



COMUNE DELLA SPEZIA
Amministrativo Legale

DETERMINA DIRIGENZIALE
N° 608 DEL 16/02/2026

OGGETTO: DETERMINAZIONE DI CONCLUSIONE POSITIVA DELLA CONFERENZA DEI SERVIZI CON FORMA SEMPLIFICATA, MODALITÀ ASINCRONA FINALIZZATA ALL'APPROVAZIONE DELLA VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO N. 4967 DEL 12.08.2024, RELATIVA AL PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI FABBRICATI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE E COMMERCIALE, IN ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI EDIFICATORIE DEL SUB-DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE AD1/B, VIA MARALUNGA. "PIX DEVELOPMENT S.R.L."

Il compilatore : Laura Scaruffi

IL DIRIGENTE

Premesso:

- che, in data 24.11.2025, prot. n. 164866, 164833, 164841, 164854 e 164832 è stata presentata da "PIX DEVELOPMENT S.r.l.", in persona del suo legale rappresentante pro tempore, istanza, di variante al permesso di costruire convenzionato n. 4967 del 12.08.2024, relativa al progetto per la realizzazione di fabbricati a destinazione residenziale e commerciale, in attuazione delle previsioni edificatorie del sub-distretto di trasformazione Ad1/b, via Maralunga con contestuale richiesta di attivazione di Conferenza dei Servizi;
- che con nota prot.169974 del 03.12.2025 la società "PIX DEVELOPMENT S.r.l.", a mezzo del progettista incaricato, ha reso nota l'avvenuta presentazione al Comando Provinciale VV.F., in data 19.11.2025 prot. 16567, dell'istanza di valutazione del progetto ai sensi del DPR n. 151/2011;
- che a seguito di quanto sopra, con comunicazione, prot. n.170560 del 03.12.2025, è stata indetta Conferenza dei servizi in forma semplificata ed in modalità asincrona, ai sensi dell'art.14bis legge 241/90 e s.m.i, nei confronti dei seguenti Enti:
Comune della Spezia - CdR Ambiente
Comune della Spezia - CdR Pianificazione Mobilità

Comune della Spezia - CdR Progetti Speciali
Comune della Spezia - CdR Aree Verdi
Comune della Spezia - CdR Energia
Comune della Spezia - CdR Strade e segnaletica
Comune della Spezia - CdR SUAP Commercio
Comune della Spezia - CdR Patrimonio
Comune della Spezia - CdR Edilizia Pubblica
Comune della Spezia - Ufficio Geologico
Comando Provinciale VV.F.
ASL 5
ARPAL
E–distribuzione
ACAM S.p.a.
IREN S.p.a.
FIBERCOP S.p.a.
Terna S.p.a. – Rete Elettrica Nazionale

- che, con nota prot. num. 172970 del 09.12.2025, a completamento della documentazione progettuale già trasmessa, sono pervenute integrazioni volontarie che sono state inoltrate agli Enti partecipanti;
- che, con riferimento all'istanza di valutazione del progetto di cui al DPR 151/2011, con nota prot. 175606 del 13.12.25, è stata trasmessa al Comando Provinciale VV.F. la dichiarazione datata 12.12.2025 del progettista incaricato dalla Soc. "PIX DEVELOPMENT S.r.l." a conferma che nessuna modifica è stata apportata alle attività già oggetto di valutazione da parte del suddetto Comando;
- che entro il 18.12.2025, termine concesso per la richiesta, da parte degli Enti partecipanti, di eventuali integrazioni documentali ai sensi e per gli effetti di cui all'art.2 comma 7 L. 241/90, sono pervenute le seguenti istanze:
 - Ufficio Geologico, Comune della Spezia: prot. num. 177521 del 17.12.2025;
 - C.d.R. SUAP Commercio, Comune della Spezia: prot. num. 177509 del 17.12.2025;
 - C.d.R. Strade e Segnaletica, Comune della Spezia: prot. num. 177492 del 17.12.2025;
 - C.d.R. Ambiente, Comune della Spezia: prot. num. 177769 del 18.12.2025;
 - C.d.R. Progetti Speciali, Comune della Spezia: prot. num. 177878 del 18.12.2025;

- C.d.R. Edilizia Pubblica - Energia, Comune della Spezia: prot. num. 178292 del 18.12.2025;
- C.d.R. Pianificazione Mobilità, Comune della Spezia: prot. num. 178464 del 19.12.2025;
- che le stesse sono state trasmesse alla Società istante e al progettista incaricato in data 23.12.2025, prot. num. 180533, ai fini della predisposizione degli elaborati conseguenti alle suddette richieste;
- che relativamente all'istanza di valutazione ex DPR 151/2011, in essere presso il Comando Provinciale VV.F., la stessa si è conclusa positivamente con parere favorevole condizionato prot. 18258 del 19.12.2025;
- che, con nota del 17.01.2026, prot.7500, sono state acquisite le integrazioni trasmesse dal progettista ed inoltrate agli Enti partecipanti con nota prot. 9156 del 20.01.2026, comprensiva altresì della dichiarazione del progettista del 16.01.2026 afferente l'istanza di valutazione di cui al DPR n.151/2011, con differimento del termine finale per il rilascio dei pareri di competenza al giorno 11.02.2026;
- che, con note prot. num. 16238 del 02.02.2026, prot. num. 16402 del 02.02.2026 e prot. num. 19791 del 07.02.2026 sono pervenute ulteriori integrazioni volontarie, inoltrate agli Enti partecipanti, fermo restando il termine finale di rilascio pareri all'11.02.2026;

Preso atto

- che Azienda Asl 5 Spezzino, a mezzo di nota prot. 56987 del 09.12.2025, ha comunicato che: *“In merito alla Conferenza dei servizi in oggetto, pervenuta in data 03/12/2025 con Vs. Prot.N.0170560/2025, visionata la documentazione agli atti, si ribadisce che per questa tipologia di procedimenti non è previsto il rilascio di parere da parte di ASL5 in considerazione di quanto disposto dal D.lgs. 222/2016 come precedentemente comunicato con Prot, ASL5 n. 38437 del 26/09/2025. Il parere di ASL5 può essere richiesto da codesto ufficio solo nei casi di deroga o nei casi in cui l'intervento non rispetti le prescrizioni di cui al D.M. 5 luglio 1975 e/o del D.lgs. n. 81/2008 e/o del Regolamento Edilizio”*;
- che il CdR Patrimonio, a mezzo di nota prot. 19910 del 07.02.26 ha comunicato che *“il CdR scrivente, in questa fase del progetto, non ha alcuna competenza nell'esprimere parere per l'attuazione del sub-distretto di trasformazione Ad1/b di via Maralunga”*;

- che il Comando Provinciale VV.F., a mezzo di nota prot. 1497 del 03.02.2026, ha comunicato che *“Con dichiarazione a firma dell’Ing. Caramelli Riccardo, datata 12/12/2025, è stato dichiarato che nessuna modifica risulta prevista per le due attività 73 e 69 già oggetto di istanza di valutazione progetto, ex art. 3 del DPR n. 151/2011, conclusasi con parere favorevole condizionato di prot. n.11947 del 29/09/2023. Una successiva dichiarazione datata 16/01/2026 a firma dell’Ing. Caramelli Riccardo, specificava che nessun impianto fotovoltaico sarà installato sulla copertura dell’attività 65, ritrasmettendo la documentazione e i chiarimenti prodotti nell’ambito dell’istanza di valutazione progetto conclusasi con il parere favorevole condizionato di prot. n. 18258 del 19/12/2025. Ciò premesso, si ritrasmettono, allegati alla presente nota, i due pareri summenzionati esprimendo parere favorevole per la conferenza di cui trattasi, fatte salve le prescrizioni dei due pareri.*

Si rammenta che in tutte le attività devono comunque essere adottate idonee misure per prevenire gli incendi, limitarne le conseguenze qualora si verificano e tutelare l'incolumità delle persone”.

- che l’Ufficio geologico del Comune della Spezia, a mezzo di nota prot. 21796 del 11.02.26, ha espresso quanto segue *“Relativamente agli aspetti geologici della pratica, si esprime parere di compatibilità alla normativa vigente di Piano di Bacino e alle Norme Geologiche di Attuazione – PUC Comune della Spezia, subordinando tuttavia il parere alle prescrizioni indicate dal tecnico geologo incaricato e quant’altro emerga durante le fasi di lavorazione ai fini del mantenimento delle condizioni di stabilità dell’insieme opera-terreno e della corretta regimazione delle acque.*

Relativamente agli aspetti di compatibilità idraulica della pratica, ai sensi del Regolamento Regionale n. 1 del 20/06/2025 e delle Mappe degli ambiti normativi (Art. 20, comma 1, lettera a), si prende atto delle prescrizioni indicate e di quanto asseverato dal tecnico professionista incaricato in merito alla compatibilità dell’intervento in oggetto rispetto alla normativa vigente per le aree a pericolosità da alluvione fluviale elevata P3 e alluvione fluviale media P2.

Siccome l’area oggetto di intervento è caratterizzata da valori di tiranti idrici massimi da nulli (zone bianche) a bassi (aree con tirante 0.00 – 0.30 m Tr 200anni) e da velocità di scorrimento con valori di velocità da nulli (zone bianche al centro dell’area oggetto di intervento) a moderati (velocità di scorrimento fin 1,00 – 1,50 m/s Tr 200anni), per quanto riguarda il progettato spazio esterno adibito a parcheggio a raso, sulla

base di quanto asseverato dai tecnici, questo mostra elementi di compatibilità rispetto alla normativa vigente in materia idraulica.

Sarà comunque cura degli uffici comunali competenti definire prescrizioni di utilizzo e fruizione delle opere oggetto della presente Conferenza di Servizi, sia in caso di eventi idrogeologici segnalati che in caso di eventi non segnalati, nel proprio Piano di Protezione Civile.

Si rammenta comunque che, poiché l'intero intervento ricade in area caratterizzata da pericolosità da alluvione elevata (P3 – PGRA) e alluvione media (P2 - PGRA), è necessario dotare le aperture di sistemi di protezione antiallagamento (es. paratie) come previsto dal Piano Comunale di Protezione Civile in essere; inoltre tutti i fruitori dell'area sono tenuti all'osservanza delle Norme di Autoprotezione del Piano Comunale di Emergenza della Protezione Civile - Comune della Spezia in essere a cura del soggetto attuatore ed eventuali aventi causa.

Si ricorda fin d'ora che, al termine dei lavori, dovrà essere presentata una Relazione Geologica di Fine Lavori e Collaudo ai sensi del PUC attestante l'avvenuta Direzione Lavori Geologica con relativa documentazione fotografica.”;

- *che il CdR. Progetti Speciali del Comune della Spezia, a mezzo di nota prot. 21363 del 10.02.26, ha espresso parere favorevole con le seguenti prescrizioni “Rettifica della documentazione progettuale per alcune incongruenze non concettuali ma di solo ordine grafico riscontrate all'interno degli elaborati prodotti;*

Stipula di convenzione urbanistica (da registrare e trascrivere a cura e spese del soggetto attuatore) riguardante la realizzazione dell'opera pubblica prevista e degli standard urbanistici previsti dal PUC vigente e regolata dai pertinenti pareri degli Enti e/o Servizi coinvolti;

Pagamento del contributo di costruzione.

Dovrà essere garantito il rispetto delle leggi, dei regolamenti e delle normative di settore che disciplinano l'attuazione dell'intervento in progetto, anche con riguardo alla normativa in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro (D. lgs n.81/2008 e ss.mm. e ii.);

Dovrà essere rispettato il Regolamento Edilizio vigente ed in particolare, con riguardo all'attuazione dell'intervento e alla sua ultimazione, in relazione alle sue caratteristiche, gli articoli:

(ART.34) Comunicazione di inizio lavori

(ART.48) Impianto e disciplina di cantiere

(ART.41) Occupazione di suolo pubblico

(ART.49) Recinzioni di cantiere e ponteggi su aree private, pubbliche od uso pubblico

(ART.47) Punti fissi

(ART.50) Cartello di cantiere

(ART.51) Criteri per l'esecuzione di scavi e demolizioni

(ART.54) Ritrovamenti di possibile interesse pubblico

(ART.46) Prescrizioni ed orari per l'esecuzione dei lavori

(ART.36) Ultimazione dei lavori e relativa comunicazione

(ART.38) Ulteriori adempimenti relativi all'ultimazione dei lavori

(ART.39 e 40) Certificato di agibilità

(ART.84) Numeri civici ed interni

(ART.74 e 123) Barriere architettoniche

In considerazione che con delibera della Giunta Regionale n. 530 del 16/05/2003 a seguito dell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20/03/2003 il Comune della Spezia è stato dichiarato sismico - classe 3, l'inizio dei lavori di eventuale rilevanza sismica è subordinato al deposito del progetto esecutivo redatto in conformità alla normativa sismica di cui alla predetta ordinanza e ad ogni altra normativa subentrata;

L'inizio dei lavori dovrà avvenire entro un anno dalla efficacia del Provvedimento Conclusivo;

Il Titolo edilizio ha validità di tre anni dalla data di inizio dei lavori ai sensi dell'Art.15, co.2, D.P.R. 380/2001 e ss. mm. e ii;

L'inizio dei lavori comporta la piena efficacia del titolo edilizio con l'assunzione delle responsabilità e degli obblighi di legge conseguenti l'esecuzione delle opere;

Ai sensi dell'art. 90 co. 9 del D. Lgs 9 aprile 2008 n. 81, l'inizio dei lavori è subordinato inoltre alla presentazione di:

- Comunicazione del nominativo e dei dati delle imprese e/o dei lavoratori autonomi incaricati dell'esecuzione dei lavori
(N.B. Con riferimento ai relativi nominativi si dovrà provvedere a precisare, in particolare, il numero di Partita Iva, nonché relativamente ai lavoratori autonomi, il Codice Fiscale d'iscrizione, in quanto indispensabili alla verifica d'Ufficio, da parte dello Sportello Unico, per quanto di competenza, della loro regolarità contributiva nei confronti dell'INPS, dell'INAIL e, per le imprese*

tenute ad applicare i contratti di settore dell'edilizia, nei confronti delle Casse edili.

- *Copia della notifica preliminare trasmessa all'AUSL e alla direzione provinciale del lavoro in quanto obbligatoria in relazione al tipo di cantiere necessario per il caso di specie (art.90 comma 9 lett. c) o dichiarazione in merito alla non obbligatorietà della stessa;*
- *Dichiarazione del committente o del responsabile dei lavori attestante l'avvenuta verifica del DURC e della documentazione di cui alle lettere a) e b) del comma 9 dell'art. 90 del D. Lgs. n. 81/2008 e ss. mm. e ii. (art. 90 comma 9 lett. c);*

A seguito della conclusione positiva del procedimento con il rilascio del Provvedimento Conclusivo, dovrà essere depositata la documentazione progettuale sul Portale IOL del Comune della Spezia, con gli eventuali elaborati aggiornati a seguito dei pareri espressi da parte degli Enti e/o Servizi coinvolti al fine di espletare i successivi adempimenti (Inizio Lavori, comunicazione delle imprese esecutrici delle opere, pagamento oneri, ecc.);

- *che Arpal, a mezzo di nota prot. 38612 del 22.12.2025, ha comunicato che “che la scrivente Agenzia non riveste ruolo di amministrazione attiva nell’ambito del procedimento di approvazione della variante presentata. Si rammenta che, vista la presenza di elettrodotti ad alta tensione all’interno dell’area interessata dall’intervento, deve essere valutata la compatibilità con i limiti previsti dal DPCM 08/07/2003.”;*
- *che ACAM S.p.a., a mezzo di nota prot.AQ002736-2025-P del 09.12.2025, ha espresso che “Sulla base della documentazione pervenuta si segnala che, all’interno dell’area definita “privata” (precedentemente definita “edificabile”), sono presenti interferenze con la rete idrica potabile gestita dalla Scrivente. Nello specifico è presente una delle tubazioni principali che alimentano la città per cui nessuna opera, in particolare un edificio, potrà essere realizzata al di sopra o nelle immediate vicinanze della stessa. ACAM Acque S.p.A. conferma quindi tutte le osservazioni e le prescrizioni precedentemente espresse nel parere inviato il giorno 27 Luglio 2025 (ns. protocollo n° AQ001736-2025-P) e che per comodità alleghiamo alla presente (Allegato 1).”*

Nello specifico:

ACAM Acque S.p.A. esprime pertanto il proprio nulla osta ai fini del procedimento autorizzativo in oggetto subordinato alle prescrizioni ed alle osservazioni di seguito esplicitate. Si invita il Committente delle opere in oggetto a consultare le cartografie accedendo, previo accreditamento sottoposto ad approvazione, al ns. portale mediante il collegamento... omissis....Attraverso il portale si potranno scaricare le documentazioni in formato pdf oppure, a fronte di apposita richiesta, in formato editabile. Tali documenti sono da considerarsi indicativi e validi per un tempo massimo di due mesi.

Il Committente delle opere dovrà formalizzare via PEC ad ACAM Acque S.p.A...omissis.. una richiesta di sopralluogo per una migliore individuazione delle interferenze. In fase di verifica e riesame della progettazione dell'opera dovranno comunque essere recepite le prescrizioni fornite dai Tecnici ACAM Acque S.p.A.

Tutti gli oneri necessari per la risoluzione di interferenze con le reti gestite dalla Scrivente si intendono integralmente a carico del Committente delle opere; eventuali oneri ritenuti a carico del Gestore dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ente di Gestione d'Ambito.

In fase di cantierizzazione gli interventi dovranno essere realizzati adottando provvedimenti, preventivamente concordati con i tecnici della Scrivente, atti a tutelare l'integrità e la continuità del servizio di reti ed impianti gestiti da ACAM Acque S.p.A.

Dovranno sempre essere assicurate le agibilità delle reti e degli organi di intercettazione, mantenendo le caratteristiche necessarie all'individuazione delle reti e degli impianti gestiti dalla scrivente Società. Eventuali modifiche delle quote stradali dovranno mantenere l'agibilità dei chiusini presenti nell'area attraverso adeguato riposizionamento rispetto al nuovo piano stradale.

Eventuali variazioni al piano di campagna dovranno tenere conto delle condizioni preesistenti in base alle quali le reti e gli impianti sono stati alloggiati in ottemperanza alle normative di riferimento.

Per quanto attiene le aree in cui sono previsti interventi di restyling con sistemazione a verde, occorrerà una verifica relativa alla posizione delle nuove piantumazioni che in ogni caso non potranno essere realizzate sulla verticale delle tubature. Qualora, nelle immediate vicinanze delle condotte, vengano messe a dimora essenze arbustive occorrerà collocare idonei teli anti-radice.

Nel caso vi fosse l'esigenza di realizzare nuovi allacci alla rete idrica il progettista dell'opera dovrà verificare preliminarmente, previo contatto

con i Tecnici della Scrivente, che le richieste di portata e pressione siano compatibili con quanto erogabile dalla rete idrica stessa. Successivamente a tale verifica il Committente potrà presentare regolare domanda alla quale seguiranno gli opportuni sopralluoghi tecnici ai fini di concordarne la posizione e le caratteristiche.

I nuovi allacci idrici saranno realizzati interamente a carico del Committente delle opere in oggetto. Analogamente, qualora sussista la necessità di realizzare nuovi allacci alla rete fognaria, dovrà essere formulata richiesta di allaccio precisando quantità e qualità degli scarichi prodotti in modo da consentire la valutazione dell'ammissibilità in rete.

A tal proposito si specifica che gli scarichi di acque nere e bianche (meteoriche) dovranno risultare integralmente separati e convogliati a mezzo di idonee opere di raccolta ed adduzione nelle rispettive canalizzazioni fognarie presenti nell'area in quanto nella rete gestita dalla Scrivente è ammesso il solo collettamento delle acque reflue di origine civile o assimilabile: sono quindi escluse le acque di origine meteorica o reflui diversi da quelli indicati.

Si precisa, infine, che le reti interne di raccolta dei reflui fognari sono di realizzazione e gestione privata e le nuove opere di collettamento o modifiche alle reti fognarie e/o agli allacci, potranno essere eseguite solo previo ottenimento della specifica autorizzazione ottenibile mediante presentazione di apposita richiesta ad ACAM Acque S.p.A.

Si raccomanda che la scrivente Società sia comunque preavvisata, con anticipo non inferiore ai tre mesi, riguardo l'inizio delle attività di cantiere mediante l'invio di una preventiva comunicazione formale di inizio lavori”;

- *che il C.d.R. Ambiente, a mezzo di nota prot. 21354 del 10.02.26, ha espresso parere favorevole con le seguenti prescrizioni: “Con riferimento alla conferenza di cui all’oggetto, a riscontro delle integrazioni fornite, tenuto conto delle dichiarazioni riportate dal tecnico specializzato, si ritiene poter esprimere parere favorevole, condizionato alla prescrizione di fornire allo scrivente ufficio, prima dell’avvio di ogni opera di elevazione dei fabbricati, idonea documentazione riferita alle analisi di fondo scavo effettuate in contraddittorio con ARPAL, come già indicato in sede di Conferenza dei Servizi, riunitasi in data 30.11.2023, per l’approvazione del Piano di caratterizzazione, di cui si allega il verbale conclusivo. Ciò al fine di poter accertare il rispetto dei limiti previsti per validazione ambientale colonna “A” e, nel caso fossero riscontrati superamenti, avviare le necessarie procedure per la bonifica*

dei suoli in condivisione con gli uffici preposti all'approvazione delle procedure ambientali previste dalla normativa di riferimento”;

- che il C.d.R. Edilizia Pubblica - Energia, a mezzo di nota prot.21623 del 11.02.26, ha espresso parere favorevole con le seguenti prescrizioni:
“(Si precisa che ove non diversamente specificato le seguenti prescrizioni afferiscono all’edificio dedicato al pattinaggio).• Tutti gli impianti di Illuminazione Pubblica dovranno essere realizzati in Classe II con un’utenza dedicata da consegnare al termine dei lavori.• Per la palestra di pattinaggio al termine lavori andranno consegnate utenze elettrica, antincendio ed acqua dedicate.• Si ribadisce che al termine dei lavori è richiesto la consegna delle dichiarazioni di conformità di tutti gli impianti tecnici realizzati e gli elaborati as -built degli stessi.• Si ribadisce che le strutture dovranno essere progettate e realizzate secondo le NTC 2018 considerando la Classe d’uso III (costruzioni il cui uso preveda affollamenti significativi – CU=1,5) • Per il solo palazzetto di pattinaggio, trattandosi di un’opera pubblica a scomputo, prima dell’inizio dei lavori dovrà essere trasmesso all’ufficio LLPP il Progetto Esecutivo completo di tutti gli elaborati previsti ai sensi art.22 e successivi dell’allegato I7 al D.lgs 36/23. • La relazione CAM dovrà essere adeguata al DM 24/11/2025 in vigore dal 02/02/26.• Al termine dei lavori è richiesta la consegna del collaudo statico delle opere strutturali eseguite e la dichiarazione di agibilità dell’immobile.”;
- che il C.d.R. Strade e Segnaletica, a mezzo di nota prot 21911 del 11.02.26, ha espresso parere favorevole con le seguenti prescrizioni:
***“Rete di smaltimento acque meteoriche** - realizzare una nuova linea di recapito finale del Tratto B con diametro non inferiore a 300 mm, con recapito diretto nel tratto compreso tra il pozzetto “D” (da adeguare al ricevimento della nuova linea) oppure nel pozzetto “C”; - integrare la Tavola n. 03 indicando la direzione del percorso di deflusso delle acque meteoriche degli edifici A-B-F, al fine di comprendere il sistema complessivo e il relativo recapito finale; - trasmettere una relazione tecnica che riporti la valutazione della funzionalità del sistema di drenaggio inerente il recapito dell’intero Tratto B nei pozzetti “E” e “D” , la verifica della linea di collegamento dal pozzetto “E” al pozzetto “C”; - fornire la valutazione del funzionamento del recapito finale a margine della massicciata inerente la tratta A, con relativa tavola grafica; produrre una tavola grafica recante i particolari costruttivi relativi alla realizzazione delle linee di smaltimento delle acque meteoriche,*

comprehensive di tubazioni, pacchetto di ripristino e tipologia dei pozzetti previsti; - prevedere canalizzazioni con diametro non inferiore a 300 mm per l'intera tratta; - prevedere un diametro della canalizzazione nel recapito finale non inferiore a 600 mm; - prevedere, in corrispondenza di ogni intersezione e/o nuovo allaccio, la posa di un pozzetto d'ispezione (attualmente assente nell'allaccio su strada della linea degli edifici A-B-F su Via Maralunga – Tavola n. 03). **Infrastruttura stradale** - Implementare gli attraversamenti pedonali proposti, al fine di meglio collegare gli stalli di sosta posti sul lato della carreggiata opposto ai vari comparti – vedi dettaglio sottostante.. omissis.. **Isole Spartitraffico:** Fornire dettagli tecnici sulla realizzazione e segnalazione delle isole spartitraffico (o di canalizzazione) previste nelle intersezioni. Indicare in particolare se la realizzazione è a raso o permanente in rilievo e specificare le modalità di presegnalamento e di evidenziazione della testata, come prescritto dagli Artt. 150 e 176 del Regolamento del CdS.- il richiedente dovrà condividere con l'Ufficio Strade e Segnaletica la programmazione degli interventi di progetto, aggiornando il cronoprogramma sulla base dell'avanzamento dei lavori, per meglio coordinare le possibili interferenze con cantieri stradali, lavori programmati di asfaltatura, oltre che con le attività ordinarie che l'Ufficio svolge sul territorio comunale; - Per tutte le altre prescrizioni di carattere generico si rimanda a quanto indicato all'interno del Regolamento di manomissione suolo pubblico del Comune della Spezia; Si rappresenta che in sede di rilascio delle singole autorizzazioni potranno essere inserite ulteriori prescrizioni specifiche, valutate in sede di istruttoria. Si ricorda inoltre che il presente nulla-osta non si configura come permesso di costruire o altro atto analogo e non esonera il richiedente da tutti gli adempimenti necessari per l'esecuzione delle opere e alla acquisizione di ogni altra prescritta autorizzazione, parere e/o nulla-osta di competenza comunale e di altre Pubbliche Amministrazioni come sopra richiamate.”;

- che il CdR Sportello Unico Attività Produttive (Ufficio Commercio), a mezzo di nota prot. 21998 del 11.02.26, ha espresso parere favorevole con le seguenti prescrizioni:

“Modifica della tavola di riferimento (indicata nella documentazione pervenuta come tavola 2Com) con l'indicazione specifica della SUL riferita sia alla Media Struttura di Vendita Alimentare che alla Media Struttura di Vendita Pet e della suddivisione tra le diverse funzioni; - Inserimento delle modifiche apportate alla Superficie Complessiva nel

portale telematico del Suap secondo le modalità che saranno successivamente comunicate; Per quanto concerne gli Standard Urbanistici ed i parametri previsti dal Paragrafo 15 "CRITERI URBANISTICI" della "Programmazione Commerciale ed Urbanistica in materia di commercio al dettaglio", di cui alla DCR n. 31 del 17/12/2012 e ss.mm. ii. si conferma la correttezza della previsione di superficie complessiva da destinare a parcheggio che risulta essere superiore rispetto a quanto prescritto dalla sopracitata norma. (nella tavola 11 "Variante Standards Parcheggi" per quanto riguarda il Calcolo per la Media Struttura di Vendita Non Alimentare viene utilizzato un parametro di parcheggio di 1.5 mq/mq SNV in luogo del parametro di 0.8mq/mq SNV e quindi superiore a quello previsto per legge). Per quanto riguarda l'autorizzazione rilasciata per la Media Struttura Non Alimentare, si conferma la prescrizione di una chiara identificazione con adeguata segnaletica orizzontale e/o verticale dell'area di parcheggio ad essa riservata.";

- che Terna S.p.A. – Rete Elettrica Nazionale, a mezzo di nota prot. 22217 del 12.02.26, ha espresso parere favorevole con le seguenti prescrizioni:

"si dà atto che l'intervento risulta conforme alla normativa di cui al D.M. del 21/3/1988 (S.O. alla G.U. n. 79 del 05/4/1988) e successive modifiche ed integrazioni, recante norme tecniche per la progettazione, l'esecuzione e l'esercizio delle linee elettriche aeree esterne.

In vista della progettazione esecutiva delle opere accessorie quali paline per l'illuminazione stradale e delle aree di sosta, segnaletica verticale, recinzioni, impianti ed altri manufatti di qualsiasi genere, dovranno essere osservate le distanze minime prescritte dal decreto sopra richiamato, rispetto ai conduttori e ai basamenti dei sostegni delle linee.

Ricordiamo in ogni caso che il riporto di materiale e l'installazione di manufatti sotto la proiezione dei conduttori provoca una modifica del franco preesistente determinando una potenziale situazione di maggiore pericolo, anche quando sono rispettate le distanze minime previste dalla normativa citata.

Rileviamo che i fabbricati in progetto, ricadono all'esterno della zona di territorio gravata da servitù di elettrodotto in favore delle linee elettriche e che non è prevista la messa a dimora di alberature nell'area asservita, mentre i percorsi stradali, i parcheggi e le sistemazioni d'area ricadono all'interno della porzione di territorio gravata da servitù di elettrodotto in favore delle linee elettriche. Le attività in previsione risultano conformi alle prescrizioni/limitazioni derivanti dagli atti di servitù di elettrodotto ma

ricordiamo che le servitù esistenti consentono a Terna Rete Italia la facoltà di accedere liberamente ed in ogni momento alle zone asservite con ogni mezzo d'opera necessario per l'esercizio e la manutenzione dell'elettrodotto.

Per quanto attiene alla Legge n. 36/2001 ed al relativo Decreto attuativo D.P.C.M. 08/7/2003, in particolare secondo quanto previsto dall'art. 4 del predetto Decreto, nella progettazione di aree gioco per l'infanzia, di ambienti abitativi, di ambienti scolastici e di luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore in prossimità di linee ed installazioni elettriche già presenti sul territorio, deve essere rispettato l'obiettivo di qualità di 3 microtesla per il valore di induzione magnetica, rispettando nel contempo le fasce di rispetto di cui all'art. 6 del D.P.C.M. in parola.

Le metodologie di calcolo per la determinazione delle "fasce di rispetto" e della "distanza di prima approssimazione" sono state indicate rispettivamente ai paragrafi 5.1.2 e 5.1.3, del D.M. 29 maggio 2008, pubblicato sulla G.U. n.156 del 05.7.2008, (Supplemento Ordinario n.160) e adottate dalla scrivente Società, che utilizza un modello di calcolo bidimensionale semplificato, secondo quanto previsto dalla norma CEI 106-11-Parte 1.

Dall'analisi degli elaborati progettuali si rileva che gli edifici da realizzare, sulla base dei calcoli da noi effettuati, combinando la configurazione dei conduttori, geometrica e di fase dei sostegni nn. 104 e 105 delle Terne n. 848 e 849 "La Pianta – Albiano" e dei sostegni nn. 2 e 3 della Terna n. 050 "La Pianta – Rebocco" e della Terna n. 851 "La pianta – Ut. FS" e la portata in corrente in servizio normale degli elettrodotti, non interferiscono con la striscia di terreno delimitata dalle Distanze di Prima Approssimazione e che quindi risultano posizionati all'esterno della fascia in cui il CEM è superiore al valore costituente l'obiettivo di qualità (rif. art. 4 D.P.C.M. del 08.07.2003).

Avvertiamo che i sostegni degli elettrodotti in argomento, sono dotati di impianto di messa a terra, realizzato in conformità alla normativa nell'ambito della costruzione ed esercizio degli elettrodotti ad alta tensione. Eventuali manufatti metallici di qualsiasi genere, posti in prossimità degli elettrodotti, devono essere dotati di idonei impianti di messa a terra, progettati ed eseguiti inottemperanza alla legge vigente, in coordinamento con l'impianto di messa a terra esistente dei sostegni che compongono le nostre infrastrutture energetiche in questione.

Si precisa in ogni caso che, data la preesistenza delle linee elettriche rispetto alle opere previste, la scrivente Società si ritiene fin d'ora sollevata ed indenne da qualunque onere e responsabilità che potessero derivare dalla loro realizzazione e/o dalla futura modifica delle stesse e che qualsiasi intervento per la messa a norma, per quanto riguarda la

distanza dagli elettrodotti delle costruzioni in questione, non potrà in alcun modo essere a carico del proprietario o esercente degli elettrodotti stessi.

Si segnala che i conduttori di energia sono costantemente mantenuti ad una tensione di 132.000 V e che l'avvicinarsi ad essi, sia pure tramite l'impiego di attrezzi, materiali e mezzi mobili, a distanze inferiori a quelle previste dalle vigenti disposizioni di Legge (art.83 del D.Lgs. 9/4/08 n.81, e relativa tab.1 dell'allegato IX), anche tenuto conto delle oscillazioni dei conduttori degli elettrodotti, costituisce pericolo mortale.

Vi rappresentiamo infine che ogni responsabilità per danni diretti o indiretti alle persone o alle cose, derivanti dall'inosservanza delle norme e cautele sopra richiamate, saranno esclusivamente a carico dei responsabili e degli esecutori delle opere.”;

- che il C.d.R. Aree Verdi, a mezzo di nota prot 22000 del 11.02.26, ha espresso parere favorevole con le seguenti prescrizioni: *“si esprime parere sostanzialmente favorevole alle opere così come proposte nel progetto di variante, fermo restando che in fase esecutiva **dovranno essere concordate** con lo scrivente Servizio le specie arboree, arbustive e la loro messa a dimora, secondo le buone regole agronomiche.”;*

Considerato che, per quanto riguarda i restanti soggetti coinvolti nel presente procedimento, non avendo reso le pertinenti determinazioni entro il termine di cui al comma 2 lett. c) dell'art.14bis legge 241/90, si dà atto che la mancata comunicazione di quanto sopra equivale ad assenso senza condizioni;

Preso atto che la Soc. D.T. Works s.r.l. con nota prot.23398 del 13.02.2026, ha comunicato di essere società controllata al 100% dalla Soc. “PIX DEVELOPMENT S.r.l.” e soggetto attuatore, unitamente a quest'ultima, dell'intervento oggetto della presente Conferenza dei Servizi;

Dato atto che il presente provvedimento non comportando impegno di spesa né diminuzione di entrata non necessita del parere del responsabile del Servizio Finanziario in ordine alla regolarità contabile ai sensi dell'art. 183, comma 7 D.Lgs 18.08.2000 n. 267 e dell'art. 59 del vigente Regolamento di Contabilità;

Visti gli allegati pareri, costituenti parte integrante e sostanziale, resi dagli Enti coinvolti nel presente procedimento;

adotta la seguente

DETERMINAZIONE DI CONCLUSIONE POSITIVA

della conferenza di servizi ex art.14-quater, legge n. 241/1990, come sopra indetta e svolta, che sostituisce ad ogni effetto ogni autorizzazione, concessione, nulla osta o atto di assenso, comunque denominati, di competenza delle amministrazioni e dei gestori di beni e servizi pubblici interessati;

1.La presente determinazione conclusiva della Conferenza dei Servizi acquisterà efficacia al verificarsi di quanto segue:

Rispetto delle prescrizioni contenute nei pareri rilasciati dagli enti comprensive degli aggiornamenti alla documentazione di progetto;

Stipula di convenzione urbanistica (da registrare e trascrivere a cura e spese del soggetto attuatore) riguardante la realizzazione dell'opera pubblica prevista e degli standard urbanistici previsti dal PUC vigente e regolata dai pertinenti pareri degli Enti e/o Servizi coinvolti;

2.E' altresì fatto salvo l'obbligo di osservanza delle seguenti ulteriori prescrizioni e modalità:

- I DIRITTI DEI TERZI devono essere fatti salvi e rispettati;
- dovrà essere garantito il rispetto delle leggi, dei regolamenti e delle normative di settore che disciplinano l'attuazione dell'intervento in progetto, anche con riguardo alla normativa in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro (D.lgs n.81/2008 e s.m.e i.);
- dovrà essere rispettato il Regolamento Edilizio vigente ed in particolare, con riguardo all'attuazione dell'intervento e alla sua ultimazione, in relazione alle sue caratteristiche, gli articoli:

(ART.34)	Comunicazione di inizio lavori
(ART.48)	Impianto e disciplina di cantiere
(ART.41)	Occupazione di suolo pubblico
(ART.49)	Recinzioni di cantiere e ponteggi su aree private, pubbliche o di uso pubblico
(ART.47)	Punti fissi
(ART.50)	Cartello di cantiere
(ART.51)	Criteri per l'esecuzione di scavi e demolizioni
(ART.54)	Ritrovamenti di possibile interesse pubblico
(ART.46)	Prescrizioni ed orari per l'esecuzione dei lavori
(ART.36)	Ultimazione dei lavori e relativa comunicazione
(ART.38)	Ulteriori adempimenti relativi all'ultimazione dei lavori
(ART.39 e 40)	Certificato di agibilità
(ART.84)	Numeri civici ed interni

(ART.74 e 123) Barriere architettoniche

3. Ai sensi dell'art. 90 co. 9 del D. Lgs. 9 aprile 2008 n. 81, l'inizio dei lavori è subordinato inoltre alla presentazione di:

- Comunicazione del nominativo e dei dati delle imprese e/o dei lavoratori autonomi incaricati dell'esecuzione dei lavori. (N.B. Con riferimento ai relativi nominativi si dovrà provvedere a precisare, in particolare, il numero di Partita Iva, nonché relativamente ai lavoratori autonomi, il Codice Fiscale d'iscrizione, in quanto indispensabili alla verifica d'Ufficio, da parte dello Sportello Unico, per quanto di competenza, della loro regolarità contributiva nei confronti dell'INPS, dell'INAIL e, per le imprese tenute ad applicare i contratti di settore dell'edilizia, nei confronti delle Casse edili.
- copia della notifica preliminare trasmessa all'AUSL e alla direzione provinciale del lavoro in quanto obbligatoria in relazione al tipo di cantiere necessario per il caso di specie (art.90 comma 9 lett. c) o dichiarazione in merito alla non obbligatorietà della stessa;
- dichiarazione del committente o del responsabile dei lavori attestante l'avvenuta verifica del DURC e della documentazione di cui alle lettere a) e b) del comma 9 dell'art. 90 del D.Lgs. n. 81/2008 e s.m. e i. (art. 90 comma 9 lett. c);

L'inizio lavori è altresì subordinato alle seguenti condizioni vincolanti:

- In considerazione che con delibera della Giunta Regionale n. 530 del 16/05/2003 a seguito dell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20/03/2003 il Comune della Spezia è stato dichiarato sismico - classe 3, l'inizio dei lavori di eventuale rilevanza sismica è subordinato al deposito del progetto esecutivo redatto in conformità alla normativa sismica di cui alla predetta ordinanza e ad ogni altra normativa subentrata.
- L'inizio dei lavori dovrà avvenire entro un anno dal perfezionamento degli adempimenti di cui al precedente punto 1 del presente dispositivo;
- Il Titolo edilizio ha validità di tre anni dalla data di inizio dei lavori ART.15, co.2, DPR 380/2001 e ss. mm. e ii.
- L'inizio dei lavori comporta la piena efficacia del titolo edilizio con l'assunzione delle responsabilità e degli obblighi di legge conseguenti l'esecuzione delle opere.

- Nel caso in cui i lavori dovessero essere realizzati in economia, considerato che nella persona dell'intestatario del presente provvedimento giungerà ad identificarsi anche quella di responsabile di cantiere, la gestione dei materiali di risulta dovrà avvenire nel rispetto delle disposizioni previste dal D.lgs. 152/06 e ss. mm. e ii. con assunzione della relativa responsabilità.

Eventuali richieste di proroga saranno regolate nel rispetto di quanto disposto dall'art. 15 della D.P.R. 380/2001 e ss. mm. e ii., dall'art.22 del vigente R.E. e dell'art. 27 bis del D.lgs. 152/2006.

Ai fini di cui sopra si dispone che copia della determinazione in questione sia trasmessa in forma telematica agli enti intervenuti nel procedimento, ed ai soggetti nei confronti dei quali il provvedimento finale è destinato a produrre effetti diretti, ai loro rispetti indirizzi pec;

Avverso il presente provvedimento è ammesso ricorso davanti al TAR entro 60 giorni dalla ricevuta di avvenuta consegna della PEC, ovvero 120 giorni nel caso di ricorso straordinario al Capo di Stato. Gli atti inerenti il procedimento, depositati presso lo Sportello Imprese, sono accessibili da parte di chiunque vi abbia interesse secondo le modalità ed i limiti previsti dalle vigenti norme in materia di accesso ai documenti amministrativi.

La Spezia, li 16/02/2026

Il Dirigente – Amministrativo Legale

Simone Cananzi