg/kg s.s.	< 0,1		L1: 1 L2: 5
Nichel (Ni) <i>UNI EN 13657:2004 + EPA 200.8 1994</i>	mg/kg s.s.	9	±1	L1: 120 L2: 500
Piombo (Pb) <i>UNI EN 13657:2004 + EPA 200.8 1994</i>	mg/kg s.s.	5	±1	L1: 100 L2: 1000
Rame (Cu) <i>UNI EN 13657:2004 + EPA 200.8 1994</i>	mg/kg s.s.	5	±1	L1: 120 L2: 600
Zinco (Zn) <i>UNI EN 13657:2004 + EPA 200.8 1994</i>	mg/kg s.s.	17	±2	L1: 150 L2: 1500

Indam Laboratori S.r.l.

(Groupe Carso) - Società unipersonale

Via Redipuglia 33/39
25030 Castel Mella (BS)
+39 030 2585203
info@indam.it
www.indam.it

Capitale sociale 100.000 €i.v.
C.F. / P. IVA 03379190980
r.e.a. n. 529364



LAB N° 0059 L

Pagina 1 di 3

Laboratorio con sistema di gestione della qualità certificato secondo la norma
UNI EN ISO 9001:2015 da TÜV Rheinland Italia. Certificato n° 39000920506

segue Rapporto di prova n° **25LA22128** del **14/05/2025**

Parametro Metodo	U.M.	Risultato	Incertezza	Limiti
Amianto <i>DM 06/09/94 GU n°288 10/12/1994 All. 1 Met. B</i>	mg/kg s.s.	< 100		L1: 1000 L2: 1000
SOLVENTI ORG. AROMATICI				
Benzene <i>EPA 5021A 2014 + EPA 8015C 2007</i>	mg/kg s.s.	< 0,01		L1: 0,1 L2: 2
Etilbenzene <i>EPA 5021A 2014 + EPA 8015C 2007</i>	mg/kg s.s.	< 0,05		L1: 0,5 L2: 50
Stirene <i>EPA 5021A 2014 + EPA 8015C 2007</i>	mg/kg s.s.	< 0,05		L1: 0,5 L2: 50
Toluene <i>EPA 5021A 2014 + EPA 8015C 2007</i>	mg/kg s.s.	< 0,05		L1: 0,5 L2: 50
Xilene <i>EPA 5021A 2014 + EPA 8015C 2007</i>	mg/kg s.s.	< 0,05		L1: 0,5 L2: 50
Sommatoria (Etilbenzene, Stirene, Toluene, Xilene)	mg/kg s.s.	< 0,05		L1: 1 L2: 100
IDROCARBURI POLICICLICI AROMATICI				
Benzo(a)antracene <i>EPA 3545A 2007 + EPA 8270E 2018</i>	mg/kg s.s.	< 0,01		L1: 0,5 L2: 10
Benzo(a)pirene <i>EPA 3545A 2007 + EPA 8270E 2018</i>	mg/kg s.s.	< 0,01		L1: 0,1 L2: 10
Benzo(b)fluorantene <i>EPA 3545A 2007 + EPA 8270E 2018</i>	mg/kg s.s.	< 0,01		L1: 0,5 L2: 10
Benzo(k)fluorantene <i>EPA 3545A 2007 + EPA 8270E 2018</i>	mg/kg s.s.	< 0,01		L1: 0,5 L2: 10
Benzo(g,h,i)perilene <i>EPA 3545A 2007 + EPA 8270E 2018</i>	mg/kg s.s.	< 0,01		L1: 0,1 L2: 10
Crisene <i>EPA 3545A 2007 + EPA 8270E 2018</i>	mg/kg s.s.	< 0,01		L1: 5 L2: 50
Dibenzo(a,e)pirene <i>EPA 3545A 2007 + EPA 8270E 2018</i>	mg/kg s.s.	< 0,01		L1: 0,1 L2: 10
Dibenzo(a,l)pirene <i>EPA 3545A 2007 + EPA 8270E 2018</i>	mg/kg s.s.	< 0,01		L1: 0,1 L2: 10
Dibenzo(a,i)pirene <i>EPA 3545A 2007 + EPA 8270E 2018</i>	mg/kg s.s.	< 0,01		L1: 0,1 L2: 10
Dibenzo(a,h)pirene <i>EPA 3545A 2007 + EPA 8270E 2018</i>	mg/kg s.s.	< 0,01		L1: 0,1 L2: 10
Dibenzo(a,h)antracene <i>EPA 3545A 2007 + EPA 8270E 2018</i>	mg/kg s.s.	< 0,01		L1: 0,1 L2: 10
Indeno(1,2,3-cd)pirene <i>EPA 3545A 2007 + EPA 8270E 2018</i>	mg/kg s.s.	< 0,01		L1: 0,1 L2: 5
Pirene <i>EPA 3545A 2007 + EPA 8270E 2018</i>	mg/kg s.s.	< 0,01		L1: 5 L2: 50
Sommatoria IDROCARBURI POLICICLICI AROMATICI	mg/kg s.s.	< 0,01		L1: 10 L2: 100

Cromo esavalente (Cr): determinato mediante estrazione in acqua con contatto di 2 ore (rapporto campione:acqua = 1:100).

Amianto: il laboratorio è accreditato Accredia per la matrice "materiali massivi, materiali polverulenti" nella quale rientra il materiale analizzato. Si annota che nella frazione >

Indam Laboratori S.r.l.

(Groupe Carso) - Società unipersonale

Via Redipuglia 33/39
25030 Castel Mella (BS)
+39 030 2585203
info@indam.it
www.indam.it

Capitale sociale 100.000 €i.v.
C.F. / P. IVA 03379190980
r.e.a. n. 529364



LAB N° 0059 L

segue Rapporto di prova n° **25LA22128** del **14/05/2025**

2 mm e < 20 mm non sono stati osservati materiali contenenti amianto.

Sommatoria IDROCARBURI POLICICLICI AROMATICI: sommatoria da Benzo(a)antracene a Pirene.

Limiti:

L1: D.Lvo 152/06 All. 5 titolo V parte IV - tab. 1A "Siti ad uso verde pubblico, privato e residenziale"

L2: D.Lvo 152/06 All. 5 titolo V parte IV - tab. 1B "Siti ad uso commerciale e industriale"

Note:

Determinazioni eseguite sulla frazione fine < 2 mm e riferite alla totalità dei materiali secchi, comprensiva dello scheletro, ad eccezione dei composti volatili che, quando determinati, sono effettuati sul campione tal quale e i risultati riferiti al secco.

*Referente del laboratorio
chimico*

Dott. Nicolò Grossi
Ordine Interprov. dei Chimici
e Fisici Lombardia
n. 4001

Documento con firma digitale del responsabile del laboratorio ai sensi della normativa vigente.

La direzione tecnica dei laboratori è a cura del dott. Liberale Formentini iscritto all'Ordine dei Chimici e Fisici della Provincia di Brescia al n° 118

Parametri chimici: il dato di incertezza, qualora riportato, si riferisce all'incertezza (U) calcolata considerando un livello di probabilità del 95% che corrisponde ad un fattore di copertura $k=2$. Per le determinazioni di residui/tracce che prevedono procedure di pretrattamento, il recupero è da intendersi compreso all'interno dei limiti di accettabilità specifici previsti dal metodo di prova o dalla normativa vigente; gli esiti analitici, se non diversamente indicato, non sono corretti per il fattore di recupero.

Parametri microbiologici: il dato di incertezza, qualora riportato, si riferisce all'incertezza composta calcolata come scarto tipo di riproducibilità intralaboratorio, moltiplicata per il fattore di copertura $k=2$, considerando il livello di probabilità del 95%, in accordo alla norma ISO 19036 o all'intervallo di confidenza calcolato a un livello di probabilità del 95%.

Per le prove microbiologiche quantitative i risultati sono emessi in accordo a quanto previsto dalle norme ISO 7218:2024 per gli alimenti e ISO 8199:2018 per le acque.

Per la matrice Acqua: <1 o <100 UFC/volume analizzato indica l'assenza di crescita di colonie in piastra alla prima diluizione utile (il valore <1 è da considerarsi come 0 per l'interpretazione dei limiti di legge).

(*): Le prove contrassegnate con l'asterisco non rientrano nell'accreditamento rilasciato a questo laboratorio da Accredia - l'Ente Italiano di Accreditamento.

Rapporto di prova valido ad ogni effetto di legge D. Lgs. n° 82 del 7 marzo 2005 e s.m.i.

I risultati analitici si riferiscono esclusivamente al campione esaminato e alle determinazioni richieste dal committente. Il laboratorio declina la responsabilità relativa ai dati del campione forniti dal committente. Qualora il campionamento non sia eseguito da Indam i risultati riportati nel presente rapporto di prova si riferiscono al campione così come ricevuto. Eventuali controcampioni devono essere stati identificati dal laboratorio e dal committente. Il rapporto di prova viene emesso in un unico esemplare e non può essere riprodotto parzialmente salvo approvazione scritta del laboratorio. Copia del rapporto di prova viene conservata per anni cinque.

Laboratorio iscritto nel Registro Regionale dei laboratori che effettuano analisi nell'ambito delle procedure di autocontrollo delle industrie alimentari ex DGR 266/2010 della Regione Lombardia n° prog. 030017302004.

Laboratorio iscritto con Decreto del Ministero per il Coordinamento della Ricerca Scientifica e Tecnologica nell'Albo dei Laboratori Esterni Pubblici e Privati Altamente Qualificati di cui all'art. 4 legge 46/82.

Fine del rapporto di prova

Rapporto di prova n° **25LA22129** del **14/05/2025**

Spettabile:
ALIVI SRL
VIA SOSTEGNO, 6/B
25124 BRESCIA (BS)

Dati del campione forniti dal committente

Matrice: **Terreno**

Relativo a: **SE - Prof. 1,0+2,0 m**

Luogo di prelievo: **Desenzano del Garda (BS)**

Note / Ulteriori dati del campione: **Campione prelevato c/o cantiere di Via Marconi - Desenzano del Garda (BS)**

N° di accettazione: **25LA22129**

Data di presentazione: **11/04/2025**

Data inizio prove: **11/04/2025**

Data fine prove: **05/05/2025**

Dati di campionamento

Campionato da: **ns personale**

Presentato da: **ns personale**

Contenuto in: **Barattolo di vetro, Vial**

Met. Campionamento: **Manuale UNICHIM 196/2 2004**

N° verbale intervento: **ATR 2025/1546 del 11/04/2025**

Aspetto: **sabbioso argilloso con presenza di sassi di piccola dimensione, marrone, inodore**

Analisi richieste: **Come sotto riportato**

Risultati analitici

Parametro <i>Metodo</i>	U.M.	Risultato	Incertezza	Limiti
Scheletro (> 2 mm e < 20 mm) <i>DM 13/09/1999 SO n 185 GU n 248 21/10/1999 Met II.1</i>	% p/p	14		
Frazione secca fine (< 2 mm) <i>DM 13/09/1999 SO n 185 GU n 248 21/10/1999 Met II.1</i>	% p/p	86		
Idrocarburi pesanti C>12 <i>UNI EN ISO 16703:2011</i>	mg/kg s.s.	< 10		L1: 50 L2: 750
Arsenico (As) <i>UNI EN 13657:2004 + EPA 200.8 1994</i>	mg/kg s.s.	7	±1	L1: 20 L2: 50
Cadmio (Cd) <i>UNI EN 13657:2004 + EPA 200.8 1994</i>	mg/kg s.s.	< 0,2		L1: 2 L2: 15
Cobalto (Co) <i>UNI EN 13657:2004 + EPA 200.8 1994</i>	mg/kg s.s.	7	±1	L1: 20 L2: 250
Cromo totale (Cr) <i>UNI EN 13657:2004 + EPA 200.8 1994</i>	mg/kg s.s.	22	±3	L1: 150 L2: 800
Cromo esavalente (Cr) <i>MPI 00060 CH Rev. 0 2023 + APAT CNR IRSA 3150 C Man 29 2003 *</i>	mg/kg s.s.	< 0,2		L1: 2 L2: 15
Mercurio (Hg) <i>UNI EN 13657:2004 + EPA 200.8 1994</i>	mg/kg s.s.	< 0,1		L1: 1 L2: 5
Nichel (Ni) <i>UNI EN 13657:2004 + EPA 200.8 1994</i>	mg/kg s.s.	24	±3	L1: 120 L2: 500
Piombo (Pb) <i>UNI EN 13657:2004 + EPA 200.8 1994</i>	mg/kg s.s.	8	±1	L1: 100 L2: 1000
Rame (Cu) <i>UNI EN 13657:2004 + EPA 200.8 1994</i>	mg/kg s.s.	10	±1	L1: 120 L2: 600
Zinco (Zn) <i>UNI EN 13657:2004 + EPA 200.8 1994</i>	mg/kg s.s.	37	±5	L1: 150 L2: 1500

Indam Laboratori S.r.l.

(Groupe Carso) - Società unipersonale

Via Redipuglia 33/39
25030 Castel Mella (BS)
+39 030 2585203
info@indam.it
www.indam.it

Capitale sociale 100.000 €i.v.
C.F. / P. IVA 03379190980
r.e.a. n. 529364



LAB N° 0059 L

Pagina 1 di 2

Laboratorio con sistema di gestione della qualità certificato secondo la norma
UNI EN ISO 9001:2015 da TÜV Rheinland Italia. Certificato n° 39000920506

segue Rapporto di prova n° **25LA22129** del **14/05/2025**

Parametro <i>Metodo</i>	U.M.	Risultato	Incertezza	Limiti
Amianto <i>DM 06/09/94 GU n°288 10/12/1994 All. 1 Met. B</i>	mg/kg s.s.	< 100		L1: 1000 L2: 1000

Cromo esavalente (Cr): determinato mediante estrazione in acqua con contatto di 2 ore (rapporto campione:acqua = 1:100).

Amianto: il laboratorio è accreditato Accredia per la matrice "materiali massivi, materiali polverulenti" nella quale rientra il materiale analizzato. Si annota che nella frazione > 2 mm e < 20 mm non sono stati osservati materiali contenenti amianto.

Limiti:

L1: D.Lvo 152/06 All. 5 titolo V parte IV - tab. 1A "Siti ad uso verde pubblico, privato e residenziale"

L2: D.Lvo 152/06 All. 5 titolo V parte IV - tab. 1B "Siti ad uso commerciale e industriale"

Note:

Determinazioni eseguite sulla frazione fine < 2 mm e riferite alla totalità dei materiali secchi, comprensiva dello scheletro, ad eccezione dei composti volatili che, quando determinati, sono effettuati sul campione tal quale e i risultati riferiti al secco.

*Referente del laboratorio
chimico*

Dott. Nicolò Grossi
Ordine Interprov. dei Chimici
e Fisici Lombardia
n. 4001

Documento con firma digitale del responsabile del laboratorio ai sensi della normativa vigente.

La direzione tecnica dei laboratori è a cura del dott. Liberale Formentini iscritto all'Ordine dei Chimici e Fisici della Provincia di Brescia al n° 118

Parametri chimici: il dato di incertezza, qualora riportato, si riferisce all'incertezza (U) calcolata considerando un livello di probabilità del 95% che corrisponde ad un fattore di copertura $k=2$. Per le determinazioni di residui/tracce che prevedono procedure di pretrattamento, il recupero è da intendersi compreso all'interno dei limiti di accettabilità specifici previsti dal metodo di prova o dalla normativa vigente; gli esiti analitici, se non diversamente indicato, non sono corretti per il fattore di recupero.

Parametri microbiologici: il dato di incertezza, qualora riportato, si riferisce all'incertezza composta calcolata come scarto tipo di riproducibilità intralaboratorio, moltiplicata per il fattore di copertura $k=2$, considerando il livello di probabilità del 95%, in accordo alla norma ISO 19036 o all'intervallo di confidenza calcolato a un livello di probabilità del 95%.

Per le prove microbiologiche quantitative i risultati sono emessi in accordo a quanto previsto dalle norme ISO 7218:2024 per gli alimenti e ISO 8199:2018 per le acque.

Per la matrice Acqua: <1 o <100 UFC/volume analizzato indica l'assenza di crescita di colonie in piastra alla prima diluizione utile (il valore <1 è da considerarsi come 0 per l'interpretazione dei limiti di legge).

(*): Le prove contrassegnate con l'asterisco non rientrano nell'accreditamento rilasciato a questo laboratorio da Accredia - l'Ente Italiano di Accreditamento.

Rapporto di prova valido ad ogni effetto di legge D. Lgs. n° 82 del 7 marzo 2005 e s.m.i.

I risultati analitici si riferiscono esclusivamente al campione esaminato e alle determinazioni richieste dal committente. Il laboratorio declina la responsabilità relativa ai dati del campione forniti dal committente. Qualora il campionamento non sia eseguito da Indam i risultati riportati nel presente rapporto di prova si riferiscono al campione così come ricevuto. Eventuali controcampioni devono essere stati identificati dal laboratorio e dal committente. Il rapporto di prova viene emesso in un unico esemplare e non può essere riprodotto parzialmente salvo approvazione scritta del laboratorio. Copia del rapporto di prova viene conservata per anni cinque.

Laboratorio iscritto nel Registro Regionale dei laboratori che effettuano analisi nell'ambito delle procedure di autocontrollo delle industrie alimentari ex DGR 266/2010 della Regione Lombardia n° prog. 030017302004.

Laboratorio iscritto con Decreto del Ministero per il Coordinamento della Ricerca Scientifica e Tecnologica nell'Albo dei Laboratori Esterni Pubblici e Privati Altamente Qualificati di cui all'art. 4 legge 46/82.

Fine del rapporto di prova

Rapporto di prova n° **25LA22131** del **14/05/2025**

Spettabile:
ALIVI SRL
VIA SOSTEGNO, 6/B
25124 BRESCIA (BS)

Dati del campione forniti dal committente

Matrice: **Terreno**

Relativo a: **SE - FS 3,8 m**

Luogo di prelievo: **Desenzano del Garda (BS)**

Note / Ulteriori dati del campione: **Campione prelevato c/o cantiere di Via Marconi - Desenzano del Garda (BS)**

N° di accettazione: **25LA22131**

Data di presentazione: **11/04/2025**

Data inizio prove: **11/04/2025**

Data fine prove: **05/05/2025**

Dati di campionamento

Campionato da: **ns personale**

Presentato da: **ns personale**

Contenuto in: **Barattolo di vetro, Vial**

Met. Campionamento: **Manuale UNICHIM 196/2 2004**

N° verbale intervento: **ATR 2025/1546 del 11/04/2025**

Aspetto: **sabbioso argilloso con presenza di sassi di piccola dimensione, grigiastro, inodore**

Analisi richieste: **Come sotto riportato**

Risultati analitici

Parametro <i>Metodo</i>	U.M.	Risultato	Incertezza	Limiti
Scheletro (> 2 mm e < 20 mm) <i>DM 13/09/1999 SO n 185 GU n 248 21/10/1999 Met II.1</i>	% p/p	4		
Frazione secca fine (< 2 mm) <i>DM 13/09/1999 SO n 185 GU n 248 21/10/1999 Met II.1</i>	% p/p	96		
Idrocarburi pesanti C>12 <i>UNI EN ISO 16703:2011</i>	mg/kg s.s.	< 10		L1: 50 L2: 750
Arsenico (As) <i>UNI EN 13657:2004 + EPA 200.8 1994</i>	mg/kg s.s.	4	±1	L1: 20 L2: 50
Cadmio (Cd) <i>UNI EN 13657:2004 + EPA 200.8 1994</i>	mg/kg s.s.	< 0,2		L1: 2 L2: 15
Cobalto (Co) <i>UNI EN 13657:2004 + EPA 200.8 1994</i>	mg/kg s.s.	5	±1	L1: 20 L2: 250
Cromo totale (Cr) <i>UNI EN 13657:2004 + EPA 200.8 1994</i>	mg/kg s.s.	15	±2	L1: 150 L2: 800
Cromo esavalente (Cr) <i>MPI 00060 CH Rev. 0 2023 + APAT CNR IRSA 3150 C Man 29 2003 *</i>	mg/kg s.s.	< 0,2		L1: 2 L2: 15
Mercurio (Hg) <i>UNI EN 13657:2004 + EPA 200.8 1994</i>	mg/kg s.s.	< 0,1		L1: 1 L2: 5
Nichel (Ni) <i>UNI EN 13657:2004 + EPA 200.8 1994</i>	mg/kg s.s.	20	±3	L1: 120 L2: 500
Piombo (Pb) <i>UNI EN 13657:2004 + EPA 200.8 1994</i>	mg/kg s.s.	7	±1	L1: 100 L2: 1000
Rame (Cu) <i>UNI EN 13657:2004 + EPA 200.8 1994</i>	mg/kg s.s.	8	±1	L1: 120 L2: 600
Zinco (Zn) <i>UNI EN 13657:2004 + EPA 200.8 1994</i>	mg/kg s.s.	32	±4	L1: 150 L2: 1500

Indam Laboratori S.r.l.

(Groupe Carso) - Società unipersonale

Via Redipuglia 33/39
25030 Castel Mella (BS)
+39 030 2585203
info@indam.it
www.indam.it

Capitale sociale 100.000 €i.v.
C.F. / P. IVA 03379190980
r.e.a. n. 529364



LAB N° 0059 L

Pagina 1 di 2

Laboratorio con sistema di gestione della qualità certificato secondo la norma
UNI EN ISO 9001:2015 da TÜV Rheinland Italia. Certificato n° 39000920506

segue Rapporto di prova n° **25LA22131** del **14/05/2025**

Parametro <i>Metodo</i>	U.M.	Risultato	Incertezza	Limiti
Amianto <i>DM 06/09/94 GU n°288 10/12/1994 All. 1 Met. B</i>	mg/kg s.s.	< 100		L1: 1000 L2: 1000

Cromo esavalente (Cr): determinato mediante estrazione in acqua con contatto di 2 ore (rapporto campione:acqua = 1:100).

Amianto: il laboratorio è accreditato Accredia per la matrice "materiali massivi, materiali polverulenti" nella quale rientra il materiale analizzato. Si annota che nella frazione > 2 mm e < 20 mm non sono stati osservati materiali contenenti amianto.

Limiti:

L1: D.Lvo 152/06 All. 5 titolo V parte IV - tab. 1A "Siti ad uso verde pubblico, privato e residenziale"

L2: D.Lvo 152/06 All. 5 titolo V parte IV - tab. 1B "Siti ad uso commerciale e industriale"

Note:

Determinazioni eseguite sulla frazione fine < 2 mm e riferite alla totalità dei materiali secchi, comprensiva dello scheletro, ad eccezione dei composti volatili che, quando determinati, sono effettuati sul campione tal quale e i risultati riferiti al secco.

*Referente del laboratorio
chimico*

Dott. Nicolò Grossi
Ordine Interprov. dei Chimici
e Fisici Lombardia
n. 4001

Documento con firma digitale del responsabile del laboratorio ai sensi della normativa vigente.

La direzione tecnica dei laboratori è a cura del dott. Liberale Formentini iscritto all'Ordine dei Chimici e Fisici della Provincia di Brescia al n° 118

Parametri chimici: il dato di incertezza, qualora riportato, si riferisce all'incertezza (U) calcolata considerando un livello di probabilità del 95% che corrisponde ad un fattore di copertura $k=2$. Per le determinazioni di residui/tracce che prevedono procedure di pretrattamento, il recupero è da intendersi compreso all'interno dei limiti di accettabilità specifici previsti dal metodo di prova o dalla normativa vigente; gli esiti analitici, se non diversamente indicato, non sono corretti per il fattore di recupero.

Parametri microbiologici: il dato di incertezza, qualora riportato, si riferisce all'incertezza composta calcolata come scarto tipo di riproducibilità intralaboratorio, moltiplicata per il fattore di copertura $k=2$, considerando il livello di probabilità del 95%, in accordo alla norma ISO 19036 o all'intervallo di confidenza calcolato a un livello di probabilità del 95%.

Per le prove microbiologiche quantitative i risultati sono emessi in accordo a quanto previsto dalle norme ISO 7218:2024 per gli alimenti e ISO 8199:2018 per le acque.

Per la matrice Acqua: <1 o <100 UFC/volume analizzato indica l'assenza di crescita di colonie in piastra alla prima diluizione utile (il valore <1 è da considerarsi come 0 per l'interpretazione dei limiti di legge).

(*): Le prove contrassegnate con l'asterisco non rientrano nell'accreditamento rilasciato a questo laboratorio da Accredia - l'Ente Italiano di Accreditamento.

Rapporto di prova valido ad ogni effetto di legge D. Lgs. n° 82 del 7 marzo 2005 e s.m.i.

I risultati analitici si riferiscono esclusivamente al campione esaminato e alle determinazioni richieste dal committente. Il laboratorio declina la responsabilità relativa ai dati del campione forniti dal committente. Qualora il campionamento non sia eseguito da Indam i risultati riportati nel presente rapporto di prova si riferiscono al campione così come ricevuto. Eventuali controcampioni devono essere stati identificati dal laboratorio e dal committente. Il rapporto di prova viene emesso in un unico esemplare e non può essere riprodotto parzialmente salvo approvazione scritta del laboratorio. Copia del rapporto di prova viene conservata per anni cinque.

Laboratorio iscritto nel Registro Regionale dei laboratori che effettuano analisi nell'ambito delle procedure di autocontrollo delle industrie alimentari ex DGR 266/2010 della Regione Lombardia n° prog. 030017302004.

Laboratorio iscritto con Decreto del Ministero per il Coordinamento della Ricerca Scientifica e Tecnologica nell'Albo dei Laboratori Esterni Pubblici e Privati Altamente Qualificati di cui all'art. 4 legge 46/82.

Fine del rapporto di prova

Rapporto di prova n° **25LA22132** del **14/05/2025**

Spettabile:
ALIVI SRL
VIA SOSTEGNO, 6/B
25124 BRESCIA (BS)

Dati del campione forniti dal committente

Matrice: **Terreno**

Relativo a: **SO - Prof. 0,0+1,0 m**

Luogo di prelievo: **Desenzano del Garda (BS)**

Note / Ulteriori dati del campione: **Campione prelevato c/o cantiere di Via Marconi - Desenzano del Garda (BS)**

N° di accettazione: **25LA22132**

Data di presentazione: **11/04/2025**

Data inizio prove: **11/04/2025**

Data fine prove: **09/05/2025**

Dati di campionamento

Campionato da: **ns personale**

Presentato da: **ns personale**

Contenuto in: **Barattolo di vetro, Vial**

Met. Campionamento: **Manuale UNICHIM 196/2 2004**

N° verbale intervento: **ATR 2025/1546 del 11/04/2025**

Aspetto: **sabbioso argilloso con presenza di sassi di piccola dimensione, marrone, inodore**

Analisi richieste: **Come sotto riportato**

Risultati analitici

Parametro <i>Metodo</i>	U.M.	Risultato	Incertezza	Limiti
Scheletro (> 2 mm e < 20 mm) <i>DM 13/09/1999 SO n 185 GU n 248 21/10/1999 Met II.1</i>	% p/p	16		
Frazione secca fine (< 2 mm) <i>DM 13/09/1999 SO n 185 GU n 248 21/10/1999 Met II.1</i>	% p/p	84		
Idrocarburi pesanti C>12 <i>UNI EN ISO 16703:2011</i>	mg/kg s.s.	< 10		L1: 50 L2: 750
Arsenico (As) <i>UNI EN 13657:2004 + EPA 200.8 1994</i>	mg/kg s.s.	5	±1	L1: 20 L2: 50
Cadmio (Cd) <i>UNI EN 13657:2004 + EPA 200.8 1994</i>	mg/kg s.s.	< 0,2		L1: 2 L2: 15
Cobalto (Co) <i>UNI EN 13657:2004 + EPA 200.8 1994</i>	mg/kg s.s.	5	±1	L1: 20 L2: 250
Cromo totale (Cr) <i>UNI EN 13657:2004 + EPA 200.8 1994</i>	mg/kg s.s.	14	±2	L1: 150 L2: 800
Cromo esavalente (Cr) <i>MPI 00060 CH Rev. 0 2023 + APAT CNR IRSA 3150 C Man 29 2003 *</i>	mg/kg s.s.	< 0,2		L1: 2 L2: 15
Mercurio (Hg) <i>UNI EN 13657:2004 + EPA 200.8 1994</i>	mg/kg s.s.	< 0,1		L1: 1 L2: 5
Nichel (Ni) <i>UNI EN 13657:2004 + EPA 200.8 1994</i>	mg/kg s.s.	15	±2	L1: 120 L2: 500
Piombo (Pb) <i>UNI EN 13657:2004 + EPA 200.8 1994</i>	mg/kg s.s.	8	±1	L1: 100 L2: 1000
Rame (Cu) <i>UNI EN 13657:2004 + EPA 200.8 1994</i>	mg/kg s.s.	8	±1	L1: 120 L2: 600
Zinco (Zn) <i>UNI EN 13657:2004 + EPA 200.8 1994</i>	mg/kg s.s.	28	±4	L1: 150 L2: 1500

Indam Laboratori S.r.l.

(Groupe Carso) - Società unipersonale

Pagina 1 di 3

Laboratorio con sistema di gestione della qualità certificato secondo la norma
UNI EN ISO 9001:2015 da TÜV Rheinland Italia. Certificato n° 39000920506

Via Redipuglia 33/39
25030 Castel Mella (BS)
+39 030 2585203
info@indam.it
www.indam.it

Capitale sociale 100.000 €i.v.
C.F. / P. IVA 03379190980
r.e.a. n. 529364



LAB N° 0059 L

segue Rapporto di prova n° **25LA22132** del **14/05/2025**

Parametro Metodo	U.M.	Risultato	Incertezza	Limiti
Amianto <i>DM 06/09/94 GU n°288 10/12/1994 All. 1 Met. B</i>	mg/kg s.s.	< 100		L1: 1000 L2: 1000
SOLVENTI ORG. AROMATICI				
Benzene <i>EPA 5021A 2014 + EPA 8015C 2007</i>	mg/kg s.s.	< 0,01		L1: 0,1 L2: 2
Etilbenzene <i>EPA 5021A 2014 + EPA 8015C 2007</i>	mg/kg s.s.	< 0,05		L1: 0,5 L2: 50
Stirene <i>EPA 5021A 2014 + EPA 8015C 2007</i>	mg/kg s.s.	< 0,05		L1: 0,5 L2: 50
Toluene <i>EPA 5021A 2014 + EPA 8015C 2007</i>	mg/kg s.s.	< 0,05		L1: 0,5 L2: 50
Xilene <i>EPA 5021A 2014 + EPA 8015C 2007</i>	mg/kg s.s.	< 0,05		L1: 0,5 L2: 50
Sommatoria (Etilbenzene, Stirene, Toluene, Xilene)	mg/kg s.s.	< 0,05		L1: 1 L2: 100
IDROCARBURI POLICICLICI AROMATICI				
Benzo(a)antracene <i>EPA 3545A 2007 + EPA 8270E 2018</i>	mg/kg s.s.	< 0,01		L1: 0,5 L2: 10
Benzo(a)pirene <i>EPA 3545A 2007 + EPA 8270E 2018</i>	mg/kg s.s.	< 0,01		L1: 0,1 L2: 10
Benzo(b)fluorantene <i>EPA 3545A 2007 + EPA 8270E 2018</i>	mg/kg s.s.	< 0,01		L1: 0,5 L2: 10
Benzo(k)fluorantene <i>EPA 3545A 2007 + EPA 8270E 2018</i>	mg/kg s.s.	< 0,01		L1: 0,5 L2: 10
Benzo(g,h,i)perilene <i>EPA 3545A 2007 + EPA 8270E 2018</i>	mg/kg s.s.	< 0,01		L1: 0,1 L2: 10
Crisene <i>EPA 3545A 2007 + EPA 8270E 2018</i>	mg/kg s.s.	< 0,01		L1: 5 L2: 50
Dibenzo(a,e)pirene <i>EPA 3545A 2007 + EPA 8270E 2018</i>	mg/kg s.s.	< 0,01		L1: 0,1 L2: 10
Dibenzo(a,l)pirene <i>EPA 3545A 2007 + EPA 8270E 2018</i>	mg/kg s.s.	< 0,01		L1: 0,1 L2: 10
Dibenzo(a,i)pirene <i>EPA 3545A 2007 + EPA 8270E 2018</i>	mg/kg s.s.	< 0,01		L1: 0,1 L2: 10
Dibenzo(a,h)pirene <i>EPA 3545A 2007 + EPA 8270E 2018</i>	mg/kg s.s.	< 0,01		L1: 0,1 L2: 10
Dibenzo(a,h)antracene <i>EPA 3545A 2007 + EPA 8270E 2018</i>	mg/kg s.s.	< 0,01		L1: 0,1 L2: 10
Indeno(1,2,3-cd)pirene <i>EPA 3545A 2007 + EPA 8270E 2018</i>	mg/kg s.s.	< 0,01		L1: 0,1 L2: 5
Pirene <i>EPA 3545A 2007 + EPA 8270E 2018</i>	mg/kg s.s.	< 0,01		L1: 5 L2: 50
Sommatoria IDROCARBURI POLICICLICI AROMATICI	mg/kg s.s.	< 0,01		L1: 10 L2: 100

Cromo esavalente (Cr): determinato mediante estrazione in acqua con contatto di 2 ore (rapporto campione:acqua = 1:100).

Amianto: il laboratorio è accreditato Accredia per la matrice "materiali massivi, materiali polverulenti" nella quale rientra il materiale analizzato. Si annota che nella frazione >

Indam Laboratori S.r.l.

(Groupe Carso) - Società unipersonale

Via Redipuglia 33/39
25030 Castel Mella (BS)
+39 030 2585203
info@indam.it
www.indam.it

Capitale sociale 100.000 €i.v.
C.F. / P. IVA 03379190980
r.e.a. n. 529364



LAB N° 0059 L

segue Rapporto di prova n° **25LA22132** del **14/05/2025**

2 mm e < 20 mm non sono stati osservati materiali contenenti amianto.

Sommatoria IDROCARBURI POLICICLICI AROMATICI: sommatoria da Benzo(a)antracene a Pirene.

Limiti:

L1: D.Lvo 152/06 All. 5 titolo V parte IV - tab. 1A "Siti ad uso verde pubblico, privato e residenziale"

L2: D.Lvo 152/06 All. 5 titolo V parte IV - tab. 1B "Siti ad uso commerciale e industriale"

Note:

Determinazioni eseguite sulla frazione fine < 2 mm e riferite alla totalità dei materiali secchi, comprensiva dello scheletro, ad eccezione dei composti volatili che, quando determinati, sono effettuati sul campione tal quale e i risultati riferiti al secco.

*Referente del laboratorio
chimico*

Dott. Nicolò Grossi
Ordine Interprov. dei Chimici
e Fisici Lombardia
n. 4001

Documento con firma digitale del responsabile del laboratorio ai sensi della normativa vigente.

La direzione tecnica dei laboratori è a cura del dott. Liberale Formentini iscritto all'Ordine dei Chimici e Fisici della Provincia di Brescia al n° 118

Parametri chimici: il dato di incertezza, qualora riportato, si riferisce all'incertezza (U) calcolata considerando un livello di probabilità del 95% che corrisponde ad un fattore di copertura $k=2$. Per le determinazioni di residui/tracce che prevedono procedure di pretrattamento, il recupero è da intendersi compreso all'interno dei limiti di accettabilità specifici previsti dal metodo di prova o dalla normativa vigente; gli esiti analitici, se non diversamente indicato, non sono corretti per il fattore di recupero.

Parametri microbiologici: il dato di incertezza, qualora riportato, si riferisce all'incertezza composta calcolata come scarto tipo di riproducibilità intralaboratorio, moltiplicata per il fattore di copertura $k=2$, considerando il livello di probabilità del 95%, in accordo alla norma ISO 19036 o all'intervallo di confidenza calcolato a un livello di probabilità del 95%.

Per le prove microbiologiche quantitative i risultati sono emessi in accordo a quanto previsto dalle norme ISO 7218:2024 per gli alimenti e ISO 8199:2018 per le acque.

Per la matrice Acqua: <1 o <100 UFC/volume analizzato indica l'assenza di crescita di colonie in piastra alla prima diluizione utile (il valore <1 è da considerarsi come 0 per l'interpretazione dei limiti di legge).

(*): Le prove contrassegnate con l'asterisco non rientrano nell'accreditamento rilasciato a questo laboratorio da Accredia - l'Ente Italiano di Accreditamento.

Rapporto di prova valido ad ogni effetto di legge D. Lgs. n° 82 del 7 marzo 2005 e s.m.i.

I risultati analitici si riferiscono esclusivamente al campione esaminato e alle determinazioni richieste dal committente. Il laboratorio declina la responsabilità relativa ai dati del campione forniti dal committente. Qualora il campionamento non sia eseguito da Indam i risultati riportati nel presente rapporto di prova si riferiscono al campione così come ricevuto. Eventuali controcampioni devono essere stati identificati dal laboratorio e dal committente. Il rapporto di prova viene emesso in un unico esemplare e non può essere riprodotto parzialmente salvo approvazione scritta del laboratorio. Copia del rapporto di prova viene conservata per anni cinque.

Laboratorio iscritto nel Registro Regionale dei laboratori che effettuano analisi nell'ambito delle procedure di autocontrollo delle industrie alimentari ex DGR 266/2010 della Regione Lombardia n° prog. 030017302004.

Laboratorio iscritto con Decreto del Ministero per il Coordinamento della Ricerca Scientifica e Tecnologica nell'Albo dei Laboratori Esterni Pubblici e Privati Altamente Qualificati di cui all'art. 4 legge 46/82.

Fine del rapporto di prova

Rapporto di prova n° **25LA22133** del **14/05/2025**

Spettabile:
ALIVI SRL
VIA SOSTEGNO, 6/B
25124 BRESCIA (BS)

Dati del campione forniti dal committente

Matrice: **Terreno**

Relativo a: **SO - Prof. 1,0+2,0 m**

Luogo di prelievo: **Desenzano del Garda (BS)**

Note / Ulteriori dati del campione: **Campione prelevato c/o cantiere di Via Marconi - Desenzano del Garda (BS)**

N° di accettazione: **25LA22133**

Data di presentazione: **11/04/2025**

Data inizio prove: **11/04/2025**

Data fine prove: **05/05/2025**

Dati di campionamento

Campionato da: **ns personale**

Presentato da: **ns personale**

Contenuto in: **Barattolo di vetro, Vial**

Met. Campionamento: **Manuale UNICHIM 196/2 2004**

N° verbale intervento: **ATR 2025/1546 del 11/04/2025**

Aspetto: **sabbioso argilloso con presenza di sassi di piccola dimensione, marrone, inodore**

Analisi richieste: **Come sotto riportato**

Risultati analitici

Parametro <i>Metodo</i>	U.M.	Risultato	Incertezza	Limiti
Scheletro (> 2 mm e < 20 mm) <i>DM 13/09/1999 SO n 185 GU n 248 21/10/1999 Met II.1</i>	% p/p	9		
Frazione secca fine (< 2 mm) <i>DM 13/09/1999 SO n 185 GU n 248 21/10/1999 Met II.1</i>	% p/p	91		
Idrocarburi pesanti C>12 <i>UNI EN ISO 16703:2011</i>	mg/kg s.s.	< 10		L1: 50 L2: 750
Arsenico (As) <i>UNI EN 13657:2004 + EPA 200.8 1994</i>	mg/kg s.s.	7	±1	L1: 20 L2: 50
Cadmio (Cd) <i>UNI EN 13657:2004 + EPA 200.8 1994</i>	mg/kg s.s.	< 0,2		L1: 2 L2: 15
Cobalto (Co) <i>UNI EN 13657:2004 + EPA 200.8 1994</i>	mg/kg s.s.	6	±1	L1: 20 L2: 250
Cromo totale (Cr) <i>UNI EN 13657:2004 + EPA 200.8 1994</i>	mg/kg s.s.	17	±3	L1: 150 L2: 800
Cromo esavalente (Cr) <i>MPI 00060 CH Rev. 0 2023 + APAT CNR IRSA 3150 C Man 29 2003 *</i>	mg/kg s.s.	< 0,2		L1: 2 L2: 15
Mercurio (Hg) <i>UNI EN 13657:2004 + EPA 200.8 1994</i>	mg/kg s.s.	< 0,1		L1: 1 L2: 5
Nichel (Ni) <i>UNI EN 13657:2004 + EPA 200.8 1994</i>	mg/kg s.s.	18	±2	L1: 120 L2: 500
Piombo (Pb) <i>UNI EN 13657:2004 + EPA 200.8 1994</i>	mg/kg s.s.	10	±2	L1: 100 L2: 1000
Rame (Cu) <i>UNI EN 13657:2004 + EPA 200.8 1994</i>	mg/kg s.s.	10	±1	L1: 120 L2: 600
Zinco (Zn) <i>UNI EN 13657:2004 + EPA 200.8 1994</i>	mg/kg s.s.	36	±5	L1: 150 L2: 1500

Indam Laboratori S.r.l.

(Groupe Carso) - Società unipersonale

Via Redipuglia 33/39
25030 Castel Mella (BS)
+39 030 2585203
info@indam.it
www.indam.it

Capitale sociale 100.000 €i.v.
C.F. / P. IVA 03379190980
r.e.a. n. 529364



LAB N° 0059 L

Pagina 1 di 2

Laboratorio con sistema di gestione della qualità certificato secondo la norma
UNI EN ISO 9001:2015 da TÜV Rheinland Italia. Certificato n° 39000920506

segue Rapporto di prova n° **25LA22133** del **14/05/2025**

Parametro <i>Metodo</i>	U.M.	Risultato	Incertezza	Limiti
Amianto <i>DM 06/09/94 GU n°288 10/12/1994 All. 1 Met. B</i>	mg/kg s.s.	< 100		L1: 1000 L2: 1000

Cromo esavalente (Cr): determinato mediante estrazione in acqua con contatto di 2 ore (rapporto campione:acqua = 1:100).

Amianto: il laboratorio è accreditato Accredia per la matrice "materiali massivi, materiali polverulenti" nella quale rientra il materiale analizzato. Si annota che nella frazione > 2 mm e < 20 mm non sono stati osservati materiali contenenti amianto.

Limiti:

L1: D.Lvo 152/06 All. 5 titolo V parte IV - tab. 1A "Siti ad uso verde pubblico, privato e residenziale"

L2: D.Lvo 152/06 All. 5 titolo V parte IV - tab. 1B "Siti ad uso commerciale e industriale"

Note:

Determinazioni eseguite sulla frazione fine < 2 mm e riferite alla totalità dei materiali secchi, comprensiva dello scheletro, ad eccezione dei composti volatili che, quando determinati, sono effettuati sul campione tal quale e i risultati riferiti al secco.

*Referente del laboratorio
chimico*

Dott. Nicolò Grossi
Ordine Interprov. dei Chimici
e Fisici Lombardia
n. 4001

Documento con firma digitale del responsabile del laboratorio ai sensi della normativa vigente.

La direzione tecnica dei laboratori è a cura del dott. Liberale Formentini iscritto all'Ordine dei Chimici e Fisici della Provincia di Brescia al n° 118

Parametri chimici: il dato di incertezza, qualora riportato, si riferisce all'incertezza (U) calcolata considerando un livello di probabilità del 95% che corrisponde ad un fattore di copertura $k=2$. Per le determinazioni di residui/tracce che prevedono procedure di pretrattamento, il recupero è da intendersi compreso all'interno dei limiti di accettabilità specifici previsti dal metodo di prova o dalla normativa vigente; gli esiti analitici, se non diversamente indicato, non sono corretti per il fattore di recupero.

Parametri microbiologici: il dato di incertezza, qualora riportato, si riferisce all'incertezza composta calcolata come scarto tipo di riproducibilità intralaboratorio, moltiplicata per il fattore di copertura $k=2$, considerando il livello di probabilità del 95%, in accordo alla norma ISO 19036 o all'intervallo di confidenza calcolato a un livello di probabilità del 95%.

Per le prove microbiologiche quantitative i risultati sono emessi in accordo a quanto previsto dalle norme ISO 7218:2024 per gli alimenti e ISO 8199:2018 per le acque.

Per la matrice Acqua: <1 o <100 UFC/volume analizzato indica l'assenza di crescita di colonie in piastra alla prima diluizione utile (il valore <1 è da considerarsi come 0 per l'interpretazione dei limiti di legge).

(*): Le prove contrassegnate con l'asterisco non rientrano nell'accreditamento rilasciato a questo laboratorio da Accredia - l'Ente Italiano di Accreditamento.

Rapporto di prova valido ad ogni effetto di legge D. Lgs. n° 82 del 7 marzo 2005 e s.m.i.

I risultati analitici si riferiscono esclusivamente al campione esaminato e alle determinazioni richieste dal committente. Il laboratorio declina la responsabilità relativa ai dati del campione forniti dal committente. Qualora il campionamento non sia eseguito da Indam i risultati riportati nel presente rapporto di prova si riferiscono al campione così come ricevuto. Eventuali controcampioni devono essere stati identificati dal laboratorio e dal committente. Il rapporto di prova viene emesso in un unico esemplare e non può essere riprodotto parzialmente salvo approvazione scritta del laboratorio. Copia del rapporto di prova viene conservata per anni cinque.

Laboratorio iscritto nel Registro Regionale dei laboratori che effettuano analisi nell'ambito delle procedure di autocontrollo delle industrie alimentari ex DGR 266/2010 della Regione Lombardia n° prog. 030017302004.

Laboratorio iscritto con Decreto del Ministero per il Coordinamento della Ricerca Scientifica e Tecnologica nell'Albo dei Laboratori Esterni Pubblici e Privati Altamente Qualificati di cui all'art. 4 legge 46/82.

Fine del rapporto di prova

Rapporto di prova n° **25LA22134** del **14/05/2025**

Spettabile:
ALIVI SRL
VIA SOSTEGNO, 6/B
25124 BRESCIA (BS)

Dati del campione forniti dal committente

Matrice: **Terreno**

Relativo a: **SO - FS 3,8 m**

Luogo di prelievo: **Desenzano del Garda (BS)**

Note / Ulteriori dati del campione: **Campione prelevato c/o cantiere di Via Marconi - Desenzano del Garda (BS)**

N° di accettazione: **25LA22134**

Data di presentazione: **11/04/2025**

Data inizio prove: **11/04/2025**

Data fine prove: **05/05/2025**

Dati di campionamento

Campionato da: **ns personale**

Presentato da: **ns personale**

Contenuto in: **Barattolo di vetro, Vial**

Met. Campionamento: **Manuale UNICHIM 196/2 2004**

N° verbale intervento: **ATR 2025/1546 del 11/04/2025**

Aspetto: **sabbioso argilloso con presenza di sassi di piccola dimensione, grigiastro, inodore**

Analisi richieste: **Come sotto riportato**

Risultati analitici

Parametro <i>Metodo</i>	U.M.	Risultato	Incertezza	Limiti
Scheletro (> 2 mm e < 20 mm) <i>DM 13/09/1999 SO n 185 GU n 248 21/10/1999 Met II.1</i>	% p/p	5		
Frazione secca fine (< 2 mm) <i>DM 13/09/1999 SO n 185 GU n 248 21/10/1999 Met II.1</i>	% p/p	95		
Idrocarburi pesanti C>12 <i>UNI EN ISO 16703:2011</i>	mg/kg s.s.	< 10		L1: 50 L2: 750
Arsenico (As) <i>UNI EN 13657:2004 + EPA 200.8 1994</i>	mg/kg s.s.	5	±1	L1: 20 L2: 50
Cadmio (Cd) <i>UNI EN 13657:2004 + EPA 200.8 1994</i>	mg/kg s.s.	< 0,2		L1: 2 L2: 15
Cobalto (Co) <i>UNI EN 13657:2004 + EPA 200.8 1994</i>	mg/kg s.s.	4	±1	L1: 20 L2: 250
Cromo totale (Cr) <i>UNI EN 13657:2004 + EPA 200.8 1994</i>	mg/kg s.s.	12	±2	L1: 150 L2: 800
Cromo esavalente (Cr) <i>MPI 00060 CH Rev. 0 2023 + APAT CNR IRSA 3150 C Man 29 2003 *</i>	mg/kg s.s.	< 0,2		L1: 2 L2: 15
Mercurio (Hg) <i>UNI EN 13657:2004 + EPA 200.8 1994</i>	mg/kg s.s.	< 0,1		L1: 1 L2: 5
Nichel (Ni) <i>UNI EN 13657:2004 + EPA 200.8 1994</i>	mg/kg s.s.	14	±2	L1: 120 L2: 500
Piombo (Pb) <i>UNI EN 13657:2004 + EPA 200.8 1994</i>	mg/kg s.s.	7	±1	L1: 100 L2: 1000
Rame (Cu) <i>UNI EN 13657:2004 + EPA 200.8 1994</i>	mg/kg s.s.	6	±1	L1: 120 L2: 600
Zinco (Zn) <i>UNI EN 13657:2004 + EPA 200.8 1994</i>	mg/kg s.s.	26	±3	L1: 150 L2: 1500

Indam Laboratori S.r.l.

(Groupe Carso) - Società unipersonale

Via Redipuglia 33/39
25030 Castel Mella (BS)
+39 030 2585203
info@indam.it
www.indam.it

Capitale sociale 100.000 €i.v.
C.F. / P. IVA 03379190980
r.e.a. n. 529364



LAB N° 0059 L

Pagina 1 di 2

Laboratorio con sistema di gestione della qualità certificato secondo la norma
UNI EN ISO 9001:2015 da TÜV Rheinland Italia. Certificato n° 39000920506

segue Rapporto di prova n° **25LA22134** del **14/05/2025**

Parametro <i>Metodo</i>	U.M.	Risultato	Incertezza	Limiti
Amianto <i>DM 06/09/94 GU n°288 10/12/1994 All. 1 Met. B</i>	mg/kg s.s.	< 100		L1: 1000 L2: 1000

Cromo esavalente (Cr): determinato mediante estrazione in acqua con contatto di 2 ore (rapporto campione:acqua = 1:100).

Amianto: il laboratorio è accreditato Accredia per la matrice "materiali massivi, materiali polverulenti" nella quale rientra il materiale analizzato. Si annota che nella frazione > 2 mm e < 20 mm non sono stati osservati materiali contenenti amianto.

Limiti:

L1: D.Lvo 152/06 All. 5 titolo V parte IV - tab. 1A "Siti ad uso verde pubblico, privato e residenziale"

L2: D.Lvo 152/06 All. 5 titolo V parte IV - tab. 1B "Siti ad uso commerciale e industriale"

Note:

Determinazioni eseguite sulla frazione fine < 2 mm e riferite alla totalità dei materiali secchi, comprensiva dello scheletro, ad eccezione dei composti volatili che, quando determinati, sono effettuati sul campione tal quale e i risultati riferiti al secco.

*Referente del laboratorio
chimico*

Dott. Nicolò Grossi
Ordine Interprov. dei Chimici
e Fisici Lombardia
n. 4001

Documento con firma digitale del responsabile del laboratorio ai sensi della normativa vigente.

La direzione tecnica dei laboratori è a cura del dott. Liberale Formentini iscritto all'Ordine dei Chimici e Fisici della Provincia di Brescia al n° 118

Parametri chimici: il dato di incertezza, qualora riportato, si riferisce all'incertezza (U) calcolata considerando un livello di probabilità del 95% che corrisponde ad un fattore di copertura $k=2$. Per le determinazioni di residui/tracce che prevedono procedure di pretrattamento, il recupero è da intendersi compreso all'interno dei limiti di accettabilità specifici previsti dal metodo di prova o dalla normativa vigente; gli esiti analitici, se non diversamente indicato, non sono corretti per il fattore di recupero.

Parametri microbiologici: il dato di incertezza, qualora riportato, si riferisce all'incertezza composta calcolata come scarto tipo di riproducibilità intralaboratorio, moltiplicata per il fattore di copertura $k=2$, considerando il livello di probabilità del 95%, in accordo alla norma ISO 19036 o all'intervallo di confidenza calcolato a un livello di probabilità del 95%.

Per le prove microbiologiche quantitative i risultati sono emessi in accordo a quanto previsto dalle norme ISO 7218:2024 per gli alimenti e ISO 8199:2018 per le acque.

Per la matrice Acqua: <1 o <100 UFC/volume analizzato indica l'assenza di crescita di colonie in piastra alla prima diluizione utile (il valore <1 è da considerarsi come 0 per l'interpretazione dei limiti di legge).

(*): Le prove contrassegnate con l'asterisco non rientrano nell'accreditamento rilasciato a questo laboratorio da Accredia - l'Ente Italiano di Accreditamento.

Rapporto di prova valido ad ogni effetto di legge D. Lgs. n° 82 del 7 marzo 2005 e s.m.i.

I risultati analitici si riferiscono esclusivamente al campione esaminato e alle determinazioni richieste dal committente. Il laboratorio declina la responsabilità relativa ai dati del campione forniti dal committente. Qualora il campionamento non sia eseguito da Indam i risultati riportati nel presente rapporto di prova si riferiscono al campione così come ricevuto. Eventuali controcampioni devono essere stati identificati dal laboratorio e dal committente. Il rapporto di prova viene emesso in un unico esemplare e non può essere riprodotto parzialmente salvo approvazione scritta del laboratorio. Copia del rapporto di prova viene conservata per anni cinque.

Laboratorio iscritto nel Registro Regionale dei laboratori che effettuano analisi nell'ambito delle procedure di autocontrollo delle industrie alimentari ex DGR 266/2010 della Regione Lombardia n° prog. 030017302004.

Laboratorio iscritto con Decreto del Ministero per il Coordinamento della Ricerca Scientifica e Tecnologica nell'Albo dei Laboratori Esterni Pubblici e Privati Altamente Qualificati di cui all'art. 4 legge 46/82.

Fine del rapporto di prova

Desenzano del Garda
Alivi srl – Piano attuativo via Marconi 51
Indagini ambientali AREA RESIDENZIALE

ALLEGATI

ALLEGATO 2
PLANIMETRIA SONDAGGI

