



DIREZIONE SANITARIA

DIPARTIMENTO IGIENE E PREVENZIONE SANITARIA

SC IGIENE, SANITÀ PUBBLICA, SALUTE-AMBIENTE

Viale Duca degli Abruzzi, 15 – 25124 Brescia

Tel. 030/3838200

E-mail: IgieneSanitaPubblica@ats-brescia.it

Spett.le

Città di Desenzano del Garda (BS)

Alla c.a.

Autorità Procedente

Arch. Cinzia Pasin

Cl.: 2.3.05

Trasmissione via PEC:

protocollo@pec.desenzano.brescia.it

Oggetto: Piano attuativo "ALIVI" in variante al PGT, ai sensi del comma 5, art.14 della L.R. 12/2005 e s.m.i., per "RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA DELL'EX DISTRIBUTORE DI CARBURANTI IN VIA GUGLIELMO MARCONI, 51" – Proponente: Società ALIVI S.r.l.

Comunicazione di messa a disposizione e pubblicazione della documentazione.

Comunicazione Conferenza di Valutazione Finale relativa al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) di cui alla L.R. 12/2005 e s.m.i.

Osservazioni per gli aspetti di tutela igienico-sanitaria.

Con riferimento al procedimento in oggetto, ed in particolare alla comunicazione pervenuta agli atti della scrivente Agenzia con prot.int. n. 0094825/25 del 20/10/2025, si è provveduto ad effettuare una valutazione della documentazione messa a disposizione sul sistema informativo regionale SIVAS.

Per gli aspetti di stretta competenza igienico-sanitaria, ai fini della prevenzione e promozione della salute pubblica e di igiene del territorio, si osserva quanto segue:

- Come relazionato, il Piano Attuativo in variante al PGT riguarda un intervento di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione di un immobile dismesso a destinazione mista, sito in via Marconi n. 51 su Foglio 13 Particella 59. Il Piano Attuativo prevede la costruzione di un nuovo complesso edilizio (tre piani fuori terra ed un piano interrato adibito a parcheggi) misto commerciale-direzionale e residenziale. L'intervento ha lo scopo di riqualificare l'area caratterizzata da un forte degrado sul piano edilizio ed urbanistico in quanto le attività di distribuzione di carburanti, bar, albergo, annessi all'area rifornimenti e residenza risultano dismesse da anni.
- Si evidenzia che l'ex impianto di distributore di carburanti è stato dismesso nel 2021 ed è stato avviato un procedimento di bonifica. In merito, si riporta di seguito una parte del contenuto di cui alle comunicazioni degli Enti coinvolti nell'ambito della procedura di assoggettabilità a VAS a suo tempo svoltasi, ovvero:
 - nel "Rapporto preliminare di assoggettabilità a VAS, agg. 00 del 28/10/2021" vengono riportate le conclusioni dell'estratto della certificazione rilasciata da ARPA (prot. Arpa_mi.2021.0057739): "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 conformità alle CSC previste per siti ad uso "Commerciale e Industriale" quale il sito in oggetto (Colonna B, Tabella 1, Allegato 5, Titolo V, Parte IV del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152)";

- nel contributo istruttorio di ARPA prot. 2024.0025369 del 14/02/2024 viene indicato: *"...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".* Nel documento denominato "VAS01 Rapporto Ambientale, giugno 2025", risulta presente il documento "Indagini ambientali preliminari – Area residenziale. Relazione descrittiva dei risultati, datato 26 maggio 2025" che risponde quindi alla richiesta di ARPA della comunicazione degli esiti della verifica.

In merito a quanto sopra esposto, si evidenzia che il rispetto delle Concentrazioni Soglia di Contaminazione (CSC) in relazione alla destinazione urbanistica dell'area - misto commerciale-direzionale, residenziale – costituisce prerequisite indispensabile per la realizzazione dell'opera e dovrà pertanto essere oggetto di validazione nell'ambito dei lavori della CdS della presente valutazione ambientale da parte degli Enti Preposti.

- L'intervento prevede opere di mitigazione a verde, costituite principalmente da un filare di alberature prospiciente la via Marconi ed in corrispondenza dei parcheggi pertinenziali della parte a destinazione commerciale-direzionale. In proposito si suggerisce la verifica, da parte di tecnico abilitato (es. agronomo), circa l'assenza, tra le specie vegetali proposte quali misure di mitigazione, di essenze capaci di generare rischi di natura allergenica rilevante per la salute pubblica.
- Si sensibilizza infine sull'importanza circa la costante attuazione del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i. "Testo Unico sulla salute e sicurezza sul lavoro" durante le fasi di cantiere legate alla realizzazione del progetto, poiché dall'idonea applicazione possono discendere utili indicazioni di carattere sanitario applicabili anche alla tutela della salute pubblica. Durante le opere di cantiere dovranno essere adottate tutte le necessarie precauzioni allo scopo di eliminare o ridurre al massimo gli inconvenienti per le abitazioni circostanti, come rumore e polveri diffuse.

Distinti Saluti.

Firmato digitalmente
IL Responsabile
SS Salute e Ambiente
Dott.ssa Patrizia Vincenti

Struttura competente: SS Salute e Ambiente
I Referenti della pratica: Dir.Ing. Andrea Paladini - TdP Dott.ssa Eva Stofler
Tel. 030 383.8200 – email - IgieneSanitaPubblica@ats-brescia.it

ATS Brescia – Sede Legale: viale Duca degli Abruzzi, 15 – 25124 Brescia

Tel. 030.38381 - www.ats-brescia.it

Posta certificata: protocollo@pec.ats-brescia.it

Codice Fiscale e Partita IVA: 03775430980



DIREZIONE SANITARIA

DIPARTIMENTO IGIENE E PREVENZIONE SANITARIA

SC IGIENE, SANITÀ PUBBLICA, SALUTE-AMBIENTE

Viale Duca degli Abruzzi, 15 – 25124 Brescia

Tel. 030/3838200

E-mail: IgieneSanitaPubblica@ats-brescia.it

Spett.le

Città di Desenzano del Garda (BS)

Alla c.a.

Autorità Procedente

Arch. Cinzia Pasin

Cl.: 2.3.05

Trasmissione via PEC:

protocollo@pec.desenzano.brescia.it

Oggetto: Piano attuativo "ALIVI" in variante al PGT, ai sensi del comma 5, art.14 della L.R. 12/2005 e s.m.i., per "RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA DELL'EX DISTRIBUTORE DI CARBURANTI IN VIA GUGLIELMO MARCONI, 51" – Proponente: Società ALIVI S.r.l.

Comunicazione di messa a disposizione e pubblicazione della documentazione.

Comunicazione Conferenza di Valutazione Finale relativa al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) di cui alla L.R. 12/2005 e s.m.i.

Osservazioni per gli aspetti di tutela igienico-sanitaria.

Con riferimento al procedimento in oggetto, ed in particolare alla comunicazione pervenuta agli atti della scrivente Agenzia con prot.int. n. 0094825/25 del 20/10/2025, si è provveduto ad effettuare una valutazione della documentazione messa a disposizione sul sistema informativo regionale SIVAS.

Per gli aspetti di stretta competenza igienico-sanitaria, ai fini della prevenzione e promozione della salute pubblica e di igiene del territorio, si osserva quanto segue:

- Come relazionato, il Piano Attuativo in variante al PGT riguarda un intervento di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione di un immobile dismesso a destinazione mista, sito in via Marconi n. 51 su Foglio 13 Particella 59. Il Piano Attuativo prevede la costruzione di un nuovo complesso edilizio (tre piani fuori terra ed un piano interrato adibito a parcheggi) misto commerciale-direzionale e residenziale. L'intervento ha lo scopo di riqualificare l'area caratterizzata da un forte degrado sul piano edilizio ed urbanistico in quanto le attività di distribuzione di carburanti, bar, albergo, annessi all'area rifornimenti e residenza risultano dismesse da anni.
- Si evidenzia che l'ex impianto di distributore di carburanti è stato dismesso nel 2021 ed è stato avviato un procedimento di bonifica. In merito, si riporta di seguito una parte del contenuto di cui alle comunicazioni degli Enti coinvolti nell'ambito della procedura di assoggettabilità a VAS a suo tempo svoltasi, ovvero:
 - nel "Rapporto preliminare di assoggettabilità a VAS, agg. 00 del 28/10/2021" vengono riportate le conclusioni dell'estratto della certificazione rilasciata da ARPA (prot. Arpa_mi.2021.0057739): "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 conformità alle CSC previste per siti ad uso "Commerciale e Industriale" quale il sito in oggetto (Colonna B, Tabella 1, Allegato 5, Titolo V, Parte IV del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152)";

- nel contributo istruttorio di ARPA prot. 2024.0025369 del 14/02/2024 viene indicato: *"...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".* Nel documento denominato "VAS01 Rapporto Ambientale, giugno 2025", risulta presente il documento "Indagini ambientali preliminari – Area residenziale. Relazione descrittiva dei risultati, datato 26 maggio 2025" che risponde quindi alla richiesta di ARPA della comunicazione degli esiti della verifica.

In merito a quanto sopra esposto, si evidenzia che il rispetto delle Concentrazioni Soglia di Contaminazione (CSC) in relazione alla destinazione urbanistica dell'area - misto commerciale-direzionale, residenziale – costituisce prerequisite indispensabile per la realizzazione dell'opera e dovrà pertanto essere oggetto di validazione nell'ambito dei lavori della CdS della presente valutazione ambientale da parte degli Enti Preposti.

- L'intervento prevede opere di mitigazione a verde, costituite principalmente da un filare di alberature prospiciente la via Marconi ed in corrispondenza dei parcheggi pertinenziali della parte a destinazione commerciale-direzionale. In proposito si suggerisce la verifica, da parte di tecnico abilitato (es. agronomo), circa l'assenza, tra le specie vegetali proposte quali misure di mitigazione, di essenze capaci di generare rischi di natura allergenica rilevante per la salute pubblica.
- Si sensibilizza infine sull'importanza circa la costante attuazione del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i. "Testo Unico sulla salute e sicurezza sul lavoro" durante le fasi di cantiere legate alla realizzazione del progetto, poiché dall'idonea applicazione possono discendere utili indicazioni di carattere sanitario applicabili anche alla tutela della salute pubblica. Durante le opere di cantiere dovranno essere adottate tutte le necessarie precauzioni allo scopo di eliminare o ridurre al massimo gli inconvenienti per le abitazioni circostanti, come rumore e polveri diffuse.

Distinti Saluti.

Firmato digitalmente
IL Responsabile
SS Salute e Ambiente
Dott.ssa Patrizia Vincenti

Struttura competente: SS Salute e Ambiente
I Referenti della pratica: Dir.Ing. Andrea Paladini - TdP Dott.ssa Eva Stofler
Tel. 030 383.8200 – email - IgieneSanitaPubblica@ats-brescia.it

ATS Brescia – Sede Legale: viale Duca degli Abruzzi, 15 – 25124 Brescia

Tel. 030.38381 - www.ats-brescia.it

Posta certificata: protocollo@pec.ats-brescia.it

Codice Fiscale e Partita IVA: 03775430980

Contrassegno Elettronico



TIPO CONTRASSEGNO QR Code

IMPRONTA DOC BBEC6B0EE72813E013C66A10E6139A4D4FA01924B8F5216760BE4B37F4962563

Firme digitali presenti nel documento originale

Firma in formato pdf: PATRIZIA VINCENTI

Dati contenuti all'interno del Contrassegno Elettronico

Numero Protocollo 0114579/25

Data Protocollo 03/12/2025

Credenziali di Accesso per la Verifica del Contrassegno Elettronico

URL <https://protocollo.ats-brescia.it/PortaleGlifo/>

IDENTIFICATIVO AT SBS-BC28T-676878

PASSWORD 1Mcmr

DATA SCADENZA 02-01-2026

Ai sensi dell'art. 23 comma 2-bis del CAD (DLgs 82/2005 e ss.mm.ii.), si attesta che il presente documento, estratto in automatico dal sistema di gestione documentale è conforme al documento elettronico originale.

Scansiona il codice a lato per verificare il documento



atsbs
atsbs
RP01
0114579
2025-12-03

protocollo@pec.ats-brescia.it

Agenzia di Tutela della Salute di Brescia
atsbs

Agenzia di Tutela della Salute di Brescia
atsbs

protocollo@pec.comune.desenzano.brescia.it

TRASMETTE PIANO ATTUATIVO □ALIVI□ IN VARIANTE AL PGT, AI SENSI DEL COMMA 5, ART.14 DELLA L.R. 12/2005 E S.M.I., PER □RIQUALIFICAZIONE DELL□AREA DELL□EX DISTRIBUTORE DI CARBURANTI IN VIA GUGLIELMO MARCONI, 51□ □ PROPONENTE: SOCIETÀ ALIVI S.R.L. COMUNICAZIONE DI MESSA A DISPOSIZIONE E PUBBLICAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE. COMUNICAZIONE CONFERENZA DI VALUTAZIONE FINALE RELATIVA AL PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S.) DI CUI ALLA L.R. 12/2005 E S.M.I. PREC. 94825/25

POSTA CERTIFICATA: 114579/2025 - TRASMETTE PIANO ATTUATIVO "ALIVI" IN VARIANTE AL PGT, AI SENSI DEL COMMA 5, ART.14 DELLA L. R. 12/2005 E S.M.I., PER "RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA DELL'EX DISTRIBUTORE DI CARBURANTI IN VIA GUGLIELMO MARCONI, 51" - PROPONENTE: SOCIETÀ ALIVI S.R.L. COMUNICAZIONE DI MESSA A DISPOSIZIONE E PUBBLICAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE. COMUNICAZIONE CONFERENZA DI VALUTAZIONE FINALE RELATIVA AL PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A. S.) DI CUI ALLA L.R. 12/2005 E...

Mittente: protocollo@pec.ats-brescia.it

Destinatari: protocollo@pec.comune.desenzano.brescia.it

Inviato il: 05/12/2025 09.29.54

Posizione: PEC istituzionale Comune Desenzano del Garda/Posta in arrivo

=== LISTA DEGLI ALLEGATI ===

3204814.pdf ()

PROT. ATS 0114579.pdf ()

Segnatura.xml ()

| |
|--|
| COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA |
| Protocollo N.0075256/2025 del 09/12/2025 |
| E |