



PARERE MOTIVATO

N. 72 DEL 19 MARZO 2026

OGGETTO: VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI DEL COMUNE DI VALEGGIO SUL MINCIO (VR) PRESENTATA TRAMITE PROCEDURA SUAP DALLA DITTA "STULZ SPA" PER L'AMPLIAMENTO DI UN'ATTIVITA' PRODUTTIVA.

Verifica di Assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e del Regolamento regionale in materia di VAS n. 3/2025.

CODICE UFFICIO VA 2025_72

L'AUTORITÀ COMPETENTE PER LA VAS

VISTA la direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente;

VISTO il Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 recante "Norme in materia ambientale";

VISTO in particolare l'art. 6 comma 3 del Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, il quale specifica che *"per i piani e i programmi di cui al comma 2 che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi di cui al comma 2, la valutazione ambientale è necessaria qualora l'autorità competente valuti che producano impatti significativi sull'ambiente, secondo le disposizioni di cui all'articolo 12 e tenuto conto del diverso livello di sensibilità ambientale dell'area oggetto di intervento"*;

VISTA la Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 recante "Norme per il governo del territorio ed in materia di paesaggio";

VISTA la Legge Regionale n. 12 del 27 maggio 2024 recante la *"Disciplina regionale in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), valutazione di impatto ambientale (VIA), valutazione d'incidenza ambientale (VINCA) e autorizzazione integrata ambientale (AIA)"*;

VISTO il Regolamento regionale in materia di VAS n. 3 del 9 gennaio 2025, ad oggetto *"Regolamento attuativo in materia di VAS (articolo 7 della legge regionale 27 maggio 2024, n. 12)"*;

VISTO il Regolamento regionale in materia di VINCA n. 4 del 9 gennaio 2025, ad oggetto *"Regolamento attuativo in materia di VINCA (articolo 17 della legge regionale 27 maggio 2024, n. 12)"*;

VISTO il decreto del Direttore della Direzione Valutazioni Ambientali, Supporto Giuridico e Contenzioso n. 1 del 15 gennaio 2025, ad oggetto *"Attuazione dell'articolo 12, commi 2 e 3, del Regolamento n. 3 del 09.01.2025 in materia di Valutazione Ambientale Strategica-VAS adottato ai sensi dell'articolo 7 della Legge regionale 27/05/2024, n. 12. Approvazione della modulistica necessaria alla presentazione delle istanze da parte dell'Autorità procedente"*;



Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

ATTESO che la Commissione VAS si è riunita in data 19/03/2026, come da nota di convocazione trasmessa con prot. n. 169835 del 17/03/2026 dalla U.O. VAS VINCA e NUVV;

VISTA l'istanza presentata dal Comune di Valeggio sul Mincio, in qualità di Autorità procedente, acquisita al prot. reg. n. 143332 del 20/03/2025, di avvio della Verifica di Assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e del Regolamento regionale in materia di VAS n. 3/2025, relativa alla variante al Piano degli Interventi presentata tramite procedura SUAP dalla ditta "Stulz Spa" per l'ampliamento di un'attività produttiva;

ESAMINATA la documentazione trasmessa a supporto della sopra citata istanza ed in particolare:

- Modulo Istanza di verifica di assoggettabilità, secondo il modello Allegato "C" al decreto n. 1 del 15/01/2025;
- Rapporto Preliminare di Assoggettabilità a VAS;
- Documentazione VINCA;
- Verbale della conferenza di servizi decisoria di adozione della variante
- Determina n. 124 del 11/03/2025 di adozione della Variante;
- Tavola Planivolumetrica
- TAV. A1 inquadramento cartografico
- TAV. A2 inquadramento di progetto- dati generali
- TAV. A8 mitigazione ambientale
- Pareri resi dai soggetti competenti in materia ambientale
- Verbale della Conferenza di Servizi di adozione della Variante al P.I.
- dichiarazione, a firma del responsabile del procedimento attestante che, entro il termine di pubblicazione della variante, non risultano pervenute osservazioni.

VISTA la nota prot. n. 168968 del 02/04/2025 con la quale l'UO VAS VINCA e NUVV ha richiesto il perfezionamento dell'istanza, ricordando altresì all'Autorità Procedente di trasmettere una dichiarazione in merito alle osservazioni pervenute in fase di pubblicazione della Variante;

VISTA ed ESAMINATA la seguente documentazione integrativa trasmessa dal Comune ed acquisita con prot. n. 181239 del 08/04/2025:

- Documentazione integrativa per la VINCA;
- Verbale della conferenza di servizi decisoria di adozione della variante e pareri resi dai soggetti competenti in materia ambientale

DATO ATTO che, con nota prot. n. 189080 del 14/04/2025, l'UO VAS, VINCA e NUVV, ai fini di quanto previsto dall'art. 12 comma 2 del D.Lgs. 152/2006, ha trasmesso il Rapporto preliminare di assoggettabilità a VAS ai seguenti Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA) per l'espressione del parere di competenza:

- ARPAV - Area Tecnica e Gestionale - UO Valutazioni VIA (nazionali e regionali), VAS, Grandi Opere
- Provincia di Verona
- Consorzio di Bonifica Veronese
- Ulss n. 9 Scaligera
- Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Verona, Rovigo e Vicenza
- AGS Azienda Gardesana Servizi s.p.a.
- Comune di Peschiera del Garda
- Comune di Castelnuovo del Garda
- Comune di Sona
- Comune di Sommacampagna



Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

- Comune di Mozzecane
- Comune di Roverbella
- Comune di Marmirolo
- Comune di Volta Mantovana
- Comune di Monzambano
- Comune di Ponti sul Mincio
- Autorità di Bacino Distrettuale del Fiume Po
- Consiglio di Bacino Verona Nord
- Direzione Pianificazione Territoriale
- U.O. Genio Civile di Verona

PRESO ATTO E CONSIDERATO quanto evidenziato nei pareri resi da parte dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA) consultati:

- Direzione Pianificazione Territoriale acquisito con prot. n. 0261610 del 27/05/2025;
 - Azienda Gardesana Servizi, acquisito con prot. n. 239462 del 14/05/2025
- pubblicati e consultabili al seguente indirizzo internet <http://www.regione.veneto.it/web/vas-via-vinca-nuvv/pareri-motivati>;

CONSIDERATO che l'istanza è stata oggetto di un primo esame da parte della Commissione Regionale VAS, nella seduta del 04/09/2025, la quale ha ritenuto opportuno richiedere alcune integrazioni, formalizzata da parte dell'UO VAS VINCA e NUVV con nota prot. n. 439957 del 10/09/2025.

CONSIDERATO che, in adeguamento rispetto alla suddetta richiesta, il Comune, con nota acquisita al prot. reg. n.549129 del 10/10/2025, ha trasmesso un nuovo Rapporto Preliminare Ambientale.

DATO ATTO che, in ragione di quanto sopra, l'UO VAS VINCA e NUVV, con nota prot n.581133 del 20/10/2025, ha disposto il riavvio della fase di consultazione dei soggetti competenti in materia ambientale, in esito alla quale risultano pervenuti i seguenti pareri:

- AGS Azienda Gardesana Servizi S.p.a., acquisito al prot. reg. n. 622226 del 13/11/2025;
- ARPAV, acquisito al prot. reg. n. 632670 del 19/11/2025.

CONSIDERATO che la presente verifica di assoggettabilità a VAS riguarda la variante al Piano degli Interventi del Comune di Valeggio sul Mincio (VR), presentata tramite procedura SUAP (art. 4 LR 55/2012) dalla ditta "Stulz Spa" finalizzata a consentire l'ampliamento di un fabbricato produttivo. La ditta "Stulz Spa" è specializzata in soluzioni per il condizionamento e la refrigerazione industriale e di processo e, attualmente, è proprietaria di uno stabilimento ubicato a Valeggio sul Mincio, in Via Evangelista Torricelli n. 3.

La proposta prevede l'ampliamento di tale stabilimento, interessando un'area attualmente individuata dal PAT come zona di espansione "produttiva" e dal PI come zto agricola e ricadente all'interno di una "fascia di rispetto dell'attuale azienda agricola intensiva".

La proposta di ampliamento dell'attività e conseguentemente della relativa zona territoriale omogenea di tipo "D" prevede le seguenti modifiche alla pianificazione comunale vigente:

- modifica nel P.I. attraverso l'individuazione di nuova pari a mq 26.008 con possibilità edificatorie per l'ampliamento dell'edificio esistente ad uso uffici, magazzini, locali per la lavorazione, deposito logistico per una superficie complessiva di mq 13.278.

La ditta ritiene che la proposta rivesta un rilevante interesse pubblico, in quanto:

- sotto il profilo urbanistico consente di dare attuazione, in termini di continuità "lavorativa" della ditta Stulz spa, di un'area che, attualmente, è già classificata come zona ad espansione "produttiva", risulta collocata in adiacenza ad un'area



Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

industriale/artigianale, già dotata di tutti i sottoservizi e standards e non interferisce con la viabilità locale;

- sotto il profilo sociale ed economico appare rispondente ai bisogni ed agli interessi della comunità locale in termini di sviluppo, di miglioramento e potenziamento.

L'intervento di progetto prevede la costruzione di un fabbricato ad uso magazzino logistico con annessi uffici e servizi e con impianti e strutture caratterizzati da rilevante qualificazione tecnologica e ambientale, composto da un capannone prefabbricato a pianta rettangolare con sviluppo su unico piano fuori terra. Il progetto inoltre prevede la realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico a servizio dell'intera area (di circa 111 posti macchina), collocato sempre in proprietà della Ditta ma fuori dall'ambito individuato. Tale intervento si configura come compensazione e "mitigazione".

CONSIDERATO che il rapporto preliminare di assoggettabilità a VAS esaminato risulta completo ed esaustivo secondo quanto previsto dalle normative vigenti di settore e comprende sufficienti elementi per la valutazione ambientale. In particolare, il documento, così come aggiornato ed implementato a seguito della richiesta di integrazioni della Commissione VAS, comprende l'inquadramento della normativa di riferimento, la caratterizzazione della proposta di Variante, con l'illustrazione dei rapporti con i piani sovraordinati e di settore nonché del quadro ambientale generale e degli aspetti degni di interesse. La stima dei potenziali effetti ha approfondito le tematiche di potenziale interferenza con le diverse matrici ambientali, potendo concludere che non vi saranno significativi effetti negativi.

TENUTO CONTO che, nella prima fase di consultazione, sulla base del Rapporto preliminare acquisito in data 20/03/2025, sono pervenuti i seguenti contributi:

- La Direzione Pianificazione Territoriale, pur riscontrando la coerenza tra obiettivi e strategie generali del Piano rispetto a quelli del PTRC, ha segnalato la necessità di approfondire alcuni temi, con particolare riferimento agli artt. 9, 16 e 33, nonché all'Atlante del Paesaggio.
- AGS Azienda Gardesana Servizi S.p.a., pur non ravvisando osservazioni specifiche, ha colto l'occasione per fornire indicazioni di carattere generale.

Nella seconda fase di consultazione, sulla base del Rapporto preliminare integrato a seguito della richiesta di integrazioni della Commissione VAS, sono pervenuti i seguenti contributi:

- AGS Azienda Gardesana Servizi S.p.a. ha ribadito quanto già comunicato.
- ARPAV ha fornito alcuni suggerimenti per il perfezionamento dell'analisi di coerenza con le strategie di sviluppo sostenibile, richiamando altresì l'attenzione sulle misure di contenimento del trasporto su gomma e alla logistica di corto raggio. Tra le varie osservazioni si richiama "... il recente Regolamento UE 2024/1991 sul Ripristino della Natura che pone l'attenzione sugli ecosistemi urbani, imponendo agli stati membri entro il 31/12/2030 di azzerare le perdite degli spazi verdi urbani e della copertura arborea. Dal 01/01/2031 gli Stati membri devono operare per conseguire un aumento degli spazi verdi urbani. Molti degli interventi promossi dalla variante operano in direzione opposta a quanto previsto dalla recente normativa".

Il contributo mette in luce anche alcuni spunti per l'implementazione dei dati relativi al quadro ambientale e per la corretta definizione dei possibili impatti sulle matrici, in particolare per quanto riguarda l'impatto acustico e all'incremento di emissioni atmosferiche connessi soprattutto al traffico indotto, la potenziale alterazione della componente acque e il consumo di suolo. Tali indicazioni hanno concorso alla stesura di specifiche raccomandazioni.

**Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS)**

DATO ATTO che, per gli effetti dell'art. 10, c. 3 del D.Lgs. 152/2006, la VAS comprende le procedure di valutazione d'incidenza di cui all'articolo 5 del DPR n. 357 del 1997 e che, a tal fine, è stata fornita dal proponente la documentazione di valutazione preliminare – Screening Specifico (Livello I), secondo le modalità definite alla lettera B dell'Allegato Tecnico al Regolamento regionale n. 4/2025;

VISTO il parere motivato positivo dell'Autorità regionale per la VINCA 52 del 12/08/2025 pubblicato al seguente indirizzo internet: www.regione.veneto.it/web/vas-via-vinca-nuvv/procedure-valutative, quale parte integrante e sostanziale del presente parere;

RICONOSCIUTO che, sulla scorta della documentazione fornita dal proponente e degli esiti del parere motivato sopra richiamato, è stato riconosciuto che l'istanza non determina un'incidenza significativa sui siti della rete Natura 2000, con riferimento agli specifici obiettivi di conservazione di habitat e specie;

VISTA la relazione istruttoria predisposta dall'Unità Organizzativa VAS, VInCA e NUVV in data 19 marzo 2026, dalla quale emerge che la variante al Piano degli Interventi del Comune di Valeggio sul Mincio (VR) presentata tramite procedura SUAP dalla ditta "Stulz Spa" per l'ampliamento di un'attività produttiva, sulla base delle considerazioni svolte alla scala di analisi dello strumento, non determina effetti significativi sull'ambiente, previo recepimento di puntuali raccomandazioni;

ATTESO che l'Autorità procedente dovrà trasmettere alla Commissione regionale per la VAS una "Relazione di sintesi", con cui illustrerà sinteticamente le modalità con cui le raccomandazioni ambientali contenute nel presente parere sono state recepite in sede di approvazione. Si precisa che, in difetto di tale adempimento in capo all'Autorità procedente, la Commissione regionale per la VAS rimarrà impossibilitata ad esprimere le proprie valutazioni di merito in relazione ad eventuali future istanze.

**TUTTO CIÒ CONSIDERATO
ESPRIME IL PARERE DI NON ASSOGGETTARE
ALLA PROCEDURA DI V.A.S.**

la variante al Piano degli Interventi del Comune di Valeggio sul Mincio (VR) presentata tramite procedura SUAP dalla ditta "Stulz Spa" per l'ampliamento di un'attività produttiva, subordinatamente al recepimento degli esiti della Valutazione di Incidenza di cui al parere motivato dell'Autorità regionale per la VINCA n. 52/2026" citato in premessa, e con le seguenti raccomandazioni:

1. vengano messe in atto tutte le indicazioni, mitigazioni e/o compensazioni previste nel Rapporto Preliminare di Assoggettabilità a VAS;
2. vengano recepite le indicazioni e/o prescrizioni previste nei pareri delle Autorità Ambientali consultate;
3. Lo sviluppo della futura attività sia orientata all'innovazione, all'economia circolare e alla digitalizzazione, così come previsto dal "Green Deal europeo", dal programma "Industria 4.0" e dal PNRR, anche nell'ottica del raggiungimento degli obiettivi definiti dalle Strategie nazionale e regionale per lo Sviluppo Sostenibile. Pertanto, con la finalità di ridurre il consumo energetico e per raggiungere la neutralità carbonica prevista dal "Green Deal Europeo", la

**Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS)**

trasformazione dovrà essere orientata in modo tale da garantire la massima efficienza energetica, prevedendo l'installazione, sui tetti degli edifici e nei parcheggi, di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili al fine di raggiungere l'obiettivo dell'autoconsumo energetico.

4. in fase di realizzazione di aree a parcheggio funzionalmente collegate alle attività insediabili vengano adottate adeguate attenzioni/accorgimenti tecnici al fine di evitare il percolamento di sostanze pregiudizievoli per l'ambiente generato dalle acque di dilavamento di piazzali / parcheggi. Le acque di dilavamento potranno essere rilasciate direttamente al suolo o in un corpo idrico superficiale, ma dovranno essere intercettate e trattate secondo le disposizioni del D.lgs.152/2006. Si ricorda che ai sensi dell'art. 39 del PTA, il recapito potrà avvenire anche negli strati superficiali del sottosuolo, purché sia preceduto da un idoneo trattamento in continuo di sedimentazione e, se del caso, di disoleazione delle acque ivi convogliate.
5. Vengano individuate tutte le azioni atte a ridurre al minimo la copertura del suolo (ad es. pavimentazione delle aree parzialmente coprente, aumento delle aree verdi, ecc.) nella realizzazione delle azioni previste dalle varie istanze di Variante.
6. In relazione alla superficie interessata da nuovi interventi di impermeabilizzazione, si raccomanda la realizzazione di un'adeguata fascia arborea arbustiva (anche al di fuori dell'ambito SUAP), affinché possa essere adeguatamente compensata la potenziale perdita di servizi ecosistemici, anche in un'ottica di recepimento ed attuazione dei principi del Regolamento (UE) 2024/1991 ("Regolamento sul ripristino della natura").
7. In generale, a livello comunale, vengano promosse iniziative prioritariamente volte al recupero e alla rigenerazione urbana di siti degradati o abbandonati.
8. Con riferimento all'impianto di depurazione, si raccomanda, nelle successive fasi autorizzative, di definirne il carico residuo e di verificare la disponibilità del depuratore ad accettare nuovi reflui.
9. Vengano adottate, durante le diverse fasi di cantierizzazione, tutte le misure volte a minimizzare gli impatti sull'ambiente e sul patrimonio culturale dell'intervento proposto in particolare:
 - a. per tutti gli ambiti di trasformazione che comportano scavo e movimentazione di terreno si richiama il rispetto della normativa sulle terre e rocce da scavo (DPR n. 120/2017);
 - b. si richiama il rispetto della normativa sui rifiuti da demolizione; deve essere garantita l'applicazione di tutte le tecniche necessarie per evitare la contaminazione del suolo e del sottosuolo durante le fasi di lavoro;
 - c. dovrà essere garantito, eventualmente prevedendo adeguate opere di mitigazione o accorgimenti tecnici, il rispetto dei limiti di immissione e di emissione previsti dalle normative vigenti per quanto riguarda le polveri, i gas di scarico e l'impatto acustico.
10. Per la fase di esercizio venga previsto l'utilizzo di mezzi di trasporto merci a basso impatto ambientale prevedendo, ove possibile, una razionalizzazione dei viaggi.

**Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS)**

Nelle future valutazioni ambientali, dovrà essere dato conto dell'attività di monitoraggio ambientale del PAT prevista dall'Art. 18 del D.Lgs. 152/2006. Questo strumento, componente essenziale della Valutazione Ambientale Strategica, risulta necessario per assicurare il controllo e l'efficacia di piani e programmi permettendo di osservare gli effetti reali, nonché identificare tempestivamente le conseguenze inattese e verificare il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati. Le informazioni raccolte sono decisive per l'adozione di misure correttive, il supporto alle decisioni e la promozione della trasparenza e partecipazione pubblica.

Da ultimo si sottolinea che, in conformità a quanto previsto dal D.lgs. 152/2006 parte seconda e ss.mm.ii. e in particolare dagli artt. 4, 5 e 6, la valutazione effettuata ha la finalità di assicurare che l'attuazione della Variante sia compatibile con le condizioni per lo sviluppo sostenibile, nel rispetto della capacità rigenerativa degli ecosistemi e delle risorse, della salvaguardia della biodiversità e del patrimonio culturale, nell'ottica di un'equa distribuzione dei vantaggi connessi all'attività economica.

La valutazione non attiene a questioni afferenti alla procedura urbanistica espletata.

Il Presidente
della Commissione Regionale VAS

avv. Cesare Lanna

Il Componente
della Commissione Regionale VAS

dott. Paolo Giandon

Il Componente
della Commissione Regionale VAS

arch. Salvina Sist