

Codice procedura: 4584

Classifica: ME_049_VIAR044

Proponente: C.C.R. CENTRI COMMERCIALI RETAIL S.R.L.

OGGETTO: “PROGETTO CENTRO COMMERCIALE IN LOCALITÀ TREMESTIERI DI MESSINA”
VARIANTE AL P.D.C. N°88/2025 DEL 07/08/2025”

Procedimento: Valutazione preliminare ai sensi dell'ex art. 6 comma 9 del D. Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii.

Parere predisposto sulla base della documentazione e delle informazioni che sono state fornite dal servizio 1 del Dipartimento Regionale Ambiente regione Siciliana e contenute sul nuovo portale regionale.

PARERE C.T.S. n. 672/2026 del 26/06/2026

Proponente	C.C.R. CENTRI COMMERCIALI RETAIL S.R.L.
Sede Legale	In Via Torino n. 2 – 20123 MILANO
Progettisti	Arch. Corrado Rossetti, Dott. Geol. Nicita Fabio
Località del progetto	Località Tremestieri - Messina (ME)
Data presentazione al dipartimento	prot. DRA n. 26737 del 16.04.2026
Data procedibilità	prot. DRA n. 27309 del 20.04.2026
Versamento oneri istruttori	-----
Conferenze di servizio	No
Responsabile del procedimento	Polizzi Antonino
Responsabile istruttore del dipartimento	La Rosa Tiziana
Contenzioso	No

VISTO il Decreto Legislativo 3 aprile 2006 n. 152 e ss.mm.ii. “Norme in materia ambientale”;

VISTO il D.P.R. n. 357 dell’08/03/1997 e ss.mm.ii.;

VISTO il D.P.R. 13.06.2017 n. 120, Regolamento recante la disciplina semplificata della gestione delle terre e rocce da scavo;

VISTO il Decreto Legislativo 22/01/2004, n. 42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell’articolo 10 Legge 6 luglio 2002, n. 137” e ss.mm.ii.;

VISTO il Decreto A.R.T.A. n. 36 del 14/02/2022 “*Adeguamento del quadro normativo regionale a quanto disposto dalle Linee guida nazionali sulla valutazione di incidenza (VInCA) ed abrogazione dei decreti 30 marzo 2007 e 22 ottobre 2007*”;

VISTO il Decreto A.R.T.A. n. 237 del 29/06/2023 “*Sostituzione degli allegati al decreto n. 36 del 14 febbraio 2022, concernente adeguamento del quadro normativo regionale a quanto disposto dalle Linee guida nazionali sulla valutazione di incidenza (VInCA)*”;

VISTO il Protocollo di Intesa sottoscritto in data 14 marzo 2011 tra Regione Siciliana Assessorato dell'Energia e dei Servizi di Pubblica Utilità e il Comando Regionale Sicilia della Guardia di Finanza per il controllo di legalità sulla gestione delle attività economiche autorizzate nonché sull’utilizzo dei benefici economici pubblici concessi;

VISTO il Protocollo di Legalità stipulato tra la Regione Siciliana - Assessorato dell’Energia e dei Servizi di Pubblica Utilità, le Prefetture della Regione Sicilia e Confindustria Sicilia, del 23/05/2011 e ss.mm.ii., ed alla stregua del quale le parti assicurano la massima collaborazione per contrastare le infiltrazioni della criminalità organizzata nell’economia ed in particolare nei settori relativi alle energie rinnovabili ed all’esercizio di cave, impianti relativi al settore dei rifiuti ed a tutti quelli specificati dal predetto protocollo e si impegnano reciprocamente ad assumere ogni utile iniziativa affinché sia assicurato lo scrupoloso rispetto delle prescrizioni di cautele dettate dalla normativa antimafia di quanto disposto dal protocollo e ritenuto che le valutazioni di pertinenza saranno svolte dalla competente amministrazione con sede di emanazione del provvedimento autorizzatorio, abilitativo o concessorio finale;

VISTA la Legge 14 gennaio 2013, n. 10 e s.m.i., recante: “*Norme per lo sviluppo degli spazi verdi urbani*”;

VISTO l’art. 91 della Legge Regionale n. 9 del 07 maggio 2015 recante “Norme in materia di autorizzazione ambientali di competenza regionale”, come integrato con l’art. 44 della Legge Regionale n. 3 del 17.03.2016;

VISTO l’art. 25 la legge regionale 12 maggio 2020 n. 9, Legge di stabilità regionale 2020-2022;

VISTO l’art. 73 la legge regionale 15 aprile 2021, n. 9, (Disposizioni programmatiche e correttive per l’anno 2021. Legge di stabilità regionale);

VISTA la Delibera di G.R. n. 307 del 20 luglio 2020, “Competenza in materia di rilascio dei provvedimenti di valutazione d’impatto ambientale (VIA), di valutazione ambientale strategica (VAS), di Autorizzazione Integrata Ambientale (AIA) e di valutazione di incidenza ambientale (VINCA)”;

VISTO il D.A. n. 207/GAB del 17 maggio 2016 – Costituzione della Commissione tecnica specialistica per le autorizzazioni ambientali di competenza regionale e successive modifiche ed integrazioni;

VISTO il D.D.G. del Dipartimento Regionale dell’Ambiente n. 412 del 18 maggio 2016 di approvazione della modulistica per le domande di autorizzazione integrata ambientale di competenza regionale, ai sensi del D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.;

VISTO il D.A. n. 295/GAB del 28 giugno 2019 che approva la “*Direttiva per la corretta applicazione delle procedure di valutazione ambientale dei progetti*”;

VISTO il D.A. n. 311/GAB del 23 luglio 2019, con il quale si è preso atto delle dimissioni dei precedenti

componenti della Commissione Tecnica Specialistica (C.T.S.) e contestualmente sono stati nominati il nuovo Presidente e gli altri componenti della C.T.S.;

VISTO il D.A. n. 318/GAB del 31 luglio 2019 di ricomposizione del Nucleo di coordinamento e di nomina del vicepresidente;

VISTO il D.A. n. 414 del 19 dicembre 2019 di nomina di quattro componenti della Commissione Tecnica Specialistica in sostituzione dei membri scaduti;

VISTO il D.A. n. 285/GAB del 3 novembre 2020, di nomina del Segretario della CTS;

VISTO il D.A. n. 19/GAB del 29 gennaio 2021 di nomina di nn. 5 componenti della CTS, in sostituzione di membri scaduti o dimissionari, di integrazione del Nucleo di coordinamento e di nomina del nuovo vicepresidente;

VISTO il D.A. n. 265/GAB del 15 dicembre 2021 di regolamentazione del funzionamento della C.T.S. per le autorizzazioni ambientali di competenza regionale, con il quale è stato sostituito il D.A. n. 57/GAB del 28 febbraio 2020;

VISTO il D.A. n. 273/GAB del 29 dicembre 2021 di nomina di nn. 30 componenti ad integrazione della CTS e di nomina di due componenti ad integrazione del Nucleo di coordinamento;

VISTO il D.A. n. n. 24/GAB del 31 gennaio 2022 di nomina di n. 1 componente ad integrazione della CTS;

VISTO il D.A. n. 116/GAB del 27 maggio 2022 di nomina di n. 5 componenti ad integrazione della CTS;

VISTO il D.A. n. 170 del 26 luglio 2022, con il quale è prorogato senza soluzione di continuità fino al 31 dicembre 2022 l'incarico a 21 componenti della Commissione Tecnica Specialistica per il supporto allo svolgimento delle istruttorie per il rilascio di tutte le autorizzazioni ambientali di competenza regionale, modificando, altresì, il Nucleo di Coordinamento con nuovi componenti;

VISTO il D.A. n. 194/Gab del 31 maggio 2023, di regolamentazione del funzionamento della C.T.S. per le autorizzazioni ambientali di competenza regionale, con il quale è stato sostituito il sopracitato D.A. n. 265/GAB del 15 dicembre 2021;

VISTO il D.A. n. 252/Gab del 06/07/2023, con il quale è stata disposta l'entrata in vigore dei decreti assessoriali A.R.T.A. nn. 194/Gab e 195/Gab del 31/05/2023 entro e non oltre il 01 agosto 2023, con contestuale cessazione dell'efficacia del D.A. n. 265/Gab del 15/12/2021 e del D.A. n. 06/Gab del 19/01/2022;

VISTO il D.A. n. 282/Gab del 09/08/2023 con il quale il Prof. Avv. Gaetano Armao è stato nominato componente della predetta CTS e designato Presidente dello stesso Organismo a decorrere dal 09/08/2023;

VISTO il D.A. n. 284/Gab. del 10/08/2023 con il quale, in via provvisoria, nelle more della definizione della nuova organizzazione della C.T.S., sono stati confermati i tre attuali Coordinatori delle Sottocommissioni e nello specifico il dott. Benedetto Versaci, nel ruolo di Coordinatore della Sottocommissione Ambiente ed Energia, il dott. Tommaso Aiello, nel ruolo di Coordinatore della Sottocommissione Pianificazione Territoriale ed il dott. Daniele Antonino Spinello nel ruolo di Coordinatore della Sottocommissione PNRR e Progetti soggetti a finanziamento;

VISTO il D.A. n. 333/Gab del 02/10/2023 con il quale sono stati nominati ventitré (23) nuovi componenti della citata CTS;

VISTO il D.A. n. 365/Gab del 07.11.2023 con il quale è stato nominato componente della predetta CTS l'Ing. Fabrizio Piscitello;

VISTO il D.A. n. 372/Gab del 09/11/2023 con il quale è stata rinnovata la nomina a componente della citata CTS dell'avv. Vito Patanella, già componente della stessa nominato con D.A. n. 285/Gab del 03/11/2020;

VISTO il D.A. n. 373/Gab del 09.11.2023 con il quale è stato nominato componente della citata CTS l'Avv.

Luigi Montalbano;

VISTO il D.A. n. 381/Gab del 20/11/2023 di nomina di un nuovo componente della CTS.;

VISTO il D.D.G. n. 92/DRA del 12/02/2024 (pubblicato sulla G.U.R.S. n. 13 del 15.03.2024), recante: *Approvazione delle check-list per l'omogeneizzazione della documentazione in ingresso alla Commissione tecnica specialistica*;

VISTO il D.P.C.M. 22 febbraio 2024, ai sensi dell'articolo 14-quater del decreto-legge 9 dicembre 2023, n. 181, convertito, con modificazioni, dalla legge 2 febbraio 2024, n. 11, con il quale il Presidente della Regione Siciliana è stato nominato Commissario Straordinario per la gestione dei rifiuti;

VISTO il D.A. n. 132/Gab. del 17.04.2024 con il quale si è proceduto alla nomina di 11 nuovi componenti della CTS;

VISTO il decreto Legge 15 maggio 2024, n. 63, recante “*Disposizioni urgenti per le imprese agricole, della pesca e dell’acquacoltura, nonché per le imprese di interesse strategico nazionale*”, convertito con modificazioni, nella legge 12 luglio 2024, n. 101;

VISTO il Decreto MASE 28 giugno 2024 n. 127 recante: “*Regolamento recante disciplina della cessazione della qualifica di rifiuto dei rifiuti inerti da costruzione e demolizione, altri rifiuti inerti di origine minerale, ai sensi dell’articolo 184-ter, comma 2, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152/2006*”, entrato in vigore in data 26/09/2024;

VISTO il D.A. n. 307/Gab. del 03.10.2024 con il quale si è proceduto alla nomina di 2 nuovi componenti della CTS;

VISTA la nota assessoriale prot. n. 9462/GAB del 14/10/2024 avente ad oggetto “*D.P.R. 13.06.2017, n. 120 Regolamento recante la disciplina semplificata della gestione delle terre e rocce da scavo*”, e le successive disposizioni del Dirigente Generale DRA, giusta nota prot. n. 72452 del 15.10.2024;

VISTA la nota assessoriale prot. n. 9490/GAB del 17/10/2024 avente ad oggetto “*Procedure di VIA e AIA per impianti di gestione di rifiuti*”, e le successive disposizioni del Dirigente Generale DRA, giusta nota prot. n. 73289 del 17.10.2024;

VISTO il D.A. n. 328/Gab. del 16.10.2024 con il quale si è proceduto alla nomina di un nuovo componente della CTS;

VISTO il Decreto-Legge 17 ottobre 2024, n. 153, recante: “*Disposizioni urgenti per la tutela ambientale del Paese, la razionalizzazione dei procedimenti di valutazione e autorizzazione ambientale, la promozione dell’economia circolare, l’attuazione di interventi in materia di bonifiche di siti contaminati e dissesto idrogeologico*”, convertito nella Legge n. 191 del 13 dicembre 2024 (*Decreto Ambiente*);

VISTO il D.A. n. 337/Gab. del 29.10.2024 con il quale si è proceduto alla nomina di un nuovo componente della CTS;

VISTO il QUADERNO ISPRA n. 33/2024 pubblicato nel dicembre 2024, recante *I PIANI COMUNALI DEL VERDE: STRUMENTI PER RIPORTARE LA NATURA NELLA NOSTRA VITA?*.

VISTO il D.A. n. 21/Gab del 10/02/2025 con il quale sono state approvati i nuovi criteri relativamente ai compensi spettanti ai componenti della CTS;

VISTO il D.A. n. 22/Gab del 10/02/2025 con il quale viene pubblicato il regolamento di Funzionamento della Commissione Tecnica Specialistica;

VISTO il D.A. n. 44/GAB del 26/02/2025 con il quale vengono nominati n. 14 commissari in aggiunta all’attuale composizione della CTS;

VISTO il D.A. n. 46/Gab. del 28/02/2025 con il quale si è proceduto alla nomina del nuovo Nucleo di Coordinamento della CTS e del Vice Presidente della CTS;

VISTO il D.A. n. 91/Gab del 10/04/2025 con il quale vengono nominati n. 3 commissari in aggiunta all'attuale composizione della CTS;

VISTO il D.A. n. 136/Gab del 26/05/2025 con il quale vengono nominati n. 4 commissari in aggiunta all'attuale composizione della CTS;

VISTO il D.A. n. 138/Gab del 28/05/2025 con il quale viene nominato n. 1 commissario in aggiunta all'attuale composizione della CTS;

VISTO il D.A. n. 166/Gab del 23/06/2025 con il quale viene nominato l'Arch. Tomasino Maria Chiara, quale nuovo Vice Presidente della CTS,;

VISTA la L.R. 21 maggio 2019, n. 7, recante: *Disposizioni per i procedimenti amministrativi e la funzionalità dell'azione amministrativa*;

VISTO il D.lgs. 18/04/2016 n. 50 e s.m.i. Codice dei Contratti Pubblici;

VISTA la L.R. 7 luglio 2020, n. 13, recante: *Disposizioni per l'accelerazione dei procedimenti amministrativi e per la realizzazione di interventi infrastrutturali urgenti*;

VISTO il D.lgs. 31.03.2023 n. 36 e s.m.i. Nuovo Codice dei Contratti Pubblici;

VISTO il D.lgs. 31.12.2023 n. 209 e s.m.i. Correttivo del Nuovo Codice dei Contratti Pubblici;

VISTO il D.L. 21.05.2025 n. 73 (Decreto Infrastrutture) convertito con modificazioni nella L. n. 105 del 18/07/2025;

VISTA la **nota assunta al prot. D.R.A. n. 26737 del 16.04.2026**, con la quale il Proponente, ha trasmesso istanza di attivazione della procedura di valutazione preliminare ex art. 6 comma 9 del D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. con oggetto "PROGETTO CENTRO COMMERCIALE IN LOCALITÀ TREMESTIERI DI MESSINA" VARIANTE AL P.D.C. N°88/2025 DEL 07/08/2025"

VISTA la **nota prot. D.R.A. n. del 27309 del 20.04.2026** inviata dal Servizio 1 del DRA al Nucleo di Coordinamento della CTS, recante:

- *Comunicazione di avvio del procedimento ai sensi degli artt. 7 e 8 della L. 241/1990 e degli artt. 9 e 10 della l.r. 7/2019*;
- *Trasmissione alla CTS per i compiti previsti dall'art. 2 comma 1 lettera d) del DA n. 22/GAB del 10.02.2025.*

VISTO che la procedura in oggetto è stata assegnata al Gruppo Istruttorio della CTS in data 23.04.2026;

LETTI i seguenti elaborati caricati dal Proponente sul portale SI-VVI della Regione Siciliana:

Tipo documento	Descrizione	Nome
01 - Istanza di attivazione della procedura	01 - ISTANZA DI ATTIVAZIONE DELLA PROCEDURA	RS04IST0001A1.pdf
04 - Quietanza Oneri istruttori	04 - QUIETANZA ONERI ISTRUTTORI	RS04ROI0001A1.pdf
90 - SHAPE FILES (ZIP)	90 - SHAPE FILES (ZIP)	RS04GIS0001A1.zip
22 - Elenchi Elaborati	RS04EET0001A1- ELENCO ELABORATI	RS04EET0001A1.pdf
20 - Elaborati di Progetto	RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA	RS04REL0001A1.pdf



20 - Elaborati di Progetto	LOCALIZZAZIONE DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	RS04ADD0001A1.pdf
20 - Elaborati di Progetto	RELAZIONE PAESAGGISTICA	RS04REL0002A1.pdf
20 - Elaborati di Progetto	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO - FABBRICATO COMMERCIALE	RS04ADD0002A1.pdf
20 - Elaborati di Progetto	INQUADRAMENTO TERRITORIALE	RS04AEG0001A1.pdf
20 - Elaborati di Progetto	STRALCIO P.R.G. – STRALCIO CATASTALE	RS04AEG0002A1.pdf
20 - Elaborati di Progetto	PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO – PLANIMETRIA DEI VINCOLI	RS04AEG0003A1.pdf
20 - Elaborati di Progetto	COMPUTO SUPERFICI – COMPUTO AREE PUBBLICHE – COMPUTO AREE PRIVATE	RS04AEG0004A1.pdf
20 - Elaborati di Progetto	VERIFICA PARAMETRI EDILIZI- RAPPORTO DI COPERTURA	RS04AEG0005A1.pdf
20 - Elaborati di Progetto	VERIFICA PARAMETRI EDILIZI- TRASFERIMENTO DIRITTI EDIFICATORI AREA EX CASE PUGLISI	RS04AEG0006A1.pdf
20 - Elaborati di Progetto	PIANTA A QUOTA +45.50PLANIMETRIA AREE A VERDE IN CESSIONE	RS04AEG0007A1.pdf
20 - Elaborati di Progetto	VERIFICA SECONDO L'ART.68 DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PRG	RS04AEG0008A1.pdf
20 - Elaborati di Progetto	PLANIMETRIA INDIVIDUAZIONE MURI DI CONTENIMENTO RIVESTITI IN PIETRA	RS04AEG0009A1.pdf
20 - Elaborati di Progetto	PLANIMETRIA INDIVIDUAZIONE RECINZIONI	RS04AEG0010A1.pdf
20 - Elaborati di Progetto	PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTORILIEVO ED INDIVIDUAZIONE DELLE ESSENZE ARBOREE PRESENTI NELL'AREA	RS04AEG0011A1.pdf
20 - Elaborati di Progetto	PROGETTO SISTEMAZIONI A VERDE. SUPERFICI DI PROGETTO	RS04AEG0012A1.pdf
20 - Elaborati di Progetto	PROGETTO SISTEMAZIONI A VERDE. RELAZIONE TECNICA	RS04REL0003A1.pdf
20 - Elaborati di Progetto	PLANIVOLUMETRICO DELL'INTERVENTO	RS04EPD0001A1.pdf
20 - Elaborati di Progetto	VERIFICA PARAMETRI EDILIZI – SUPERFICI INSEDIATE- COMPUTO SUPERFICIE-CALCOLO ALTEZZA MEDIA PONDERALE	RS04EPD0002A1.pdf
20 - Elaborati di Progetto	ATTACCO A TERRA – PIANTA A QUOTA +38,80/+40,00/+41,50	RS04EPD0003A1.pdf
20 - Elaborati di Progetto	ATTACCO A TERRA – PIANTA A QUOTA +45.50/+44,15	RS04EPD0004A1.pdf
20 - Elaborati di Progetto	ATTACCO A TERRA – PIANTA A QUOTA +49,60	RS04EPD0005A1.pdf
20 - Elaborati di Progetto	ATTACCO A TERRA – PIANTA A QUOTA +56,36/+56,48	RS04EPD0006A1.pdf
20 - Elaborati di Progetto	ATTACCO A TERRA – PIANTA COPERTURA	RS04EPD0007A1.pdf
20 - Elaborati di Progetto	FABBRICATO COMMERCIALE – PIANTE GENERALI – PIANTA A QUOTA +38.80 /+40.00 /+41,50	RS04EPD0008A1.pdf
20 - Elaborati di Progetto	FABBRICATO COMMERCIALE – PIANTE GENERALI – STRALCIO 1 PIANTA A QUOTA +45,50/+44,15	RS04EPD0009A1.pdf



20 - Elaborati di Progetto	FABBRICATO COMMERCIALE – PIANTE GENERALI – STRALCIO 2 PIANTA A QUOTA +45,50/+44,15	RS04EPD0010A1. pdf
20 - Elaborati di Progetto	FABBRICATO COMMERCIALE – PIANTE GENERALI – STRALCIO 1 PIANTA A QUOTA +49,60	RS04EPD0011A1. pdf
20 - Elaborati di Progetto	FABBRICATO COMMERCIALE – PIANTE GENERALI – STRALCIO 2 PIANTA A QUOTA +49,60	RS04EPD0012A1. pdf
20 - Elaborati di Progetto	FABBRICATO COMMERCIALE – PIANTE GENERALI – STRALCIO 1 PIANTA A QUOTA +56,36/+56,48	RS04EPD0013A1. pdf
20 - Elaborati di Progetto	FABBRICATO COMMERCIALE – PIANTE GENERALI – STRALCIO 2 PIANTA A QUOTA +56,36/+56,48	RS04EPD0014A1. pdf
20 - Elaborati di Progetto	FABBRICATO COMMERCIALE – PIANTE GENERALI – STRALCIO 1 PIANTA COPERTURA	RS04EPD0015A1. pdf
20 - Elaborati di Progetto	FABBRICATO COMMERCIALE – PIANTE GENERALI – STRALCIO 2 PIANTA COPERTURA	RS04EPD0016A1. pdf
20 - Elaborati di Progetto	FABBRICATO COMMERCIALE – PROSPETTI EST-OVEST	RS04EPD0017A1. pdf
20 - Elaborati di Progetto	FABBRICATO COMMERCIALE – PROSPETTI NORD-SUD	RS04EPD0018A1. pdf
20 - Elaborati di Progetto	FABBRICATO COMMERCIALE – SEZIONI	RS04EPD0019A1. pdf
20 - Elaborati di Progetto	FABBRICATO COMMERCIALE – SEZIONI DI DETTAGLIO PROSPETTO SUD	RS04EPD0020A1. pdf
20 - Elaborati di Progetto	FABBRICATO COMMERCIALE – PROSPETTO NORD – PARTICOLARE DI FACCIATA	RS04EPD0021A1. pdf
20 - Elaborati di Progetto	AREA SERVIZIO CARBURANTE - PLANIMETRIA	RS04EPD0022A1. pdf
20 - Elaborati di Progetto	PROSPETTIVA DELL'OPERA (RENDERING)	RS04EPD0023A1. pdf
20 - Elaborati di Progetto	COMPARAZIONE TRA PROGETTO DI CUI AL P.D.C. N°88/2025 DEL 07/08/2025 E PROGETTO IN VARIANTE AL P.D.C. N°88/2025FABBRICATO COMMERCIALE – PIANTA A QUOTA +38,80/40,00/41,50	RS04AEG0013A1. pdf
20 - Elaborati di Progetto	COMPARAZIONE TRA PROGETTO DI CUI AL P.D.C. N°88/2025 DEL 07/08/2025 E PROGETTO IN VARIANTE AL P.D.C. N°88/2025FABBRICATO COMMERCIALE PIANTA A QUOTA +44,15/+45,50	RS04AEG0014A1. pdf
20 - Elaborati di Progetto	"COMPARAZIONE TRA PROGETTO DI CUI AL P.D.C. N°88/2025 DEL 07/08/2025 E PROGETTO IN VARIANTE AL P.D.C. N°88/2025FABBRICATO COMMERCIALE – PIANTA A QUOTA +49,60"	RS04AEG0015A1. pdf
20 - Elaborati di Progetto	"COMPARAZIONE TRA PROGETTO DI CUI AL P.D.C. N°88/2025 DEL 07/08/2025 E PROGETTO IN VARIANTE AL P.D.C. N°88/2025FABBRICATO COMMERCIALE – PIANTA A QUOTA +56,36/56,48"	RS04AEG0016A1. pdf
20 - Elaborati di Progetto	COMPARAZIONE TRA PROGETTO DI CUI AL P.D.C. N°88/2025 DEL 07/08/2025 E PROGETTO IN VARIANTE AL P.D.C. N°88/2025FABBRICATO COMMERCIALE – SEZIONI	RS04AEG0017A1. pdf
20 - Elaborati di Progetto	RELAZIONE BILANCIO RIFIUTI	RS04REL0004A1. pdf



20 - Elaborati di Progetto	SITI PREPOSTI ALLA RACCOLTA DEI RIFUTI_ Pianta a quota +38,80/+40,00/+41,50	RS04EPD0024A1.pdf
20 - Elaborati di Progetto	SITI PREPOSTI ALLA RACCOLTA DEI RIFUTI_ Pianta a quota +49,60	RS04EPD0025A1.pdf
20 - Elaborati di Progetto	FABBRICATO COMMERCIALE – IMPIANTI MECCANICI – RELAZIONE TECNICA DM37/08	RS04REL0005A1.pdf
20 - Elaborati di Progetto	FABBRICATO COMMERCIALE_EX LEGGE10/91RELAZIONE TECNICA SECONDO D. INTERM. 26.06.2015	RS04AEG0018A1.pdf
20 - Elaborati di Progetto	FABBRICATO COMMERCIALE_EX LEGGE10/91_MAPPATURA SUPERFICI DISPERDENTISTRALCIO Pianta a quota +41,50	RS04AEG0019A1.pdf
20 - Elaborati di Progetto	"FABBRICATO COMMERCIALE_EX LEGGE10/91_MAPPATURA SUPERFICI DISPERDENTISTRALCIO Pianta a quota +45,50"	RS04AEG0020A1.pdf
20 - Elaborati di Progetto	FABBRICATO COMMERCIALE_EX LEGGE10/91_MAPPATURA SUPERFICI DISPERDENTISTRALCIO Pianta a quota +45,50	RS04AEG0021A1.pdf
20 - Elaborati di Progetto	"FABBRICATO COMMERCIALE_EX LEGGE10/91_MAPPATURA SUPERFICI DISPERDENTISTRALCIO Pianta a quota +49,60"	RS04AEG0022A1.pdf
20 - Elaborati di Progetto	FABBRICATO COMMERCIALE_EX LEGGE10/91_MAPPATURA SUPERFICI DISPERDENTISTRALCIO Pianta a quota +49,60	RS04AEG0023A1.pdf
20 - Elaborati di Progetto	"FABBRICATO COMMERCIALE_EX LEGGE10/91_MAPPATURA SUPERFICI DISPERDENTISTRALCIO Pianta a quota +49,60"	RS04AEG0024A1.pdf
20 - Elaborati di Progetto	"FABBRICATO COMMERCIALE_EX LEGGE10/91_MAPPATURA SUPERFICI DISPERDENTISTRALCIO Pianta a quota +49,60"	RS04AEG0025A1.pdf
20 - Elaborati di Progetto	FABBRICATO COMMERCIALE_EX LEGGE10/91_MAPPATURA SUPERFICI DISPERDENTISTRALCIO Pianta a quota +56,36/+56,48	RS04AEG0026A1.pdf
20 - Elaborati di Progetto	"FABBRICATO COMMERCIALE_EX LEGGE10/91_MAPPATURA SUPERFICI DISPERDENTISTRALCIO Pianta a quota +56,36/+56,48"	RS04AEG0027A1.pdf
20 - Elaborati di Progetto	"FABBRICATO COMMERCIALE_EX LEGGE10/91_DLGS N.199/2021-FOTOVOLTAICO STRALCIO Pianta a quota +50,83/+61,28"	RS04AEG0028A1.pdf
20 - Elaborati di Progetto	FABBRICATO COMMERCIALE – IMPIANTI ELETTRICI – COLONNINE RICARICA AUTO – STALCIO 0 Pianta a quota +56,36/56,48	RS04AEG0029A1.pdf
20 - Elaborati di Progetto	RELAZIONE TECNICA IMPIANTI ELETTRICI CONFORME DM 37/08	RS04REL0006A1.pdf
20 - Elaborati di Progetto	RELAZIONE TECNICA - VALUTAZIONE DEL RISCHIO DI FULMINAZIONE	RS04REL0007A1.pdf
20 - Elaborati di Progetto	"RETI DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE METEORICHE IN CONDIZIONI DI INVARIANZA IDRAULICARELAZIONE TECNICA"	RS04REL0008A1.pdf
20 - Elaborati di Progetto	RETI DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE METEORICHE IN CONDIZIONI DI INVARIANZA IDRAULICAPLANIMETRIA GENERALE DELLE RETI. IDENTIFICAZIONE, TRACCIATI E BACINI DELLE RETI	RS04AEG0030A1.pdf
20 - Elaborati di Progetto	"RETI DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE METEORICHE IN CONDIZIONI DI INVARIANZA IDRAULICAPLANIMETRIA DELLE RETI A SERVIZIO DELLE AREE DI PERTINENZA DELL'EDIFICIO E CHE RICEVONO LE ACQUE DELLE RETI INTERNE ALL'EDIFICIO.RETI MQV, PN, RV, SV, TV."	RS04AEG0031A1.pdf



20 - Elaborati di Progetto	"RETI DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE METEORICHE IN CONDIZIONI DI INVARIANZA IDRAULICA PARTICOLARI COSTRUTTIVI- COLLETTORI PRINCIPALI A E B- SEZIONI TIPO E POZZETTI"	RS04AEG0032A1.pdf
20 - Elaborati di Progetto	"RETI DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE METEORICHE IN CONDIZIONI DI INVARIANZA IDRAULICA SEZIONI TIPO E PARTICOLARI COSTRUTTIVI DELLE RETI SECONDARIE CUNETTE E CANALETTE PER IL DRENAGGIO DELLE ACQUE DALLA SUPERFICIE STRADALE"	RS04AEG0033A1.pdf
20 - Elaborati di Progetto	RETI DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE METEORICHE IN CONDIZIONI DI INVARIANZA IDRAULICA PARTICOLARI COSTRUTTIVI- IMPIANTO-TIPO PER IL TRATTAMENTO DELLE ACQUE DI PRIMA PIOGGIA	RS04AEG0034A1.pdf
20 - Elaborati di Progetto	RETI DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE METEORICHE IN CONDIZIONI DI INVARIANZA IDRAULICA IMPIANTO PER IL TRATTAMENTO DELLE ACQUE DI PRIMA PIOGGIA E PER CONSEGUIRE L'INVARIANZA IDRAULICA. IMPIANTO PN INTERNO ALL'EDIFICIO A SERVIZIO DELLE RETI P1, P2, N1, N2, N3 E	RS04AEG0035A1.pdf
20 - Elaborati di Progetto	RETI DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE METEORICHE IN CONDIZIONI DI INVARIANZA IDRAULICA IMPIANTO PER IL TRATTAMENTO DELLE ACQUE DI PRIMA PIOGGIA E PER CONSEGUIRE L'INVARIANZA IDRAULICA. IMPIANTO PN INTERNO ALL'EDIFICIO A SERVIZIO DELLE RETI P1, P2, N1, N2, N3 E	RS04AEG0036A1.pdf
20 - Elaborati di Progetto	RETI DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE METEORICHE IN CONDIZIONI DI INVARIANZA IDRAULICA IMPIANTI PER IL TRATTAMENTO DELLE ACQUE DI PRIMA PIOGGIA E PER CONSEGUIRE L'INVARIANZA IDRAULICA. IMPIANTI ESTERNI ALL'EDIFICIO- PP0 A SERVIZIO DELLA RETE 1E (AREE A MONTE D	RS04AEG0037A1.pdf
20 - Elaborati di Progetto	RETI DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE METEORICHE IN CONDIZIONI DI INVARIANZA IDRAULICA IMPIANTI PER IL TRATTAMENTO DELLE ACQUE DI PRIMA PIOGGIA E PER CONSEGUIRE L'INVARIANZA IDRAULICA. IMPIANTI ESTERNI ALL'EDIFICIO- PP5 A SERVIZIO DELLA RETE 5 (TRONCHI E/FM E	RS04AEG0038A1.pdf
20 - Elaborati di Progetto	RETI DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE METEORICHE IN CONDIZIONI DI INVARIANZA IDRAULICA IMPIANTI PER IL TRATTAMENTO DELLE ACQUE DI PRIMA PIOGGIA E PER CONSEGUIRE L'INVARIANZA IDRAULICA. IMPIANTI ESTERNI ALL'EDIFICIO PP+CLD.MQ A SERVIZIO DELLE RETI M0, M1, M2 E Q	RS04AEG0039A1.pdf
20 - Elaborati di Progetto	STUDIO DI IMPATTO VIABILISTICO: ANALISI DI FUNZIONALITÀ DI RETE, INTERSEZIONI E INTERCONNESSIONE TRA LA VIABILITÀ ORDINARIA E L'AREA DI INTERVENTO	RS04REL0009A1.pdf
20 - Elaborati di Progetto	CARTA DEI VINCOLI	RS04AEG0040A1.pdf
20 - Elaborati di Progetto	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	RS04AEG0041A1.pdf
20 - Elaborati di Progetto	DOCUMENTAZIONE DELL'IMPATTO ACUSTICO E VALUTAZIONE PREVISIONALE DI CLIMA ACUSTICO- RELAZIONE	RS04REL0010A1.pdf



20 - Elaborati di Progetto	DOCUMENTAZIONE DELL'IMPATTO ACUSTICO E VALUTAZIONE PREVISIONALE DI CLIMA ACUSTICO_ ELABORATO GRAFICO	RS04AEG0042A1.pdf
20 - Elaborati di Progetto	RELAZIONE DI CALCOLO PREVISIONALE REQUISITI ACUSTICI PASSIVI.	RS04REL0011A1.pdf
20 - Elaborati di Progetto	RELAZIONE COMPARATIVA TRA IL PROGETTO DI CUI AI D.D.G. N°841 DEL 12.06.2025 - D.D.G. N°1795 DEL 28.11.2025 E IL PROGETTO OGGETTO DI VARIANTE	RS04REL0012A1.pdf
20 - Elaborati di Progetto	PLANIMETRIE DI PROGETTO	RS04EPD0026A1.pdf
20 - Elaborati di Progetto	PLANIMETRIE COMPARATIVE	RS04EPD0027A1.pdf
20 - Elaborati di Progetto	PROSPETTI E SEZIONI COMPARATIVE	RS04EPD0028A1.pdf
20 - Elaborati di Progetto	CONFRONTO DELL'EDIFICIO E DELLE URBANIZZAZIONI E SEZIONE DI SCAVO	RS04EPD0029A1.pdf
20 - Elaborati di Progetto	CENTRO COMMERCIALE	RS04AEG0043A1.pdf
20 - Elaborati di Progetto	PIAZZALI ESTERNI CONTROTERRA	RS04AEG0044A1.pdf
20 - Elaborati di Progetto	AREE A VERDE	RS04AEG0045A1.pdf
20 - Elaborati di Progetto	RELAZIONE + ALLEGATI E-2 E-3	RS04REL0013A1.pdf
20 - Elaborati di Progetto	INDAGINI GEOGNOSTICHE E PROVE DI LABORATORIO	RS04EPD0046A1.pdf
20 - Elaborati di Progetto	APPROFONDIMENTO DATI GEOLOGICI - FALDA ACQUIFERA - SEZIONI INTERFERENZA FALDA ACQUIFERA CON LE FONDAZIONI DELL'EDIFICIO	RS04EPD0047A1.pdf
20 - Elaborati di Progetto	LAYOUT DI CANTIERE CON INDICAZIONE DEI PERCORSI, AREE DI STOCCAGGIO, DELLE GRU E DEGLI APPRESTAMENTI DI CANTIERE	RS04EPD0048A1.pdf
20 - Elaborati di Progetto	PIANO DI SICUREZZA E COORDINAMENTO	RS04EPD0049A1.pdf
20 - Elaborati di Progetto	FASCICOLO TECNICO	RS04EPD0050A1.pdf
20 - Elaborati di Progetto	COSTI DELLA SICUREZZA	RS04EPD0051A1.pdf
20 - Elaborati di Progetto	CRONOPROGRAMMA	RS04EPD0052A1.pdf
20 - Elaborati di Progetto	PIANO DI CANTIERIZZAZIONE	RS04EPD0053A1.pdf
20 - Elaborati di Progetto	PIANO DELLE INTERFERENZE CON ALTRI INTERVENTI CANTIERIERISTICI LIMITROFI.	RS04REL0014A1.pdf
20 - Elaborati di Progetto	PIANO DELLA VIABILITÀ DURANTE LE FASI DI CANTIERE.	RS04REL0015A1.pdf
20 - Elaborati di Progetto	PIANO CONTRO GLI SVERSAMENTI ACCIDENTALI.	RS04REL0016A1.pdf
20 - Elaborati di Progetto	PLANIMETRIA DEL PERIMETRO DELLE AREE IMPEGNATE DAL PROGETTO E DELLE DI CANTIERIZZAZIONE IN COORDINATE ETRS89 FUSO 33N	RS04EPD0054A1.pdf
20 - Elaborati di Progetto	PLANIMETRIA GENERALE FONDAZIONI E SEZIONI PRINCIPALI	RS04EPD0055A1.pdf



20 - Elaborati di Progetto	RELAZIONE SU CARATTERISTICHE E MODALITÀ DI POSA DELLE FONDAZIONI	RS04REL0017A1.pdf
99 - Altra Documentazione	DOCUMENTO D'IDENTITÀ LEGALE RAPPRESENTANTE ING. CARLO IGNAZIO FANTOLA - DOCUMENTO D'IDENTITÀ PROGETTISTA ARCH. CORRADO ROSSETTI	RS04ADD0003A1.pdf
99 - Altra Documentazione	DOMANDA P.D.C. IN VARIANTE AL PDC N°88/2025	RS04ADD0004A1.pdf
99 - Altra Documentazione	DELEGA CCR A DOTT. FABIO NICITA	RS04ADD0005A1.pdf
99 - Altra Documentazione	DICHIARAZIONE ELENCO PROGETTISTI CIF	RS04ADD0006A1.pdf
16 - Dichiarazione conformità urbanistica	DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ URBANISTICA CR	RS04ADD0007A1.pdf
99 - Altra Documentazione	DICH. REDATTORI DOCUMENTAZIONE AMBIENTALE NICITA	RS04ADD0008A1.pdf
99 - Altra Documentazione	DICHIARAZIONE PAGAMENTO SPETTANZE ROSSETTI	RS04ADD0009A1.pdf
99 - Altra Documentazione	DICHIARAZIONE PAGAMENTO SPETTANZE NICITA	RS04ADD0010A1.pdf
99 - Altra Documentazione	DICHIARAZIONE CR ELABORATI PROGETTO	RS04ADD0011A1.pdf
99 - Altra Documentazione	DICHIARAZIONE CR VERIDICITÀ DOCUMENTAZIONE PRESENTATA	RS04ADD0012A1.pdf
06 - Lettera affidamento incarico	LETTERA AFFIDAMENTO INCARICO NICITA	RS04ADD0013A1.pdf
06 - Lettera affidamento incarico	LETTERA AFFIDAMENTO INCARICO ROSSETTI	RS04ADD0014A1.pdf
37 - Dimostrazione della disponibilità giuridica dei suoli	"DIMOSTRAZIONE DELLA DISPONIBILITÀ GIURIDICA DEI SUOLI IN ORDINE ALLE AREE SU CUI REALIZZARE GLI IMPIANTI. TITOLI DI PROPRIETÀ E/O I TITOLI DEI RELATIVI DIRITTI EDIFICATORI"	RS04ADD0015A1.pdf
20 - Elaborati di Progetto	VALUTAZIONE RISCHIO BELLICO RESIDUO	RS04REL0018A1.pdf
99 - Altra Documentazione	DOCUMENTO D'IDENTITÀ LEGALE RAPPRESENTANTE ING. CARLO IGNAZIO FANTOLA	RS04ADD0016A1.pdf
99 - Altra Documentazione	DOCUMENTO D'IDENTITÀ PROGETTISTA ARCH. CORRADO ROSSETTI	RS04ADD0017A1.pdf
10 - Rich. Parere DRA / Ente Gestore	"DECRETO VIA DDG N. 841 DEL 12.06.2025 + PARERE CTS N. 246/2025 DEL 13.05.2025 DECRETO OTTEMPERANZA DDG N°17298 DEL 28.11.2025 + PARERE CTS N. 802/2025 DEL 11.11.2025"	RS04ADD0018A1.pdf
99 - Altra Documentazione	LISTA DI CONTROLLO PER LA VALUTAZIONE PRELIMINARE (ART. 6, COMMA 9, D.LGS. 152/2006)	RS04ADD0019A1.pdf
99 - Altra Documentazione	AUTORIZZAZIONI AUTORITÀ DI BACINO	RS04ADD0020A1.pdf

LETTO l'art. 6, comma 9, del D.lgs. n. 152/2006 e ss.mm. ii. a mente del quale *“Per le modifiche, le estensioni o gli adeguamenti tecnici finalizzati a migliorare il rendimento e le prestazioni ambientali dei progetti elencati negli allegati II, II-bis, III e IV alla parte seconda del presente decreto, fatta eccezione per le modifiche o estensioni di cui al comma 7, lettera d), il proponente, in ragione della presunta assenza di potenziali impatti ambientali significativi e negativi, ha la facoltà di richiedere all'autorità competente, trasmettendo adeguati elementi informativi tramite apposite liste di controllo, una valutazione preliminare al fine di individuare l'eventuale procedura da avviare. L'autorità competente, entro trenta giorni dalla presentazione della richiesta di valutazione preliminare, comunica al proponente l'esito delle proprie valutazioni, indicando se le modifiche, le estensioni o gli adeguamenti tecnici devono essere assoggettati a verifica di assoggettabilità a VIA, ovvero non rientrano nelle categorie di cui ai commi 6 o 7. L'esito della valutazione preliminare e la documentazione trasmessa dal proponente sono tempestivamente pubblicati dall'autorità competente sul proprio sito internet istituzionale”, e l'art. 6 comma 9 bis del medesimo D.lgs. che dispone: “Nell'ambito dei progetti già autorizzati, per le varianti progettuali legate a modifiche, estensioni e adeguamenti tecnici non sostanziali che non comportino impatti ambientali significativi e negativi si applica la procedura di cui al comma 9”.*

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il progetto è localizzato nel comune di Messina, in località Tremestieri ed insiste sulle aree ricomprese tra il rilevato autostradale della Tangenziale di Messina e la fiumara Zafferia.

Urbanisticamente l'area di intervento è qualificata come ZTO “D”: parte a zona D2b e la restante parte a zona D2a. L'area oggetto di intervento si estende per una superficie catastale di 89.997, oltre a 1829 mq (Foglio 151 - mappale 1851 e Foglio 152 – Mappale 2100) ricomprese nel perimetro di intervento; a cui si sommano 600 mq di superficie catastale derivanti dalla sdemanializzazione di un tratto di Via Cirino giusta Delibera CC n°245/2025 e successivo Atto Vendita n° Rep 7437 Raccolta n°5213 registrato a Messina in data 2/10/2025 al n°14638 Serie 1T, la società CCR Centri Commerciali Retail S.r.l. ha acquisito anche la particella Foglio 151 mappale 1889.

L'area oggetto di intervento si estende quindi per una superficie catastale complessiva di 92.426 mq.

ELENCO DATI CATASTALI AGGIORNATI:

Foglio 151: mappali 1892 – 1893 – 1873 – 1874 – 1875 – 1876 – 1877

Foglio 152: mappali 947 – 2556 – 2100

Catasto terreni:

Foglio 151: mappali 1537 – 179 – 182 – 184 – 893 – 124 – 170 – 187 – 65 -183 -189 – 192 – 894 - 897 – 186 – 967 – 968 – 125 – 66 – 67 – 309 – 329 – 330 – 414 – 415 – 1396 – 1397– 1412 – 68 – 62 – 123 – 128 – 143 – 145 – 150 – 151 – 168 – 185 – 322 – 460 – 462 – 567 – 568 – 148– 147 – 144 – 126 – 122 – 392 – 393 – 1398 – 1400 – 1401 – 1402 – 1413 – 1414 – 1415 – 1416 – 1417 – 1536 – 1740 – 1742 – 1744 – 396 – 398 – 399 - 401- 447 – 892 – 895 – 1851 –1900 [ex1563]-1901[ex1563]- 1902[ex1564]-1903[ex1564]

Foglio 152: mappali 946 – 901 – 785 – 799 – 1365 – 1366 – 1367 – 917 – 943 – 204 – 944.

Catasto terreni [sdemanializzazione di un tratto di Via Cirino]:

Foglio 151: particella n°1899

La superficie catastale complessiva risulta pertanto pari a mq 91.826 + 600 mq = 92.426 mq

OGGETTO DELLA VALUTAZIONE PRELIMINARE

CONSIDERATO che la presente procedura riguarda la valutazione preliminare, ai sensi dell'art. 6, comma 9 e comma 9-bis del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., relativa alla variante al Permesso di Costruire n. 88 del 07/08/2025

concernente il progetto per la realizzazione di un centro commerciale con relative opere viarie ed infrastrutturali in località Tremestieri – Zafferia, nel Comune di Messina.

CONSIDERATO che le varianti al progetto si sono rese necessarie per tre motivi:

1. Ottimizzazioni del layout per esigenze commerciali [al fine di rendere più fruibile l'area dei ristoranti e relativa food-court e accogliere delle specifiche richieste per alcune attività commerciali e per l'attività destinata ad intrattenimento];
2. Trasferimento dei diritti edificatori di area contigua, sempre di proprietà di CCR Centri Commerciali Retail S.r.l, denominata "Area Ex case Puglisi".
3. Ottemperanza ai precedenti Pareri e alle prescrizioni degli Enti coinvolti

1 Ottimizzazione del layout

L'edificio commerciale mantiene inalterate le caratteristiche funzionali previste dal progetto assentito. A seguito di ulteriori approfondimenti ed analisi delle esigenze di mercato attuali, si è reso necessario rivisitare gli spazi commerciali previsti proponendo una suddivisione diversa delle unità, pur sempre nel rispetto delle normative edilizie ed urbanistiche di zona, distribuita su più livelli collegati da scale, tappeti mobili ed elevatori.

Il tappeto mobile di collegamento dal piano terra al piano copertura è stato modificando riducendo la lunghezza e modificando la pendenza da 12% al 10%.

Al piano P-1 seminterrato si conferma la destinazione prevalente a parcheggio e la presenza di una serie di locali adibiti a scorte, lato nord, a servizio delle unità commerciali ubicate al piano superiore, oltre a locali tecnici sul lato sud, nonché un locale destinato ad intrattenimento.

L'attività destinata ad intrattenimento, con accesso dal piano commerciale posto al piano superiore, è stata mantenuta ma leggermente ampliata a discapito dei locali adibiti a scorte al lato sud che sono state eliminate. Inoltre, solo per questa attività, la quota di piano pavimento finito è stata abbassata a +44.15, in parte riducendo l'altezza utile dei locali tecnici sottostanti e in minima parte abbassando la quota contro terra.

Questa modifica si è resa necessaria per garantire un'altezza utile interna maggiore per esigenze di allestimento degli spazi interni.

Il corridoio di esodo esterno sul lato ovest, nel precedente progetto era previsto coperto con grigliato; il progetto di variante prevede la copertura con solaio cieco, nel rispetto delle verifiche in tema di prevenzione incendi. Questa modifica asseconda una maggior funzionalità al piano terra dei percorsi di esodo e di movimentazioni merci, che avverranno a centro chiuso al pubblico.

Al piano P-2 interrato a quota +40.00 si confermano le destinazioni previste quali locali tecnici e di servizio, magazzini remoti e vasche antincendio e previste per l'invarianza idraulica.

Rispetto al progetto precedente, in ottemperanza alle richieste della Regione sono state ingrandite le vasche per consentire un'adeguata riserva idrica.

Si precisa che il progetto assentito prevedeva già un sistema di raccolta e recupero delle acque meteoriche con una vasca di recupero posizionata al piano interrato P-2.

Al fine di garantire che il sistema di raccolta delle acque piovane sia dimensionato per garantire il fabbisogno irriguo delle aree verdi (almeno 50 l/m2) l'attuale progetto prevede di aumentare la superficie di raccolta e il volume della vasca duale esistente, fino a circa 800 mc.

Con l'aumento del volume d'acqua che sarà possibile recuperare, si potrà massimizzare il risparmio idrico per l'impianto di irrigazione e per la rete di alimentazione delle cassette WC della Galleria del Centro Commerciale.

L'area drenata direttamente inviata alla vasca di recupero è rimasta la medesima di cui al punto precedente (le coperture delle bussole). Per aumentare il volume d'acqua saranno trasferiti alla vasca di recupero parte dei volumi trattati nell'impianto di trattamento delle acque di prima pioggia già progettato, che drena le acque di circa il 70%

della copertura dell'edificio.

Il volume d'acqua trattenuto nella vasca di prima pioggia, dopo il relativo trattamento di dissabbiatura e disoleazione, verrà inviato, tramite pompa centrifuga, alla vasca di recupero invece di essere scaricato al recettore. In questo modo viene recuperata buona parte del volume d'acqua che ricade sull'area parcheggio sulla copertura dell'edificio, previo trattamento delle acque di prima pioggia, come descritto sopra.

A quota +40.15 sono confermati gli uffici e la control-room del Centro Commerciale, oltre ai bagni e agli spogliatoi degli addetti del Centro e degli operatori dei chioschi.

I prospetti dei fronti non vengono rielaborati rispetto al precedente progetto, confermano le caratteristiche architettoniche del progetto autorizzato.

Solo a seguito di un'analisi più approfondita delle esigenze di layout delle ristorazioni, al fine di garantire idonei e più funzionali spazi di servizio, sono state riviste le aperture lungo il lato sud-est dove sono ubicati i ristoranti prevedendo finestre alte a servizio degli spazi di servizio e la rimodulazione di grandi vetrate sulla terrazza che si affacciano verso il mare.

Per questioni legate alla miglior definizione degli spazi di ristorazione e food court interna, il progetto prevede di spostare il filo facciata riducendo in parte la terrazza scoperta, collocata verso mare. Per garantire una maggior fruizione della terrazza, durante le diverse ore della giornata, la stessa sarà arredata con Dehor in struttura metallica e copertura leggera tipo velario.

Al fine di meglio identificare e caratterizzare l'ingresso pedonale al centro commerciale è stato confermato un ingresso coperto, traslato nell'angolo nord-est, avente struttura in elevazione estesa oltre il piano copertura del centro, caratterizzata da una grande insegna luminosa, incorniciata da lesene e da una pensilina, che identifica l'ingresso pedonale, così come meglio evidenziato negli elaborati grafici e nei render di progetto. Al piano copertura sono stati ridefiniti i volumi di sbarco delle scale mobili, tappeto mobile ed ascensore, confermando le finiture e l'estetica precedentemente prevista.

Il progetto dell'edificio commerciale nel 2026 prevede uno scavo di sbancamento generale pari a circa mc. 75.500 con un minimo aumento, rispetto al 2025, di circa 1.000 mc, pari a circa 1.3%; percentuale molto inferiore rispetto al 20% consentito dalla normativa.

2 Trasferimento dei diritti edificatori area ex case Puglisi

Le modifiche della sagoma dell'edificio commerciale a seguito del trasferimento dei diritti edificatori da una "Area di decollo", denominata "area ex case Puglisi", consistono in un minimo ampliamento del Corpo di fabbrica dell'edificio commerciale, definito "Area di Atterraggio", in prossimità del parcheggio a raso al piano terra, riorganizzando la sagoma al piano terra e la conseguente ridefinizione dell'ingresso al Centro Commerciale.

L'area di decollo è contigua all'area di intervento del Centro Commerciale; le c. d. "case Puglisi" sono state acquistate dalla Società C.C.R. Centri Commerciali Retail S.r.l. con atti notarili stipulati in data 26 luglio 2023.

Tali edifici ricadono urbanisticamente in ZTO D2, più specificatamente D2a (nuovi insediamenti industriali, commerciali ed artigianali); come le restanti aree di intervento; tutti e tre gli edifici sono stati ammessi a condono edilizio. Ma, tuttavia, sono stati interamente demoliti ed i volumi residenziali condonati non riproposti eliminando un improprio carico urbanistico residenziale nella specifica ZTO.

L'istituto è disciplinato dall'art. 22 della L. R. 16/2016 (rubricato: *Cessione di cubatura e trasferimento di volumetrie*) e, nel testo integrato dall'art. 17, comma 1, della L.R. 23/2021 e dall'art. 5, comma 1, della L.R. 2/2022, recita:

"1. Ai fini della cessione dei diritti edificatori, di cubatura e di trasferimento di volumetrie, si applica quanto previsto dall'articolo 5 del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70 convertito con modificazioni dall'articolo 1 della legge 12 luglio 2011, n. 106, per la delocalizzazione delle volumetrie in aree e zone diverse ma comunque compatibili per destinazione urbanistica e tipologia edilizia. 1-ter. Nelle more o in assenza delle specifiche norme



regolamentari previste dal comma 1 bis, il trasferimento di diritti edificatori di cui al presente articolo può avvenire soltanto all'interno dello stesso comune tra lotti contigui ricadenti nella stessa zona territoriale omogenea (ZTO) e di uguale densità edilizia.

L'Area di decollo viene privata di cubatura e, a seguito della demolizione dei fabbricati esistenti "ex case Puglisi", il progetto prevede la ricucitura e la continuità delle sistemazioni esterne in parte a verde e in parte a piazza, come luogo di aggregazione e/o spazio di eventi, andando a migliorare la riqualificazione ambientale dell'area di intervento.

La piazza sarà collegata direttamente all'ingresso del centro commerciale e avrà un percorso pedonale diretto anche alla viabilità pubblica.

3 Ottemperanza ai precedenti pareri e alle prescrizioni degli enti coinvolti

Alcune modifiche al progetto assentito si sono rese necessarie per dar corso alle prescrizioni indicate nei pareri e nelle Autorizzazioni degli Enti Coinvolti, che erano stati rilasciate al progetto di cui al P.d.C n°88/2025.

- Prescrizioni in tema Prevenzione incendi

A seguito della rimodulazione dei layout, per rispettare i parametri degli affollamenti e delle lunghezze dei percorsi sono state adeguate le vie di esodo in posizione, numero e dimensione e le relative scale di emergenza. In particolare, è stata aggiunto un corridoio di esodo al piano terra e due scale di emergenza. Il progetto recepisce l'indicazione di posizionare tutti i parcheggi delle ricariche elettriche in copertura.

- Prescrizioni ASP MESSINA Area Dipartimentale igiene e Sanità Pubblica Servizio igiene Ambienti di vita.

Le modifiche al progetto a seguito delle prescrizioni ASP sono dettagliate nel paragrafo specifico.

- Prescrizioni in tema ambientale

Il progetto assentito prevede già un sistema di raccolta e recupero delle acque meteoriche con una vasca di recupero posizionata al piano interrato P-2. Per ottemperare alle prescrizioni il progetto in corso di presentazione prevede la rimodulazione della vasca duale al piano P-2 interrato fino a circa 800 mc e l'inserimento di una vasca di riserva idrica di circa 150 mc.

CONSIDERAZIONI E VALUTAZIONI FINALI

CONSIDERATO che con nota prot. DRA n. 27309 del 20.04.2026, la Società C.C.R Centri Commerciali Retail S.r.l. ha richiesto la valutazione preliminare ai sensi dell'art. 6 comma 9 del D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. per il "Progetto per la realizzazione di centro commerciale e relativo svincolo stradale in località Zafferia. - Variante al P.d.C. n° 88/2025", proposto quale modifica al progetto originario già autorizzato con DDG n. 5 del 13/01/2026.

CONSIDERATO che il procedimento riguarda la valutazione preliminare ai sensi dell'art. 6 comma 9 del D.lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii. per "Le varianti previste nel progetto proposto, legate a modifiche, estensioni e adeguamenti tecnici non sostanziali del progetto originario già autorizzato che non comportano impatti ambientali significativi e negativi".

CONSIDERATO che l'intervento non ricade, all'interno di Siti appartenenti alla rete di "Natura 2000" ed i suoi impatti non hanno alcuna interferenza con tali siti e non ricade, neppure parzialmente, all'interno di Aree Naturali Protette di cui alla Legge n. 394/1991;

CONSIDERATO che dall'esame della documentazione progettuale, delle relazioni specialistiche e degli elaborati comparativi prodotti dal Proponente emerge che le modifiche proposte interessano prevalentemente aspetti

distributivi, funzionali ed impiantistici del complesso commerciale, senza determinare sostanziali incrementi volumetrici né significative espansioni dell'area di intervento rispetto all'assetto già autorizzato;

VALUTATO che le modifiche introdotte dalla variante risultano prevalentemente riconducibili ad una riorganizzazione funzionale e distributiva del complesso commerciale e che gli incrementi della Superficie Utile (SU), pari a circa il 2,24%, e del volume edilizio, pari a circa il 2,84%, si mantengono entro limiti contenuti, senza determinare alterazioni significative dell'impianto progettuale complessivo, della localizzazione delle opere, delle infrastrutture viarie e delle sistemazioni idrauliche già oggetto di valutazione ed autorizzazione;

VALUTATO che le opere previste non comportano nuova occupazione di aree esterne di rilievo né modifiche tali da alterare in maniera significativa le caratteristiche territoriali ed ambientali del contesto di riferimento;

VALUTATO che la documentazione relativa agli aspetti geologici e idrogeologici evidenzia l'assenza di interferenze significative tra le opere in progetto e la falda acquifera, non emergendo elementi tali da determinare impatti aggiuntivi rispetto a quelli già considerati nel procedimento autorizzativo precedente;

VALUTATO che la variante mantiene il sistema di raccolta, trattamento e smaltimento delle acque meteoriche già previsto nel progetto approvato, integrato da opere di invarianza idraulica, sistemi di trattamento delle acque di prima pioggia e dispositivi di regimazione delle portate, senza evidenziare modifiche suscettibili di determinare aggravamenti significativi del quadro idraulico già valutato;

VALUTATO che la documentazione acustica prodotta dal Proponente comprende rilievi fonometrici, modellazioni previsionali, valutazioni del contributo derivante dal traffico veicolare e dalle apparecchiature impiantistiche previste in copertura, nonché l'individuazione di specifiche misure di mitigazione, con esiti che non evidenziano criticità ambientali tali da richiedere ulteriori livelli di valutazione;

CONSIDERATO che l'area di intervento ricade in un contesto già fortemente infrastrutturato e urbanizzato, caratterizzato dalla presenza di importanti assi viari e infrastrutture esistenti, e che la variante non determina trasformazioni territoriali idonee a modificare significativamente il quadro ambientale di riferimento;

VALUTATO complessivamente che le modifiche introdotte dalla variante non risultano tali da determinare impatti ambientali significativi e negativi ulteriori rispetto a quelli già esaminati e valutati nell'ambito del precedente procedimento ambientale;

RICHIAMATO l'art. 6 c. 9 del D.lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii.;

RITENUTO che la sua corretta applicazione prevede di verificare la non sussistenza di potenziali impatti ambientali significativi e negativi affinché la proposta progettuale possa essere esclusa da successive procedure di compatibilità ambientale;

CONSIDERATO e VALUTATO che la proposta presentata dal Proponente non comporta un potenziale aumento degli impatti ambientali significativi e negativi attesi sulle matrici ambientali: suolo, aria, acqua, vegetazione, fauna, rumore, polveri, paesaggio, salute pubblica, ecc.;

RITENUTO che restano comunque ferme tutte le prescrizioni/condizioni ambientali previste dagli atti autorizzativi



REPUBBLICA ITALIANA
REGIONE SICILIANA
Assessorato Territorio e Ambiente
**Commissione Tecnica Specialistica
per le autorizzazioni ambientali**
di competenza Regionale [L. r. n. 9/2015, art. 91]

vigenti per il Progetto in argomento,

La Commissione Tecnica Specialistica per le autorizzazioni ambientali di competenza regionale

Tutto ciò VISTO, CONSIDERATO E VALUTATO

R I T I E N E

che il Progetto Esecutivo ““PROGETTO CENTRO COMMERCIALE IN LOCALITÀ TREMESTIERI DI MESSINA” VARIANTE AL P.D.C. N°88/2025 DEL 07/08/2025” non deve essere sottoposto né alla procedura di verifica di assoggettabilità ex art. 19 del D.lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii. né alla procedura di Valutazione di Impatto Ambientale ex art.23 del medesimo decreto legislativo.