

Prot. Generale (n° PEC)

Brescia, (data PEC)

Class. 6.3

Fascicolo n° 2025.3.43.52

(da citare nella risposta)

Spettabile

Settore Territorio - Comune di Chiari  
Piazza M. della Libertà, 26  
25032 CHIARI (BS)  
Email: [comunedichiari@legalmail.it](mailto:comunedichiari@legalmail.it)

**Oggetto : Avvio del procedimento relativo alla Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del Piano di Recupero in variante al Piano di Governo del Territorio (PGT) del comune di Chiari (BS) denominato “Villa Amici” ai sensi della l.r. 12/2005 e ss.mm.ii. Parere di competenza di ARPA LOMBARDIA, Dipartimento di Brescia, ai sensi dell’art. 12, c. 2 del D.lgs. 152/2006.**

Con delibera della Giunta comunale n. 96 del 30 giugno 2025 è stato dato avvio alla procedura di Verifica di Assoggettabilità alla VAS del Piano di Recupero in variante al PGT denominato “Villa Amici” presentato dalla società Immobiliare San Giorgio s.r.l.; con lettera pervenuta a questa Agenzia, registrata a protocollo interno n. *arpa\_mi.2025.0124054* del 27 luglio 2025, sono state richieste le osservazioni di competenza.

L'intervento prevede varianti urbanistiche al Piano delle Regole in quanto:

- introduce la tipologia d'intervento della ristrutturazione edilizia (interventi di 4° livello);
- incrementa la superficie coperta e il volume urbanistico complessivo esistente;
- riduce l'indice di permeabilità esistente;
- altera il profilo esterno di una parte del blocco a sud;
- prevede delle cantine esterne costruite al confine con la proprietà pubblica (Via San Sebastiano).

Di seguito viene riportato il parere di competenza ai sensi dell'art. 12, c. 2 del D.lgs. 152/2006.

In merito ai criteri per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica, si rimanda alla relazione idraulica idrologica redatta ai sensi del r.r. n. 7 del 23/11/2017 e s.m.i. e si raccomanda che lo smaltimento dei volumi invasati avvenga privilegiando all'infiltrazione il riuso tramite sistemi come serbatoi di accumulo per il mantenimento delle opere a verde, vasche di laminazione, ecc.

Responsabile del procedimento: ANTONELLA ZANARDINI, e-mail: [a.zanardinil@arpalombardia.it](mailto:a.zanardinil@arpalombardia.it)  
Istruttore: FEDERICO MATTEONI, e-mail: [f.matteoni@arpalombardia.it](mailto:f.matteoni@arpalombardia.it)

Si coglie l'occasione per richiamare quanto disposto in materia di radon indoor dal D.Lgs. 101/2020 e s.m.i., che ha introdotto norme di sicurezza relative alla protezione contro i pericoli derivanti dall'esposizione alle radiazioni ionizzanti. In particolare, il Titolo IV, Capo I, tratta il tema dell'esposizione al radon indoor negli ambienti di vita e di lavoro. Successivamente la L.R. 3/2022, in attuazione del D.Lgs. 101/2020 s.m.i., ha introdotto alcune prescrizioni finalizzate alla prevenzione dall'esposizione al radon su tutto il territorio regionale ed ha modificato, di conseguenza, alcuni articoli della L.R. n. 33/2009 e della L.R. n. 7/2017.

Le principali disposizioni delle norme sopra citate, in qualche modo attinenti all'edilizia, sono ricordate di seguito. Si ricorda che i comuni hanno l'obbligo (ex articolo 66 *septiesdecies*, comma 2, della L.R. n. 33/2009 s.m.i) di provvedere, qualora non lo abbiano già fatto, ad integrare i regolamenti edilizi comunali con norme tecniche specifiche per la protezione dall'esposizione al gas radon in ambienti chiusi. Indicazioni tecniche sulle specifiche misure per prevenire l'ingresso del radon nel caso di nuove costruzioni e di ristrutturazioni sono contenute nel Piano Nazionale di Azione per il Radon (PNAR) (adottato con DPCM dell'11 gennaio 2024) e nelle «Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor», approvate sulla base di indicazioni tecniche internazionali con decreto dirigenziale n. 12678 del 21 dicembre 2011, e successivi aggiornamenti. Tutte le misure tecniche preventive e correttive di cui ai paragrafi seguenti devono essere effettuate facendo riferimento ai suddetti documenti. Su tutto il territorio regionale valgono le seguenti indicazioni:

1. Interventi edilizi che coinvolgono l'attacco a terra in locali destinati ad uso abitativo (Art. 66 *sexiesdecies* L.R. 3/2022 - Interventi di protezione dall'esposizione al radon nelle abitazioni):

- interventi di manutenzione straordinaria
- interventi di restauro e di risanamento conservativo
- interventi di ristrutturazione edilizia
- interventi di nuova costruzione

Tali interventi sono progettati e realizzati con criteri costruttivi tali da prevenire l'ingresso del gas radon all'interno delle unità abitative.

2. Recupero di locali seminterrati a uso abitativo anche comportante la realizzazione di autonome unità a uso abitativo (Art.3 L.R. 3/2022). In questo caso deve essere realizzata almeno una misura tecnica correttiva per la mitigazione o il contenimento dell'accumulo di gas radon e, ove tecnicamente realizzabile, un'ulteriore misura tecnica correttiva.

Entro 24 mesi dalla presentazione della segnalazione certificata deve essere effettuata la misurazione della concentrazione media annua di attività di radon in aria. In caso di superamento dei livelli di riferimento deve essere completata l'applicazione delle misure tecniche correttive ai fini del risanamento dei locali e occorre procedere ad ulteriore misurazione.

3. Mutamento d'uso senza opere di locali seminterrati da destinare ad uso abitativo (Art.3 L.R. 3/2022).

In questo caso deve essere effettuata la misurazione della concentrazione di radon. In caso di superamento dei livelli di riferimento devono essere adottate misure correttive per la riduzione dell'esposizione al gas radon e si deve procedere ad ulteriori misurazioni.

4. Recupero dei piani terra esistenti da destinare ad uso abitativo di cui all'articolo 8, commi 1 e 2, della

Responsabile del procedimento: ANTONELLA ZANARDINI, e-mail: a.zanardini@arpalombardia.it

Istruttore: FEDERICO MATTEONI, e-mail: f.matteoni@arpalombardia.it

Legge Regionale 18/2019. Si applicano le stesse disposizioni dei punti 2. e 3.

Si ricorda inoltre che, in caso di recupero dei vani e locali seminterrati ad uso residenziale, terziario o commerciale, la Legge Regionale 7/2017 prescrive le seguenti azioni:

1. Le pareti interrato dovranno essere protette mediante intercapedini aerate o con altre soluzioni tecniche della stessa efficacia (comma 3 bis);
2. Dovrà essere garantita la presenza di idoneo vespaio aerato su tutta la superficie dei locali o altra soluzione tecnica della stessa efficacia (comma 3 ter).

Per quanto attiene alla fase esecutiva, si invita ad eseguire le attività di demolizione con contestuale irrorazione di acqua attraverso appositi cannoni nebulizzatori di portata idonea (in numero adeguato) al fine di impedire la diffusione di polveri in atmosfera.

Per la fase di cantiere, si raccomanda l'attuazione di tutti gli accorgimenti finalizzati a impedire l'infiltrazione nel suolo di sostanze inquinanti (idrocarburi, olii, solventi, altro). In particolare, dovranno essere prescritti:

- adeguato e sicuro sistema di raccolta delle acque reflue per l'intera zona di pertinenza progettuale interessata dalle attività di lavorazione;
- trattamento delle acque di prima pioggia limitatamente alle aree di cantiere in cui stazionano i mezzi meccanici (aree di parcheggio) ed in cui si sviluppano operazioni di manutenzione (officine);
- regimazione delle acque piovane nelle aree circostanti il cantiere;
- appositi interventi di impermeabilizzazione delle aree di parcheggio e di quelle destinate alla manutenzione ed allo stoccaggio di materiali pericolosi (carburanti, olii, solventi etc.).

Si richiama la responsabilità in merito alla vigilanza da parte del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale (art. 27, decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 - "Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia") sull'applicazione delle condizioni operative di svolgimento dei lavori sopra evidenziate (e delle ulteriori che si reputi necessarie per la tutela della salute umana e dell'ambiente) e sull'ottemperanza a norme di legge e di regolamento (da inserire nei titoli abilitativi dell'attività urbanistico-edilizia e da riportare nel progetto definitivo ed esecutivo dei lavori per la loro attuazione da parte della Direzione Lavori).

Si rimanda all'Autorità competente d'intesa con l'Autorità procedente, ai sensi dell'art. 12, c. 4 del D.lgs. 152/2006, la decisione finale in merito al provvedimento di verifica, tenendo conto delle presenti osservazioni ai fini delle raccomandazioni volte ad evitare o prevenire effetti significativi e negativi sull'ambiente (art. 12, c. 3-bis, *ibidem*).

Distinti saluti,

Il Responsabile  
U.O.S Attività Produttive  
Agricoltura, Emissioni, VAS  
ANTONELLA ZANARDINI

*Firmato digitalmente*

Responsabile del procedimento: ANTONELLA ZANARDINI, e-mail: a.zanardini@arpalombardia.it

Istruttore: FEDERICO MATTEONI, e-mail: f.matteoni@arpalombardia.it