



**DIREZIONE REGIONALE AMBIENTE, CAMBIAMENTI CLIMATICI
TRANSIZIONE ENERGETICA E SOSTENIBILITÀ, PARCHI
AREA VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE**

Progetto	Riquilificazione e recupero di un sito industriale dismesso, già oggetto di provvedimento di confisca ai sensi del Decreto L.gs n. 159 del 06/09/2011 e di relativo affidamento del bene all'Agenzia Nazionale dei Beni Sequestrati e Confiscati (ANBSC), posto al km 64.00 della S.S. 148 "Pontina", mediante la realizzazione di un Centro Commerciale e di un Parco Naturalistico, ai sensi del progetto preliminare approvato con D.C.C. n. 84 del 04/10/2019.
Proponente	Società GIAFRA S.r.l.
Ubicazione	Provincia di Latina Comune di Cisterna di Latina Località Zona Produttiva Circeo Filati

Registro elenco progetti n. 004/2022

**Procedura di Valutazione di Impatto Ambientale ai sensi dell'art.27-bis del
D.Lgs. 152/2006**

ISTRUTTORIA TECNICO - AMMINISTRATIVA

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO Arch. Paola Pelone	IL DIRETTORE Dott. Vito Consoli
ISTRUTTORE: Geom. Roberto Cappella	5 novembre 2024



Attivazione della procedura

La proponente Società Giafra S.r.l. ha inoltrato la richiesta di attivazione della procedura di Valutazione di Impatto Ambientale ai sensi dell'art. 27-bis del D.Lgs. n. 152/06, in data 21/01/2022, con nota acquisita a mezzo PEC con prot. n. 57540 in pari data e successivamente con nota del 31/01/2022, ha trasmesso l'istanza aggiornata, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 94252 del 31/01/2022.

Sull'opera in progetto, la Società proponente ha presentato istanza di V.I.A. di cui all'art. 27-bis del D.Lgs. n. 152/06, pur rientrando nella tipologia elencata dell'Allegato IV, punto 7, lettera b), alla Parte Seconda del medesimo decreto.

Esaminati gli elaborati trasmessi, di cui all'istanza del 31/01/2022, nell'elenco accluso denominato **Allegato A**.

Per quanto riguarda le misure di pubblicità, il progetto e lo studio sono stati iscritti nel registro dei progetti al n. 004/2022 dell'elenco.

Quadro amministrativo

legenda:

- note Area VIA
 - ✓ documentazione proponente
 - pareri e/o supporto tecnico
 - note varie
 - * osservazioni
-
- con nota prot. n. 120306 del 07/02/2022, è stato comunicato agli enti competenti l'avvenuta pubblicazione nel sito web regionale degli elaborati di progetto e dello studio di impatto ambientale, come previsto dall'art. 27-bis, comma 2 e 3 del D.Lgs. n. 152/2006 e della D.G.R. n. 132 del 27/02/2018, ed è stato richiesto agli stessi di verificare l'adeguatezza e la completezza della documentazione depositata ai fini del prosieguo della procedura di V.I.A. in oggetto;
 - L'Italgas Reti con nota prot. n. 22040DEF0073 del 09/02/2022, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 131577 in pari data, ha comunicato che *"...non risultano esserci tubazioni di nostra competenza nel km. 64 della SS 148 pontina"*;
 - L'ASTRAL S.p.A. con nota prot. n. 3797 del 21/02/2022, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 171287 in pari data, ha comunicato che *"...le opere [...] sono localizzate su strada non di ns competenza"*;
 - Il Ministero dell'Interno, Dipartimento dei Vigili del Fuoco del S.P.D.C., Comando Provinciale Vigili del Fuoco Latina, con nota prot. n. 3042 del 21/02/2022, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 171725 in pari data, ha comunicato che *"...sono presenti attività soggette al controllo dei Vigili del Fuoco"* e pertanto dovrà essere inoltrato *"...il progetto per le attività dell'allegato I ai sensi del D.P.R. 151/2011"*;
 - La Regione Lazio, Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo, Area Tutela del Territorio – Servizio Geologico Regionale, con nota prot. n. 174914 del 21/02/2022, ha richiesto il completamento della documentazione citata nella relazione geologica e idrogeologica (V03) e non presente agli atti;
 - Il Comune di Cisterna di Latina, Settore 3 – Urbanistica, con nota prot. n. 10658 del 25/02/2022, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 196261 in pari data, ha richiesto integrazioni/chiarimenti in merito alla documentazione depositata ed in allegato ha trasmesso:
 - Deliberazione di C.C. n. 84 del 04.10.2019;



- Deliberazione di C.C. n. 51 del 03.08.2020.
- La Regione Lazio, Direzione Regionale per lo Sviluppo Economico, le Attività Produttive e la Ricerca, Area Commercio e Artigianato, con nota prot. n. 195909 del 25/02/2022, acquisita con prot. n. 196262 in pari data, ha richiesto integrazioni documentali;
- Provincia di Latina, Settore Ecologia e Tutela del Territorio, Servizio Opere Idrauliche, Risorse Idriche, Vincolo Idrogeologico, Vincolo Forestale e PGAF, PAI, VAS e VIA, nota prot. n. 7413 del 28/02/2022, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 201429 in pari data, con la quale si inoltrano gli esiti delle verifiche documentali condotte a cura dei Settori e Servizi della Provincia ed in particolare:
 - All. A) Tutela delle acque dall'inquinamento e gestione risorse idriche, nota prot. n. 6632 del 22/02/2022;
 - All. B) Tutela dell'aria e di riduzione delle emissioni in atmosfera, nota prot. n. 6732 del 23/02/2022;
 - All. C) Opere idrauliche finalizzate alla difesa del suolo – Servizio Opere Idrauliche, Risorse Idriche, Vincolo Idrogeologico, nota prot. n. 7071 del 24/02/2022;
 - All. D) “Piano Stralcio per l’Assetto Idrogeologico (PAI) L.R. 53/98 Esercizio delle funzioni di competenza dell’Autorità Idraulica, nota prot. n. 7268 del 25/02/2022;
 - All. E) Vincolo idrogeologico;
 - All. F) Norme in materia di gestione e protezione dei beni forestali, Ufficio Vincolo Forestale, nota prot. n. 7230 del 25/02/2022;
 - All. G) Risorse Idriche, Ufficio Risorse Idriche, nota prot. n. 7195 del 25/02/2022;
 - All. H) Gestione delle strade provinciali, nota prot. n. 5218/2022 (nota non allegata);
 - All. I) Servizio Pianificazione Territoriale, SIT, Progetti Europei Statali e Regionali – Ufficio di Piano, nota prot. n. 7382 del 28/02/2022.
- Regione Lazio, Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica, Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo, nota prot. n. 206291 del 01/03/2022, di richiesta chiarimenti;
- con prot. n. 224860 del 07/03/2022, è stata inviata richiesta di integrazioni documentali a norma dell’art. 27-bis comma 3 del D.Lgs. n. 152/2006;
- Il Consorzio di Bonifica Lazio Sud Ovest, con nota prot. n. 4165 del 09/03/2022, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 238831 in pari data, ha richiesto integrazioni documentali;
- Il Ministero della Cultura, Direzione Generale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Frosinone e Latina, con nota prot. n. 3069-9 del 15/03/2022, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 256086 in pari data, ha richiesto di “...effettuare un sopralluogo congiunto sul posto onde verificare con accuratezza lo stato dei luoghi e l’eventuale presenza di resti antichi visibili”;
- Il Ministero della Cultura, Direzione Generale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Frosinone e Latina, con nota prot. n. 4199-P del 05/04/2022, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 336140 in pari data, ha espresso, per quanto di competenza, parere favorevole all’esecuzione delle opere;
- La Società Giafra S.r.l. con nota del 06/04/2022, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 343990 in pari data, ha trasmesso la documentazione integrativa di cui all’**Allegato B**;



- con prot. n. 357663 del 11/04/2022, è stata trasmessa al proponente e agli enti competenti la comunicazione a norma dell'art- 27-bis del D.Lgs. 152/2006 di pubblicazione avviso ex art. 23 c. 1 lett. e) del citato decreto;
- La Provincia di Latina, Settore Ecologia e Tutela del Territorio, Servizio Opere Idrauliche, Risorse Idriche, Vincolo Idrogeologico, Vincolo Forestale e PGAF, PAI, VAS e VIA, con nota prot. n. 18106 del 10/05/2022, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 455885 in pari data, ha inoltrato le ulteriori richieste di integrazioni, rese note dagli Uffici della Provincia *riconosciuti competenti ratione materiae* ed in particolare:
 - A) Tutela dell'aria e di riduzione delle emissioni in atmosfera, nota prot. n. 17565 del 06/05/2022, con la quale si evidenzia che *"...la Società Proponente GIAFRA S.r.l. ha trasmesso documentazione integrativa nella quale dichiara, altresì, che all'interno del Centro Commerciale saranno presenti emissioni in atmosfera non soggette ad autorizzazione, in quanto originate da impianti ed attività in deroga di cui all'art. 272 comma 1 del D.Lgs. 152/06, elencati nella Parte I dell'Allegato IV alla Parte V del predetto Decreto e, nello specifico, costituite dai vapori di cottura provenienti dalle cucine dei ristoranti e dai fumi di combustione prodotti dai gruppi elettrogeni di emergenza, alimentati a gasolio, di potenza termica nominale < 1 MW. Pertanto l'Ufficio Tutela Aria ed Energia di questa Provincia comunica che, secondo quanto disposto dall'art. 272 comma 1 del D.Lgs. 152/06 e dalla D.G.R. n. 776/2008 e s.m.i., i gestori dei suddetti impianti ed attività dovranno comunicare a questa Provincia, in via preventiva, la data di messa in esercizio/avvio degli stessi presentando apposita Comunicazione/Dichiarazione di attività in deroga, attraverso lo Sportello Telematico della Provincia di Latina, o in alternativa, al SUAP competente per territorio, utilizzando il portale nazionale <https://www.impresainunigiorno.gov.it/>"*.
 - B) Ufficio Opere idrauliche della Difesa del Suolo, nota prot. n. 17933 del 09/05/2022, con la quale esprime parere di massima favorevole, ma *"...Ai fini della completezza dell'esame istruttorio in via ordinaria e del conseguente rilascio del titolo concessorio è necessario che la documentazione prodotta debba essere perfezionata dal richiedente..."* con l'inoltro di documentazione integrativa;
 - C) Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) L.R. 53/98 Esercizio delle funzioni di competenza dell'Autorità Idraulica, nota prot. n. 18020 del 10/05/2022, con la quale *"...rappresenta preliminarmente e nuovamente, che l'intervento è proposto in variante allo strumento urbanistico comunale vigente, pertanto, ai sensi dell'art. 3 comma 14 delle N.A. del P.A.I. (deliberazione del Consiglio Regionale del Lazio n. 17 del 04/04/2012, pubblicata sul BURL n° 21 del 07/06/2012, supplemento ordinario n° 35), "L'approvazione dei nuovi strumenti urbanistici comunali o delle varianti agli strumenti vigenti da parte delle strutture preposte, è subordinata all'acquisizione del preventivo parere dell'Autorità", ovvero dell'Autorità dei Bacini Regionali del Lazio, le cui funzioni sono attualmente svolte dall'AUTORITA' DI BACINO DISTRETTUALE DELL'APPENNINO CENTRALE..."*. Rappresenta altresì, per gli aspetti di competenza, la necessità di acquisire documentazione integrativa.
 - D) Ufficio Risorse Idriche, con nota prot. n. 18093 del 10/05/2022, comunica che si riserva *"...la valutazione nel merito ed i conseguenti pronunciamenti in competente sede di conferenza di servizi..."*;
 - E) Il Settore Viabilità e Trasporti provinciale ha confermato con email interna in data 22/04/2022 la insussistenza di aspetti dell'intervento coinvolgenti assi stradali



ricadenti nelle competenze manutentive/gestionali della Provincia, non richiedendo pertanto alcun adempimento;

- F) *Con precedente prot. 7382/2022, il Servizio Pianificazione Territoriale [...] ha comunicato, stante la non ancora intervenuta approvazione del Piano Territoriale Provinciale Generale (PTPG), la attuale non competenza ai fini della L.R. 38/99, non richiedendo pertanto alcun adempimento.*

- Il Comune di Cisterna di Latina, Settore 3 – Urbanistica e Lavori Pubblici, con nota prot. n. 24205 del 10/05/2022, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 457946 del 11/05/2022, ha formulato osservazioni sul progetto in oggetto richiedendo l'integrazione e l'aggiornamento della documentazione presentata. In allegato ha trasmesso le Tavv. 3 e 4 del progetto preliminare approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 84 del 04/10/2019.
- La Regione Lazio, Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo, Area Tutela del Territorio – Servizio Geologico e Sismico Regionale, con nota prot. n. 464477 del 12/05/2022, ha espresso parere favorevole ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 e della D.G.R. n. 2649/1999 al Progetto di Variante al P.R.G. per la realizzazione dell'intervento in oggetto (compatibilità geomorfologica e vegetazionale);
- La Regione Lazio, Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica, Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo, con nota prot. n. 466557 del 12/05/2022, ha richiesto chiarimenti e integrazioni documentali;
- con nota prot. n. 478559 del 16/05/2022 è stato convocato un tavolo tecnico di confronto nell'ambito delle procedure di cui all'art. 27-bis, del D.Lgs. n. 152/06, per il giorno 26/05/2022 alle ore 14:30;
- ANBSC - Agenzia nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata, Direzione aziende e beni aziendali sequestrati e confiscati, Ufficio aziende sequestrate e confiscate I, nota prot. n. 33488 del 23/05/2022, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 507268 in pari data, con la quale autorizza alla partecipazione al tavolo tecnico il Dott. Efrem Romagnoli, in qualità di legale rappresentante della Soc. Adogi Immobiliare S.r.l. (società venditrice);
- La Soc. Giafra S.r.l. con nota del 24/05/2022, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 516935 del 25/05/2022, ha trasmesso le seguenti note pervenute direttamente alla società proponente:
 - Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale, Settore Roma Capitale e Sub – Distrettuale Lazio, nota prot. n. 4045/2022 del 20/04/2022;
 - Ministero dell'Interno, Dipartimento dei Vigili del Fuoco del S.P.D.C., Comando Provinciale Vigili del Fuoco Latina, nota prot. n. 9051 del 18/05/2022.
- La Provincia di Latina, Settore Ecologia e Tutela del Territorio, Servizio Opere Idrauliche, Risorse Idriche, Vincolo Idrogeologico, Vincolo Forestale e PGAF, PAI, VAS e VIA, con nota prot. n. 20592 del 25/05/2022, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 518542 in pari data, ha rappresentato i contributi istruttori degli Uffici del Settore scrivente ed ha inoltrato in allegato:
 - Nota prot. n. 20584 del 25/05/2022, del Settore Ecologia e Tutela del Territorio (Tutela delle acque dall'inquinamento e gestione risorse idriche) con la quale si preannuncia un orientamento positivo all'intervento, enucleando i titoli autorizzativi di riferimento e le modalità per l'acquisizione.
- L'Agenzia del Demanio, Direzione Regionale Lazio, nota prot. n. 5423 del 25/05/2022, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 518539 in pari data, con la quale "...per quanto di propria competenza



e per i soli aspetti dominicali, esprime il proprio nulla osta alla realizzazione delle opere di cui trattasi, fatte salve eventuali ulteriori determinazioni e prescrizioni delle altre Amministrazioni ed Enti competenti in materia, che sono da intendersi vincolanti per il buon esito della procedura”.

- in data 26/05/2022 si è svolto il tavolo tecnico di confronto nell’ambito della procedura di cui all’art. 27-bis, del D.Lgs. n. 152/06 e il relativo verbale è stato pubblicato, nella medesima data, nel box dedicato: <https://regionelazio.box.com/v/VIA-004-2022>;
- L’ARPALAZIO, Dipartimento Pressioni sull’Ambiente, Servizio Supporto Tecnico ai Processi Autorizzatori, Unità Valutazioni Ambientali, con nota prot. n. 37279 del 31/05/2022, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 539036 in pari data, ha richiesto integrazioni nel merito dei contenuti della documentazione;
- La Regione Lazio, Direzione Regionale per lo Sviluppo Economico, le Attività Produttive e la Ricerca, Area Commercio e Artigianato, con nota prot. n. 549117 del 03/06/2022, ha rilevato l’assenza agli atti della relazione istruttoria comunale (D.G.R. n. 190/2013) richiedendola per le valutazioni di competenza;
- con nota prot. n. 593638 del 16/06/2022, l’Area VIA ha richiesto alla Direzione Generale regionale l’indicazione della struttura con specifiche competenze in materia di Accordi di Programma;
- La Regione Lazio, Direzione Generale, Area Coordinamento Autorizzazioni, PNRR e Supporto Investimenti, Ufficio Rappresentante Unico e Ricostruzione, Conferenze di Servizi, con nota prot. n. 605774 del 20/06/2022, in riscontro alla richiesta di chiarimenti di cui alla suddetta nota, ha evidenziato che “... l’Allegato B del regolamento regionale di organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta regionale (n. 1/2002) pone in capo alla Direzione regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica la competenza in ordine alle “tematiche inerenti alla pianificazione urbanistica e partecipa alla programmazione regionale di settore per gli aspetti urbanistici e paesaggistici” effettuando “l’istruttoria tecnica degli strumenti urbanistici comunali e delle relative varianti, degli Accordi di Programma e dei programmi urbanistici complessi”;
- La Regione Lazio, Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica, Ufficio di staff del Direttore coordinamento urbanistico e Conferenze di Servizi, con nota prot. n. 758845 del 02/08/2022, ha dato riscontro alle richieste formulate dall’Area VIA e dall’Ufficio Rappresentante Unico e Ricostruzione, Conferenze di Servizi, premettendo che “...Tali richieste di chiarimenti si rendono necessarie in quanto, come indicato dall’Area VIA, sia la società proponente come anche il Comune di Cisterna di Latina nella delibera di C.C. n. 51 del 3.8.2020, individuano nell’accordo di programma, ai sensi dell’art. 34 del d.lgs. 267/2000, il procedimento per l’approvazione del progetto in parola. Si pone pertanto un problema di coordinamento ed eventuale coesistenza tra il procedimento di cui all’art. 27 bis del d.lgs. 152/2006 e la procedura di approvazione dell’intervento in variante urbanistica attraverso l’accordo di programma, paventando la possibilità che quest’ultimo venga svolto all’interno della procedura di PAUR.”.

In conclusione, viene affermato che “...Alla luce di quanto rappresentato la scrivente struttura ritiene che non sia coerente attivare la procedura dell’Accordo di programma di cui all’art. 34 del d.lgs. 267/2000 all’interno del procedimento di rilascio del Provvedimento Autorizzatorio Unico Regionale di cui all’art. 27 bis del d.lgs. 152/2006. Infatti, allo stato attuale il quadro normativo vigente non contempla la possibilità di attivare contemporaneamente sullo stesso intervento due istituti con natura, presupposti ed aspetti procedurali differenti, oltre a rappresentare un inutile aggravio procedurale.



La variante urbanistica in oggetto può, pertanto, essere ricompresa nella procedura di cui all'art. 27 bis del d.lgs. 152/2006, così come previsto anche per i progetti in variante ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010, con la verifica urbanistica da parte degli uffici/enti competenti in materia, da effettuarsi nell'ambito dello stesso procedimento, senza necessità di ulteriore espressione da parte del Consiglio comunale. È infatti da rilevare, in tal senso, che l'assenso dell'Amministrazione comunale alla variante è stato già espresso con DCC 84/2019, e lo stesso art. 27 bis, comma 7-ter, d.lgs. 152/2006, dispone che "Laddove uno o più titoli compresi nella determinazione motivata di conclusione della conferenza di cui al comma 7 attribuiscono carattere di pubblica utilità, indifferibilità e urgenza, costituiscano variante agli strumenti urbanistici e vincolo preordinato all'esproprio, la determinazione conclusiva della conferenza ne dà atto".

- con nota prot. n. 772830 del 05/08/2022, è stata inviata richiesta di integrazioni documentali a norma dell'art. 27-bis c.5 del D.Lgs. n. 152/2006;
- la Società Giafra S.r.l. con nota del 01/09/2022, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 837083 del 05/09/2022, ha richiesto la sospensione dei termini di presentazione della documentazione integrativa, per un periodo di 180 giorni, ai sensi dell'art. 27-bis, comma 5, del D.lgs. n. 152/06;
- con nota prot. n. 868231 del 13/09/2022, è stata accolta la richiesta di sospensione dei termini di presentazione della documentazione integrativa, per un periodo di 180 giorni, ai sensi dell'art. 27-bis, comma 5, del D.lgs. n. 152/06;
- la Società Giafra S.r.l. con nota del 03/11/2022, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 1093770 in pari data, ha trasmesso la documentazione integrativa di cui all'**Allegato C**;
- la Società Giafra S.r.l. con PEC del 04/11/2022, acquisita con prot. n. 1098048 del 04/11/2022 e prot. n. 1100269 del 04/11/2022, ha trasmesso le ricevute di consegna della PEC di inoltro della documentazione integrativa a tutti gli enti coinvolti nel procedimento;
- l'ARPALAZIO, Dipartimento Pressioni sull'Ambiente, Servizio Supporto Tecnico ai Processi Autorizzatori, Unità Valutazioni Ambientali, con nota prot. n. 80505 del 18/11/2022, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 1162151 in pari data, ha fornito riscontro alla "Pubblicazione delle integrazioni e nuova consultazione (art.27-bis c.5)" ai sensi dell'art. 4 c. 1 lett. a) del Regolamento 25/11/2021 n. 21, nell'ambito della procedura di Valutazione di Impatto Ambientale, evidenziando il persistere di alcune criticità nella documentazione integrativa trasmessa;
- la Società Giafra S.r.l. con nota del 22/11/2022, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 1177607 del 23/11/2022, ha comunicato che "...preso atto di quanto pubblicato nel box della Regione Lazio in data 21-11-2022, relativamente alla lettera dell'Amministrazione ARPA Lazio del 18/11/2022, dalla quale prendiamo atto dell'ulteriore richiesta di integrazioni, nello spirito di collaborazione nell'ambito della progettazione, provvederemo ad ottemperare alla richiesta dell'Ente. Si precisa inoltre che, sarà cura della scrivente, presentare tutta la documentazione integrativa una volta completata entro il giorno 5 Dicembre.";
- la Società Giafra S.r.l. con nota del 03/12/2022, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 1227142 in pari data, ha trasmesso la documentazione integrativa di cui all'**Allegato D**, in riscontro alla richiesta formulata da ARPALAZIO;
- con nota prot. n. 1231344 del 05/12/2022, sono state convocate le tre sedute di Conferenza di Servizi, a norma dell'art. 27 bis, comma 7, del D.Lgs. 152/06;
- l'Ufficio Rappresentante Unico e Ricostruzione, Conferenza di Servizi, della Direzione Generale della Regione Lazio, con nota prot. n. 1246996 del 07/12/2022, ha indetto la



Conferenza di servizi interna sull'intervento in oggetto, ha individuato la Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica, quale struttura che cura l'interesse prevalente nell'ambito della conferenza di servizi decisoria in oggetto ed ha chiesto al Direttore della sopra citata Direzione regionale di comunicare, entro e non oltre il giorno 14 dicembre 2022, il nominativo del dirigente da designare quale rappresentante unico regionale;

- la Società Giafra S.r.l. con nota del 12/12/2022, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 1266033 del 13/12/2022, ha delegato il Sig. Stradaoli Mario a rappresentare per proprio conto la Soc. Giafra Srl alla conferenza di servizi del giorno 20/12/2022;
- la Società Giafra S.r.l. con nota del 12/12/2022, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 1266034 del 13/12/2022, in pari data, ha delegato l'Ing. Valter Giustiniani, l'Arch. Enrico Giammatteo e l'Arch. Massimo Bellardini, a presenziare alla conferenza di servizi del giorno 20/12/2022;
- l'Ing. Valter Giustiniani, in qualità di tecnico incaricato dalla Soc. Giafra S.r.l. con PEC del 15/12/2022, acquisita al prot. n. 1284219 in pari data, ha trasmesso il seguente parere:
 - o Ministero dell'Interno, Dipartimento dei Vigili del Fuoco del S.P.D.C. – Comando Provinciale Vigili del Fuoco Latina, Ufficio Prevenzione Incendi, nota prot. n. 22148 del 15/12/2022, con la quale esprime parere favorevole alla realizzazione dell'opera;
- l'Ufficio Rappresentante Unico e Ricostruzione, Conferenza di Servizi, con nota prot. n. 1289225 del 16/12/2022, ha notificato l'Atto di Organizzazione n. G17917 del 16/12/2022, con cui il Direttore della Direzione Generale nomina l'Arch. Maria Luisa Salvatori, dirigente ad interim dell'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo, quale Rappresentante unico regionale (RUR) della conferenza di servizi decisoria in forma simultanea ex art. 14-ter L. 241/1990, art. 27bis co. 7 d.lgs.152/2006 e DGR n. 132/2018 nell'ambito della procedura di Valutazione di Impatto Ambientale - Provvedimento Autorizzatorio Unico Regionale ai sensi dell'art. 27 bis del d.lgs. 152/2006 sull'intervento in oggetto;
- L'Arpa Lazio, Dipartimento Pressioni sull'Ambiente, Servizio Supporto Tecnico ai Processi Autorizzatori, Unità Valutazioni Ambientali, con nota prot. n. 87760 del 19/12/2022, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 1296594 in pari data, ha comunicato che *"...ai fini della prossima prima seduta della Conferenza di Servizi convocata per giorno 20/12/2022, nel prendere atto di quanto riportato negli elaborati integrativi, si comunica che l'istruttoria della scrivente Agenzia finalizzata alla redazione della relazione tecnica ai sensi dell'art. 4, c. 1, lett. a) del Regolamento 25/11/2021 n. 21 è attualmente in corso e che, tenuto conto della complessità tecnica della medesima, non sarà possibile trasmetterla entro la data della riunione. Non di meno si precisa che la suddetta relazione tecnica di Arpa Lazio verrà trasmessa in tempi brevi, non appena terminata l'attività tuttora in corso"*;
- La Provincia di Latina, Settore Edilizia Privata e Pianificazione Territoriale, con nota prot. n. 49457 del 19/12/2022, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 1298022 in pari data, ha rappresentato quanto segue sulla base dei contributi istruttori pervenuti ed enucleati per materie di competenza ed in particolare:
 - o A) Tutela dell'aria e di riduzione delle emissioni in atmosfera. *Sul punto si richiamano i contenuti del contributo dell'Ufficio competente del Settore Ecologia e Tutela del Territorio, prot. 17565/2022 – già inoltrato in allegato alla precedente nota prot. 18106/2022 di questa Provincia. Non risultano pervenuti aggiornamenti/emendamenti dello stesso.*



- B) Tutela delle acque dall'inquinamento e gestione idriche – Piano di Tutela delle Acque Regionali. *Si allega il contributo istruttorio prot. 49134/2022 dell'Ufficio preposto del Settore Ecologia e Tutela del territorio, nel quale si ribadisce la enucleazione dei titoli autorizzatori di riferimento già comunicata e le modalità da eseguirsi per la acquisizione.*
 - C) Opere idrauliche finalizzate alla Difesa del Suolo e
 - D) Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) L.R. 53/98. *Nel merito delle materie di cui ai punti C) e D) si inoltra il contributo prot. 49419/2022, redatto in forma unificata dagli uffici rispettivamente competenti, afferenti al Servizio Difesa del Suolo del Settore Edilizia Scolastica e Pianificazione Territoriale.*
 - E) Risorse Idriche. Ricerca di acqua sotterranea, derivazione e concessione d'uso-autorizzazioni. *Si inoltra nel merito il contributo prot. 49399/2022 del competente Servizio Risorse Idriche del Settore Edilizia Scolastica e Pianificazione Territoriale [...].*
 - F) Gestione delle strade provinciali e regolazione della circolazione stradale ad esse inerente. *Come già comunicato, il Settore Viabilità e Trasporti provinciale ha in precedenza rappresentato la insussistenza di aspetti di sua diretta competenza. Non risultano pervenuti aggiornamenti/emendamenti, detta valutazione deve ritenersi confermata.*
 - G) Pianificazione territoriale provinciale generale e settoriale di coordinamento. *[...] il Servizio Pianificazione Territoriale [...] ha a sua volta significato la contingente non competenza ai fini della L.R. 38/99 – né risultano pervenuti aggiornamenti/emendamenti al riguardo.*
- Il Comune di Cisterna di Latina, Settore 3 – Urbanistica e Lavori Pubblici, con nota prot. n. 66012 del 20/12/2022, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 1299968 in pari data, ha chiesto un aggiornamento degli elaborati necessari da allegare al PAUR con l'esatta qualificazione dell'intervento e la rappresentazione delle modifiche e delle integrazioni scaturite dalle autorizzazioni e dai pareri già espressi ed inoltre nuova documentazione integrativa.
 - in data 20/12/2022, si è tenuta la prima seduta di conferenza di servizi, di cui all'art. 27-bis, comma 7, del D.Lgs. n. 152/06, convocata in forma simultanea e in modalità sincrona ai sensi dell'art. 14 ter della L. n. 241/90, il relativo verbale è stato pubblicato, nella medesima data, nel box dedicato;
 - la Società Giafra S.r.l. con nota del 12/01/2023, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 39195 del 13/01/2023, in relazione a quanto anticipato nel corso della prima seduta di conferenza di servizi del 20/12/2022, ha trasmesso la seguente documentazione integrativa:
 - I - Elenco documenti ed elaborati – rev. 5 (agg. 12/01/2023);
 - Elaborato V01 – Sintesi non tecnica – 12/01/2023;
 - Elaborato V02 – Studio di Impatto Ambientale – 12/01/2023;
 - Elaborato All. 15 – Piano preliminare di utilizzo dei materiali esclusi dalla disciplina dei rifiuti (ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 120/2017);
 - Elaborato All. 15.2 – Piano di gestione dei materiali di risulta (ai sensi del D.Lgs. 152/2006).
 - ❖ Arpa Lazio, Dipartimento Pressioni sull'Ambiente, Servizio Sezione provinciale di Latina, nota prot. n. 90930 del 30/12/2022 (Legge 447/95 e L.R. 18/01, art. 18 - Verifica documentale impatto acustico in ambito AUA).



- La Provincia di Latina, Settore Edilizia Scolastica e Pianificazione Territoriale, Ufficio Opere Idrauliche della Difesa del Suolo, con nota prot. n. 2306 del 18/01/2023, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 61138 in pari data, ha inoltrato alcune “...precisazioni in esito alla riunione congiunta con il Proponente in data 11/01/2023” richiedendo il perfezionamento della documentazione progettuale.
- con nota prot. n. 103315 del 30/01/2023, è stato comunicato che per inderogabili motivi di servizio, la seconda seduta della Conferenza di Servizi, a norma del comma 7, dell’art. 27-bis del D.Lgs. n. 152/06, prevista per il giorno 06/02/2023 alle ore 10:00, è stata posticipata al giorno 27/02/2023 ore 10:00.
- con nota prot. n. 115390 del 01/02/2023, è stato convocato un tavolo tecnico in seconda seduta, di confronto nell’ambito della procedura di cui all’art. 27-bis del D.Lgs. n. 152/06, riguardante la tematica urbanistica dell’intervento e gli aspetti connessi alla relativa variante, per il giorno 09/02/2023 alle ore 14:00.
- Il Comune di Cisterna di Latina, con nota prot. n. 6326 del 02/02/2023, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 121884 in pari data, ha trasmesso il Decreto del Sindaco n. 19 del 09.06.2022 di incarico dirigenziale all’Arch. Luca De Vincenti, da cui si evince l’abilitazione ad esprimere la posizione dell’amministrazione sulle decisioni di competenza della Conferenza dei Servizi.
- la Società Giafra S.r.l. con nota del 30/01/2023, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 126754 del 03/02/2023, ha trasmesso la documentazione sostitutiva e integrativa di cui all’**Allegato E**, in riscontro alle richieste formulate dalla Provincia di Latina e dal Consorzio di Bonifica Lazio Sud Ovest, quest’ultimo Ente direttamente interessato dall’aggiornamento del progetto.
- Regione Lazio, Direzione Regionale Ambiente, Area Protezione e Gestione della Biodiversità, nota prot. n. 126600 del 03/02/2023, con la quale comunica che “...Si verifica che l’intervento, è ubicato al di fuori dei Siti afferenti la Rete Natura 2000 e ad una distanza tale da non determinare impatti indiretti sugli habitat e le specie di interesse unionale tutelati nei Siti più prossimi. Per le premesse fatte, in considerazione della ubicazione e della tipologia del progetto in argomento, si comunica che non si rilevano criticità alla realizzazione dell’intervento e si esprime parere favorevole di screening di Valutazione di Incidenza ai sensi del DPR 357/97”.
- Regione Lazio, Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo, Area Vigilanza e Bacini Idrografici, nota prot. n. 130067 del 03/02/2023 (l.130359 del 03/02/2023), con la quale comunica che “...il rilascio di parere in ordine al progetto di cui trattasi non è in capo a quest’Area. Si fa rilevare ulteriormente che, l’esercizio delle funzioni in materia di difesa del suolo sulle aste “minori” sono state delegate alle Province, ai sensi dell’art. 9 (nove) della Legge regionale n.53/98, che hanno esercitato la loro funzione, in qualità di Autorità Idraulica preposta, con l’affidamento ed il supporto tecnico dei Consorzi di Bonifica, territorialmente competenti. Su tale reticolo idrografico minore (aste minori), pertanto, le relative competenze tecniche ed amministrative già disciplinate dall’art. 9 della predetta Legge regionale n. 53/98, debbono essere espletate dalla Provincia di Latina, in linea con i principi normativi di cui alla Legge n. 56/2014 (Legge Delrio)”.
- La Provincia di Latina, Settore Edilizia Scolastica e Pianificazione Territoriale, con nota prot. n. 5607 del 08/02/2023, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 147158 in pari data, ha rappresentato quanto segue sulla base dei contributi istruttori pervenuti ed enucleati per materie di competenza ed in particolare:



- A) **Tutela dell'aria e di riduzione delle emissioni in atmosfera.** Non risultano pervenute comunicazioni successive alla nota prot. 17565/2022 del competente del Settore Ecologia e Tutela del Territorio [...].
 - B) **Tutela delle acque dall'inquinamento e gestione idriche – Piano di Tutela delle Acque Regionali.** Si allega il contributo istruttorio del preposto Ufficio del Settore Ecologia e Tutela del Territorio, prot. 5415/2023, nel quale l'istanza di Autorizzazione Unica Ambientale ai sensi del D.P.R. 59/2013 è definita procedibile per quanto di competenza, rinviandosi per i successivi pronunciamenti nelle sedi competenti.
 - C) **Opere idrauliche finalizzate alla Difesa del Suolo –** Si inoltra il contributo prot. n. 5600/2023 del competente Ufficio del Settore Edilizia Scolastica e Pianificazione Territoriale, nel quale la documentazione è definita soddisfacente, rinviandosi al pronunciamento alla competente sede di conferenza.
 - D) **Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) L.R. 53/98.** Si inoltra il contributo prot. n. 5600/2023 del competente Ufficio del Settore Edilizia Scolastica e Pianificazione Territoriale, nel quale si evidenziano taluni aspetti residui di incompletezza della documentazione di specie, come da ultima integrata.
 - E) **Risorse Idriche. Ricerca di acqua sotterranea, derivazione e concessione d'uso-autorizzazioni.** Non risultano pervenute comunicazioni successive alla nota prot. 18093/2022 del competente Ufficio del Settore Edilizia Scolastica e Pianificazione Territoriale [...].
 - F) **Gestione delle strade provinciali e regolazione della circolazione stradale ad esse inerente.** Come già comunicato, il Settore Viabilità e Trasporti provinciale ha in precedenza rappresentato la insussistenza di aspetti di sua competenza, non aggiungendo ulteriori pronunciamenti.
 - G) **Pianificazione territoriale provinciale generale e settoriale di coordinamento.** [...] il Servizio Pianificazione Territoriale [...] ha a sua volta significato la contingente non competenza ai fini della L.R. 38/99, non aggiungendo ulteriori pronunciamenti.
- in data 09/02/2023 si è svolto il tavolo tecnico, in seconda seduta, di confronto nell'ambito della procedura di cui all'art. 27-bis, del D.Lgs. n. 152/06 riguardante la tematica urbanistica dell'intervento e gli aspetti connessi alla relativa variante e il relativo verbale è stato pubblicato, nella medesima data, nel box dedicato.
- L'Arpa Lazio, Dipartimento Stato dell'Ambiente, Servizio Suolo e Bonifiche, Unità Suolo e Bonifiche di Latina, con nota prot. n. 9379 del 09/02/2023, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 152498 in pari data, ha dato riscontro alla nota del 12/01/2023 della Soc. Giafra Srl ed alla documentazione relativa al "Piano preliminare di utilizzo dei materiali esclusi dalla disciplina dei rifiuti ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 120/2017".
Il citato documento si contestualizza nell'ambito di una procedura di VIA relativa al progetto per la realizzazione di un centro commerciale, la cui attuazione comporta la produzione di terre e rocce da scavo ed il loro parziale riutilizzo nel sito di produzione. Nel merito, la scrivente Struttura rappresenta quanto segue.
[...] in considerazione degli esiti analitici emersi, considerata la volontà di riutilizzo in situ del terreno da escavazione, si ritiene lo stesso non attuabile in quanto il campione di suolo superficiale, identificato con sigla **S5 (RdP 222315) - (0-1 m p.c.)**, risulta **non conforme** al composto aromatico **Benzene (12 mg/Kg s.s., CSC di col. B: 2 mg/Kg s.s.)**.



[...] allo stato attuale si rende necessario inquadrare il procedimento nell'ambito dell'indirizzo normativo del D.lgs.152/06, art. 242 (procedure operative ed amministrative), anche in virtù dello studio e delle indagini ambientali preliminari indicate nel documento trattato. Detto articolo specifica, al comma 3, che qualora “...l'indagine preliminare di cui al comma 2 **accerti l'avvenuto superamento delle CSC anche per un solo parametro**, il responsabile dell'inquinamento ne dà immediata notizia al Comune ed alle Province competenti per territorio con la descrizione delle misure di prevenzione e di messa in sicurezza di emergenza adottate”. Per il corretto e completo iter procedurale da seguire si richiama altresì la D.G.R. Lazio n.296 del 21.05.2019 (mod. D.G.R. Lazio n.780 del 22.10.2019) a cui si rimanda per gli esiti amministrativi e procedurali.

[...] In conclusione, in virtù dei risultati dell'indagine ambientale eseguita, indicata e trasmessa nel documento tecnico “Piano preliminare di utilizzo...” si osserva l'inammissibilità all'utilizzo anche solo in situ delle terre e rocce da scavo come sottoprodotto, osservato che, è stato accertato l'avvenuto superamento della CSC (anche se del solo parametro Benzene) nel suolo superficiale, segnalato nella porzione di sito cd. ambito A. Viepiù, osservato quanto sopra, si configura nel caso di specie l'avvio di una procedura di bonifica presso il sito in oggetto, secondo gli artt. 242 e 245 del D.lgs. 152/06, nonché secondo le indicazioni della D.G.R. Lazio n.296 del 21.05.2019 (mod. D.G.R. Lazio n.780 del 22.10.2019). Si fa comunque presente per chiarezza che, a seguito dell'attivazione della procedura di bonifica, il soggetto interessato/utilizzatore del sito ha – a valle di tali attività di bonifica – facoltà di richiedere l'utilizzo come sottoprodotto delle terre e rocce eventualmente prodotte in sito, secondo i dettami del Capo II del DPR 120/2017 – terre e rocce da scavo prodotte in cantieri di grandi dimensioni.

Diversamente, ferme restando le previsioni dell'art. 242 ter del D.lgs. 152/06 smi, resta inteso che nei siti oggetto di bonifica si applica quanto previsto dal Titolo V artt.25 e 26 del DPR 120/2017. Per quanto attiene invece, i valori dei metalli (As e Co) eccedenti le relative CSC di col. A, si osserva che per ricondurre gli stessi a valori di fondo naturale, serve di fatto uno studio secondo gli indirizzi dell'art. 242-ter (Interventi e opere nei siti oggetto di bonifica) comma 4-bis (richiamato l'art.11 del D.P.R. n.120/2017) e la relativa relazione tecnica di sintesi secondo gli indirizzi indicati dalla SNPA “Linee guida per la determinazione dei valori di fondo per i suoli e per le acque sotterranee” (2017). [...]

- con nota prot. n. 171273 del 15/02/2023, è stato comunicato che Arpa Lazio, Dipartimento Stato dell'Ambiente, Servizio Suolo e Bonifiche, Unità Suolo e Bonifiche di Latina, con nota prot. n. 9379 del 09/02/2023, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 152498 in pari data, ha dato riscontro alla nota del 12/01/2023 della Soc. Giafra Srl ed alla documentazione relativa al “Piano preliminare di utilizzo dei materiali esclusi dalla disciplina dei rifiuti ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 120/2017”. Da tale nota emerge la necessità di avvio di una procedura di bonifica presso il sito in oggetto, secondo gli artt. 242 e 245 del D.lgs. n. 152/06 e pertanto è stato chiesto alla Società Proponente di attivarsi con la tempistica e le modalità previste dalla specifica normativa di settore.
- il Rappresentante Unico Regionale, con nota prot. n. 173863 del 15/02/2023, ha comunicato che “...ai fini dell'espressione del parere unico regionale [...], è richiesta alle strutture in indirizzo che non si siano già espresse, di trasmettere il parere definitivo di competenza, entro e non oltre il 01.03.2023, ricordando altresì che la mancata espressione sarà intesa quale assenso senza condizioni per effetto del comma 7 dell'art. 14 ter della Legge 241/1990 e smi”.
- la Società Giafra S.r.l. con nota del 22/02/2023, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 199902 in pari data, ha trasmesso il seguente elaborato in riscontro alla nota della Provincia di Latina, Settore Edilizia Scolastica e Pianificazione Territoriale, prot. n. 5608 del 08/02/2023:
 - Nota PAI 21/02/2023 - NOTA INTEGRATIVA ALLO STUDIO IDRAULICO.



- la Società Giafra S.r.l. con nota del 22/02/2023, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 203757 del 23/02/2023, ha trasmesso la seguente documentazione in riscontro alla nota del Comune di Cisterna di Latina, prot. n. 66012 del 20/12/2022:

VARIANTE DI PRG - Punto I (1) della nota del Comune		
N. rif	Tipo di documento	Nome documento
1	Allegati	VAR.A1_VARIANTE DI PRG: Estratto di PRG vigente;
2	Allegati	VAR.A2_VARIANTE DI PRG: Proposta di variante al PRG vigente;
3	Allegati	VAR.A3_VARIANTE DI PRG: Relazione tecnica illustrativa;
4	Allegati	VAR.A5_VARIANTE DI PRG: Zonizzazione su base catastale;
5	Allegati	VAR.V03_VARIANTE DI PRG: Relazione geologica D.G.R. 2649 del 18 maggio 1999;
6	Allegati	VAR.A7_VARIANTE DI PRG: Indagine vegetazionale art.13 L.64/74;
7	Allegati	VAR.A8_VARIANTE DI PRG: Attestazione usi Civici;
8	Allegati	VAR.A9_VARIANTE DI PRG: Schema Convenzione Urbanistica con allegati A-B;
9	Allegati	VAR.AR01_VARIANTE DI PRG: Stralci Urbanistici;
10	Allegati	VAR.AR02_VARIANTE DI PRG: Rilievo stato di fatto;
11	Allegati	VAR.AR03_VARIANTE DI PRG: Legittimità e consistenza edilizia del complesso industriale esistente;
12	Allegati	VAR.AR04_VARIANTE DI PRG: Profili longitudinali e trasversali con scavi e riporti Ante e Post;
13	Allegati	VAR.AR05_VARIANTE DI PRG: Planimetria generale Post operam;
14	Allegati	VAR.AR014_VARIANTE DI PRG: Verifica dei parcheggi pertinenziali e di quelli pubblici;
15	Allegati	VAR.AR015.1_VARIANTE DI PRG: Verifica del verde pubblico e delle alberature;
OPERE PRIVATE RICADENTI IN AREA PRIVATA - Punto I (2) della nota del Comune		
N. rif	Tipo di documento	Nome documento
1	Elaborati grafici	AR04 Profili longitudinali e trasversali con scavi e riporti Ante e Post Operam
2	Elaborati grafici	AR05 Planimetria generale post operam
3	Elaborati grafici	AR06 Pianta piano interrato post operam
4	Elaborati grafici	AR07 Pianta piano terra post operam
5	Elaborati grafici	AR08 Pianta piano mezzanino post operam
6	Elaborati grafici	AR09 Pianta piano primo post operam
7	Elaborati grafici	AR010 Pianta piano copertura
8	Elaborati grafici	AR011 Sezioni;
9	Elaborati grafici	AR012 Prospetti;
10	Elaborati grafici	AR013 Planivolumetrico e viste tridimensionali
11	Elaborati grafici	AR014 Standard parcheggi pertinenziali e di quelli pubblici;
12	Elaborati grafici	AR015.1 Verifica del verde pubblico e delle alberature;
13	Elaborati grafici	AR015.2 Verifica del verde verticale e rapporto di permeabilità;
14	Relazione	R01 Relazione tecnica
OPERE DI URBANIZZAZIONE PER LA FUNZIONALITA' DEL CENTRO COMMERCIALE - Punto I (3) della nota del Comune		
N. rif	Tipo di documento	Nome documento
1	Elaborati grafici	URB.T01_OPERE DI URBANIZZAZIONE PER LA FUNZIONALITA' DEL CENTRO COMMERCIALE: Stralci urbanistici;
2	Elaborati grafici	URB.T02.1_OPERE DI URBANIZZAZIONE PER LA FUNZIONALITA' DEL CENTRO COMMERCIALE: Planimetria generale e profili longitudinali stradali Ante e Post Operam
3	Elaborati grafici	URB.T02.2_OPERE DI URBANIZZAZIONE PER LA FUNZIONALITA' DEL CENTRO COMMERCIALE: Planimetria generale e profili longitudinali stradali Ante e Post Operam
4	Elaborati grafici	URB.T02.3_OPERE DI URBANIZZAZIONE PER LA FUNZIONALITA' DEL CENTRO COMMERCIALE: Planimetria generale e profili longitudinali stradali Ante e Post Operam
5	Elaborati grafici	URB.T03.1.1_OPERE DI URBANIZZAZIONE PER LA FUNZIONALITA' DEL CENTRO COMMERCIALE: Planimetria generale Post operam e sezioni trasversali stradali
6	Elaborati grafici	URB.T03.1.2_OPERE DI URBANIZZAZIONE PER LA FUNZIONALITA' DEL CENTRO COMMERCIALE: Planimetria generale Post operam e sezioni trasversali stradali
7	Elaborati grafici	URB.T03.1.3_OPERE DI URBANIZZAZIONE PER LA FUNZIONALITA' DEL CENTRO COMMERCIALE: Planimetria generale Post operam e sezioni trasversali stradali
8	Elaborati grafici	URB.T03.2.1_OPERE DI URBANIZZAZIONE PER LA FUNZIONALITA' DEL CENTRO COMMERCIALE: Planimetria generale Post operam e sezioni tipologiche stradali



9	Elaborati grafici	URB.T03.2.2_ OPERE DI URBANIZZAZIONE PER LA FUNZIONALITA' DEL CENTRO COMMERCIALE: Planimetria generale Post operam e sezioni tipologiche stradali
10	Elaborati grafici	URB.T04_ OPERE DI URBANIZZAZIONE PER LA FUNZIONALITA' DEL CENTRO COMMERCIALE: Planimetria generale Post operam
11	Elaborati grafici	URB.T05_ OPERE DI URBANIZZAZIONE PER LA FUNZIONALITA' DEL CENTRO COMMERCIALE: Plan. generale viabilità pubblica a scomuto e viabilità pubblica non a scomuto
12	Elaborati grafici	URB.IF21.2_ OPERE DI URBANIZZAZIONE PER LA FUNZIONALITA' DEL CENTRO COMMERCIALE: Impianto smaltimento acque meteoriche viabilità privata e centro commerciale
13	Elaborati grafici	URB.IF21.3_ OPERE DI URBANIZZAZIONE PER LA FUNZIONALITA' DEL CENTRO COMMERCIALE: Trattamento e smaltimento acque reflue
14	Elaborati grafici	URB.IF21.4_ OPERE DI URBANIZZAZIONE PER LA FUNZIONALITA' DEL CENTRO COMMERCIALE: Dettaglio sistema depurazione acque reflue
15	Elaborati grafici	URB.T06_ OPERE DI URBANIZZAZIONE PER LA FUNZIONALITA' DEL CENTRO COMMERCIALE: Impianto smaltimento acque meteoriche viabilità pubblica ceduta
16	Elaborati grafici	URB.T07_ OPERE DI URBANIZZAZIONE PER LA FUNZIONALITA' DEL CENTRO COMMERCIALE: Impianto adduzione idrica viabilità pubblica ceduta e viabilità privata
17	Elaborati grafici	URB.T08.3_ OPERE DI URBANIZZAZIONE PER LA FUNZIONALITA' DEL CENTRO COMMERCIALE: Planim. generale elettrificazione viabilità pubblica ceduta e viabilità privata
18	Elaborati grafici	URB.T08.5_ OPERE DI URBANIZZAZIONE PER LA FUNZIONALITA' DEL CENTRO COMMERCIALE: Planim. generale illuminazione viabilità pubblica ceduta e viabilità privata
19	Elaborati grafici	URB.T09_ OPERE DI URBANIZZAZIONE PER LA FUNZIONALITA' DEL CENTRO COMMERCIALE: Planimetria generale segnaletica stradale (orizzontale e verticale) viabilità pubblica ceduta e viabilità privata
20	Elaborati grafici	URB.T11_ OPERE DI URBANIZZAZIONE PER LA FUNZIONALITA' DEL CENTRO COMMERCIALE: Planim. generale impianto di Telefonia e Comunicazioni elettroniche viabilità pubblica ceduta e viabilità privata
21	Relazione	URB.R01_ OPERE DI URBANIZZAZIONE PER LA FUNZIONALITA' DEL CENTRO COMMERCIALE: Relazione tecnica generale
22	Relazione	URB.AII.08_ OPERE DI URBANIZZAZIONE PER LA FUNZIONALITA' DEL CENTRO COMMERCIALE: Relazione tecnica impianto smaltimento acque reflue e depurazione
23	Relazione	URB.R03_ OPERE DI URBANIZZAZIONE PER LA FUNZIONALITA' DEL CENTRO COMMERCIALE: Relazione tecnica impianto smaltimento acque meteoriche
24	Relazione	URB.R06_ OPERE DI URBANIZZAZIONE PER LA FUNZIONALITA' DEL CENTRO COMMERCIALE: Computo metrico estimativo
25	Relazione	URB.R07_ OPERE DI URBANIZZAZIONE PER LA FUNZIONALITA' DEL CENTRO COMMERCIALE: Elenco prezzi
26	Relazione	URB.R09_ OPERE DI URBANIZZAZIONE PER LA FUNZIONALITA' DEL CENTRO COMMERCIALE: Relazione descrittiva impianti tecnologici
27	Relazione	URB.R10_ OPERE DI URBANIZZAZIONE PER LA FUNZIONALITA' DEL CENTRO COMMERCIALE: Relazione tecnica impianto illuminazione esterna
28	Relazione	URB.R12_ OPERE DI URBANIZZAZIONE PER LA FUNZIONALITA' DEL CENTRO COMMERCIALE: Calcolo Oneri Concessori, Contributo Straordinario e delle Opere di Urbanizzazione a scomuto degli oneri
29	Relazione	URB.R16_ OPERE DI URBANIZZAZIONE PER LA FUNZIONALITA' DEL CENTRO COMMERCIALE: Verifica della funzione delle opere di urbanizzazione primaria
30	Relazione	URB.V05_ OPERE DI URBANIZZAZIONE PER LA FUNZIONALITA' DEL CENTRO COMMERCIALE: Relazione tecnica dell'impatto sulla viabilità

**OPERE DI URBANIZZAZIONE DELLA VIABILITA' AD USO PUBBLICO - Punto I (4a)
della nota del Comune**

N. rif	Tipo di documento	Nome documento
1	Elaborati grafici	OOUU_UP01_ OPERE DI URBANIZZAZIONE DELLA VIABILITA' AD USO PUBBLICO: Planimetria con indicazione della Viabilità ad uso pubblico
2	Elaborati grafici	OOUU_UP02_ OPERE DI URBANIZZAZIONE DELLA VIABILITA' AD USO PUBBLICO: Planimetria e profili longitudinali stradali Ante e Post Operam;
3	Elaborati grafici	OOUU_UP03_ OPERE DI URBANIZZAZIONE DELLA VIABILITA' AD USO PUBBLICO: Planimetria Post operam e sezioni trasversali stradali;
4	Elaborati grafici	OOUU_UP04_ OPERE DI URBANIZZAZIONE DELLA VIABILITA' AD USO PUBBLICO: Planimetria impianto smaltimento acque meteoriche;
5	Elaborati grafici	OOUU_UP06_ OPERE DI URBANIZZAZIONE DELLA VIABILITA' AD USO PUBBLICO: Planimetria impianto rete elettrica (MT e BT);



6	Elaborati grafici	OOUU_UP07_OPERE DI URBANIZZAZIONE DELLA VIABILITA' AD USO PUBBLICO: Planimetria impianto telefonia e comunicazioni elettroniche;
7	Elaborati grafici	OOUU_UP08_OPERE DI URBANIZZAZIONE DELLA VIABILITA' AD USO PUBBLICO: Planimetria impianto pubblica illuminazione;
8	Elaborati grafici	OOUU_UP09_OPERE DI URBANIZZAZIONE DELLA VIABILITA' AD USO PUBBLICO: Planimetria segnaletica stradale (orizzontale e verticale);

**OPERE DI URBANIZZAZIONE DELLA VIABILITA' PUBBLICA CEDUTA AL COMUNE
- Punto I (4b) della nota del Comune**

N. rif	Tipo di documento	Nome documento
1	Elaborati grafici	OOUU_01_OPERE DI URBANIZZAZIONE DELLA VIABILITA' PUBBLICA CEDUTA AL COMUNE: Planimetria con indicazione della Viabilità pubblica ceduta
2	Elaborati grafici	OOUU_02_OPERE DI URBANIZZAZIONE DELLA VIABILITA' PUBBLICA CEDUTA AL COMUNE: Planimetria e profili longitudinali stradali Ante e Post Operam;
3	Elaborati grafici	OOUU_03_OPERE DI URBANIZZAZIONE DELLA VIABILITA' PUBBLICA CEDUTA AL COMUNE: Planimetria Post operam e sezioni trasversali stradali;
4	Elaborati grafici	OOUU_04_OPERE DI URBANIZZAZIONE DELLA VIABILITA' PUBBLICA CEDUTA AL COMUNE: Planimetria impianto smaltimento acque meteoriche;
5	Elaborati grafici	OOUU_05_OPERE DI URBANIZZAZIONE DELLA VIABILITA' PUBBLICA CEDUTA AL COMUNE: Planimetria impianto adduzione idrica;
6	Elaborati grafici	OOUU_06_OPERE DI URBANIZZAZIONE DELLA VIABILITA' PUBBLICA CEDUTA AL COMUNE: Planimetria impianto rete elettrica (MT e BT);
7	Elaborati grafici	OOUU_07_OPERE DI URBANIZZAZIONE DELLA VIABILITA' PUBBLICA CEDUTA AL COMUNE: Planimetria impianto telefonia e comunicazioni elettroniche;
8	Elaborati grafici	OOUU_08_OPERE DI URBANIZZAZIONE DELLA VIABILITA' PUBBLICA CEDUTA AL COMUNE: Planimetria impianto pubblica illuminazione;
9	Elaborati grafici	OOUU_09_OPERE DI URBANIZZAZIONE DELLA VIABILITA' PUBBLICA CEDUTA AL COMUNE: Planimetria segnaletica stradale (orizzontale e verticale);
10	Relazioni	OOUU_R03_OPERE DI URBANIZZAZIONE DELLA VIABILITA' PUBBLICA CEDUTA AL COMUNE: Relazione tecnica impianto smaltimento acque meteoriche;
11	Relazioni	OOUU_R06_OPERE DI URBANIZZAZIONE DELLA VIABILITA' PUBBLICA CEDUTA AL COMUNE: Computo metrico Estimativo;
12	Relazioni	OOUU_R07_OPERE DI URBANIZZAZIONE DELLA VIABILITA' PUBBLICA CEDUTA AL COMUNE: Elenco Prezzi;
13	Relazioni	OOUU_R10_OPERE DI URBANIZZAZIONE DELLA VIABILITA' PUBBLICA CEDUTA AL COMUNE: Relazione tecnica impianto illuminazione esterna;

**OPERE DI URBANIZZAZIONE VIABILITA' PUBBLICA A SCOMPUTO DEGLI ONERI -
Punto I (5) della nota del Comune**

N. rif	Tipo di documento	Nome documento
1	Elaborati grafici	OOUU_S01_OPERE DI URBANIZZAZIONE DELLA VIABILITA' PUBBLICA A SCOMPUTO DEGLI ONERI CONCESSORI: Planimetria con indicazione della viabilità pubblica a scomputo
2	Elaborati grafici	OOUU_S02_OPERE DI URBANIZZAZIONE DELLA VIABILITA' PUBBLICA A SCOMPUTO DEGLI ONERI CONCESSORI: Planimetria e profili longitudinali stradali Ante e Post operam
3	Elaborati grafici	OOUU_S03_OPERE DI URBANIZZAZIONE DELLA VIABILITA' PUBBLICA A SCOMPUTO DEGLI ONERI CONCESSORI: Planimetria Post operam e sezioni trasversali stradali;
4	Elaborati grafici	OOUU_S04_OPERE DI URBANIZZAZIONE DELLA VIABILITA' PUBBLICA A SCOMPUTO DEGLI ONERI CONCESSORI: Planimetria impianto smaltimento acque meteoriche;
5	Elaborati grafici	OOUU_S05_OPERE DI URBANIZZAZIONE DELLA VIABILITA' PUBBLICA A SCOMPUTO DEGLI ONERI CONCESSORI: Planimetria impianto adduzione idrica;
6	Elaborati grafici	OOUU_S06_OPERE DI URBANIZZAZIONE DELLA VIABILITA' PUBBLICA A SCOMPUTO DEGLI ONERI CONCESSORI: Planimetria impianto rete elettrica (MT e BT);
7	Elaborati grafici	OOUU_S07_OPERE DI URBANIZZAZIONE DELLA VIABILITA' PUBBLICA A SCOMPUTO DEGLI ONERI CONCESSORI: Planimetria impianto telefonia e comunicazioni elettroniche;
8	Elaborati grafici	OOUU_S08_OPERE DI URBANIZZAZIONE DELLA VIABILITA' PUBBLICA A SCOMPUTO DEGLI ONERI CONCESSORI: Planimetria impianto pubblica illuminazione;
9	Elaborati grafici	OOUU_S09_OPERE DI URBANIZZAZIONE DELLA VIABILITA' PUBBLICA A SCOMPUTO DEGLI ONERI CONCESSORI: Planimetria segnaletica stradale (orizzontale e verticale);
10	Relazioni	OOUU_RS03_OPERE DI URBANIZZAZIONE DELLA VIABILITA' PUBBLICA A SCOMPUTO DEGLI ONERI CONCESSORI: Relazione tecnica impianto smaltimento acque meteoriche;



11	Relazioni	OOUU_RS06_0_OPERE DI URBANIZZAZIONE DELLA VIABILITA' PUBBLICA A SCOMPUTO DEGLI ONERI CONCESSORI: Computo metrico Estimativo;
12	Relazioni	OOUU_RS06_1_OPERE DI URBANIZZAZIONE DELLA VIABILITA' PUBBLICA A SCOMPUTO DEGLI ONERI CONCESSORI: Computo metrico Estimativo - Viabilità ed altri sottoservizi;
13	Relazioni	OOUU_RS06_2_OPERE DI URBANIZZAZIONE DELLA VIABILITA' PUBBLICA A SCOMPUTO DEGLI ONERI CONCESSORI: Computo metrico Estimativo - Impianto illuminazione;
14	Relazioni	OOUU_RS06_3_OPERE DI URBANIZZAZIONE DELLA VIABILITA' PUBBLICA A SCOMPUTO DEGLI ONERI CONCESSORI: Computo metrico Estimativo - Impianto acque meteoriche;
15	Relazioni	OOUU_RS07_0_OPERE DI URBANIZZAZIONE DELLA VIABILITA' PUBBLICA A SCOMPUTO DEGLI ONERI CONCESSORI: Elenco Prezzi;
16	Relazioni	OOUU_RS07_1_OPERE DI URBANIZZAZIONE DELLA VIABILITA' PUBBLICA A SCOMPUTO DEGLI ONERI CONCESSORI: Elenco Prezzi - Viabilità ed altri sottoservizi;
17	Relazioni	OOUU_RS07_2_OPERE DI URBANIZZAZIONE DELLA VIABILITA' PUBBLICA A SCOMPUTO DEGLI ONERI CONCESSORI: Elenco Prezzi - Impianto illuminazione;
18	Relazioni	OOUU_RS07_3_OPERE DI URBANIZZAZIONE DELLA VIABILITA' PUBBLICA A SCOMPUTO DEGLI ONERI CONCESSORI: Elenco Prezzi - Impianto acque meteoriche;
19	Relazioni	OOUU_RS10_OPERE DI URBANIZZAZIONE DELLA VIABILITA' PUBBLICA A SCOMPUTO DEGLI ONERI CONCESSORI: Relazione tecnica impianto illuminazione esterna;
ELABORATO STANDARD PARGHEGGI - Punto 2 della nota del Comune		
N. rif	Tipo di documento	Nome documento
1	Elaborati grafici	AR014 Standard parcheggi pertinenziali e di quelli pubblici;
CALCOLO ONERI CONCESSORI, CONTRIBUTO STRAORDINARIO, OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO DEGLI ONERI Punto 3 della nota del Comune		
N. rif	Tipo di documento	Nome documento
1	Relazione	R12_Calcolo Oneri Concessori, Contributo Straordinario e delle Opere di Urbanizzazione a scomputo degli oneri
SCHEMA DI CONVENZIONE - Punto 4 della nota del Comune		
N. rif	Tipo di documento	Nome documento
1	Relazione	A9_Schema Convenzione Urbanistica con allegati A-B;
ATTO DI ASSENSO DELL'A.N.B.S.C. - Punto 5 della nota del Comune		
N. rif	Tipo di documento	Nome documento
1	Relazione	R15_Dimostrazione della titolarità definitiva alla presentazione dell'istanza, con allegato il Verbale del Tavolo Tecnico del 26/05/2022
RILASCIO DI PERMESSO DI COSTRUIRE - Pagina n.3 della nota del Comune		
N. rif	Tipo di documento	Nome documento
1	Relazione	DICHIARAZIONE ASSEVERATA ART.20 ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i.
2	Relazione	R09_RELAZIONE DESCRITTIVA DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI;
3	Relazione	A9_Schema Convenzione Urbanistica con allegati A-B;
4	Relazione	DICHIARAZIONE ADEMPIMENTI ZONA SISMICA;
5	Relazione	DICHIARAZIONE INQUINAMENTO LUMINOSO;
6	Relazione	DICHIARAZIONE INQUINAMENTO ACUSTICO;
7	Relazione	DICHIARAZIONE DEGLI IMPIANTI AI SENSI DEL D.M. 37/2008;
8	Relazione	R25_Valutazione rischio dovuto alle scariche atmosferiche;
9	Relazione	All.07.1_Relazione energetica D.Lgs. 311/06;
10	Relazione	R26_Piano Gestione dei Rifiuti;
11	Relazione	R12_Calcolo Oneri Concessori, Contributo Straordinario e delle Opere di Urbanizzazione a scomputo degli oneri;
12	Relazione	AR016.6_Computo metrico OO.UU Piano Rosso;
13	Relazione	DICHIARAZIONE PARERE VERSAMENTO ONERI;
14	Relazione	Versamento Diritti di segreteria Permesso di Costruire;
15	Relazione	NOMINA DDLL;
16	Relazione	DICHIARAZIONE NOMINA IMPRESA E DURC;
17	Relazione	MODELLO ISTAT;
ALTRA DOCUMENTAZIONE RICHIESTA - Lettere b), c), d) della nota del Comune		



N. rif	Tipo di documento	Nome documento
1	Relazione (x lett.b)	VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N.51 DEL 03/08/2020
2	Elaborato (x lett.c)	AR014_Standard parcheggi pertinenziali e di quelli pubblici;
3	Elaborato (x lett.c)	AR015.1_Verifica del verde pubblico e delle alberature;
4	Relazione (x lett.d)	A9_ Schema Convenzione Urbanistica con allegati A-B;
ULTERIORE DOCUMENTAZIONE		
N. rif	Tipo di documento	Nome documento
1	Elaborati grafici	AR017.1 Parco Naturalistico: Quadro di riferimento programmatico;
2	Elaborati grafici	AR017.2 Parco Naturalistico: Stato di fatto e Rilievo fotografico;
3	Elaborati grafici	AR017.3 Parco Naturalistico: Stato di progetto-Planimetria generale;
4	Elaborati grafici	AR017.4 Parco Naturalistico: Stato di progetto-Sezioni generali;
5	Elaborati grafici	AR017.5 Parco Naturalistico:Vegetazione - Alberi;
6	Elaborati grafici	AR017.6 Parco Naturalistico:Vegetazione - Arbusti;
7	Elaborati grafici	AR017.7 Parco Naturalistico: Pavimentazioni;
8	Elaborati grafici	AR017.8 Parco Naturalistico:Arredi;
9	Elaborati grafici	AR017.9 Parco Naturalistico: Impianto di illuminazione;
10	Elaborati grafici	AR017.10 Parco Naturalistico:Impianto di irrigazione;
11	Elaborati grafici	AR017.11 Parco Naturalistico: Impianto di drenaggio;
12	Elaborati grafici	AR017.12 Parco Naturalistico: Area umida approfondimento;
13	Relazione	AR018.1 Parco Naturalistico:Relazione generale;
14	Relazione	AR018.2 Parco Naturalistico:Computo metrico estimativo;
15	Relazione	AR018.3 Parco Naturalistico:Elenco prezzi unitari;
16	Relazione	AR018.4 Parco Naturalistico:Piano di manutenzione
17	Relazione	AC.4 Relazione Tecnico Commerciale
18	Relazione	AC.5 Relazione impatto sulla Viabilità
19	Elaborati grafici	AC.6 Elaborato grafico commerciale

- la Società Giafra S.r.l. con nota del 23/02/2023, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 206193 in pari data, ha richiesto la sospensione dei termini della procedura PAUR, vista la nota prot. n. U.0171273 del 15/02/2023 dell'Area V.I.A. e considerato che la stessa Società ha già dato mandato ai professionisti per la progettazione della bonifica, ai sensi dell'art. 242 bis del D.lgs. n. 152/06.
- La Provincia di Latina, Settore Edilizia Scolastica e Pianificazione Territoriale, con nota prot. n. 8183 del 24/02/2023, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 213966 in pari data, ha rappresentato quanto segue sulla base dei contributi istruttori pervenuti ed enucleati per materie di competenza ed in particolare:
 - o A) **Tutela dell'aria e di riduzione delle emissioni in atmosfera.** *Non risultano pervenute comunicazioni successive alla nota prot. 17565/2022 del competente del Settore Ecologia e Tutela del Territorio [...].*
 - o B) **Tutela delle acque dall'inquinamento e gestione idriche – Piano di Tutela delle Acque Regionali.** *Si allega il contributo istruttorio del preposto Ufficio del Settore Ecologia e Tutela del Territorio, facente seguito alla precedente nota prot. 5415/2023, nel quale in relazione all'istanza di Autorizzazione Unica Ambientale ex D.P.R. 59/2013, si richiedono alcuni perfezionamenti ai fini procedurali di diretta competenza. (prot. 8140/2023)*
 - o C) **Opere idrauliche finalizzate alla Difesa del Suolo**
 - o D) **Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) L.R. 53/98.**



Si inoltra il contributo a firma congiunta dei competenti Uffici Opere Idrauliche e PAI, afferenti al medesimo Servizio Difesa del Suolo di questo Settore Edilizia Scolastica e Pianificazione Territoriale, nel quale preso atto delle integrazioni documentali prodotte dal Proponente, si rinvia il pronunciamento alla successiva seduta di conferenza – nelle more della acquisizione del presupposto parere preliminare del Consorzio di Bonifica territorialmente competente, ancora non intervenuto. (prot. 8038/2023)

- E) **Risorse Idriche. Ricerca di acqua sotterranea, derivazione e concessione d'uso-autorizzazioni.** Non risultano pervenute comunicazioni successive alla nota prot. 18093/2022 del competente Ufficio del Settore Edilizia Scolastica e Pianificazione Territoriale [...].
 - F) **Gestione delle strade provinciali e regolazione della circolazione stradale ad esse inerente.** Come già comunicato, il Settore Viabilità e Trasporti provinciale ha in precedenza rappresentato la insussistenza di aspetti di sua competenza, non aggiungendo ulteriori pronunciamenti.
 - G) **Pianificazione territoriale provinciale generale e settoriale di coordinamento.** [...] il Servizio Pianificazione Territoriale [...] ha a sua volta significato la contingente non competenza ai fini della L.R. 38/99, non aggiungendo ulteriori pronunciamenti.
- l'Ing. Valter Giustiniani, in qualità di tecnico incaricato dalla Soc. Giafra S.r.l. con PEC del 27/02/2023, acquisita con prot. n. 221085 in pari data, ha trasmesso il seguente parere:
- Consorzio di Bonifica Lazio Sud Ovest, nota prot. n. 2561 del 27/02/2023, con la quale ha comunicato che “... L'opera oggetto di istanza di Provvedimento Autorizzativo Unico Regionale (ai sensi dell'art. 27-bis D.lgs. 3 Aprile 2006, n. 152) è compatibile con quanto previsto dalle NA del PAI e si esprime, pertanto, parere positivo...” con condizioni;
- con nota prot. n. 228942 del 01/03/2023, è stata accolta la richiesta di sospensione del procedimento, formulata dalla Società Proponente Giafra S.r.l. con nota del 23/02/2023, alle seguenti condizioni:
- il periodo di sospensione del procedimento VIA/PAUR non potrà essere superiore a 180 giorni a far data dalla presente comunicazione;
 - la Società proponente Giafra S.r.l. dovrà fornire periodici aggiornamenti sull'avanzamento dei lavori della procedura di bonifica.
- Regione Lazio, Direzione Regionale per lo Sviluppo Economico, le Attività Produttive e la Ricerca, nota prot. n. 232754 del 01/03/2023, (I.022839.01-03-2023), con la quale comunica che “...allo stato attuale, di non poter esprimere il parere di competenza, essendo la questione ambientale pregiudiziale e vincolante per l'espressione del parere regionale relativo alla possibilità di insediamento e avvio dell'attività commerciale, necessario per il rilascio di apposita autorizzazione comunale all'apertura del Centro Commerciale”, ed inoltre “...Con l'occasione, si fa presente a codesto Comune, che al fine della valutazione completa dell'iniziativa commerciale è necessario, acquisire agli atti, la relazione istruttoria comunale, come già richiesto con nota prot. n. 549117 del 03/06/2022 e posto in evidenza nel corso nel Tavolo Tecnico del 09/02/2023...”.
- Acqualatina S.p.A., nota prot. n. 3065 del 09/03/2023, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 269662 del 10/03/2023, con la quale rende noto che “... l'area interessata dall'intervento in progetto, non è servita da impianti gestiti da Acqualatina S.p.A. pertanto la scrivente non esprime parere di competenza.”



- La Società Proponente Giafra S.r.l. con nota del 17/05/2023, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 536082 in pari data, ha inviato un aggiornamento riguardante lo stato di avanzamento dei lavori di bonifica nell'ambito A (zona commerciale ed attrezzata a parcheggio) specificando che è stata trasmessa agli Enti competenti la documentazione attestante la certificazione dell'avvenuta bonifica e preannunciando che seguiranno successive comunicazioni per l'avanzamento dei lavori di bonifica relativamente all'ambito B (Parco naturalistico).
- La Società Proponente Giafra S.r.l. con nota del 25/05/2023, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 572433 in pari data, ha trasmesso la seguente documentazione riguardante i lavori di bonifica al fine di fornire un aggiornamento sullo stato di avanzamento della specifica procedura ex art. 242 bis del D.Lgs n. 152/06:
 - Arpa Lazio, Dipartimento Stato dell'Ambiente, Servizio Suolo e Bonifiche, Unità Suolo e Bonifiche di Latina, nota prot. n. 34297 del 19/05/2023, con la quale l'Ente prende atto della trasmissione del "Modulo E", Relazione tecnico descrittiva e Progetti di Bonifica e di Collaudo, da parte della Società F.A.Re Ingegneria e Sviluppo (su incarico della Soc. Giafra Srl) con pec del 10.05.2023 e comunica di restare in attesa di formale convocazione da parte dell'Autorità Competente, nella fattispecie il Comune di Cisterna di Latina, della Conferenza di Servizi per l'approvazione del Piano di Collaudo, nel rispetto del disposto normativo combinato del par. 4.1 della D.G.R. Lazio n.296 del 21.05.2019 e dell'art. 242 bis del D.Lgs 152/06 e ss.mm.ii.;
 - RELAZIONE TECNICA PIANO DI BONIFICA
 - 2. MODULO E
 - 3. COLLAUDO DI AVVENUTA BONIFICA
 - 4. ANALISI C.1
 - 5. ANALISI C.2
 - 6. ANALISI C.3
 - 7. ANALISI C.4
 - 8. ANALISI C.5
 - 9. ANALISI C.6
 - 10. ANALISI C.7
 - 11. ANALISI C.8
 - 12. ANALISI C.9
- La Società Proponente Giafra S.r.l. con nota del 05/07/2023, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 737546 in pari data, ha trasmesso la seguente documentazione al fine di fornire un aggiornamento sull'avanzamento dei lavori di bonifica, relativamente all'Ambito B – Parco Naturalistico, studio sui Valori di Fondo Naturali (VFN) riguardante la compatibilità geologica delle concentrazioni rilevate nel sito in oggetto:
 - Studio sui VFN - ex Circeo Filati _Soc. Giafra S.r.l. - Cisterna di Latina;
 - Invio PEC del 30-06-2023 (Trasmissione agli Enti).
- La Società Proponente Giafra S.r.l. con nota del 19/07/2023, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 808571 in pari data, ha trasmesso la nota del Comune di Cisterna di Latina, prot. n. 37256 del 14/07/2023, nella quale comunica la presa d'atto relativamente all'esecuzione dell'intervento di bonifica dell'area contaminata, situata all'interno dell'area industriale dismessa ex Manifatture del Circeo nel Comune di Cisterna di Latina e convoca una conferenza di servizi in modalità asincrona per l'approvazione del Piano di Collaudo o l'acquisizione di eventuali richieste di integrazioni e/o modifiche prodromiche all'approvazione.
- La Società Proponente Giafra S.r.l. con nota del 02/08/2023, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 871523 in pari data, ha trasmesso "...la nota ricevuta in data 01-08-2023 dall'Amministrazione ARPA Lazio registrata in uscita come Prot. 01/08/2023.0053501.U, nella quale comunica di ritenere esaustiva la documentazione presentata dalla società F.A.Re Ingegneria e Sviluppo (su incarico della



sottoscritta società Giafra S.r.l.) e di non rilevare ulteriori elementi ostativi all'approvazione del documento ed all'esecuzione del collaudo, così come proposto. Infine, l'Agenzia richiede l'invio, da parte del Comune di Cisterna di Latina, dei moduli I ed L, correttamente/debitamente compilati."

- La Società Proponente Giafra S.r.l. con nota del 04/08/2023, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 883219 in pari data, ha richiesto una ulteriore proroga dei termini di sospensione della procedura PAUR in quanto "...vista la nota della sottoscritta società Giafra S.r.l. del 23-02-2023 acquisita a mezzo Pec dall'Area VIA con Prot. n.206193 in data 23-02-2023 con la quale è stata richiesta la sospensione dei termini della procedura PAUR e l'accoglimento della suddetta richiesta di sospensione del procedimento VIA/PAUR come da nota della Regione Lazio Prot. n.U.228924 del 01-03-2023, viste le note del Comune di Cisterna di Latina, prot. n. 37256 del 14-07-2023 e la nota dell'Amministrazione ARPA Lazio registrata in uscita come prot. 01/08/2023.0053501.U, codesta società, pur avendo preso visione che non ci sono problemi per quanto riguarda le bonifiche effettuate, non avendo ad oggi certezza sulla chiusura della conferenza servizi, con la presente richiede la proroga di 180 giorni dei termini di sospensione della procedura PAUR".
- La Società Proponente Giafra S.r.l. con nota del 31/08/2023, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 948577 in pari data, ha trasmesso la seguente documentazione:
 - Comune di Cisterna di Latina, nota prot n. 51617 del 28/08/2023, avente ad oggetto **"Trasmissione integrazioni alla documentazione allagata alla convocazione conferenza di servizi artt. 14 e 14bis (modalità asincrona) della L. 241/1990 e s.m.i. per l'approvazione del Piano di collaudo, nel rispetto del disposto normativo combinato del par. 4.1 della D.G.R. Lazio n.296 del 21.05.2019 e dell'art.242 bis del D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii – Ambito A – Società Giafra S.r.l., Zona produttiva Circeo Filati, S.S. Pontina km 64,00,Cisterna di Latina (LT) – Cod. id. sito (ASPBON): 12059°0199"**;
 - Allegato MODULO I;
 - Allegato MODULO L;
 - Regione Lazio, Direzione Regionale Ciclo dei Rifiuti, Area Bonifica Siti Inquinati, nota prot. n. 942437 del 30/08/2023, parere di competenza.
- con nota prot. n. 957530 del 04/09/2023, è stata accolta la richiesta di proroga dei termini di sospensione della procedura PAUR per ulteriori 180 giorni a far data dalla presente comunicazione, in ragione della complessità delle attività svolte afferenti alla specifica procedura di cui all'art. 242 bis del D.Lgs n. 152/06.
- La Società Proponente Giafra S.r.l. con nota del 04/09/2023, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 959330 in pari data, ha trasmesso la determinazione del Comune di Cisterna di Latina a chiusura del procedimento di bonifica del sito contaminato da benzene e bonifica del suolo superficiale Ambito A (zona a parcheggio e zona parco commerciale), rimettendo in allegato alla suddetta nota la seguente documentazione:
 - Comune di Cisterna di Latina, nota prot n. 52859 del 04/09/2023, avente ad oggetto **"Trasmissione determinazione n 755 RG del 01.09.2023 di chiusura del procedimento di bonifica sito contaminato approvazione progetto unico di bonifica e piano di monitoraggio - codice identificativo sito: 12059A0199 - sito inquinato da benzene e bonifica del suolo superficiale ambito A (zona a parcheggio e zona parco commerciale) - società GIAFRA srl ex manifatture del circeo, Cisterna di Latina (LT)"**
 - Comune di Cisterna di Latina, **Determina n 755 RG del 01.09.2023**, avente ad oggetto **"Chiusura del procedimento di bonifica sito contaminato approvazione progetto unico di bonifica e piano di monitoraggio - codice identificativo sito: 12059A0199 - sito inquinato da benzene e bonifica del suolo superficiale ambito A (zona a parcheggio e zona parco**



commerciale) - società GIAFRA srl ex manifatture del circeo, Cisterna di Latina (LT)”.

- La Società Proponente Giafra S.r.l. con nota del 14/09/2023, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 1011450 del 15/09/2023, ha comunicato alla scrivente Area e agli Enti interessati dal procedimento di bonifica *“...in ottemperanza a quanto richiesto da ARPA Lazio nella nota del 01.08.2023, che in data 21.09.2023 dalle ore 9.30 saranno eseguite le ulteriori analisi sui terreni oggetto della bonifica...”*.
- Il Consorzio di Bonifica Lazio Sud Ovest, con nota prot. n. 12711 del 20/09/2023, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 1032305 in pari data, ha espresso, per quanto di competenza, parere positivo con condizioni sull'intervento in esame, precisando che *“...Il rispetto delle prescrizioni [...] è condizione di efficacia del presente parere, propedeutico all'ottenimento della concessione da parte dell'Autorità/Ente competente, essendo condizioni di salvaguardia della pubblica e privata incolumità. Diversamente il presente atto è da considerarsi non operante, e le relative opere prive del titolo ai soli fini idraulici”*.
- L'Arpa Lazio, Dipartimento Stato dell'Ambiente, Servizio Suolo e Bonifiche, con nota prot. n. 76632 del 06/11/2023, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 1258329 in pari data, avente ad oggetto *“Definizione dei Valori di Fondo Naturale e considerazioni in merito alla compatibilità geologica delle eccedenze riscontrate nella matrice suolo/sottosuolo ai sensi dell'art. 242 comma 13 ter del D.Lgs 152/06 e ss.mm.ii”* ha comunicato che *“...non si rilevano eventuali ulteriori elementi ostativi alla conclusione del procedimento amministrativo di bonifica, in quanto i parametri ricercati sono risultati conformi alle Concentrazioni Soglia di Contaminazione (CSC) o, come nel caso dell'Arsenico e del Cobalto, conformi al valore di fondo naturale. Fermo restando quanto sopra rilevato, la scrivente Agenzia ritiene utile ribadire che, in assenza di una mappatura concertata e condivisa a livello regionale dei valori di fondo naturale e antropico per i suoli e per le acque sotterranee, il valore numerico di fondo stabilito per i parametri Arsenico e Cobalto risultati in eccedenza rispetto alle CSC per specifica destinazione d'uso dovranno considerarsi esclusivamente sito specifici e dunque riferibile soltanto al sito oggetto di studio; ciò non ne preclude comunque un successivo utilizzo in termini di comparazione con aree geologicamente analoghe...”*.
- La Società Proponente Giafra S.r.l. con nota del 07/11/2023, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 1268834 in pari data, ha trasmesso la *“...nota Arpa Lazio_Prot. 06/11/2023.0076632.U – Definizione dei Valori di Fondo Naturale e considerazioni in merito alla compatibilità geologica delle eccedenze riscontrate nella matrice suolo/sottosuolo dell'area del sito denominata Ambito B”*.
- L'Arpa Lazio, Dipartimento Stato dell'Ambiente, Servizio Suolo e Bonifiche, Unità Suolo e Bonifiche di Latina, con nota prot. n. 78749 del 14/11/2023, inviata per conoscenza a mezzo PEC ed acquisita con prot. n. 1302414 in pari data, avente ad oggetto *“Cod.Id.Sito: 12059A0200 – Denominazione sito: Ambito B – Società Giafra S.r.l., Zona produttiva Circeo Filati, via S.S. Pontina km 64,00, Cisterna di Latina (LT) – Risccontro nota sui VdF di parte e rappresentazione iter richiesta di conclusione del procedimento di bonifica”* ha richiesto *“...la trasmissione in copia dei moduli mancanti non ancora pervenuti da parte del soggetto interessato nonché della AC, nella fattispecie l'amministrazione provinciale di Latina, ciascuno per le dovute competenze...”*.
- Il Comune di Cisterna di Latina, con nota prot. n. 66836 del 17/11/2023, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 1324622 in pari data, ha trasmesso la deliberazione di Giunta Comunale n. 259 del 14/11/2023 con la quale è stato individuato quale rappresentante unico comunale per i procedimenti di PAUR il Dirigente del Settore 3 – Urbanistica e Lavori Pubblici, Arch. Luca De Vincenti.
- La Società Giafra S.r.l. con nota del 28/11/2023, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 1373036



in pari data, ha trasmesso il Modulo B e Modulo F in ottemperanza a quanto prescritto da Arpa Lazio nella nota prot. 14/11/2023.0078749.U – Ambito B.

- La Società Giafra S.r.l. con nota del 30/11/2023, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 1389815 in pari data, ha trasmesso la seguente documentazione:
 - Arpa Lazio, Dipartimento Stato dell’Ambiente, Servizio Suolo e Bonifiche, Unità Suolo e Bonifiche di Latina, nota prot. n. 78662 del 14/11/2023, avente ad oggetto “Comunicazione aggiornamento stato di avanzamento dei lavori della procedura di bonifica – Trasmissione RdP terreni da prelievo in contraddittorio condotto il 21.09.2023 – Riscontro e richiesta dati di parte mancanti”;
 - Arpa Lazio, PEC prot. 24/11/2023. 0081455.U - Ambito A - Società Giafra S.r.l., Zonaproduttiva Circeo Filati, S.S. Pontina km 64,00, Cisterna di Latina (LT) -Attuazione Piano di caratterizzazione (Piano di collaudo) ai sensi dell'art.242-bis del D. Lgs 152/2006. - Relazione tecnica ed esiti delle attività di collaudo in contraddittorio effettuate il 21 settembre 2023
 - 1_verbale_Collaudo_suolo_Circeo_Filati_Giafra_21_sett_23_timbrato.pdf;
 - 2_report_foto_timbrato.pdf;
 - 5_Modulo_O_timbrato.pdf;
 - 2023019928_Dsa_LT_suolo_Rdp(1).pdf.p7m;
 - 2023019928_Dsa_LT_suolo_Rdp(1)_timbrato.pdf;
 - 2023019929_Dsa_LT_suolo_Rdp(1).pdf.p7m;
 - 2023019929_Dsa_LT_suolo_Rdp(1)_timbrato.pdf;
 - 4_lettera_pres_Fare_timbrato.pdf;
 - 4_RdP_FONDO_SCAVO_timbrato.pdf;
 - 4_RdP_PARETE_SCAVO_timbrato.pdf.
- La Regione Lazio, Direzione Generale, Area Coordinamento Autorizzazioni, PNRR e Supporto Investimenti, Ufficio Rappresentante Unico e Ricostruzione, Conferenze Di Servizi, con nota prot. n. 203539 del 13/02/2024, ha dato riscontro al quesito formulato dal Comune di Cisterna di Latina (nota prot. n. 0006582 del 02/02/2024), rilevando quanto segue: “...emerge la necessità di individuare con certezza – in termini di procedimento amministrativo – lo specifico titolo autorizzativo da ricomprendere nel PAUR e dal quale deriva la variante da apportarsi agli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti in conseguenza dell’approvazione del progetto proposto. Data la natura della proposta progettuale oggetto della procedura di VIA-PAUR in oggetto – che comprende peraltro la realizzazione di un centro commerciale – e sentite le strutture regionali in indirizzo, il procedimento più idoneo cui fare ricorso per l’approvazione dell’intervento in variante urbanistica è costituito dallo strumento dell’Accordo di Programma ai sensi dell’art. 34 del D.lgs. 267/2000 e s.m.i...” ed inoltre “...il Comune di Cisterna di Latina dovrà adottare, prima della riattivazione della conferenza di servizi ad oggi ancora sospesa, gli atti di propria competenza propedeutici alla promozione e conclusione dell’Accordo di Programma, a partire dalla deliberazione avente valore di Atto di Indirizzo per la promozione di un accordo di programma ai sensi dell’art. 34 del D.lgs. 267/2000, approvando la completa documentazione costituente la proposta di accordo di programma – comprensiva dello schema di Accordo di Programma da sottoscrivere tra i soggetti interessati - e previa verifica di coerenza delle opere proposte ed oggetto di specifica procedura di VIA-PAUR...”.
Infine “...La conferenza di servizi decisoria in forma simultanea nell’ambito della procedura di VIA-PAUR potrà quindi riprendere i propri lavori successivamente agli atti deliberativi del Comune di Cisterna di Latina sopra richiamati e costituirà la sede per:
 1. verificare la possibilità di concludere l'accordo di programma, in conformità alle previsioni dell’art. 34 del d.lgs. n. 267/2000;



2. definire il cronoprogramma previsto dal co. 7 bis dell'art. 27 bis del d.lgs. n. 152/2006, con l'indicazione, a cura della Direzione regionale Urbanistica e politiche abitative, pianificazione territoriale, politiche del mare, delle condizioni e degli atti necessari, successivi alla conclusione della conferenza, per la sottoscrizione dell'Accordo di Programma (ad es. atto di approvazione e delega alla sottoscrizione, ratifica, ecc.); in tale sede, il Comune di Cisterna di Latina definisce anche la tempistica per il rilascio dei titoli abilitativi di competenza, successivi alla suddetta sottoscrizione.

In sede di ultima riunione della conferenza di servizi, pertanto:

1. l'Area Valutazione di Impatto Ambientale rilascia la pronuncia di compatibilità ambientale;
2. i delegati unici delle amministrazioni interessate rilasciano i rispettivi pareri sul progetto;
3. la conferenza approva il cronoprogramma previsto dal co. 7 bis dell'art. 27 bis del d.lgs. n. 152/2006, come sopra richiamato.

La determinazione motivata di conclusione della conferenza, che costituisce il Provvedimento Autorizzatorio Unico Regionale, sarà quindi adottata dal Direttore della Direzione regionale Ambiente, cambiamenti climatici, transizione energetica e sostenibilità, parchi solo successivamente al rilascio, o alla formazione, dei titoli abilitativi per la realizzazione del progetto, quali l'Accordo di Programma approvato, sottoscritto e ratificato dalle parti interessate nonché l'autorizzazione commerciale di competenza comunale ai sensi della legge regionale 6 novembre 2019, n.22 e relativo regolamento di attuazione n. 10/2022”.

- La Società Giafra S.r.l. con nota del 20/02/2024, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 238133 in pari data, ha comunicato la conclusione del procedimento di bonifica ed ha trasmesso le seguenti note della Provincia di Latina:
 - Attestazione di mancata necessità di intervento di bonifica e relativo provvedimento prot. n. 52789 del 27-12-2023, adottato dal suddetto Ente a conclusione del procedimento di bonifica per l'Ambito B;
 - Provvedimento prot. n. 5348 del 07-02-2024 adottato dal suddetto Ente, relativamente alla mancata individuazione del soggetto responsabile della contaminazione del sito - Soc. Giafra S.r.l. - Ambito A;
 - Provvedimento prot. n. 7051 del 19-02-2024 relativo alla Certificazione del completamento degli interventi di bonifica, adottato dal suddetto Ente a conclusione del procedimento di bonifica per l'Ambito A.

Con la suddetta nota la società Giafra S.r.l. ha comunicato altresì che “...richiederà la riattivazione della conferenza di servizi solo dopo che saranno deliberati gli atti del Comune di Cisterna di Latina così come riportato nella nota della Regione Lazio registrata con protocollo di uscita 203539 del 13-02-2024”.

- Il Comune di Cisterna di Latina, con nota prot. n. 20254 del 09/04/2024, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 481919 in pari data, ha trasmesso la deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 26/03/2024 avente ad oggetto “Progetto di riqualificazione e recupero di un sito industriale dismesso posto a ridosso della S.R. 148 "Pontina" al Km.64+000 con la realizzazione di un parco commerciale e di un parco naturalistico presentato dalla Società GIAFRA S.r.l. - Determinazioni ed atto di indirizzo per la promozione di un Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. n.267/2000”.
- Il Comune di Cisterna di Latina, con nota prot. n. 24222 del 06/05/2024, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 589281 in pari data, ha trasmesso la seguente documentazione:
 - deliberazione di Consiglio Comunale n. 25/2023 avente ad oggetto “Regolamento attività commerciali in sede fissa. Approvazione”;
 - regolamento comunale (allegato A);



- elaborato grafico esplicativo (allegato B).
- Il Comune di Cisterna di Latina, con nota prot. n. 28833 del 16/05/2024, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 646416 in pari data e nota prot. n. 29036 del 17/05/2024, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 651649 in pari data, ha trasmesso gli atti del Comune propedeutici alla riattivazione della conferenza di servizi:
 - ✓ VAR.A1_ VARIANTE DI PRG: Estratto di PRG vigente;
 - ✓ VAR.A2_ VARIANTE DI PRG: Proposta di variante al PRG vigente;
 - ✓ VAR.A3_ VARIANTE DI PRG: Relazione tecnica illustrativa;
 - ✓ VAR.A5_ VARIANTE DI PRG: Zonizzazione su base catastale;
 - ✓ VAR.AR01_ VARIANTE DI PRG: Stralci Urbanistici;
 - ✓ VAR.AR02_ VARIANTE DI PRG: Rilievo stato di fatto;
 - ✓ VAR.AR03_ VARIANTE DI PRG: Legittimità e consistenza edilizia del complesso industriale esistente;
 - ✓ VAR.AR04_ VARIANTE DI PRG: Profili longitudinali e trasversali con scavi e riporti Ante e Post;
 - ✓ VAR.AR05_ VARIANTE DI PRG: Planimetria generale Post operam;
 - ✓ VAR.AR014_ VARIANTE DI PRG: Verifica dei parcheggi pertinenziali e di quelli pubblici;
 - ✓ VAR.AR015.1_ VARIANTE DI PRG: Verifica del verde pubblico e delle alberature;
 - ✓ OOUU_UP01_OPERE DI URBANIZZAZIONE DELLA VIABILITA' AD USO PUBBLICO: Planimetria con indicazione della Viabilità pubblica ceduta
 - ✓ OOUU_01_OPERE DI URBANIZZAZIONE DELLA VIABILITA' PUBBLICA CEDUTA AL COMUNE: Planimetria con indicazione della Viabilità pubblica ceduta
 - ✓ OOUU_02_OPERE DI URBANIZZAZIONE DELLA VIABILITA' PUBBLICA CEDUTA AL COMUNE: Planimetria e profili longitudinali stradali Ante e Post Operam;
 - ✓ OOUU_03_OPERE DI URBANIZZAZIONE DELLA VIABILITA' PUBBLICA CEDUTA AL COMUNE: Planimetria Post operam e sezioni trasversali stradali;
 - ✓ OOUU_S01_OPERE DI URBANIZZAZIONE DELLA VIABILITA' PUBBLICA A SCOMPUTO DEGLI ONERI CONCESSORI: Planimetria con indicazione della viabilità pubblica a scomputo
 - ✓ OOUU_S02_OPERE DI URBANIZZAZIONE DELLA VIABILITA' PUBBLICA A SCOMPUTO DEGLI ONERI CONCESSORI: Planimetria e profili longitudinali stradali Ante e Post operam
 - ✓ OOUU_S03_OPERE DI URBANIZZAZIONE DELLA VIABILITA' PUBBLICA A SCOMPUTO DEGLI ONERI CONCESSORI: Planimetria Post operam e sezioni trasversali stradali;
 - ✓ AR017.1_Parco Naturalistico: Quadro di riferimento programmatico;
 - ✓ AR017.2_Parco Naturalistico: Stato di fatto e Rilievo fotografico;
 - ✓ AR017.3_Parco Naturalistico: Stato di progetto-Planimetria generale;
 - ✓ AR017.4_Parco Naturalistico: Stato di progetto-Sezioni generali;
 - ✓ AR016.1_ Planimetria generale ante e post operam (opere compensative);
 - ✓ AR016.2.1_ Planimetria ante e operam strade (opere compensative);
 - ✓ AR016.2.2_ Planimetria post operam strade (opere compensative);
 - ✓ Schema di convenzione urbanistica;
 - ✓ Schema Accordo di Programma.
 - determinazione dirigenziale n. 468 del 15.05.2024 di presa d'atto della mancata presentazione di osservazioni/opposizioni alla deliberazione di C.C. n. 14 del 26.03.2024.
- La Società Giafra S.r.l. con nota del 20/05/2024, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 658881 in



pari data, ha chiesto la riattivazione della procedura PAUR e della conferenza di servizi ed a seguito della conclusione dell'intervento di bonifica, ha trasmesso l'aggiornamento del seguente elaborato:

- All. 15.3 – Aggiornamento Piano Preliminare di Utilizzo e Piano di Gestione dei materiali di risulta – 15/04/2024.
- con nota prot. n. 733455 del 05/06/2024, è stata comunicata la ripresa della procedura PAUR e della conferenza di servizi con la seguente calendarizzazione:
 - Seconda seduta di conferenza di servizi, martedì 18 giugno 2024, alle ore 14:00;
 - Terza e conclusiva seduta di conferenza di servizi, martedì 16 luglio 2024, alle ore 10:30.
- La Regione Lazio, il Presidente Francesco Rocca, con nota prot. n. 760551 del 11/06/2024, ha delegato l'Arch. Maria Luisa Salvatori, dirigente ad interim dell'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province laziali della Direzione regionale Urbanistica e Politiche abitative, Pianificazione territoriale e Politiche del Mare, quale rappresentante unico legittimato ad esprimere, nell'ambito del procedimento in oggetto e fino alla conclusione del medesimo, la posizione unica della Regione Lazio e delle amministrazioni ad essa riconducibili su tutte le decisioni di competenza richieste.
- L'Arpa Lazio, Dipartimento Stato dell'Ambiente, Servizio Suolo e Bonifiche, Unità Suolo e Bonifiche di Latina, con nota prot. n. 41822 del 12/06/2024, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 764373 in pari data, ha effettuato delle considerazioni tecniche sull'aggiornamento documentale dei Piani sulla gestione delle terre e rocce da scavo redatti a conclusione dell'intervento di bonifica.
- La Società Giafra S.r.l. con PEC del 14/06/2024, acquisita con prot. n. 773364 in pari data, ha delegato per la partecipazione alle Conferenza dei Servizi del progetto in oggetto, indette per il giorno martedì 18 giugno 2024, alle ore 14:00 e per il giorno martedì 16 luglio 2024, alle ore 10:30:
 - il Sig. Mario Stradaoli e il Sig. Cataldo Piccarreta a rappresentare per proprio conto la stessa Soc. Giafra Srl alle suddette conferenze di servizi;
 - l'Ing. Valter Giustiniani in qualità di capogruppo RTP, l'Arch. Enrico Giammatteo in qualità di mandante RTP e l'Arch. Massimo Bellardini in qualità di mandante RTP, a presenziare alle suddette conferenze di servizi.
- La Regione Lazio, Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione territoriale e Politiche del Mare, Ufficio di Staff del Direttore coordinamento urbanistico e Conferenze di Servizi, con nota prot. n. 775923 del 14/06/2024, ha comunicato che *"...Premesso che l'Ufficio di Staff del Direttore Coordinamento Urbanistico e Conferenza di Servizi non deve esprimere alcun parere sul procedimento in itinere, si comunica con la presente che, a seguito della nota dell'Area regionale Coordinamento Autorizzazioni, PNRR e Supporto Investimenti, Ufficio Rappresentante Unico e Ricostruzione, Conferenze di Servizi resa con prot. n. 203539 del 13/02/2024, è stato disciplinato l'iter procedurale finalizzato all'ottenimento PAUR ex art. 27bis del D.Lg. 152/2006 e gli aspetti relativi al procedimento dell'Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 267/2000. Proprio a seguito di tale nota ed in riferimento a numerosi confronti intervenuti, anche con l'amministrazione comunale di Cisterna di Latina, è stata individuata puntualmente tutta la documentazione finalizzata alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma. Tale documentazione già ampiamente verificata dallo scrivente ufficio è presente all'interno dell'allegato "iter procedurale" come indicato nella nota prot. n. 733455/2024 e risulta completa per la conclusione dell'iter amministrativo finalizzato alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma, fatte salve eventuali richieste o chiarimenti che dovessero intervenire successivamente alla terza riunione della conferenza di*



servizi”.

- La Provincia di Latina, Settore Tutela del Territorio e Sviluppo Sostenibile, con nota prot. n. 24456 del 17/06/2024, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 788208 del 18/06/2024, ha comunicato che “...si partecipano di seguito i contributi di pronunciamento dei singoli Servizi e Settori interni interessati *ratione materiae*, in quanto ad oggi pervenuti, che esprimono le posizioni allo stato di questa Provincia nel merito dell'intervento in esame - espressi in rapporto ai compiti ed alle funzioni amministrative alla stessa assegnate/delegate ai sensi dell'Ordinamento legislativo e regolamentare vigente, nazionale/regionale, in materia di energia, rifiuti, ambiente e difesa del suolo. I pronunciamenti sono nel seguito sintetizzati per singoli punti, distinti in ragione della Unità Organizzativa emittente o comunque competente (Settore/Servizio/Ufficio), della materia pertinente e della disciplina normativa di riferimento.

SETTORE TUTELA DEL TERRITORIO E SVILUPPO SOSTENIBILE

1) Servizio Politiche Ambientali

A) Autorizzazione Unica Ambientale (AUA) ai sensi del D.P.R. n.59/2013 e titoli alla stessa annessi:

- DLgs.152/06 Parte V Art.269 – Tutela dell'aria e di riduzione delle emissioni in atmosfera, L.R.48/89
- DLgs152/06 Parte III Art.124 – Tutela delle acque dall'inquinamento e gestione risorse idriche, D.G.R. n. 18/2019 Piano di Tutela delle Acque Regionali

Richiamato il più recente contributo a firma del competente Ufficio Tutela Aria del Servizio Politiche Ambientali di questo Settore, prot.8140/2023, con il quale, in esito alla precedente precisazione del titolo pertinente all'intervento nell'AUA ex art.1 del D.P.R.n.9/2023, si chiedevano alcuni perfezionamenti documentali, si allega il contributo istruttorio pervenuto dall'Ufficio in parola, nel quale, preso atto del positivo riscontro ad oggi, alla richiesta e della documentazione all'uopo trasmessa dal Proponente, si esprime per quanto di pertinenza parere **favorevole** ai fini del successivo rilascio dell'AUA a termini del DPR59/2013

All. A) – Prot.24514/2024

2) Servizio Difesa del Suolo

B) L.R. 53/98; R.D. 523/1904, D.Lgs.n.152/06, L.R. 14/99, R.R. n.01/2020 – Opere idrauliche finalizzate alla difesa del suolo – Pareri/Autorizzazioni/Concessioni ai fini idraulici.

Si inoltra al riguardo il pronunciamento reso dall'Ufficio Opere Idrauliche del Servizio Difesa del Suolo di questo stesso Settore, con il quale, alla luce del soddisfacente riscontro fornito dal Proponente alle richieste di perfezionamenti documentali formulate nelle precedenti fasi del procedimento, e del pronunciamento prot.12711/23 intervenuto, a termini della DGR 3716/99, da parte del Consorzio di Bonifica Lazio Sud-Ovest, di tenore favorevole con prescrizioni, si esprime **parere favorevole, condizionato** al rispetto integrale del quadro prescrittivo indicato dal Consorzio nel pronunciamento suddetto

ALL.B) – Prot.22425/2024

C) D.Lgs.152/06, D.C.R. n. 17 /2012, L.R. 53/98 – Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI)

Si inoltra il contributo a firma dell'Ufficio PAI, afferente al medesimo Servizio Difesa del Suolo, nel quale, preso atto delle ultime integrazioni documentali prodotte dal Proponente ed in esito alla



acquisizione del presupposto parere preliminare prot.52561/23 del Consorzio di Bonifica territorialmente competente, di tipo favorevole con prescrizioni, si esprime parere favorevole **a condizioni e prescrizioni** esecutive, comprensive anche del rispetto integrale del quadro prescrittivo indicato dal Consorzio nel suo pronunciamento.

ALL. C) - Prot.24441/2024

D) R.D. 1775/1933, D.Lgs.152/06 parte III, L.R. 53/98 – Risorse idriche. Ricerche di acqua sotterranea, derivazioni e concessioni d'uso-autorizzazioni,

Si trasmette al riguardo il pronunciamento a cura del competente Ufficio Risorse Idriche del Servizio Difesa del Suolo, nel quale, precisate preliminarmente le condizioni attuali di fruibilità solo parziale dei quattro pozzi coinvolti dal progetto, viene espresso per quanto di pertinenza un pronunciamento di tenore **favorevole**, al rilascio della concessione d'uso richiesta dal Proponente con riguardo alla totalità degli stessi, **condizionato** al rispetto di eventuali aspetti prescrittivi indicati dall'Autorità di Bacino.

ALL. D) - Prot. 24419/2024

Sintesi conclusiva

Sulla base di tutto quanto ai precedenti punti da A) a D) e dei documenti e pronunciamenti, anche pregressi, ivi richiamati, resi dalle Amministrazioni ed Uffici Provinciali interessati, soccorrendo comunque, per quanto eventualmente necessario, le previsioni dell'art.28, punti nn. 3.k), 7. ed 8. o del Regolamento sul Procedimento Amministrativo della Provincia di Latina, approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n.50/2022, in ordine all'inquadramento ed all'acquisizione dei pareri interni, anche eventualmente in forma implicita, ai fini della esposizione della posizione finale della Provincia - non ravvisandosi nei contributi pervenuti rappresentazioni di motivi espressamente ostativi alla positiva conclusione del procedimento, la **posizione unica della** Provincia rispetto all'intervento in esame, resa a termini dell'art.14-ter della Legge 07/08/1990 n.241, sembra potersi ritenere nel complesso, alla luce dei suddetti profili di competenza enucleati e valutati dagli Uffici, **favorevole con condizioni e prescrizioni**, come precisamente dettagliate negli allegati alla presente e/o nei pronunciamenti pregressi richiamati.

Resta in ciò fatto salvo l'intervento di nuove ed ulteriori variazioni progettuali, che, incidendo sui contenuti dei pronunciamenti settoriali partecipati nella presente sede, comportino eventualmente la rivalutazione degli stessi – e conseguentemente della posizione unica espressa con la presente.

- in data 18/06/2024, si è tenuta la seconda seduta di conferenza di servizi, di cui all'art. 27-bis, comma 7, del D.Lgs. n. 152/06, convocata in forma simultanea e in modalità sincrona ai sensi dell'art. 14 ter della L. n. 241/90, il relativo verbale è stato pubblicato, nella medesima data, nel box dedicato. Nell'ambito di detta seduta è stata accolta dai convenuti la proposta della Società Proponente di effettuare una nuova calendarizzazione delle sedute di Conferenza di Servizi come di seguito riportato:
 - seconda parte della seconda seduta di Conferenza di Servizi, 16/07/2024, ore 10:30;
 - terza e conclusiva seduta di conferenza di Servizi, 16/09/2024, alle ore 14:00.
- L'AUBAC – Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale, Settore Gestione rischio idraulico, con nota prot. n. 6721 del 18/06/2024, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 791332 del 18/06/2024, ha inviato il contributo di competenza.
- L'Arpa Lazio, Dipartimento Pressioni sull'Ambiente, Servizio Supporto Tecnico ai Processi Autorizzatori, Unità Valutazioni Ambientali, con nota prot. n. 48109 del 04/07/2024, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 861970 in pari data, ha prodotto la Relazione tecnica ai sensi dell'art.



4, c.1, lett. a del Regolamento 25/11/2021 n. 21 della Regione Lazio, nell'ambito della procedura di Valutazione di Impatto Ambientale, non rilevando motivi ostativi alla realizzazione del progetto e fornendo nel contempo puntuali indicazioni tecniche di dettaglio sulle matrici ambientali considerate.

- Il Comune di Cisterna di Latina, Settore 3 – Servizio Urbanistica e Pianificazione Territoriale, con nota prot. n. 45032 del 10/07/2024, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 887960 in pari data, ha fornito un primo riscontro ai chiarimenti e alle integrazioni richieste (dal punto 7 al punto 12) nella prima parte della seconda seduta della conferenza di servizi ed altresì ha trasmesso:
 - *determinazione dirigenziale n. 468 del 15.05.2024 che attesta la mancata presentazione delle osservazioni già trasmessa dal Comune con nota prot. n. 29036 del 17.05.2024 peraltro pubblicata sull'albo pretorio on line e sul sito Amministrazione Trasparente alla sezione pianificazione e governo del territorio come previsto da Legge;*
 - *certificazione comunale di pubblicazione della deliberazione di Consiglio Comunale n. 14/2024. (Le tempistiche sono già riportate nella determinazione dirigenziale n. 468 del 15.05.2024);*
 - *attestazione del Segretario Generale e del Dirigente del Settore 3 del Comune di Cisterna di Latina, che gli elaborati progettuali da esaminare ai fini dell'emissione del parere di competenza e della successiva sottoscrizione dell'Accordo di Programma sono gli elaborati AR016.1.1 e AR016.1.2 allegati alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 14/2024 nonché pubblicati.*
- Il Comune di Cisterna di Latina, Settore 3 – Servizio Urbanistica e Pianificazione Territoriale, con nota prot. n. 45293 del 11/07/2024, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 893201 in pari data, ha trasmesso la documentazione per la richiesta di derubricazione dell'area boscata con i seguenti allegati:
 - Attestazione del Dirigente del Settore 3 – Servizio Urbanistica e Pianificazione Territoriale;
 - Istanza di derubricazione area boscata;
 - Elaborato All. 13 – Perizia su area boscata.
- Il Comune di Cisterna di Latina, Settore 3 – Servizio Urbanistica e Pianificazione Territoriale, con nota prot. n. 45355 del 11/07/2024, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 893933 in pari data, ha fornito un secondo riscontro ai chiarimenti e alle integrazioni richieste (punti 2,3 e 4) nella prima parte della seconda seduta della conferenza di servizi ed altresì ha trasmesso:
 - Deliberazione di Giunta regionale n. 593/2011;
 - Tav. 15.6 Nucleo “Piano Rosso” – modalità di attuazione degli interventi;
 - Estratto del Bollettino Ufficiale n. 3 del 21/01/2012;
 - Comune di Cisterna di Latina, attestazione usi civici;
 - Comune di Cisterna di Latina, trasmissione attestazione usi civici;
 - Elab. A8 – Attestazione usi civici;
 - All. 10 – Richiesta attestazione comunale usi civici;
 - Attestazione del Dirigente del Settore 3 – Servizio Urbanistica e Pianificazione Territoriale;
 - Istanza di derubricazione area boscata;
 - Elaborato All. 13 – Perizia su area boscata
- La Società Giafra S.r.l. con nota del 11/07/2024, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 893593 in pari data, ha riscontrato le richieste avanzate dal Rappresentante Unico Regionale unitamente al Rappresentante dell'Area Urbanistica Copianificazione e Programmazione Negoziata delle Province laziali, manifestate nella seconda seduta della conferenza di servizi del 18/06/2024,

relativamente ai punti 5 e 6.

- Il Comune di Cisterna di Latina, Settore 3 – Servizio Urbanistica e Pianificazione Territoriale, con nota prot. n. 46039 del 16/07/2024, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 907882 in pari data, ha fornito un terzo riscontro ai chiarimenti e alle integrazioni richieste (punto 1) nella prima parte della seconda seduta della conferenza di servizi ed altresì ha trasmesso:
 - Allegato A – Stralcio elaborato grafico PRG con area intervento;
 - Allegato B – D.G.R. n. 893/1976. Approvazione P.R.G.;
 - Allegato C – Parere C.T.C.R. su mantenimento industriale;
 - Allegato D – D.G.R. n. 38/2003. Approvazione mantenimento industriale.
- in data 16/07/2024, si è tenuta la seconda parte della seconda seduta di conferenza di servizi, di cui all'art. 27-bis, comma 7, del D.Lgs. n. 152/06, convocata in forma simultanea e in modalità sincrona ai sensi dell'art. 14 ter della L. n. 241/90, il relativo verbale è stato pubblicato, nella medesima data, nel box dedicato.
- La Società Giafra S.r.l. con nota del 05/08/2024, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 995592 in pari data, ha inviato la seguente documentazione integrativa/sostitutiva in riscontro a quanto riportato nel verbale della seconda seduta di conferenza di servizi (seconda parte) e alla richiesta del Comune di Cisterna di Latina, formulata con nota prot. n. 48705 del 29/07/2024 (trasmessa in allegato):

ELENCO DOCUMENTI COMUNE DI CISTERNA (agg.05-08-2024) (In relazione alla nota del Comune prot.n. 0048705 del 29/07/2024)		
OPERE DI URBANIZZAZIONE VIABILITA' PUBBLICA A SCOMPUTO DEGLI ONERI CONCESSORI		
N. rif	Tipo di documento	Nome documento
1	Elaborati grafici	OOUU_S01_OPERE DI URBANIZZAZIONE DELLA VIABILITA' PUBBLICA A SCOMPUTO DEGLI ONERI CONCESSORI: Planimetria con indicazione della viabilità pubblica a scomputo
2	Elaborati grafici	OOUU_S02_OPERE DI URBANIZZAZIONE DELLA VIABILITA' PUBBLICA A SCOMPUTO DEGLI ONERI CONCESSORI: Planimetria e profili longitudinali stradali Ante e Post operam
3	Elaborati grafici	OOUU_S03_OPERE DI URBANIZZAZIONE DELLA VIABILITA' PUBBLICA A SCOMPUTO DEGLI ONERI CONCESSORI: Planimetria Post operam e sezioni trasversali stradali;
4	Elaborati grafici	OOUU_S04_OPERE DI URBANIZZAZIONE DELLA VIABILITA' PUBBLICA A SCOMPUTO DEGLI ONERI CONCESSORI: Planimetria impianto smaltimento acque meteoriche;
5	Elaborati grafici	OOUU_S05_OPERE DI URBANIZZAZIONE DELLA VIABILITA' PUBBLICA A SCOMPUTO DEGLI ONERI CONCESSORI: Planimetria impianto adduzione idrica;
6	Elaborati grafici	OOUU_S06_OPERE DI URBANIZZAZIONE DELLA VIABILITA' PUBBLICA A SCOMPUTO DEGLI ONERI CONCESSORI: Planimetria impianto rete elettrica (MT e BT);
7	Elaborati grafici	OOUU_S07_OPERE DI URBANIZZAZIONE DELLA VIABILITA' PUBBLICA A SCOMPUTO DEGLI ONERI CONCESSORI: Planimetria impianto telefonia e comunicazioni elettroniche;
8	Elaborati grafici	OOUU_S08_OPERE DI URBANIZZAZIONE DELLA VIABILITA' PUBBLICA A SCOMPUTO DEGLI ONERI CONCESSORI: Planimetria impianto pubblica illuminazione;
9	Elaborati grafici	OOUU_S09_OPERE DI URBANIZZAZIONE DELLA VIABILITA' PUBBLICA A SCOMPUTO DEGLI ONERI CONCESSORI: Planimetria segnaletica stradale (orizzontale e verticale);
10	Elaborati grafici	OOUU_S10_OPERE DI URBANIZZAZIONE DELLA VIABILITA' PUBBLICA A SCOMPUTO DEGLI ONERI CONCESSORI: Rilievo e stato di consistenza delle opere esistenti;
11	Relazioni	OOUU_RS01_OPERE DI URBANIZZAZIONE DELLA VIABILITA' PUBBLICA A SCOMPUTO DEGLI ONERI CONCESSORI: Relazione Generale;
12	Relazioni	OOUU_RS03_OPERE DI URBANIZZAZIONE DELLA VIABILITA' PUBBLICA A SCOMPUTO DEGLI ONERI CONCESSORI: Relazione tecnica impianto smaltimento acque meteoriche;
13	Relazioni	OOUU_RS06_0_OPERE DI URBANIZZAZIONE DELLA VIABILITA' PUBBLICA A SCOMPUTO DEGLI ONERI CONCESSORI: Computo metrico Estimativo;



14	Relazioni	OOUU_RS06_1_OPERE DI URBANIZZAZIONE DELLA VIABILITA' PUBBLICA A SCOMPUTO DEGLI ONERI CONCESSORI: Computo metrico Estimativo - Viabilità ed altri sottoservizi;
15	Relazioni	OOUU_RS06_2_OPERE DI URBANIZZAZIONE DELLA VIABILITA' PUBBLICA A SCOMPUTO DEGLI ONERI CONCESSORI: Computo metrico Estimativo - Impianto illuminazione;
16	Relazioni	OOUU_RS06_3_OPERE DI URBANIZZAZIONE DELLA VIABILITA' PUBBLICA A SCOMPUTO DEGLI ONERI CONCESSORI: Computo metrico Estimativo - Impianto acque meteoriche;
17	Relazioni	OOUU_RS07_0_OPERE DI URBANIZZAZIONE DELLA VIABILITA' PUBBLICA A SCOMPUTO DEGLI ONERI CONCESSORI: Elenco Prezzi;
18	Relazioni	OOUU_RS07_1_OPERE DI URBANIZZAZIONE DELLA VIABILITA' PUBBLICA A SCOMPUTO DEGLI ONERI CONCESSORI: Elenco Prezzi - Viabilità ed altri sottoservizi;
19	Relazioni	OOUU_RS07_2_OPERE DI URBANIZZAZIONE DELLA VIABILITA' PUBBLICA A SCOMPUTO DEGLI ONERI CONCESSORI: Elenco Prezzi - Impianto illuminazione;
20	Relazioni	OOUU_RS07_3_OPERE DI URBANIZZAZIONE DELLA VIABILITA' PUBBLICA A SCOMPUTO DEGLI ONERI CONCESSORI: Elenco Prezzi - Impianto acque meteoriche;
21	Relazioni	OOUU_RS07_4_OPERE DI URBANIZZAZIONE DELLA VIABILITA' PUBBLICA A SCOMPUTO DEGLI ONERI CONCESSORI: Analisi nuovi prezzi;
22	Relazioni	OOUU_RS08_OPERE DI URBANIZZAZIONE DELLA VIABILITA' PUBBLICA A SCOMPUTO DEGLI ONERI CONCESSORI: Quadro Economico;
23	Relazioni	OOUU_RS09_OPERE DI URBANIZZAZIONE DELLA VIABILITA' PUBBLICA A SCOMPUTO DEGLI ONERI CONCESSORI: Piano di Manutenzione
24	Relazioni	OOUU_RS10_OPERE DI URBANIZZAZIONE DELLA VIABILITA' PUBBLICA A SCOMPUTO DEGLI ONERI CONCESSORI: Relazione tecnica impianto illuminazione esterna;
25	Relazioni	OOUU_RS11_OPERE DI URBANIZZAZIONE DELLA VIABILITA' PUBBLICA A SCOMPUTO DEGLI ONERI CONCESSORI: Cronoprogramma dei lavori;
26	Relazioni	OOUU_RS12_OPERE DI URBANIZZAZIONE DELLA VIABILITA' PUBBLICA A SCOMPUTO DEGLI ONERI CONCESSORI: P.S.C. prime indicazioni e prescrizioni;
OPERE DI URBANIZZAZIONE COMPENSATIVE (PIANO ROSSO)		
N. rif	Tipo di documento	Nome documento
1	Elaborati grafici	AR.016.1.1_PLANIMETRIA GENERALE ANTE OPERAM STRADE;
2	Elaborati grafici	AR.016.1.2_PLANIMETRIA GENERALE POST OPERAM STRADE;
3	Elaborati grafici	AR.016.2_ANTE OPERAM DETTAGLI STRADE
4	Elaborati grafici	AR.016.3_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
5	Elaborati grafici	AR.016.4_POST OPERAM DETTAGLI STRADE E PARTICOLARI COSTRUTTIVI-TAVOLE
6	Elaborati grafici	AR.016.5_POST OPERAM _PROFILI SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE
7	Relazione	AR.016.6_Computo metrico OO.UU. Piano Rosso;
8	Relazione	AR.016.7_Relazione OO.UU. Piano Rosso;
9	Relazione	AR.016.8_Elenco Prezzi OO.UU. Piano Rosso;
10	Relazione	R29_RELAZIONE ILLUSTRATIVA E FASI DI LAVORO;
11	Relazione	R30_Piano di Manutenzione OO.UU. Piano Rosso;
12	Relazione	R31_RELAZIONE IMPIANTO DI SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE;
13	Relazione	R32_Cronoprogramma dei lavori OO.UU. Piano Rosso;
14	Relazione	R33_P.S.C. prime indicazioni e prescrizioni OO.UU. Piano Rosso;
15	Relazione	R34_Quadro Economico OO.UU. Piano Rosso;

- Il Comune di Cisterna di Latina, Settore 3 Urbanistica e Lavori Pubblici, con nota prot. n. 51067 del 12/08/2024, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 1016960 in pari data, ha trasmesso l'attestazione del Segretario Generale e del Dirigente del Settore 3 del Comune di Cisterna di Latina con la quale si certifica che "...nel testo della deliberazione di C.C. n. 14 del 26/03/2024,



gli atti correttamente allegati alla stessa, ovvero “AR016.1.1” e “AR016.1.2” sono indicati invece per mero errore materiale nel testo deliberato, come “AR016.2.1” e “AR016.2.2”.

- La Società Giafra S.r.l. con nota del 21/08/2024, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 1035176 in pari data, ha chiesto la posticipazione di almeno 30 giorni della terza seduta di conferenza di servizi, adducendo le seguenti motivazioni “...visto quanto riportato nel verbale della seconda parte della seconda seduta della Conferenza di Servizi del 16/07/2024 con la quale è stata anche aggiornata la data al 16/09/2024 ore 14:00 della terza e conclusiva seduta di Conferenza di Servizi; vista la richiesta documentale del Comune di Cisterna di Latina con nota del 29/07/2024 prot.n.0048705; vista la documentazione integrata/sostituita da codesta società per mezzo PEC in data 05/08/2024 in riscontro alla suddetta nota del Comune di Cisterna; considerato che a seguito dell'integrazione/sostituzione documentale del 03/11/2022 in cui è stata trasmessa la relazione paesaggistica aggiornata allegando l'elaborato di sovrapposizione del progetto in esame sulle tav. A e B del PTPR, come richiesto nella nota prot. n. 0466557 del 12/05/2022 dalla Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo, alla data odierna non è stato espresso alcun parere; considerata la necessità della suddetta Direzione Regionale ad esprimersi sulla conformità dell'intervento in relazione alla disciplina del PTPR., in particolare alla complessità di valutazione della fascia di rispetto del Canale delle Acque Alte...”.
- La Regione Lazio, Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare, Ufficio di Staff del Direttore coordinamento urbanistico e Conferenze di Servizi, con nota prot. n. 1052871 del 29/08/2024, ha comunicato che “...L'amministrazione comunale di Cisterna di Latina, con nota prot. n. 51067 del 12 agosto c.a., ha trasmesso una attestazione in cui rileva che nel testo della Deliberazione di C.C. n. 14 del 26.03.2024 gli atti correttamente allegati alla stessa, ovvero “AR016.1.1” e “AR016.1.2”, sono indicati invece per mero errore materiale come “AR016.2.1” e “AR016.2.2”. In riferimento a quanto comunicato si rileva che la rettifica degli errori materiali presenti nella deliberazione di consiglio comunale deve essere eseguita con una nuova delibera approvata prima della sottoscrizione dell'Accordo di Programma”.
- La Regione Lazio, Direzione Regionale Agricoltura, Promozione della Filiera e della Cultura del Cibo, Caccia e Pesca, Foreste, Area Governo del Territorio e Multifunzionalità, Forestazione, con nota prot. n. 1056939 del 30/08/2024, ha comunicato che “...La scrivente struttura ha provveduto a partecipare alla conferenza di servizi, così come indicato nel verbale redatto in data 16/07/2024, nella quale si è preso atto che il Comune di Cisterna di Latina, settore 3 – Servizio Urbanistica e Pianificazione Territoriale ha trasmesso con nota prot. 45293 del 11/07/2024 acquisita a mezzo pec con prot. n. 892301 di pari data, la derubricazione di area boscata riferita all'area oggetto d'intervento. Preso atto della comunicazione trasmessa dal Comune di Cisterna di Latina in merito alla derubricazione del vincolo boschivo, giusta comunicazione all'interno del box: <https://regionelazio.app.box.com/v/VIA-004-2022/folder/274664276739>, si rappresenta la non competenza della scrivente struttura ad emettere parere forestale”.
- con nota prot. n. 1077226 del 05/09/2024, è stata comunicata la posticipazione della terza seduta di conferenza di servizi, art. 27 bis, comma 7 del D.Lgs. n. 152/06, al giorno 30 ottobre 2024, alle ore 10:00, vista la richiesta formulata dalla Società Proponente Giafra S.r.l. con la nota del 21/08/2024, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 1035176 in pari data.
- La Regione Lazio, Direzione Regionale per lo Sviluppo Economico, le Attività Produttive e la Ricerca, Area Commercio e artigianato, con nota prot. n. 1151119 del 20/09/2024, ha espresso “...**parere favorevole** al rilascio dell'autorizzazione commerciale comunale, a seguito della realizzazione di un Centro Commerciale e di un Parco Naturalistico, posto al km 64.00 della S.S. 148



"Pontina", ai sensi del progetto preliminare approvato con D.C.C. n. 84 del 04/10/2019", nel Comune di Cisterna di Latina, Provincia di Latina, in località Zona Produttiva Circeo Filati. Società istante GIAFRA S.r.l. Sono fatte salve eventuali ulteriori determinazioni e prescrizioni delle altre Amministrazioni ed Enti competenti in materia e coinvolte nel procedimento, considerate vincolanti per la conclusione della procedura, nonché la conclusione favorevole, con successiva sottoscrizione, dell'Accordo di Programma, [...], fermo restando la regolarità degli aspetti urbanistico – edilizio e ambientale, che costituisce presupposto e condizione essenziale per la produzione degli effetti del presente parere”.

- Il Comune di Cisterna di Latina, Settore 3 Urbanistica e Lavori Pubblici, con nota prot. n. 61084 del 11/10/2024, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 1248156 in pari data, ha trasmesso “...la deliberazione di Consiglio Comunale n. 59 del 19/09/2024 con la quale si rettifica il testo della deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 26/03/2024, nel punto in cui, sia nella parte delle premesse che al punto 3) del dispositivo, nell'elenco degli elaborati allegati sono indicati gli elaborati AR016.2.1” e “AR016.2.2 invece degli elaborati AR016.1.1” e “AR016.1.2”.
- con nota prot. n. 1252858 del 11/10/2024, è stato convocato un tavolo tecnico in terza seduta, di confronto nell'ambito della procedura di cui all'art. 27-bis del D.Lgs. n. 152/06, per il giorno 16/10/2024 alle ore 12:00, fine di pervenire ad una soluzione progettuale conforme sotto il profilo paesaggistico.
- Il Comune di Cisterna di Latina, Settore 3 Urbanistica e Lavori Pubblici, con nota prot. n. 61156 del 11/10/2024, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 1251176 in pari data, ha trasmesso delle integrazioni al 3° riscontro inviato il 16/07/2024 ai chiarimenti e alle integrazioni richieste nella prima parte della seconda seduta della conferenza di servizi.
- Il Comune di Cisterna di Latina, Settore 3 Urbanistica e Lavori Pubblici, con nota prot. n. 61427 del 14/10/2024, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 1257592 in pari data, ha trasmesso i progetti di fattibilità tecnico economica relativi alle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione (viabilità pubblica di accesso al parco tra la rotatoria 3 e la rotatoria 4) ed alle opere di urbanizzazione compensative (manutenzione straordinaria della viabilità a Piano Rosso). Gli elaborati progettuali trasmessi consistono in:

ELABORATI PFTE OPERE DI URBANIZZAZIONE COMPENSATIVE A PIANO ROSSO

AR 016.1.1.	Planimetria ante operam strade
AR 016.1.2.	Planimetria post operam strade
AR 016.2	Ante operam dettagli strade
AR 016.3	Documentazione fotografica
AR 016.4	Post operam dettagli strade
AR 016.5	Post operam profili smaltimento acque meteoriche
AR 016.6.	Computo metrico
AR 016.7	Relazione
AR 016.8	Elenco prezzi
R 29	Relazione illustrativa e fasi lavoro
R 30	Piano di manutenzione
R 31	Relazione impianto smaltimento acque meteoriche
R 32	Cronoprogramma dei lavori
R 33	Piano di Sicurezza e Coordinamento
QTE	Elaborato del Comune – Quadro economico viabilità opere di urbanizzazione a Piano Rosso

ELABORATI PFTE OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO ONERI

OO.UU. RS01	Relazione generale
OO.UU. RS03	Relazione impianto smaltimento acque meteoriche
OO.UU. RS06.0	Computo metrico
OO.UU. RS06.1	Computo metrico viabilità



OO.UU. RS06.2	Computo metrico impianto illuminazione
OO.UU. RS06.3	Computo metrico impianto smaltimento acque meteoriche
OO.UU. RS07.0	Elenco prezzi
OO.UU. RS07.1	Elenco prezzi viabilità
OO.UU. RS07.2	Elenco prezzi impianto illuminazione
OO.UU. RS07.3	Elenco prezzi impianto smaltimento acque meteoriche
OO.UU. RS07.4	Analisi nuovi prezzi
OO.UU. RS09	Piano di manutenzione
OO.UU. RS10	Relazione tecnica impianto illuminazione
OO.UU. RS11	Cronoprogramma dei lavori
OO.UU. RS12	Piano di Sicurezza e Coordinamento
OO.UU. S01	Planimetria generale
OO.UU. S02	Planimetria e profili ante e post operam
OO.UU. S03	Planimetria post operam e sezioni trasversali
OO.UU. S04	Planimetria impianto smaltimento acque meteoriche
OO.UU. S05	Planimetria impianto adduzione idrica
OO.UU. S06	Planimetria rete elettrica – non oggetto di scomputo
OO.UU. S07	Planimetria impianto telefonia – non oggetto di scomputo
OO.UU. S08	Planimetria impianto pubblica illuminazione
OO.UU. S09	Planimetria segnaletica stradale
OO.UU. S10	Rilievo e stato di consistenza opere esistenti
QTE	Elaborato del Comune – Quadro economico viabilità a scomputo oneri concessori.

- in data 16/10/2024 si è svolto il tavolo tecnico, in terza seduta. L'argomento oggetto di confronto ha riguardato la tematica paesaggistica dell'intervento in rapporto alla vincolistica territoriale. Viste le problematiche emerse riguardanti l'interferenza di parte del progetto con la fascia di rispetto del corso d'acqua vincolato, è stata elaborata dal Proponente una soluzione progettuale che tiene conto di detta fascia di rispetto. Sono state depositate le seguenti tavole di conformazione al vincolo paesaggistico della proposta progettuale da approvare, denominate: AR 00 VAR – AR 07 VAR - AR 09 VAR - AR 13 VAR. È stato precisato inoltre che tale progetto di conformazione mantiene invariati i parametri progettuali relativamente alla SUL, al volume, agli standard urbanistici relativi ai parcheggi ed al verde; le superfici commerciali rimangono invariate, inoltre gli oneri concessori e le opere compensative rimangono invariate rispetto alla proposta in atti.
- La Società Giafra S.r.l. con nota del 18/10/2024, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 1286343 in pari data, ha inviato la seguente documentazione in considerazione di "...quanto riportato nel verbale del tavolo tecnico di confronto, in terza seduta, nell'ambito della procedura di cui all'art. 27-bis, del D.Lgs. n. 152/06, svoltosi in data 16-10-2024, nel quale si è preso atto della soluzione progettuale proposta da codesta società, per risolvere le problematiche emerse riguardanti l'interferenza di parte del progetto con la fascia di rispetto di 150 ml del corso d'acqua vincolato dal PTPR...":

N. Rif.	Nome documento
1	VAR.A2(var)_ VARIANTE DI PRG: Proposta di variante al PRG vigente
2	VAR.AR04(var)_ VARIANTE DI PRG: Profili longitudinali e trasversali con scavi e riporti Ante e Post
3	VAR.AR05(var)_ VARIANTE DI PRG: Planimetria generale Post operam
4	VAR.AR014(var)_ VARIANTE DI PRG: Verifica dei parcheggi pertinenziali e di quelli pubblici
5	VAR.AR015.1(var)_ VARIANTE DI PRG: Verifica del verde pubblico e delle alberature



6	AR00(var): Elaborato grafico relativo l'adattamento progettuale per la fascia di rispetto 150 ml dal Canale Acque Alte
7	AR05(var): Planimetria generale post operam
8	AR06(var): Pianta piano interrato post operam
9	AR07(var)_ Pianta piano terra post operam
10	AR08(var)_ Pianta piano mezzanino post operam
11	AR09(var)_ Pianta piano primo post operam
12	AR10(var)_ Pianta piano copertura post operam
13	AR013(var)_ Planivolumetrico

- La Società Giafra S.r.l. con nota del 21/10/2024, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 1295394 del 22/10/2024, ha trasmesso la seguente documentazione:
 - o AP.5(var): Relazione Paesaggistica ai sensi del D.P.C.M. 12/12/2005.
- La Società Giafra S.r.l. con nota del 22/10/2024, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 1301519 in pari data, ha comunicato che "...si intende superata la trasmissione degli elaborati inviati in data 18/10/2024 e si trasmettono i seguenti elaborati grafici progettuali a SOSTITUZIONE ed INTEGRAZIONE come da elenchi di seguito riportati:"

Elenco documenti a SOSTITUZIONE	
N. Rif.	Nome documento
1	VAR.A2(var)_ VARIANTE DI PRG: Proposta di variante al PRG vigente
2	VAR.AR04(var)_ VARIANTE DI PRG: Profili longitudinali e trasversali con scavi e riporti Ante e Post
3	VAR.AR05(var)_ VARIANTE DI PRG: Planimetria generale Post operam
4	VAR.AR014(var)_ VARIANTE DI PRG: Verifica dei parcheggi pertinenziali e di quelli pubblici
5	VAR.AR015.1(var)_ VARIANTE DI PRG: Verifica del verde pubblico e delle alberature

Elenco documenti a INTEGRAZIONE	
N. Rif.	Nome documento
1	AR00(var): Elaborato grafico relativo l'adattamento progettuale per la fascia di rispetto 150 ml dal Canale Acque Alte

Nella medesima nota è stato affermato che "Questa Società proponente si impegna a conformare tutti gli elaborati progettuali in atti, alla nuova soluzione progettuale, che è stata proposta ai fini della conformazione paesaggistica a seguito del tavolo tecnico del 16/10/2024, entro 120 giorni dal verbale di chiusura della terza seduta di conferenza dei servizi".

- La Regione Lazio, Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare, Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province laziali, con nota prot. n. 1307461 del 23/10/2024, sull'intervento in esame, ha espresso **parere favorevole, con prescrizioni**, ai fini urbanistici e paesaggistici ex comma 7 dell'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004.
- Il Comune di Cisterna di Latina, Settore 3 Urbanistica e Lavori Pubblici, con nota prot. n. 64138 del 25/10/2024, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 1317159 in pari data, ha trasmesso



l'attestazione del Segretario Generale con la quale si certifica la mancata presentazione di osservazioni alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 14/2024.

- Il Comune di Cisterna di Latina, con nota prot. n. 64634 del 29/10/2024, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 1331288 in pari data, ha trasmesso il **parere favorevole del Rappresentante Unico Comunale**.
- Il Ministero della Cultura, Direzione Generale Archeologia Belle Arti e Paesaggio, Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Frosinone e Latina, con nota prot. n. 11389-P del 29/10/2024, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 1331283 in pari data, ha espresso “...**parere favorevole** alla proposta in oggetto in quanto il progetto risulta compatibile con i valori paesaggistici del sito, nel rispetto delle condizioni...” elencate nella suddetta nota.
- La Provincia di Latina, Settore Tutela del Territorio e Sviluppo Sostenibile, Servizio Pianificazione Territoriale, SIT, VIA VAS - Ufficio VIA con nota prot. n. 46934 del 29/10/2024, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 1336196 del 30/10/2024, ha comunicato che “...in relazione ai profili del progetto coinvolgenti i compiti e le funzioni amministrative, in materia di ambiente, difesa del suolo, viabilità attribuite/delegate alla Provincia dall'Ordinamento vigente, si conferma la posizione unica, **favorevole con condizioni e prescrizioni** all'intervento, già espressa, a termini dell'art. 14-ter della Legge 07/08/1990 n.241, con precedente comunicazione **prot. 24456 del 17/06/2024**, in occasione della prima riunione della seconda seduta della Conferenza di Servizi. Quest'ultima, si intende pertanto integralmente richiamata e ribadita ai fini della seduta conclusiva, in forma comprensiva dei suoi **allegati da A) a D)**, integranti i pronunciamenti settoriali espressi dagli Uffici interni coinvolti, di cui costituisce la sintesi. Quanto sopra, con riguardo al Regolamento sul Procedimento Amministrativo della Provincia di Latina, approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n.50/2022 non essendo pervenute variazioni o emendamenti degli stessi in fase successive, anche alla luce delle più recenti integrazioni documentali intervenute”.
- Il Rappresentante Unico Regionale, con nota prot. n. 1336194 del 30/10/2024, ha espresso il **parere unico favorevole** sull'intervento in oggetto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 14 e ss. della Legge 241/1990 e dell'art. 86 del R.R. n. 1 del 06/09/2002, specificando che “I pareri delle competenti strutture regionali, [Allegati alla suddetta nota e di seguito specificati], costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, anche in relazione alle condizioni e prescrizioni in essi contenuti ed ai quali si rinvia “per relationem”.

Allegati:

- Nota prot. 1307461 del 23.10.2024 con la quale la Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province laziali ha espresso il parere di competenza favorevole a condizione;
- Nota prot. 775923 del 14.06.2024 con la quale la Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare - Ufficio di staff del Direttore coordinamento urbanistico e Conferenze di Servizi ha comunicato che non deve esprimere alcun parere sul procedimento precisando che la documentazione in atti finalizzata alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma risulta completa;
- Nota prot. 464477 del 12.05.2022 con la quale la Direzione egionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo - Area Tutela del Territorio – Servizio Geologico e Sismico Regionale ha espresso il parere di competenza favorevole a condizione;
- Nota prot. 1151119 del 20.09.2024 con la quale la Direzione Regionale per lo Sviluppo Economico, Attività Produttive e Ricerca - Area Commercio e Artigianato Regionale ha espresso il parere di competenza favorevole;
- Nota prot. 1056939 del 30.08.2024 con la quale la Direzione Regionale Agricoltura e Sovranità Alimentare, Caccia e Pesca, Foreste - Area Governo del Territorio e Multifunzionalità, Forestazione ha comunicato la non competenza della struttura ad emettere parere forestale;
- Nota prot. 126600 del 03.02.2023 con la quale la Direzione Regionale Ambiente - Area Protezione e Gestione della Biodiversità ha espresso parere favorevole di screening di Valutazione di Incidenza;



- Nota prot. 130067 del 03.02.2023 con la quale la *Direzione Regionale Lavori Pubblici e Infrastrutture, Innovazione Tecnologica - Area Autorità Idraulica Regionale* ha comunicato la non competenza nell'emissione del parere
 - Nota prot. 48109 del 04.07.2024 acquisita dalla Regione Lazio in pari data al n. 861970 con la quale la *ARPA Lazio - Dipartimento Pressioni sull'Ambiente, Servizio Supporto Tecnico ai Processi Autorizzatori, Unità Valutazioni Ambientali* ha prodotto la Relazione tecnica ai sensi dell'art. 4, c.1, lett. a del Regolamento 25/11/2021 n. 21 della Regione Lazio, nell'ambito della procedura di Valutazione di Impatto Ambientale, non rilevando motivi ostativi alla realizzazione del progetto e fornendo indicazioni tecniche di dettaglio sulle matrici ambientali considerate;
 - Nota prot. 3797 del 21.02.2022 acquisita dalla Regione Lazio in pari data al n. 171287 con la quale *ASTRAL S.p.a.* ha comunicato che le opere sono localizzate su strada non di competenza della stessa.
- in data 30/10/2024, si è tenuta la terza seduta di conferenza di servizi, di cui all'art. 27-bis, comma 7, del D.Lgs. n. 152/06 e della D.G.R. n. 884/2022, convocata in forma simultanea e in modalità sincrona ai sensi dell'art. 14 ter della L. n. 241/90, il relativo verbale è stato pubblicato, nella medesima data, nel box dedicato.

Sulla scorta della documentazione trasmessa, si evidenziano i seguenti elementi che assumono rilevanza ai fini delle conseguenti determinazioni. Si specifica che quanto successivamente riportato in corsivo è estrapolato dalle dichiarazioni agli atti trasmessi dalla richiedente.

Premessa

L'intervento progettuale nasce dalla volontà di riqualificazione e recupero di un sito industriale dismesso, mediante la riconversione dell'area in un centro commerciale con annesso parco naturalistico, posto al km 64+000 della S.S.148 "Via Pontina", nel Comune di Cisterna di Latina, presso Località Zona Produttiva Circeo Filati, nell'ambito territoriale limitrofo alla città di Latina.

Inquadramento territoriale

L'accesso principale al Parco Commerciale, per gli utenti che arrivano da centri urbani, sia da Latina che da Roma, avviene attraverso lo svincolo della S.S. 148, in adiacenza limitrofo all'ambito di intervento, mentre per gli utenti che provengono dai borghi vicini e dal centro di Cisterna, l'accesso avviene mediante le arterie locali, Via Prampolini e Via Piano Rosso,

L'area è distante circa 50 Km dallo svincolo del Grande Raccordo Anulare di Roma e circa 3,5 Km dall'ingresso nord della città di Latina.

L'area interessata ricade nei limiti amministrativi del Comune di Cisterna di Latina foglio catastale n° 153, mappali n° 66, 67, 69, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 65, 156, 157, 158, 160, 1055, 1057 (Area nella disponibilità del Proponente), 235, 249, 291, 292, 293, 294, 295, 296 e 297 (Area demaniale) per una superficie totale di 225.464 mq.

L'intero lotto di proprietà si estende su una superficie complessiva catastale pari a 225.464,00 mq, di cui l'intervento edilizio, occupa soltanto la porzione di proprietà ricadente all'interno dell'area con destinazione di variante a "servizi privati commerciali" pari a 113.640,00 mq.

Quadro Programmatico

La disamina della Pianificazione territoriale ha evidenziato la conformità dell'intervento agli strumenti di pianificazioni. Al fine di esplicitare meglio quanto esposto analiticamente, si riporta una sintesi tabellare sulle eventuali incoerenze e/o elementi di criticità riscontrati.



ANALISI DI COERENZA TRA PROGETTO E PIANIFICAZIONE		
PIANO	VINCOLO	COMPATIBILITA'
P.T.P.R.	Protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua (D.Lgs. n. 42/04, art. 142, c.1, lettera c)	Per l'ambito attualmente urbanizzato, nel quale verrà realizzato il centro commerciale, con relativi parcheggi e viabilità di servizio, in forza della destinazione urbanistica, prevista dallo strumento urbanistico, assimilabile a zona omogenea D (industriale) ai sensi del D.M. 1444/68, previgente alla data di adozione del PTP n.10 di Latina, soltanto per questo tessuto edificato, è prevista la riduzione della fascia di rispetto dall'argine del Canale delle Acque Alte a cinquanta metri, ai sensi dell'art 36 del PTPR. Mentre nell'area Agricola, zona D, in cui sorgerà il Parco Naturalistico sarà mantenuta una fascia integra e ineditata di centocinquanta metri a partire dall'argine;
	Protezione delle aree boscate (D.Lgs. n. 42/04, art. 142, c.1, lettera g)	L'area di intervento è caratterizzata dalla presenza di aree boscate, sia nell'area da trasformare a Parco Naturalistico, le quali saranno oggetto di valorizzazione senza realizzazione di opere, che nell'area degli insediamenti urbani, a ridosso della S.S.148, dove è prevista la realizzazione della rotonda di smistamento dei flussi veicolari al Parco Commerciale, la quale sarà oggetto di derubricazione in quanto non possiede le caratteristiche per essere considerata "area boscata" e non riportata negli elaborati grafici del PTPR adottato, utilizzati in fase di presentazione del progetto preliminare adottato dal Comune di Cisterna con D.C.C. n.84 del 04/10/2019.
P.T.P.G.	Nessun Vincolo	✓
P.A.I.	Nessun Vincolo	✓
IDROGEOLOGICO	Nessun Vincolo	✓
Z.P.S.	Nessun Vincolo	✓
PARCHI	Nessun Vincolo	✓

Piano Regolatore Generale

L'area oggetto di intervento è destinata dal Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Cisterna di Latina, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale 9 marzo 1976, n. 893, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 15 del 29.05.1976, in parte a Zona Agricola e la restante parte ad Area di Mantenimento Industriale, quest'ultima approvata con la Variante al P.R.G. per le aree da destinare a "Mantenimento Industriale" con Deliberazione della Giunta Regionale 24 gennaio 2003, n. 38, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 10 del 10.04.2003.

Quadro Progettuale

L'intervento proposto nasce dall'obiettivo principale di recupero dell'area e degli edifici esistenti dismessi dell'ex manifatture del Circeo" siti nel Comune di Cisterna di Latina (LT), mediante proposta di variante al PRG vigente, nell'ambito della promozione di "programmi di riqualificazione urbana" ai sensi della Legge



Regionale n. 22 del 26/06/1997.

Le scelte progettuali sono frutto di una attenta analisi dello stato di fatto, dell'ambito oggetto di intervento, intrapresa esaminando, ad una scala piuttosto ampia, le dinamiche territoriali del contesto urbano che lo circonda e lo interessano.

I principali benefici generati dalla realizzazione dell'intervento di progetto nel suo complesso riguardano:

- risanamento di un'area fortemente degradata e riqualificazione di un brano di territorio;
- miglioramento della qualità urbana anche a seguito della realizzazione di nuovi spazi verdi con conseguente aumento della dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico;
- aumento del valore immobiliare conseguente alla riqualificazione e al potenziamento dell'area;
- miglioramento della sicurezza della circolazione, anche in ragione delle condizioni di sicurezza sulla percorrenza che potranno essere garantite nell'ambito della nuova sistemazione dell'attuale incrocio tra via Piano Rosso e rampe di uscita dir. Roma e immissione dir. Latina della S.R. 148 Pontina (illuminazione migliorata, presidi di controllo diretti ed indiretti, ecc.);
- miglioramento del potenziale di attrazione dell'area con conseguente possibilità di generazione di economie di agglomerazione a beneficio di altre attività commerciali che si pongano nelle condizioni di sfruttarle.

Le opere in progetto si configurano come "Parco Commerciale" da ottenersi attraverso il recupero e la ristrutturazione urbanistica di un'area industriale in disuso e fortemente in stato di degrado, per adibirla all'attività di commercio all'interno di un progetto strategico unitario che coniughi l'operazione immobiliare con le specifiche esigenze del contesto territoriale in cui lo stesso sarà inserito.

Il complesso industriale dismesso, da demolire, era un opificio tessile destinato alla produzione di filati di cotone e fibre sintetiche ed è costituito da n. 8 blocchi di edifici dismessi con una superficie coperta complessiva di 21.695,00 mq, per una cubatura totale esistente pari a 150.172,00 Mc.

Il progetto complessivo si articola nella demolizione degli edifici afferenti all'esistente area industriale ex Filati del Circeo e nella successiva realizzazione del parco commerciale con zone a differente destinazione (ambito A zona a parcheggio e zona parco commerciale): entrambi gli edifici posti in parte sul sedime dei vecchi edifici ed in parte sull'area del lotto.

Il Parco Naturalistico verrà realizzato nell'area del lotto compresa tra Parco commerciale, Fosso del Moscarello e fascia di rispetto del Canale delle Acque Alte.

In particolare, l'ambito A, oggetto specifico dello studio ambientale, riguarda la realizzazione di un nuovo parco commerciale composto da attività commerciali di media e grande vendita posti sul perimetro del Parco, una galleria centrale, alcuni negozi, servizi (cinema) ed area food posti al piano terra e da attività commerciali di media e piccola superficie, servizi posti al piano primo.

Rampe (scale e tappeti) mobili, scale tradizionali ed ascensori collegheranno la galleria del piano terra con la galleria del piano primo e con i parcheggi al piano interrato.

Completerà l'intervento un parcheggio, posto in adiacenza al Parco Commerciale, articolato su un piano interrato, un mezzanino e uno fuori terra con capienza complessiva pari a 2.561 posti auto.

L'edificio commerciale sarà essenzialmente sviluppato su 2 piani fuori terra per attività commerciale (con n. 155 attività commerciali su una superficie complessiva pari a 62.217,00 mq, le sale cinematografiche in numero di sette sono poste al solo livello del piano terra e su una superficie complessiva pari a 3.333,00 mq) e su un piano interrato per i parcheggi di pertinenza.

In particolare:

- il piano interrato sarà destinato esclusivamente a parcheggi a servizio esclusivo del parco commerciale in oggetto;
- il piano mezzanino (solo per una parte dell'ingombro del parco commerciale) destinato esclusivamente a parcheggio terra sarà destinato ad attività commerciali di media e piccola dimensioni e a cinema;
- il piano terra sarà destinato ad attività commerciali di media e piccola dimensioni e a cinema;

- il piano primo sarà destinato ad attività commerciali di piccola e medie dimensioni

L'intervento sarà completato dalla realizzazione di un parco naturalistico (ambito B) nella parte sud del lotto nella parte di area compresa tra l'edificio commerciale, il fosso del Moscarello e l'argine del Canale delle Acque Alte.

Come detto in precedenza, la notevole quantità di suolo che rimane scoperto, peraltro fruibile in quanto libero dai posti auto, ottenuta grazie alla conformazione data a parco commerciale (aree a parcheggio ubicate nei piani interrati), viene destinata a spazio pedonale e verde ricreativo.

PARAMETRI CARATTERISTICI DEL PROGETTO (Post Operam)	
Area di intervento	225.464,00 mq
Superficie coperta	41.525,59 mq
Cubatura	337.531,40 mc
Superficie lorda pavimentata	66.509,00 mq
Superficie Parcheggi (compreso multipiano) da D.M.1444/68 e L.R.33/99	130.869,17 mq
Verde Pubblico da D.M.1444/68	24.541,70 mq
Superficie Parco naturalistico (opera compensativa)	89.422,00 mq

Per i parametri edilizi di progetto sono verificati sia gli standard urbanistici previsti dal D.M. 1444/68 che i parcheggi privati ai sensi della Legge Regionale n.33/99 (Disciplina relativa al settore commercio), oltre al rispetto dell'art.6 Linee Guida Variante al P.R.G. relativo alle "Norme di inserimento ambientale", previste dal Comune di Cisterna, con particolare accortezza alla minimizzazione dell'impatto visivo (inserimento pareti verdi verticali e vegetazione autoctone). [...]

L'intervento è completato da opere infrastrutturali quali:

- Realizzazione di due coppe rotatorie a raccordo e miglioramento della viabilità esterna al parco commerciale poste in corrispondenza di Via Piano Rosso, su entrambi i lati della S.S. 148 Pontina (dir. Roma e dir. Latina);
- Realizzazione di una coppa rotatoria a raccordo e miglioramento della viabilità esterna esistente in corrispondenza di via del Piano Rosso in modo da favorire l'accesso all'area del parco commerciale sul lato est dello stesso.

Inoltre, si realizzeranno opere impiantistiche quali: rete fognante acque meteoriche; rete fognante acque reflue; rete idrica; rete di telefonia; rete di distribuzione gas; rete di distribuzione energia elettrica.

Mobilità e traffico

Lo studio effettuato ha valutato gli impatti prodotti sulla viabilità a seguito della realizzazione di un nuovo Centro Commerciale nel Comune di Cisterna di Latina nella Provincia di Latina.

L'intervento prevede la realizzazione di una SUL (Superficie Utile Lorda) pari a circa 54.600 mq.

In particolare, i dati progettuali definiscono:

- circa 130 attività commerciali, per un totale di circa 48.000 mq di SUL;
- circa 30 attività di ristorazione/bar, per un totale di circa 4.250 mq di SUL.
- un cinema multisala, per un totale di circa 2.380 mq di SUL.

Lo studio trasportistico è consistito nell'analisi della domanda e dell'offerta di trasporto e nell'interazione tra queste, allo Stato Attuale ed all'orizzonte temporale di attuazione dell'intervento attraverso la stima della domanda indotta dal nuovo polo commerciale.

In relazione alla natura dell'intervento, Centro Commerciale, lo studio è stato per l'ora di punta del pomeriggio di un giorno feriale tipo. [...]



Simulazione dello Scenario di Progetto

L'incremento del traffico veicolare del nuovo Centro Commerciale in esercizio, [...] è quantificabile in circa 390 autoveicoli equivalenti in partenza ed in circa 730 autoveicoli equivalenti in arrivo nell'ora di punta di un venerdì tipo.

Al fine di simulare lo Scenario di Progetto, alla rete di progetto (costituita dalla rete stradale esistente adeguata ed integrata con la viabilità progettata appositamente per la connessione col centro commerciale) è stata assegnata una matrice costituita dalla somma tra matrice dello Stato Attuale e matrice di traffico indotta dall'intervento secondo gli incrementi sopra riportati.

[...]

Via Pontina, a monte dell'intervento, nel tratto compreso tra l'uscita per Borgo Sabotino e quella per Borgo Podgora, presenta un flusso veicolare pari a circa 2.350 autoveicoli equivalenti/ora in direzione Latina e pari a circa 1.600 autoveicoli equivalenti/ora nella direzione opposta con livello di servizio rispettivamente pari a sufficiente e discreto. Nel tratto successivo, compreso fino all'uscita per Latina, l'infrastruttura presenta un flusso veicolare pari a circa 2.100 autoveicoli equivalenti/ora in direzione Latina e pari a circa 1.580 autoveicoli equivalenti/ora nella direzione opposta con livello di servizio sufficiente in direzione Latina e discreto nella direzione opposta.

Le rampe di ingresso/uscita per Borgo Podgora di via Pontina presentano:

- sulla carreggiata in direzione Latina, flussi veicolari pari a circa 450 autoveicoli equivalenti/ora in uscita e pari a circa 380 autoveicoli equivalenti/ora in entrata con deflusso buono;
- sulla carreggiata in direzione Roma, flussi veicolari pari a circa 230 autoveicoli equivalenti/ora in uscita e pari a circa 40 autoveicoli equivalenti/ora in entrata con deflusso buono.

Via Piano Rosso, nel tratto compreso tra via Prato Cesarino e via Moscarello, presenta un flusso veicolare pari a circa 70 autoveicoli equivalenti/ora in direzione via Prato Cesarino e pari a circa 125 autoveicoli equivalenti/ora nella direzione opposta, con livello di servizio buono in entrambe le direzioni. Nel tratto successivo, compreso fino alla Rotatoria 3, l'infrastruttura presenta flussi veicolari pari a circa 135 autoveicoli equivalenti/ora in direzione via Prato Cesarino e pari a circa 180 autoveicoli equivalenti/ora nella direzione opposta, con livello di servizio buono in entrambe le direzioni. La Rotatoria 3 riesce a ben assorbire i flussi veicolari in essa insistenti presentando un deflusso veicolare buono. Da questa, i flussi veicolari diretti e provenienti dall'ingresso sud del nuovo Centro Commerciale risultano essere rispettivamente pari a circa 90 e circa 40 autoveicoli equivalenti/ora.

Via Prampolini, a monte della Rotatoria 1 presenta un flusso veicolare pari a circa 105 autoveicoli equivalenti/ora in direzione via Conca e pari a circa 140 autoveicoli equivalenti/ora nella direzione opposta, con livello di servizio buono in entrambe le direzioni. Nel tratto compreso tra la Rotatoria 1 e la Rotatoria 2, l'infrastruttura presenta un flusso veicolare pari a circa 315 autoveicoli equivalenti/ora in direzione sud e pari a circa 90 autoveicoli equivalenti in direzione nord, con deflusso buono in entrambe le direzioni.

La Rotatoria 2, viabilità di collegamento tra le rampe di ingresso/uscita di via Pontina in direzione Latina, via Piano Rosso e la viabilità di accesso all'ingresso nord del nuovo Centro Commerciale attraverso la Rotatoria 6, presenta picchi di traffico pari a circa 750 autoveicoli equivalenti/ora con deflusso buono. Da questa, i flussi veicolari diretti e provenienti dalla Rotatoria 6, di accesso al nuovo Centro Commerciale, risultano essere rispettivamente pari a circa 630 e circa 50 autoveicoli equivalenti/ora con deflusso buono. La medesima condizione di deflusso veicolare è riscontrabile nella Rotatoria 6.

[...]

A valle di quanto sopra riportato, l'indice di criticità delle rotatorie, ovvero il rapporto tra flussi veicolari e capacità dell'infrastruttura, ha restituito un deflusso buono delle infrastrutture [...].

Dall'analisi dei dati, il traffico in arrivo ed in partenza dal nuovo intervento si distribuisce come di seguito riportato:

- Rotatoria 3: 13% circa in ingresso e 11% circa in uscita;
- Rotatoria 6: 87% circa in ingresso e 89% circa in uscita.



In relazione ai percorsi di “accumulo” per i veicoli provenienti dalle due direttrici di transito maggiori della viabilità pubblica (SS148), la macrosimulazione dello Scenario di Progetto ha restituito un deflusso buono delle infrastrutture che, pertanto, non causa particolari fenomeni di accumulo sulle stesse, [...].

In definitiva i carichi veicolari interessanti la rete limitrofa all'area di intervento aumentano leggermente, senza che ciò determini decrementi significativi del livello di servizio della stessa.

Traffico veicolare in fase di cantiere

L'incremento del traffico veicolare del nuovo Centro Commerciale in esercizio, [...] è quantificabile in circa 390 autoveicoli equivalenti in partenza ed in circa 730 autoveicoli equivalenti in arrivo nell'ora di punta di un venerdì tipo.

Il traffico indotto dalla fase di cantiere risulta notevolmente inferiore ai circa 1.100 autoveicoli equivalenti (complessivi) indotti nell'ora di punta di analisi nella fase di esercizio ed inoltre, tale componente di traffico è distribuita in una forbice temporale maggiore.

Si può quindi assumere che gli effetti provocati dal traffico di cantiere non possono essere che di minore entità rispetto a quelli relativi alla fase di esercizio del Centro Commerciale, che come già evidenziato, non producono particolari ripercussioni sulla viabilità pubblica.

Consumi energetici

Al fine di adempiere ai vincoli imposti dal D.Lgs. 28/2011 per la produzione di energia termica ed elettrica da fonti rinnovabili verrà realizzato un impianto fotovoltaico installato sulla copertura dell'edificio a servizio delle utenze condominiali.

La potenza di picco sarà di 865,8 kWp per una produzione di 848.044,7 kWh annui distribuiti su una superficie di 4.448,88 m².

Modalità di connessione alla rete Trifase in Media tensione con tensione di fornitura 20 KV.

Nella valutazione della producibilità sono stati considerati tutti gli ombreggiamenti generati sul campo fotovoltaico dai possibili ostacoli (l'adiacente edificio a torre, ma anche sporgenze specifiche della copertura) per le quali si rimanda alla specifica relazione tecnica descrittiva che è stata sviluppata.

La necessità di ridurre il consumo di energia primaria necessaria per il riscaldamento/condizionamento degli immobili ha portato alla definizione di un impianto in grado di conseguire il massimo risparmio energetico con il minor impatto ambientale, compatibilmente con le esigenze di norma e del cliente.

Questi vincoli progettuali hanno trovato una risposta comune nell'impianto che nella letteratura tecnica viene definito come “Anello di Liquido” o “WLHP” che sarà sviluppato e dimensionato per tutte le utenze collegate all'impianto condominiale come da seguente elenco:

- Galleria coperta (Mall) al piano terra e piano primo;
- n.28 attività di Ristorazioni (tutte al piano terra);
- n.87 Esercizi di Vicinato (di cui n.46 al piano terra e n.41 al piano primo)
- n.10 Medie Strutture di Vendita (di cui n.5 al piano terra e n.5 al piano primo)
- n.5 Grandi Strutture di Vendita (di cui n.2 al piano terra e n.3 al piano primo)

QUADRO DI RIFERIMENTO AMBIENTALE

Impatto fitoclimatico

L'area interessata all'intervento proposto rientra totalmente all'interno del tessuto agricolo ed industriale del Comune di Cisterna di Latina. In tale contesto gli spazi antropizzati sono in continua espansione ed anche l'area stessa è stata ed è, tutt'oggi, interessata dalla presenza di edifici.

La presenza delle attuali essenze vegetali consente di poter affermare che la richiesta di un intervento di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale del territorio, overosia dell'idea in progetto, non costituisce un impatto fitoclimatico negativo ma, al contrario, diventa un intervento qualificativo di pregio per la zona circostante oltre ad un indubitabile risanamento e valorizzazione ambientale dell'area di progetto, preservando le aree naturali esistenti.



Nel caso in esame, ai fini della realizzazione di un complesso di edifici in sostituzione di edifici preesistenti l'impiego della vegetazione costituisce, come è intuibile, il principale strumento ai fini della mitigazione dell'impatto paesaggistico indotto dalla realizzazione delle nuove opere. Un tale impiego non deve e non può essere acritico, ma deve essere sottoposto ad un'adeguata progettazione.

L'attenta progettazione degli impianti vegetazionali riveste un ruolo di notevole rilievo nelle sistemazioni sia interne che perimetrali dell'opera proposta: il posizionamento ben studiato di un'alberatura, di una siepe o di un gruppo di arbusti contribuisce all'inserimento dell'opera nella area di spettanza ed anche alla riqualificazione di quest'ultima.

Stima degli impatti e possibili interventi di mitigazione

I potenziali impatti sulla componente ambientale vegetazione derivano da attività che si svolgono nelle due fasi temporali relative alla ristrutturazione e ampliamento del complesso edilizio ed in particolare:

- Fase di costruzione (cantiere);
- Fase di utilizzo e gestione (esercizio).

Di seguito si analizza una stima degli impatti e dei possibili interventi di mitigazione.

Fase di cantiere

Relativamente al sistema flora, una delle prime attività cantieristiche consiste nel trapianto di alcune specie arboree, interferenti con il complesso commerciale, all'interno del futuro Parco Naturalistico.

Mentre gli esemplari arborei autoctoni presenti all'interno dell'area di intervento, derivati da accrescimenti spontanei e non interferenti con il progetto, saranno conservate laddove siano in condizioni vegetative idonee e lo stato degli apparati radicali, dei tronchi delle branche non determinano condizioni di rischio di schianto o caduta di rami.

Le alberature esistenti, per le quali sarà previsto il mantenimento, saranno protette durante le attività di cantiere, evitando scavi in prossimità dell'apparato radicale e proteggendo i tronchi con apposite stuoie anti-urto.

Per la sistemazione delle aree a verde di arredo intorno al centro commerciale, verrà apportato del terreno vegetale, per un minimo strato, sostituendo di fatto il terreno destrutturato dal calpestio dei macchinari.

Per quanto riguarda la fauna, in questa fase, può essere disturbata soprattutto in periodi particolari (soste migratorie, riproduzione ecc.) dall'accesso di veicoli, dalla presenza di operai o di altre persone nei dintorni dell'area considerata, anche se è probabile che i meccanismi di assuefazione alla rumorosità che questo tipo di fauna può sviluppare, possano comunque limitare molto la perdita di habitat.

Si ricorda comunque che l'area in oggetto risulta già connotata dalla presenza dell'opificio dismesso sul sito di opifici nelle immediate vicinanze, dei centri abitati di Sant'Ilario (2,3 Km) Borgo Piave (3,6 Km) e soprattutto della S.S. 148 Pontina a doppia carreggiata con due corsie di marcia per ogni carreggiata ed adiacente all'area di intervento, per cui la realizzazione del parco commerciale non andrà a modificare sostanzialmente la situazione attualmente esistente.

Fase di esercizio

Vista l'ipotesi progettuale è evidente che l'impatto che si avrà sulla vegetazione non passa inosservato, ma, come espresso anche in precedenza, verrà sottratta gran parte del suolo attualmente incolto, con forte livello di degrado, il tutto conservando e valorizzando l'area naturalistica con più elevato grado di valenza ambientale.

Per la sistemazione degli spazi a verde (apporto di essenze arboree), verranno poste in opera essenze arboree in modo sia da rispettare le prescrizioni della vigente normativa in materia e sia da mitigare l'impatto dovuto alle aree adibite a parcheggio e manovra. In particolare saranno piantate le seguenti essenze arboree:



Specie	Quantità (Numero di specie)
Leccio (<i>Quercus ilex</i>)	135
Corbezzolo (<i>Arbutus unedo</i>)	53
Albero di Giuda (<i>Cercis siliquastrum</i>)	107
Mirto (<i>Lagerstroemia indica</i>)	138
Oleandro (<i>Nerium oleander</i>)	136
Melograno (<i>Punica granatum</i>)	59
TOTALE	628

Inoltre, nella realizzazione del Parco Naturalistico, si potranno effettuare interventi di miglioramento ambientale e pulizia, eliminando essenze malate e controllando la diffusione del rovo, mettendo a dimora altre piante di specie autoctone.

Di seguito vengono riportate le seguenti indicazioni nella progettazione e sistemazione delle aree verdi:

- i manufatti vanno realizzati a distanze adeguate dagli apparati epigeo ed ipogeo delle piante presenti e di cui è previsto il mantenimento in situ;
- le piante che a seguito delle trasformazioni dovessero trovarsi all'interno di superfici impermeabilizzate vanno dotati di opportune tazze con adeguato spazio libero intorno al colletto e dotate di impianto di irrigazione automatico. Stessa sistemazione è da adottare per piante utilizzate per alberare eventuali parcheggi a raso;
- per il verde di arredo sono da scegliere specie autoctone evitando conifere dal fogliame argentato; si limiterà anche l'uso di siepi con disegni geometrici non collegati con la morfologia dei luoghi;
- al fine di contenere i consumi idrici per una eventuale irrigazione degli spazi di verde di arredo, è da promuovere la creazione di una cisterna per la raccolta delle acque piovane derivanti dalle nuove superfici impermeabilizzate, con conseguente impianto idrico di adduzione;
- in ogni caso, tutte le nuove piante messe a dimora saranno scelte in base alle potenzialità di sviluppo degli apparati radicali e aereo, evitando di inserire specie di forte vigore vicino a manufatti di ogni tipo. Stessa garanzia va data alle eventuali piante sottoposte a trapianto e nuova messa a dimora;
- le opere a verde da attuare all'interno del Parco Naturalistico sono:
 - recupero e valorizzazione della vegetazione ripariale e dell'area boscata adiacente al Fosso del Moscarello;
 - l'inserimento delle nuove specie, solo di specie autoctone, preferibilmente querce e salici; valutando l'inserimento di ontani e olmi e altre specie tipiche dei luoghi;
 - operazioni di pulizia di specie infestanti;
 - previsione di un piano di manutenzione del verde.

In conclusione si può ritenere che non ci saranno impatti sulle condizioni fitosanitarie della vegetazione locale artificiale (parchi e aree a verde) e naturali su fondi non ancora edificati e che comunque tali impatti siano da ritenersi minimi data anche la tipologia di vegetazione presente nell'area dell'impianto, priva di interesse naturalistico e/o produttivo. Dal punto di vista agricolo – ambientale l'intervento comporta un beneficio diretto derivante dalla riduzione di input energetici ausiliari (fitofarmaci, concimi, agrochemicals, ecc.).

Relativamente alla fauna, il fatto che le osservazioni faunistiche si concentrino nella porzione di bosco presso il sud-ovest dell'intervento, già destinata al mantenimento ed alla salvaguardia, consentirà sia di conservare l'ambito di maggiore naturalità residua ed area sorgente delle specie osservate, sia di mantenere la connettività con la campagna pontina. Mentre la realizzazione del centro commerciale, con i suoi volumi e spazi accessori, sfavorirà l'insediamento del piccione torraio (*Columba livia* var. *domestica*), in modo che quest'ultima specie possa trovare rifugi in altri centri di campagna. Infatti, per quanto concerne il piccione si



segnala che il taxon presenta significative problematiche sanitarie, che ne sconsigliano il mantenimento in ambiti ad intensa frequentazione antropica. I rischi di zoonosi sono significativi (tra le più serie: dermatosi da criptococco, istoplasmosi, psittacosi e salmonellosi). La specie potrà facilmente adattarsi alla fase di cantiere cercando successivamente di insediarsi anche negli edifici restaurati.

Paesaggio

L'inserimento delle opere in progetto comporterà un cambiamento del paesaggio urbano significativo dal punto di vista della consistenza edilizia, guardando le volumetrie esistenti, ma fortemente qualitativo in termini percettivi del paesaggio afferente ad una porzione di territorio in forte stato di degrado. L'intervento produrrà sostanziali benefici per quanto riguarda il decoro urbano e le visuali, apportando miglioramenti al contesto cittadino soprattutto in termini di salubrità e sicurezza.

Oltre ad essere un intervento di riqualificazione e recupero di un luogo insicuro, anche dal punto ambientale, l'area risulta idonea e strategica per la realizzazione di un polo commerciale, essendo ben collegata dal punto di vista infrastrutturale, mantenendo i flussi di mobilità immutati rispetto al quadro di assetto predeterminato.

[...]

Relativamente alla presenza di edifici (in parte si tratta di una sostituzione, in quanto si demoliscono quelli esistenti) ed ai coni visuali determinati dalla presenza dei medesimi, l'aspetto visivo dell'intervento non comporterà particolari variazioni di impatto visivo in virtù del fatto che l'area risulta praticamente separata dall'area circostante, su quasi tutto il perimetro, da diverse emergenze sia di tipo naturale che di tipo artificiale ed in particolare:

- considerato che l'area in cui sorgerà il centro commerciale si trova in prossimità della S.S. 148 Pontina posta in rilevato con un'altezza di circa 5,0m rispetto alla quota di imposta degli edifici, tale connotazione morfologica viene superata con l'inserimento di parcheggi "multipiano", interposti tra la strada regionale e gli edifici stessi, sia per motivi di facilitazione all'accessibilità del parco commerciale, che come elemento di mitigazione degli impatti visivi, inserendo lungo la struttura perimetrale del parking delle pareti verticali verde;
- la maggior parte del perimetro (est, sud e ovest) del lotto di intervento risulta schermato da elementi ecologici dalla presenza del Canale delle Acque Alte e del Fosso del Moscarello con la relativa vegetazione ripariale;
- la trasformazione dell'area verde, posta a sud dell'intervento, attualmente in stato di forte degrado e posta a sud dell'intervento, in un Parco Naturalistico, comporterà solo effetti positivi, evitando l'accentramento dell'utenza sul centro commerciale, con conseguente dispersione dei visitatori tra le varie attività ricreative presenti nel parco, portando anche alla valorizzazione delle aree naturali e dell'area boscata vincolata.

La sistemazione degli spazi pavimentati (creazione piazzali parcheggi e viabilità), visto l'aspetto visivo e le finiture superficiali (manto di asfalto) dell'intervento determinerà un certo impatto visivo.

La sistemazione degli spazi a verde (creazione di tappeti erbosi e fasce alberate) in opportune aree della zona di intervento migliorerà la qualità visiva dell'insieme in particolare si realizzerà una schermatura arborea come filtro con la S.S. Via Pontina e il Parco Commerciale, costituita dai seguenti gruppi di alberi:

- Leccio, *Quercus ilex*;
- Corbezzolo, *Arbutus unedo*;
- Albero di Giuda, *Cercis siliquastrum*;
- Mirto, *Lagerstroemia indica*;
- Oleandro, *Nerium oleander*;
- Melograno, *Punica granatum*.



Acque superficiali, acque sotterranee, suolo e sottosuolo, emissioni in atmosfera e qualità dell'aria, rumore e vibrazioni.

Si evince dalla relazione tecnica prodotta da Arpa Lazio, ai sensi dell'art. 4, c.1, lett. a) del Regolamento 25/11/2021 n. 21 della Regione Lazio, quanto di seguito evidenziato in merito ai suddetti fattori ambientali analizzati.

Acque Superficiali

[...] il sito di progetto ricade all'interno del Bacino N. 26 "Moscarello". In generale l'idrografia dell'area risulta caratterizzata dalla presenza di una rete di canali secondari artificiali, realizzati per la bonifica delle paludi dell'Agro Pontino. A livello locale, in particolare ad ovest è possibile verificare che l'area di intervento è limitrofa al Canale Conca Basso Medio (Fosso Moscarello), che si immette a sud est nel Canale delle Acque Alte posto nelle immediate vicinanze ad est del sito di progetto, contraddistinto da portate medie variabili tra i 250 ed i 1000 l/s.

In riferimento allo stato qualitativo dei corpi idrici superficiali di pertinenza dell'area progettuale o prossimi ad essa, è stato preso in considerazione il corpo idrico Canale Acque Alte/Moscarello 3, il quale nel sessennio 2015-2020 risultava caratterizzato da uno Stato Ecologico "Scarso" e da uno Stato Chimico "Non Buono". Ad oggi sono disponibili anche i dati relativi ai monitoraggi condotti nel corso del primo e secondo anno del sessennio 2021-2026, i quali confermano lo Stato Chimico "Non Buono" e lo stato Ecologico non Sufficiente del corpo idrico superficiale di riferimento.

L'area oggetto di intervento ricade all'interno di aree d'attenzione per pericolo inondazione del Fiume Sisto così come definite dall'art. 9 lettera b) delle N.A. del P.A.I. vigente.

Acque sotterranee

Per quanto riguarda le acque sotterranee, il sito di progetto ricade all'interno dell'Unità dei Depositi Terrazzati Costieri Meridionali (IT12-DQ006) al confine con l'Unità terrigena della Piana Pontina (IT12-DQ005). Il bacino in cui ricade l'opera in esame copre una superficie di circa 336 km². Lo Stato Qualitativo del corpo idrico sotterraneo di riferimento, relativo al sessennio 2015-2020, risulta Scarso, mentre è stato valutato come Buono lo Stato Quantitativo.

I litotipi individuati appartengono al complesso delle sabbie, depositi costituiti da sabbie eoliche, limi lacustri e palustri, in particolare nell'area sono presenti sabbie eoliche della Duna antica. Tale litotipo presenta una permeabilità per porosità generalmente medio bassa, che aumenta all'aumentare dei termini a granulometria maggiore. La Duna antica è interessata da un'attiva ed estesa circolazione idrica ed è alimentata esclusivamente dalle precipitazioni zonali. La presenza di orizzonti limoso argillosi poco permeabili e sufficientemente estesi, determina localmente un frazionamento dell'acquifero superficiale in più falde sovrapposte. Con riferimento all'area di progetto, la cartografia regionale disponibile indica direzioni di deflusso idrico sotterraneo dirette da N-NE verso S-SW.

Le osservazioni effettuate in sito durante l'esecuzione di prove di portata dai 4 pozzi ubicati all'interno dell'area di progetto, hanno messo in evidenza la presenza di due acquiferi sovrapposti e separati idraulicamente da un livello di limi e argille di spessore pari a circa 10 m.

L'acquifero più superficiale a falda libera è contenuto nelle sabbie della formazione della Duna antica, sostenuta al letto, tra i 10 ed i 12 m dal piano campagna, da limi argillosi a componente piroclastica;

L'acquifero più profondo è invece di tipo confinato o semi confinato ed è localizzato nelle formazioni piroclastiche e marine tra i 20 ed i 50 m dal piano campagna.

Nella Relazione Geologica si afferma inoltre che in particolari condizioni meteorologiche, negli orizzonti superficiali, il comportamento idraulico dei terreni risente sensibilmente della presenza di frazione argilloso-limosa, la quale comporta un decremento del grado di permeabilità, impedendo il drenaggio delle acque meteoriche verso zone più profonde, creando pertanto degli acquiferi effimeri temporanei a profondità pari a 3-3,5 m dal piano campagna.

Le misure freatiche effettuate nei pozzi in sito hanno rilevato una falda caratterizzata da un livello



statico pari a 18 m s.l.m. corrispondente a circa 8 metri dal piano campagna.

A differenza di quanto riportato a pagina 140 dello Studio di Impatto Ambientale (revisione gennaio 2023) occorre segnalare che, in base alla DGR n. 719 del 14 novembre 2023, “aggiornamento delle zone vulnerabili da nitrati di origine agricola della Regione Lazio, ai sensi dell’articolo 92 del D. Lgs 152/2006 e conferma delle Zone vulnerabili da nitrati di origine agricola individuate con DGR 523 del 30 luglio 2021” il sito di progetto ricade nella ZVN 18 Nemi_Ufente.

Per quanto riguarda gli impatti sulla componente idrica e nello specifico sulla componente acque superficiali, per la fase di cantiere nel SIA si afferma che non sono previsti impatti specifici dato che il cantiere si svilupperà nell’ambito dell’area già perimetrata, dotata di sistemi di raccolta dei reflui a tenuta; è prevista la gestione ed allontanamento degli stessi reflui quali rifiuti in appositi siti di trattamento.

Durante la fase di esercizio, i potenziali impatti sulle acque superficiali sono sostanzialmente riconducibili agli scarichi generati dalle opere in progetto, sia in termini di aumento della portata in alveo che in termini di deterioramento delle caratteristiche qualitative dei recettori degli scarichi.

Dallo studio idrologico-idraulico presente in atti, si evince che le portate degli scarichi determineranno un innalzamento dei livelli idrici di piena dell’ordine di grandezza di qualche millimetro rispetto alla situazione ante-operam, e pertanto non si verificheranno variazioni significative rispetto al regime idraulico dei corpi idrici analizzati. Verranno inoltre realizzati, in corrispondenza degli scarichi attivati, dei rivestimenti a protezione della sponda per un’estensione di 3 metri a monte e 3 metri a valle dello scarico con pietrame calcareo di idonea pezzatura con giunti stilati con malta.

In particolare, il Canale Conca Basso Medio (Fosso Moscarello) a nord ovest riceverà solo acque meteoriche provenienti dalle aree di viabilità che sono escluse dagli obblighi di trattamento. Il Canale delle Acque Alte a sud-est riceverà le acque meteoriche dai tetti e dalle coperture, la portata trattata in uscita da tutti gli impianti di prima pioggia e le acque chiarificate dal depuratore rispettando i limiti della Tabella 3, Allegato 5 alla Parte Terza del D. Lgs 152/2006.

In riferimento agli impatti sulla componente acque sotterranee, nella fase di cantiere si evidenzia che le fondazioni di tipo diretto sono posizionate a quota pari a - 6 m dal piano campagna e pertanto non dovrebbero interferire con l’attuale superficie piezometrica posta a - 8 m dal piano campagna. Ad ogni modo, nel caso in cui, nella fase di scavo, verrà intercettata una falda si procederà con l’aggettamento dell’acqua presente negli scavi o con il dewatering mediante l’installazione di wellpoint.

Le opere di fondazione indiretta (pali) attestandosi a profondità maggiore rispetto al livello di soggiacenza della falda più superficiale, interferiranno con essa. Il progetto prevede tuttavia l’adozione di tecniche costruttive e accorgimenti atti a minimizzare l’interferenza e l’impatto: come specificato nell’elaborato Allegato 19 del dicembre 2022 “Relazione di sintesi” (pagina 9), le

fondazioni indirette saranno rappresentate da pali trivellati ad elica continua (CFA) realizzati con riempimento in CLS pompato dal basso a pressione.

Nella fase di esercizio, l’impatto sulla componente acque sotterranee è fondamentalmente rappresentato dal consumo di risorsa idrica. Per quanto riguarda l’approvvigionamento, il Proponente afferma che esistono due possibilità: in previsione vi è l’alternativa di un nuovo allaccio all’acquedotto pubblico ovvero l’utilizzo dei 4 pozzi esistenti, richiedendo la gestione futura un quantitativo complessivo di acqua pari a 119.000 mc/anno (di cui 53.000 mc/anno ad uso irriguo, 50.000 mc/anno per uso sanitario, 16.000 mc/anno per uso tecnologico). Per limitare l’impatto connesso al consumo di risorsa idrica, per le acque non contaminate da traffico veicolare si prevede lo stoccaggio ed il riutilizzo per i flush dei WC e per l’irrigazione delle aree a verde.

Con riferimento al Piano di Monitoraggio Ambientale (PMA), si prende atto di quanto proposto nell’elaborato All. 18_Ott.2022 PMA. Esso prevede il monitoraggio dei corpi idrici superficiali finalizzato a valutare eventuali variazioni delle caratteristiche dei corpi idrici a seguito della realizzazione dell’opera. Tale monitoraggio verrà eseguito nella fase Ante Operam (AO), Corso d’Opera (CO) e Post Operam (PO), attraverso l’esecuzione di:



- misure in situ di parametri chimico-fisici di base (portata, temperatura acqua e aria, pH, conducibilità elettrica, ossigeno disciolto, potenziale redox)
- analisi chimico-batteriologiche su campioni d'acqua prelevati in situ
- analisi microbiologiche
- analisi di fattori biotici e abiotici dell'ecosistema fluviale

Per i dettagli sui parametri oggetto di monitoraggio si rimanda al PMA in atti. I campionamenti saranno eseguiti in corrispondenza di due punti posti rispettivamente a monte e valle degli scarichi.

La frequenza dei campionamenti proposte sono articolate come di seguito:

- monitoraggio Ante Operam (AO):
Durata: 6 mesi
Frequenza: trimestrale, n. 2 campagne da eseguirsi prima dell'inizio dei lavori.
- monitoraggio Corso d'Opera (CO):
Durata: per tutta la durata dei lavori
Frequenza: trimestrale, per tutta la durata dei lavori
- monitoraggio Post Operam (PO):
Durata: 6 mesi
Frequenza: trimestrale, n.2 campagne da eseguirsi nei 6 mesi successivi all'entrata in esercizio dell'infrastruttura.

Il monitoraggio delle acque sotterranee ha lo scopo di verificare l'eventuale impatto dell'opera sui corpi idrici sotterranei presenti in sito. Esso prevede le seguenti indagini:

- livello piezometrico su pozzi/portata di falda
- parametri chimico-fisici
- parametri chimici e fisici inorganici
- composti organici
- elementi metallici e altre sostanze

Per i dettagli sui parametri oggetto di monitoraggio si rimanda al PMA in atti.

I prelievi delle acque sotterranee verranno effettuati in corrispondenza di due punti rappresentati da due piezometri rispettivamente di monte e valle rispetto alla direzione di flusso della falda. Il monitoraggio verrà eseguito nella fase di ante operam, corso d'opera e post operam.

La frequenza dei campionamenti proposte sono articolate come di seguito:

- monitoraggio Ante Operam (AO)
Durata: 6 mesi
Frequenza: trimestrale, n.2 campagne da eseguirsi prima dell'inizio dei lavori.
- monitoraggio Corso d'Opera (CO)
Durata: per tutta la durata dei lavori
Frequenza: trimestrale, per tutta la durata dei lavori
- monitoraggio Post Operam (PO)
Durata: 6 mesi
Frequenza: trimestrale, n.2 campagne da eseguirsi nei 6 mesi successivi all'entrata in esercizio dell'infrastruttura.

Si ritiene che i risultati delle analisi chimiche eseguite dovranno essere valutati per individuare eventuali alterazioni, fermo restando i limiti previsti previste dalla Tab. 2 dell'Allegato 5 alla parte quarta del D. Lgs 152/2006 "Concentrazione soglia di contaminazione nelle acque sotterranee". [...]

Suolo e sottosuolo

Per quanto riguarda il fattore ambientale **suolo e sottosuolo**, il sito in esame si colloca nel settore della Pianura Pontina lungo le falde più meridionali del rilievo del Vulcano Laziale, poco a valle del contatto tra le formazioni piroclastiche e la formazione sabbiosa della "Duna Continentale" o "Duna Antica". L'area



presenta una destinazione d'uso prevalentemente agricola con aree a destinazione industriale- artigianale in corrispondenza del vecchio complesso industriale.

Esso è caratterizzato da quota topografica pari a circa 25 m s.l.m. e morfologicamente si presenta sub pianeggiante, con pendenza degradante verso Ovest, non sono presenti peculiarità geomorfologiche degne di nota.

In base alla cartografia del Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico, il sito di progetto non risulta interferire con aree a pericolosità di natura geomorfologica.

L'area di intervento è caratterizzata dall'affioramento della formazione geologica nota come "Duna antica", costituita da sabbie di colore rossastro tendenti progressivamente al giallo o al grigio nei livelli inferiori, eolizzate, più o meno commiste con argilla, proveniente dal disfacimento dei depositi tufacei di monte, spesso caratterizzata da intercalazioni di ghiaio siliceo e con spessore variabile da pochi metri a 40-50 metri.

La stratigrafia di dettaglio del sito di progetto è stata ricostruita da alcune indagini geognostiche in situ. In particolare sono stati eseguiti: 6 sondaggi penetrometrici dinamici DPSH, 1 sondaggio meccanico spinto fino a profondità pari a -30 metri dal p.c. di cui i primi 7 metri a carotaggio continuo ed i restanti a distruzione di nucleo con prelievo di campioni indisturbati sottoposti a prove geotecniche di laboratorio.

Dal punto di vista geotecnico il sottosuolo dell'area di progetto viene descritto attraverso i seguenti orizzonti geologici:

- Terreno vegetale e/o riporto di spessore 1,4 metri;
- Sedimenti da argilloso-limosi a sabbioso-limosi con percentuali variabili di sabbia in facies fluvio-lacustre, caratterizzati da bassa consistenza e presenti fino a 3,7 m dal p.c.;
- Sabbie limoso argillose e sabbie limose da addensate a molto addensate gialle fino a quota pari a 10 m dal p.c.;
- Alternanze di argille e sabbie limoso-argillose di colore bruno rossastro contenenti noduli manganeseferi e ferriferi, di origine riconducibile ad antichi cordoni dunari di ambiente continentale, alternate a limi sabbiosi e limi argillosi di origine vulcanica presente fino a circa 21 m dal p.c.;
- Piroclastiti di colore bruno-scuro nerastro, a consistenza semilitoide o litoide Sabbie di colore grigio scuro nerastro fino a circa 26 m da p.c.;
- Depositi piroclastici costituiti da sabbie e argille di colore grigio fino a quota pari a 30 m dal p.c.

Dal punto di vista sismico, il territorio del Comune di Cisterna di Latina all'interno del quale ricade il sito di progetto è classificato come Zona sismica 3 sottozona sismica A.

I risultati delle prospezioni geognostiche effettuate in situ e i dati geotecnici di repertorio rappresentativi del sottosuolo in esame mostrano che le proprietà dei terreni siano complessivamente affidabili.

La realizzazione delle opere in progetto determinerà la produzione di terre e rocce da scavo per un volume complessivo pari a 183.543,87 mc. Di questi 133.283,62 mc saranno riutilizzati in sito per rinterri e ripristino all'interno del cantiere, mentre 50.269,25 mc saranno conferiti presso il sito di destino idoneo a ricevere materiali conformi alle CSC di cui alla colonna B, tab. 1, Allegato V alla parte IV del D.Lgs 152/2006 della Stradaioi calcestruzzi S.r.l..

Le analisi di caratterizzazione eseguite in sito per la verifica dello stato qualitativo dei terreni hanno messo in evidenza, sia nell'area commerciale (ambito A) che nell'area destinata a verde pubblico (Ambito B), dei superamenti delle CSC per specifica destinazione d'uso.

In particolare nell'area industriale è stato riscontrato il superamento delle CSC di cui alla colonna B, tab. 1, Allegato 5 al Titolo V della Parte IV del D.Lgs 152/2006 per il parametro benzene in un solo campione, mentre nell'area destinata a verde è stato riscontrato il superamento delle CSC di cui alla colonna B, tab. 1, Allegato 5 al Titolo V della Parte IV del D.Lgs 152/2006, per i parametri arsenico e cobalto in 6 campioni, per il solo parametro cobalto in 3 campioni e per il solo parametro arsenico in 2 campioni.

Ciò ha comportato l'attivazione di due differenti iter, nella fattispecie un procedimento di bonifica ai sensi dell'art. 242 del D. Lgs 152/2006 che ha interessato l'ambito A (parco commerciale), ed uno studio dei valori di fondo naturale per l'ambito B a destinazione d'uso area a verde, conformemente a quanto previsto



dal comma 13-ter dell'art. 242 del D. Lgs 152/2006.

La procedura di bonifica ha previsto l'escavazione e smaltimento off-site della porzione di suolo contaminato ed una successiva campagna di caratterizzazione del terreno a conclusione delle opere di escavazione e rimozione, e si è conclusa con la certificazione di avvenuta esecuzione degli interventi di bonifica rilasciata dalla Provincia di Latina con protocollo n. 7051 del 19/02/2024.

Lo studio dei valori di fondo proposto dal Proponente è stato avallato dal servizio suolo e bonifiche [...] la quale ha accertato che "i parametri ricercati sono risultati conformi alle Concentrazioni Soglia di Contaminazione (CSC) o, come nel caso dell'Arsenico e del Cobalto, conformi al valore di fondo naturale". All'interno del SIA, il Proponente individua le attività che potenzialmente possono avere impatti sulla matrice suolo e sottosuolo, riconducendole all'occupazione del suolo e alla realizzazione delle opere di cantiere e opere permanenti, nonché all'interazione tra il suolo e il sottosuolo con le opere in progetto, definendo i potenziali impatti sostanzialmente non significativi.

Di fatto, viene anzitutto evidenziato che il progetto in istanza interesserà un'area già in parte compromessa, in quanto caratterizzata dalla presenza di un'attività industriale dismessa e abbandonata.

Il complesso commerciale infatti insisterà su un terreno sul quale allo stato attuale sorgono 8 fabbricati da demolire, costituiti anche da elementi in amianto. Oltre a quanto esposto, l'area di progetto verrà poi sistemata con la creazione di diverse aree destinate a verde pubblico e privato.

Anche la fase di realizzazione delle opere in progetto determinerà occupazione del suolo per la posa delle opere di cantiere; il Proponente tuttavia evidenzia che le stesse verranno localizzate nelle aree già antropizzate e avranno comunque carattere temporaneo. L'occupazione del suolo in tale fase sarà determinata anche dallo stoccaggio dei materiali necessari alla realizzazione delle opere e delle terre e rocce da scavo e interesserà i piazzali esistenti.

Per quanto attiene all'interazione tra il suolo/sottosuolo e gli scavi e opere di fondazione, impatto ascrivibile alla fase di cantiere ovvero di realizzazione delle opere, si precisa che gli interventi in progetto prevedono la realizzazione di un piano interrato con una profondità di posa della fondazione diretta posta a 6,10 metri dal p.c. (21,40 m s.l.m.) e la realizzazione di fondazioni indirette rappresentate da pali. Dalla relazione geologica si evince che fino alla quota di 20 m s.l.m. il complesso geotecnico è quello denominato "sabbie dunari", mentre quello sottostante è costituito da "pozzolane rosse". Il Proponente afferma inoltre che le caratteristiche del suolo sono buone e quindi risultano compatibili con l'intervento in progetto.

La realizzazione delle opere in progetto comporterà, come anticipato, la produzione di terre e rocce da scavo che il Proponente intende, al sussistere delle condizioni previste da norma, riutilizzare nel medesimo sito di produzione, e in minor parte avviare a recupero presso siti esterni.

Eventuali materiali di risulta non riutilizzabili come sottoprodotti ai sensi del D.P.R. 120/2017, in quanto risultati non conformi alle CSC di cui di cui alla Colonna B, Tabella 1, Allegato 5 alla Parte IV, Titolo V del D.Lgs 152/2006 saranno eventualmente gestiti ai sensi della Parte IV del D.Lgs. 152/06, con conferimento presso impianti di recupero/smaltimento autorizzati, previa esecuzione di analisi di caratterizzazione del rifiuto.

Il rifornimento di carburante per le macchine operatrici di cantiere avverrà all'interno di un'area attualmente dismessa adibita a parcheggio asfaltata, e non si prevede stoccaggio di carburante in cantiere ma solo approvvigionamento tramite autobotti.

Le tipologie di rifiuti che verranno prodotti sono costituiti da quelli derivanti dalla demolizione degli edifici esistenti e dalle terre e rocce da scavo.

I rifiuti verranno debitamente stoccati e raccolti in appositi contenitori suddivisi per tipologia di rifiuto, all'interno di aree dedicate ed avviati a idonei impianti di recupero e/o smaltimento. [...]

Emissioni in atmosfera e qualità dell'aria

L'area di progetto risulta localizzata nel territorio del Comune Cisterna di Latina che rientra, come stabilito dalla D.G.R. n. 119/2022, nella zona IT1218 – "Zona Litoranea 2021" e, nella suddivisione del territorio regionale, finalizzata all'adozione dei provvedimenti del Piano di Risanamento per la Qualità dell'Aria (D.C.R.



n. 8 del 5/10/2022), in classe 2 – Comprende i comuni per i quali si osserva un elevato rischio di superamento dei valori limite per almeno un inquinante e per i quali sono previsti i piani di azione per il risanamento della qualità dell'aria.

Nelle ultime integrazioni documentali (All.18.2) il Proponente ha riportato una caratterizzazione meteorologica e una caratterizzazione dello stato della qualità dell'aria del sito di progetto aggiornati al 2021.

La caratterizzazione meteorologica è stata effettuata elaborando i dati derivati dalla stazione micrometeorologica della rete ARPA Lazio AL002 di Latina, distante circa 2 km dall'area di progetto.

Sono stati analizzati i dati anemologici ed è stata fornita la rosa dei venti 2021, le velocità medie e le calme dei venti del 2021, del 2020 e del periodo 2012-2020.

Sono stati forniti inoltre i dati pluviometrici ricavati dalla rete ARSIAL per il 2021 e per gli anni 2009-2020. Dall'analisi dell'Inventario regionale delle emissioni in atmosfera per la provincia di Latina nel 2017 è emerso che i principali contributi alle emissioni totali sono determinati dal settore trasporti stradali e dagli impianti di combustione non industriali (riscaldamento domestico).

Per la caratterizzazione dello stato della qualità dell'aria sono stati utilizzati i dati pubblicati nel documento Valutazione della qualità dell'aria di ARPA Lazio per il 2021 e riportati i risultati delle due stazioni di monitoraggio gestite da ARPA Lazio, denominate "Latina De Chirico" (per gli inquinanti NO_x, CO, BTEX, PM₁₀) e "Latina Scalo" (per gli inquinanti NO_x, PM_{2.5}), situate rispettivamente a ca 7 km e a ca 13 km di distanza dal sito di progetto. [...]

Con riferimento agli impatti sulla qualità dell'aria correlati alla realizzazione del progetto, nel SIA è indicato che le emissioni in fase di cantiere sono dovute agli automezzi che si troveranno ad operare per la realizzazione dell'intervento, ed in minima parte agli autoveicoli degli operai impiegati durante i lavori.

Nel SIA il Proponente indica che l'impatto più significativo sulla componente atmosfera esercitato dal cantiere di costruzione è generato dal sollevamento di polveri, sia quello indotto direttamente dalle lavorazioni, sia quello indotto indirettamente dal transito degli automezzi sulla viabilità interna ed esterna.

Al riguardo il Proponente specifica che non è possibile effettuare una valutazione dettagliata delle ricadute dovute all'incremento di emissioni sulla qualità dell'aria a scala locale, che le emissioni dovute all'incremento del traffico veicolare non sono mitigabili, considerata la vicinanza al sito della S.S. 148 Pontina e della Strada del Moscarello e che, in ogni caso, con il ricambio del parco automobilistico in essere esso sarà limitato dalle normative vigenti più restrittive sui valori di emissione dei singoli veicoli.

Nella documentazione integrativa (Allegato 18.2 – Emissioni in atmosfera e qualità dell'aria) viene presentata una analisi degli impatti legati alle emissioni di polveri durante la realizzazione del progetto.

Al capitolo 2 del citato documento è riportato che la valutazione delle emissioni di PM₁₀ è stata effettuata con riferimento alle "Linee guida per la valutazione delle emissioni di polveri provenienti da attività di produzione, manipolazione, trasporto, carico o stoccaggio di materiali pulverulenti" redatte da ARPA Toscana, tenendo conto delle seguenti potenziali fonti di emissione:

- Attività di movimentazione materiale (movimentazione materiale, scavo, carico/scarico);
- Traffico di mezzi pesanti su aree non pavimentate.

Con riferimento alle sottofasi di cantiere che possono generare polveri, il Proponente indica le seguenti attività:

- Scotico e/o riprofilatura;
- Scavi per la costruzione delle opere d'arte;
- Movimentazione delle terre da scavo nelle aree di stoccaggio;
- Scarico di terre ed inerti dagli autocarri;
- Transito degli automezzi e dei mezzi d'opera all'interno delle aree di lavorazione;
- Transito degli automezzi sulla viabilità di cantiere.

Il Proponente ha individuato e indicato in planimetria come "Area 1" quella relativa alla fase di demolizione e come "Area 2" quella relativa alla fase di scavo di sbancamento ed ha inoltre chiarito che, come indicato



nel cronoprogramma (Allegato I2), le operazioni di cantiere che si effettuano nelle due aree sono distanti temporalmente e quindi le emissioni di PM₁₀ sono state analizzate separatamente. In prossimità delle aree di lavorazione sono localizzati i ricettori R01 e R02 posti, rispettivamente, a 77 m dall'Area 1 e a 78 m dall'Area 2.

Ad integrazione di quanto richiesto da questa Agenzia circa la mancata valutazione degli impatti legati alle emissioni di polveri legate alla fase di demolizione degli otto edifici esistenti del sito industriale da dismettere, il Proponente ha riportato le emissioni medie orarie per le operazioni riferite alla fase di demolizione (area 1) e alla fase di scavo di sbancamento (area 2), specificando che le piste di cantiere utilizzate saranno pavimentate o comunque non polverose.

Inoltre, il Proponente ha specificato che per la fase di demolizione degli edifici fatiscenti è prevista l'irrorazione dei muri con apposito getto d'acqua per limitare la propagazione delle polveri e il materiale da risulta, pertanto i detriti accumulati dopo la frantumazione saranno opportunamente inumiditi prima del carico su mezzo con la pala caricatrice o escavatore con benna.

In riferimento ai ratei emissivi stimati per il PM₁₀ sia in area 1 che in area 2, il Proponente ha effettuato il confronto con le soglie previste dalle Linee guida ARPA Toscana, secondo le quali, in riferimento ai valori ottenuti e ai ricettori individuati non sono previste azioni da intraprendere. Al riguardo si ritiene comunque necessario provvedere alla mitigazione degli impatti legati alla propagazione di polveri mediante l'attuazione delle prescrizioni riportate nelle conclusioni della presente Relazione tecnica.

Il Proponente dichiara che l'impatto sulla qualità dell'aria in fase di esercizio sarà dovuto ai veicoli che da un punto di vista logistico riforniranno l'attività commerciale, a quelli dei clienti e degli impiegati che si trovano ad utilizzare il centro in oggetto ed alle emissioni degli impianti di climatizzazione (impianti climatizzazione ambienti commerciali-direzionali) degli edifici che si andranno a realizzare.

Per quanto riguarda la stima dell'impatto legato al traffico indotto dall'esercizio dell'attività, nel documento Allegato I8.2 – Emissioni in atmosfera e qualità dell'aria è riportato uno studio effettuato con il modello CALINE4.

Dai risultati riportati a pag. 76 del documento emerge che le emissioni di NO₂, PM₁₀, Benzene e CO stimate per lo scenario di progetto sono inferiori rispetto a quelle dello stato attuale.

Secondo il Proponente i valori emissivi associati alla fase di esercizio risultano più bassi dell'attuale, nonostante l'incremento di traffico, perché i fattori di emissione del traffico dello stato futuro sono stati valutati proiettando, secondo stime ACI, il parco veicolare all'anno di esercizio del progetto.

La previsione del Proponente in merito alle stime sul ricambio del parco auto è parzialmente condivisibile, in quanto sebbene il parco veicolare sia destinato a cambiare, il numero di veicoli circolanti aumenterà necessariamente durante la fase di esercizio dell'attività. Al riguardo, peraltro, la tesi secondo cui le emissioni di inquinanti durante la fase di esercizio dell'attività si ridurranno rispetto allo scenario attuale, emersa con l'utilizzo di fattori di emissione da traffico da stime ACI, che riportano un cambiamento del parco veicolare circolante, non è stata ampiamente argomentata.

Alla luce di quanto sopra si rimanda alle prescrizioni relative al monitoraggio da attuare in fase ante e post-operam, al fine di confermare o meno quanto emerso in fase previsionale.

In merito alla fase di dismissione il Proponente sottolinea che l'opera in oggetto è caratterizzata da un'aspettativa di vita molto ampia nel tempo - si fa riferimento ad una vita utile pari a 99 anni. Di conseguenza, tutte le valutazioni di compatibilità ambientale sono incentrate sulla fase di realizzazione e di esercizio.

Con riferimento alle mitigazioni proposte dal Proponente si rappresenta quanto segue.

Il Proponente ritiene "non mitigabile" l'incremento del traffico veicolare in fase di cantiere e in fase di esercizio e per esso non sono previste misure di mitigazione; il Proponente prevede che, con il ricambio del parco automobilistico in essere, esso sarà limitato dalle normative vigenti più restrittive sui valori di emissione dei singoli veicoli.



Per quanto riguarda l'impatto generato dal traffico veicolare in fase di esercizio, il Proponente non prevede delle specifiche misure di riduzione dello stesso e mitigazione dell'impatto sulla qualità dell'aria; pertanto, si raccomanda di prevedere delle specifiche misure per la limitazione delle emissioni associate al traffico indotto dall'esercizio del centro commerciale, quali ad esempio l'utilizzo di navette.

Con specifico riferimento alle emissioni di polveri generate durante la fase di cantiere, il Proponente nell'All.18.2 specifica che, facendo riferimento alle linee guida-cantieri di ARPA Toscana di gennaio 2018, saranno valutate e messe in pratica le seguenti misure di mitigazione:

- Effettuare una costante e periodica bagnatura o pulizia delle strade utilizzate, pavimentate e non, avendo cura di gestire le acque eccedenti evitando sversamenti in corpi ricettori superficiali;
- Pulire le ruote dei veicoli in uscita dal cantiere e dalle aree di approvvigionamento e conferimento materiali, prima che i mezzi impegnino la viabilità ordinaria;
- Coprire con teloni i materiali polverulenti trasportati;
- Attuare idonea limitazione della velocità dei mezzi sulle strade di cantiere non asfaltate (tipicamente 20 km/h);
- Gli autocarri e gli altri macchinari impiegati nelle aree di cantiere dovranno risultare conformi ai limiti di emissione previsti dalle norme vigenti;
- Innalzamento barriere protettive di altezza idonea intorno ai cumuli e/o alle aree di cantiere;
- Evitare demolizioni e le movimentazioni di materiali polverulenti durante le giornate con intenso vento.

Per quanto concerne le mitigazioni in fase di esercizio il Proponente prevede che:

- Gli "involucri" esterni degli edifici saranno realizzati con materiali e geometrie tali da garantire una bassa dispersione termica ed un basso assorbimento della radiazione solare dell'edificio stesso, nel rispetto delle normative vigenti;
- Gli impianti tecnici (climatizzazione edifici) saranno realizzati utilizzando dispositivi con classi di consumo ed emissione bassi, in modo da immettere nell'ambiente circostante la minor quantità possibile di inquinanti;
- Utilizzo di dispositivi atti a produrre l'energia necessaria al funzionamento delle macchine che non producono emissioni in aria (pannelli solari, sia di tipo fotovoltaico che a scambio di calore).

Il Proponente ha presentato una proposta di Piano di Monitoraggio Ambientale – All.18 datata 24/10/2022 la quale, al paragrafo 4.1, specifica il monitoraggio previsto per la matrice aria.

Rispetto alle indicazioni fornite dalla scrivente Agenzia in merito alla proposta di monitoraggio presentata, al paragrafo 4.7 della Relazione di sintesi – All.19 del 1/12/2022, il Proponente fornisce le proprie risposte integrative.

Rispetto ad esse, evidenziando la necessità di integrare le modifiche apportate alla proposta di monitoraggio all'interno del documento Piano di Monitoraggio Ambientale – All.18 si riportano le seguenti ulteriori precisazioni.

[...]

Per quanto riguarda le indicazioni fornite in merito alla determinazione di PM_{10} e $PM_{2,5}$ su base oraria ed alla metodologia di misura per il $PM_{2,5}$ si prende atto che le stesse sono state recepite dal Proponente.

Per quanto riguarda la durata del monitoraggio in fase post-operam il Proponente specifica che le misure sono previste due volte nel semestre dopo la fine dei lavori e precisamente nei mesi di dicembre e febbraio. Anche per il PMA, in merito alla fase di dismissione il Proponente sottolinea che l'opera in oggetto è caratterizzata da un'aspettativa di vita molto ampia nel tempo - si fa riferimento ad una vita utile pari a 99 anni. Di conseguenza tutte le valutazioni di compatibilità ambientale sono incentrate sulla fase ante-operam, corso d'opera (fase di realizzazione) e post-operam (fase di esercizio).

[...]



Rumore e vibrazioni

In merito all'agente fisico **rumore e vibrazioni**, il Proponente ha presentato le relative considerazioni nel SIA (rev. del 12/01/2023), nella Relazione previsionale di impatto acustico – fasi di cantiere (All. V04.1, rev.00 del 24/10/2022), nella Relazione previsionale di impatto acustico – fasi di esercizio (All. V04.2, rev.00 del 24/10/2022), nel Piano di Monitoraggio Ambientale (All.18 – rev. 02 del 24/10/2022) e nelle risposte integrative (All.19 – Relazione di sintesi, rev.03 del 1/12/2022).

In merito allo scenario acustico di base, il complesso commerciale insisterà in una zona acustica classificata dal PZA del comune di Cisterna di Latina in classe VI – Aree esclusivamente industriali e sarà ubicato in prossimità dello svincolo della Strada Regionale 148 Pontina, all'altezza del km 64,00, che collega l'arteria regionale con la zona extraurbana di Via Piano Rosso e Via Moscarello; detta zona, a prevalente carattere produttivo/agricolo, è caratterizzata da un cospicuo flusso veicolare, in quanto la viabilità locale costituisce l'unico collegamento con la S.S. 148 e con il comune di Cisterna, attraverso un sottopasso della stessa strada regionale.

I recettori presi in considerazione dal Proponente sono: una civile abitazione in Via del Piano Rosso, 3 (R1), un'attività commerciale denominata "Bar Marasca" di cui sono state considerate le due facciate nord (R2 – Uscita Pogdora 32) e sud (R3 – Uscita Pogdora 32), una civile abitazione sita in Via Moscarello, 2 (R4). Tali recettori sono stati indicati in classe III – aree di tipo misto.

Dallo stralcio allegato suddetto Bar Marasca (R2 / R3) sembrerebbe ricadere in classe IV – aree di intensa attività umana; ciò non influisce comunque sull'esito delle conclusioni del Proponente.

Il Proponente ha riportato i livelli acustici simulati in facciata ai suddetti recettori sulla base delle simulazioni effettuate mediante il software CadnaA, utilizzando le misurazioni eseguite in sette punti di misura (M1 ÷ M7).

Il Proponente ha evidenziato il superamento del limite assoluto di immissione presso il Bar Marasca (R2 – facciata nord) a causa dell'elevato traffico veicolare della S.R. 148 Pontina.

La valutazione del clima acustico ante-operam è stata effettuata dal Proponente fornendo:

- Le coordinate geografiche (e sistema di riferimento) dei punti di misura e dei recettori citati;
- Campionamenti nei sette punti di misura M1 ÷ M7 di durata almeno pari a 20 min in fasce orarie differenti (ore di punta, fine settimana);
- Le coordinate geografiche previste per le sorgenti di impianto fisse (per gruppi omogenei).

In merito all'analisi degli impatti in fase di cantiere nel SIA (rev.03 del 1/12/2022) e nella Relazione previsionale di impatto acustico – fasi di cantiere (All. V04.1, rev.00 del 24/10/2022) il Proponente ha fornito integrazioni rispetto a quanto richiesto da questa Agenzia in fase di prima consultazione.

Per i calcoli previsionali il Proponente si è servito del software CadnaA e, ad integrazione della documentazione già in atti, ha considerato:

- Il traffico veicolare indotto dalle attività di cantiere.
- La stima numerica della rumorosità prodotta in tale fase, sia relativamente alla demolizione dell'insediamento esistente che alla realizzazione del nuovo complesso.
- La durata effettiva del cantiere ed il cronoprogramma dei lavori, e gli impatti dei macchinari e del traffico indotto sui recettori più vicini.

Ad esito di quanto calcolato il Proponente prevede che l'attività in esame, in fase di demolizione dell'esistente e realizzazione dell'opera in progetto, rispetterà i limiti previsti dalla normativa vigente in acustica per tutti i recettori prossimi all'area di esercizio.

Ad integrazione delle misure di mitigazione previste nel SIA, il Proponente ha fornito le schede tecniche dettagliate dei materiali e delle pannellature di cui prevede l'utilizzo.

Il Proponente, [...], ha previsto l'effettuazione di misure fonometriche di controllo periodiche in fase di cantiere da parte di un tecnico abilitato ai sensi del D.Lgs. n. 42/2017, in modo da garantire un miglioramento acustico della situazione, oltre alla verifica di quanto stimato in fase di progetto.

In merito all'analisi degli impatti in fase di esercizio, dal SIA (rev.03 del 1/12/2022) e dalla Relazione



previsionale di impatto acustico – fasi di esercizio (All. V04.2, rev.00 del 24/10/2022) emerge che, per i calcoli previsionali tramite software CadnaA relativi alla fase di realizzazione dell'opera in progetto, il Proponente ha considerato i contributi di rumorosità dovuti al traffico veicolare indotto (di cui prevede un incremento per l'afflusso della clientela al centro commerciale, che utilizzerà sia la viabilità esistente che la nuova viabilità di servizio), alla movimentazione dei mezzi nel parcheggio multipiano, agli impianti a copertura del complesso ed alle future attività di carico/scarico merci.

Sono state dichiarate le tipologie di massima degli impianti tecnologici futuri e fornite le coordinate geografiche previste, con le schede tecniche di dettaglio e le relative emissioni sonore.

I livelli stimati e/o misurati, come previsto dal DM 16/03/1998, sono arrotondati a 0,5 dB.

È stata indicata l'incertezza di misura calcolata ai sensi della norma di "buona tecnica" UNI TR 11326-1:2009 e norma UNI TS 11326-2:2015, ai fini del confronto con i valori limite.

Sono stati forniti i certificati di taratura della strumentazione utilizzata, in corso di validità ai sensi del DM 16/03/1998.

Ad esito di quanto calcolato il Proponente prevede che l'attività in esame, a regime ed a pieno funzionamento, rispetterà i limiti previsti dalla normativa vigente in acustica per tutti i recettori prossimi all'area di esercizio e propone, comunque, una serie di misure di mitigazione.

Il Proponente, [...], ha previsto l'effettuazione di misure fonometriche di controllo periodiche in fase di esercizio da parte di un tecnico abilitato ai sensi del D.Lgs. n. 42/2017, in modo da garantire un miglioramento acustico della situazione, oltre alla verifica di quanto stimato in fase di progetto.

Si ritiene che le suddette misurazioni debbano necessariamente riferirsi al recettore R01, secondo le indicazioni riportate nel Piano di Monitoraggio Ambientale (PMA, All.18 – rev. 02 del 24/10/2022) e nella Planimetria allegata al piano (All.18.1 del 24/10/2022).

Per il calcolo dell'incertezza di misura relativa ai campionamenti previsti dal PMA dovrà essere specificata la regola decisionale applicata ai sensi delle norme UNI TR 11326-1:2009 e UNI TS 11326-2:2015.

In merito alla fase di dismissione si prende atto di quanto dichiarato dal Proponente circa la vita utile prevista per l'opera in progetto, stimata in 99 anni e l'impegno a presentare la documentazione necessaria nell'eventualità dell'evento.

* * *

ESITO ISTRUTTORIO

L'istruttoria tecnica è stata condotta sulla base delle informazioni fornite e contenute nella documentazione agli atti di cui il tecnico Ing. Valter Giustiniani, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Latina al n. 830, ha asseverato la veridicità con dichiarazione sostitutiva di atto notorio, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, presentata contestualmente all'istanza di avvio della procedura.

Considerato che gli elaborati progettuali, lo Studio di Impatto Ambientale, i pareri, i verbali e le note soprarichiamate, disponibili in formato digitale al seguente link: <https://regionelazio.box.com/v/VIA-004-2022> e depositati presso questa Autorità competente, comprensivi delle integrazioni prodotte, sono da considerarsi parte integrante del presente provvedimento.

Considerato che:

- l'intervento progettuale nasce dalla volontà di riqualificare e recuperare un sito industriale dismesso, mediante la riconversione dell'area in un centro commerciale con annesso parco naturalistico, posto al km 64+000 della S.S.148 "Via Pontina", nel Comune di Cisterna di Latina, presso Località Zona Produttiva Circeo Filati;
- l'area interessata dalla proposta progettuale risulta distinta al Catasto al Foglio n. 153, particelle n° 65, 66, 67, 69, 101, 102,103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 156, 157, 158, 160, 235, 249,



291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 1055, 1057, per una superficie totale pari a 225.464,00 mq. In particolare, le particelle n. 65-66-67-69-101-102-103-104-105-106-107-108-109-156-157-158-160-1055-1057 di superficie pari a mq 212.926 sono nella disponibilità della proponente (come proprietario o promissario acquirente legittimato a presentare istanza), le particelle 235-249-291-292-293-294-295-296-297 sono di proprietà del Demanio dello Stato a seguito di confisca per provvedimento del Tribunale di Latina e sono sotto il controllo gestionale della Agenzia Nazionale per l'Amministrazione e la Destinazione dei Beni Sequestrati e Confiscati alla Criminalità Organizzata (ANBSC); al riguardo in merito alla titolarità il proponente ha comunicato che l'ANBSC ha riconosciuto la validità ed efficacia del contratto preliminare di compravendita a favore della stessa proponente anche nella condizione giuridica susseguente al sequestro e in seguito alla confisca;

- è prevista la riqualificazione del contesto attraverso la realizzazione di due ambiti, uno a destinazione commerciale "Centro Commerciale" (ambito A) di superficie complessiva pari a mq 120.644, sostanzialmente coincidente con la attuale area industriale e l'altro a destinazione verde attrezzato, per la maggior parte costituita dal "parco naturalistico" (ambito B), di superficie complessiva pari a mq 89.442; a tali ambiti si aggiunge una area destinata a viabilità pubblica di superficie pari a mq 15.378 in parte coincidente con la preesistente viabilità;
- l'ambito A riguarda la realizzazione di un nuovo centro commerciale, che si svilupperà su due piani commerciali, in cui troveranno collocazione n. 5 grandi strutture di vendita, n. 10 medie strutture di vendita, n. 87 esercizi di vicinato, n. 31 attività di somministrazione di alimenti e bevande e n. 1 attività d'intrattenimento "cinema"; per una superficie utile lorda di mq 66.509,00 ed una superficie di vendita totale di mq 36.503,00; rampe (scale e tappeti) mobili, scale tradizionali ed ascensori collegheranno la galleria del piano terra con la galleria del piano primo e con i parcheggi al piano interrato, inoltre nella parte centrale dell'area prospiciente il parco naturalistico è presente un'area ristorazione (food) dotata di un'ampia piazza centrale scoperta con inseriti lungo il perimetro i singoli negozi;
- l'intervento prevede la realizzazione di un parcheggio, posto in adiacenza al centro commerciale, articolato su un piano interrato e tre piani fuori terra con capienza complessiva pari a 2.702 posti auto; nei posti auto sono compresi anche i parcheggi pubblici;
- dalla documentazione in atti si evince che le scelte progettuali sono frutto di una attenta analisi dello stato di fatto, dell'ambito oggetto di intervento, intrapresa esaminando, ad una scala piuttosto ampia, le dinamiche territoriali del contesto urbano che lo circonda e lo interessano. I principali benefici generati dalla realizzazione dell'intervento di progetto nel suo complesso riguardano:
 - risanamento di un'area fortemente degradata e riqualificazione di un brano di territorio;
 - miglioramento della qualità urbana anche a seguito della realizzazione di nuovi spazi verdi con conseguente aumento della dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico;
 - miglioramento della sicurezza della circolazione, anche in ragione delle condizioni di sicurezza sulla percorrenza che potranno essere garantite nell'ambito della nuova sistemazione dell'attuale incrocio tra via Piano Rosso e rampe di uscita dir. Roma e immissione dir. Latina della S.S. 148 Pontina (illuminazione potenziata, presidi di controllo diretti ed indiretti, ecc.);

Il "concept progettuale", mirato alla riqualificazione del contesto, è quello di rafforzare i giudizi di qualità (pregi, punti di forza, opportunità) e migliorare quelli di disqualità (difetti, punti di debolezza, minacce), recepiti nella fase di analisi dello stato attuale, delle varie componenti del territorio (sistema ambientale, infrastrutturale ed insediativo), attraverso l'integrazione dei seguenti diversi obiettivi strategici:



- riuso di un'area con un forte livello di degrado e già compromessa dalla presenza delle attività produttive dismesse da diversi anni;
 - contestualizzazione progettuale, ovvero inserimento delle strutture di vendita e di servizio del parco commerciale disposte in maniera tale da sfruttare la posizione strategica e non invadere con le componenti ambientali, ma integrarle nel progetto;
 - inserimento di un mix funzionale, attività commerciali e di servizio differenziate per tipologia di prodotto e di vendita, creando una meta per lo shopping e il tempo libero di riferimento per un territorio vasto;
 - riorganizzazione del sistema infrastrutturale, realizzando una rete viaria gerarchizzata assicurando lo scambio veicolare attraverso la progettazione di nodi (svincoli) adeguatamente gerarchizzati, soprattutto quelli per la S.S. 148 Pontina, con il fine di regolamentare i flussi di entrata ed uscita del "Parco Commerciale";
 - realizzazione di un sistema di alberature filari (Greenways) capaci di dare continuità ambientale sia alla rete ecologica, costituita dalla vegetazione ripariale del canale delle Acque alte e del fosso del Moscarello, che all'area boscata presente a ridosso dell'area di intervento; realizzazione di un serbatoio verde tra l'insediamento commerciale e il canale delle Acque Alte con funzione di cuscinetto in maniera tale da ridurre gli impatti ambientali.
- L'analisi del quadro programmatico ha evidenziato una sostanziale coerenza del progetto rispetto agli strumenti di pianificazione territoriale ed inoltre l'area di progetto:
 - non interferisce con aree naturali protette ed aree della Rete Natura 2000;
 - non ricade in area sottoposta a vincolo idrogeologico;
 - per la disamina degli aspetti urbanistici si rimanda al parere dell'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province laziali, (nota prot. n. 1307461 del 23/10/2024);
 - nel corso del procedimento l'Accordo di Programma, di cui all'art. 34 del D.lgs. n. 267/2000, è stato confermato come strumento più idoneo a cui fare ricorso per l'approvazione dell'intervento in variante urbanistica;
 - con la nota prot. n. 48109 del 04/07/2024, Arpa Lazio ha redatto la relazione tecnica, ai sensi dell'art. 4 c. 1 lett. a) del Regolamento regionale 25/11/2021 n. 21, analizzando i seguenti fattori ambientali ovvero acque superficiali, acque sotterranee, suolo e sottosuolo, emissioni in atmosfera e qualità dell'aria, rumore e vibrazioni.

Considerato che, così come disposto dalla D.G.R. n. 736 del 09/11/2021 avente ad oggetto "Adozione regolamento regionale concernente: "Disciplina delle funzioni istruttorie attribuite ad ARPA in materia di valutazione di impatto ambientale, autorizzazione ambientale integrata e autorizzazione unica per i nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti", tale nota sopra richiamata di Arpa Lazio "delinea il quadro di compatibilità ambientale del progetto in istruttoria, previa verifica dei dati riportati dal proponente nello Studio d'Impatto Ambientale (S.I.A.) e conseguente analisi degli impatti indotti dall'opera sull'ambiente in riferimento alle diverse componenti e fattori ambientali interessati. La relazione fornisce indicazioni anche con riferimento ai livelli di qualità ambientale preesistenti all'intervento e alle risultanze delle attività di monitoraggio e controllo effettuate dall'ARPA stessa sul sito in esame nonché sui siti localizzati nelle aree circostanti a quella di intervento, utili per la definizione di eventuali misure mitigative" e che nella stessa nota non ha rilevato motivi ostativi alla realizzazione del progetto, fornendo nel contempo puntuali indicazioni tecniche di dettaglio sulle matrici ambientali considerate.
 - il progetto analizzato contiene il Piano di Monitoraggio Ambientale (PMA), predisposto in base anche alle risultanze degli studi effettuati a supporto dello Studio di Impatto Ambientale (SIA),



esso individua le principali componenti ambientali da indagare (atmosfera, rumore, vibrazioni, suolo e sottosuolo, acque superficiali, acque sotterranee), le modalità e le tempistiche connesse alle attività di monitoraggio. Il PMA indica gli obiettivi, i requisiti ed i criteri metodologici per il Monitoraggio Ante Operam (AO), il Monitoraggio in Corso d'Opera (CO) ed il Monitoraggio Post Operam o in esercizio (PO), tenendo conto della realtà territoriale ed ambientale in cui il progetto dell'opera si inserisce e dei potenziali impatti che esso determina sia in termini positivi che negativi.

Preso atto che nel corso dell'iter di V.I.A/P.A.U.R. è stata condotta una procedura di bonifica presso il sito in oggetto, secondo gli artt. 242 e 245 del D.lgs. n. 152/06 e che sono stati acquisiti i seguenti provvedimenti della Provincia di Latina a conclusione del suddetto procedimento:

- Attestazione di mancata necessità di intervento di bonifica e relativo Provvedimento prot. n. 52789 del 27/12/2023, adottato dal suddetto Ente a conclusione del procedimento di bonifica per l'Ambito B (parco naturalistico);
- Provvedimento prot. n. 5348 del 07/02/2024 adottato dal suddetto Ente, relativamente alla mancata individuazione del soggetto responsabile della contaminazione del sito - Soc. Giafra S.r.l. - Ambito A (Centro Commerciale);
- Provvedimento prot. n. 7051 del 19/02/2024 relativo alla Certificazione del completamento degli interventi di bonifica, adottato dal suddetto Ente a conclusione del procedimento di bonifica per l'Ambito A (Centro Commerciale).

Considerato che sono stati acquisiti i seguenti pareri nell'ambito istruttorio, che assumono rilevanza ai fini delle conseguenti determinazioni:

- Il Ministero della Cultura, Direzione Generale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Frosinone e Latina, con nota prot. n. 4199-P del 05/04/2022, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 336140 in pari data, ha espresso, per quanto di competenza, parere favorevole all'esecuzione delle opere.
- La Regione Lazio, Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo, Area Tutela del Territorio – Servizio Geologico e Sismico Regionale, con nota prot. n. 464477 del 12/05/2022, ha espresso parere favorevole ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 e della D.G.R. n. 2649/1999 al Progetto di Variante al P.R.G. per la realizzazione dell'intervento in oggetto (compatibilità geomorfologica e vegetazionale).
- Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale, Settore Roma Capitale e Sub – Distrettuale Lazio, nota prot. n. 4045/2022 del 20/04/2022.
- L'Agenzia del Demanio, Direzione Regionale Lazio, nota prot. n. 5423 del 25/05/2022, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 518539 in pari data, con la quale *"...per quanto di propria competenza e per i soli aspetti dominicali, esprime il proprio nulla osta alla realizzazione delle opere di cui trattasi, fatte salve eventuali ulteriori determinazioni e prescrizioni delle altre Amministrazioni ed Enti competenti in materia, che sono da intendersi vincolanti per il buon esito della procedura"*.
- Ministero dell'Interno, Dipartimento dei Vigili del Fuoco del S.P.D.C. – Comando Provinciale Vigili del Fuoco Latina, Ufficio Prevenzione Incendi, nota prot. n. 22148 del 15/12/2022, con la quale esprime parere favorevole alla realizzazione dell'opera (Nota trasmessa dall'Ing. Valter Giustiniani, in qualità di tecnico incaricato dalla Soc. Giafra S.r.l. con PEC del 15/12/2022, acquisita al prot. n. 1284219 in pari data).
- Arpa Lazio, Dipartimento Pressioni sull'Ambiente, Servizio Sezione provinciale di Latina, nota prot. n. 90930 del 30/12/2022 - Legge 447/95 e L.R. 18/01, art. 18 - Verifica documentale



impatto acustico in ambito AUA – (trasmessa dalla Società Giafra S.r.l. con nota del 12/01/2023, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 39195 del 13/01/2023).

- Regione Lazio, Direzione Regionale Ambiente, Area Protezione e Gestione della Biodiversità, nota prot. n. 126600 del 03/02/2023, con la quale comunica che “...Si verifica che l'intervento, è ubicato al di fuori dei Siti afferenti la Rete Natura 2000 e ad una distanza tale da non determinare impatti indiretti sugli habitat e le specie di interesse unionale tutelati nei Siti più prossimi. Per le premesse fatte, in considerazione della ubicazione e della tipologia del progetto in argomento, si comunica che non si rilevano criticità alla realizzazione dell'intervento e si esprime parere favorevole di screening di Valutazione di Incidenza ai sensi del DPR 357/97”.
- Regione Lazio, Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo, Area Vigilanza e Bacini Idrografici, nota prot. n. 130067 del 03/02/2023 (l.130359 del 03/02/2023), con la quale comunica che “...il rilascio di parere in ordine al progetto di cui trattasi non è in capo a quest'Area. Si fa rilevare ulteriormente che, l'esercizio delle funzioni in materia di difesa del suolo sulle aste “minori” sono state delegate alle Province, ai sensi dell'art. 9 (nove) della Legge regionale n.53/98, che hanno esercitato la loro funzione, in qualità di Autorità Idraulica preposta, con l'affidamento ed il supporto tecnico dei Consorzi di Bonifica, territorialmente competenti. Su tale reticolo idrografico minore (aste minori), pertanto, le relative competenze tecniche ed amministrative già disciplinate dall'art. 9 della predetta Legge regionale n. 53/98, debbono essere espletate dalla Provincia di Latina, in linea con i principi normativi di cui alla Legge n. 56/2014 (Legge Delrio)”.
- La Provincia di Latina, Settore Edilizia Scolastica e Pianificazione Territoriale, con nota prot. n. 8183 del 24/02/2023, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 213966 in pari data, ha rappresentato quanto segue sulla base dei contributi istruttori pervenuti ed enucleati per materie di competenza ed in particolare:
 - A) **Tutela dell'aria e di riduzione delle emissioni in atmosfera.** Non risultano pervenute comunicazioni successive alla nota prot. 17565/2022 del competente del Settore Ecologia e Tutela del Territorio [...].
 - B) **Tutela delle acque dall'inquinamento e gestione idriche – Piano di Tutela delle Acque Regionali.** Si allega il contributo istruttorio del preposto Ufficio del Settore Ecologia e Tutela del Territorio, facente seguito alla precedente nota prot. 5415/2023, nel quale in relazione all'istanza di Autorizzazione Unica Ambientale ex D.P.R. 59/2013, si richiedono alcuni perfezionamenti ai fini procedurali di diretta competenza. (prot. 8140/2023)
 - C) **Opere idrauliche finalizzate alla Difesa del Suolo**
e
 - D) **Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) L.R. 53/98.**
Si inoltra il contributo a firma congiunta dei competenti Uffici Opere Idrauliche e PAI, afferenti al medesimo Servizio Difesa del Suolo di questo Settore Edilizia Scolastica e Pianificazione Territoriale, nel quale preso atto delle integrazioni documentali prodotte dal Proponente, si rinvia il pronunciamento alla successiva seduta di conferenza – nelle more della acquisizione del presupposto parere preliminare del Consorzio di Bonifica territorialmente competente, ancora non intervenuto. (prot. 8038/2023)
 - E) **Risorse Idriche. Ricerca di acqua sotterranea, derivazione e concessione d'uso-autorizzazioni.** Non risultano pervenute comunicazioni successive alla nota prot. 18093/2022 del competente Ufficio del Settore Edilizia Scolastica e Pianificazione Territoriale [...].



- F) **Gestione delle strade provinciali e regolazione della circolazione stradale ad esse inerente.** *Come già comunicato, il Settore Viabilità e Trasporti provinciale ha in precedenza rappresentato la insussistenza di aspetti di sua competenza, non aggiungendo ulteriori pronunciamenti.*
- G) **Pianificazione territoriale provinciale generale e settoriale di coordinamento.** *[...] il Servizio Pianificazione Territoriale [...] ha a sua volta significato la contingente non competenza ai fini della L.R. 38/99, non aggiungendo ulteriori pronunciamenti.*
- Consorzio di Bonifica Lazio Sud Ovest, nota prot. n. 2561 del 27/02/2023, con la quale ha comunicato che “... L’opera oggetto di istanza di Provvedimento Autorizzativo Unico Regionale (ai sensi dell’art. 27-bis D.lgs. 3 Aprile 2006, n.152) è compatibile con quanto previsto dalle NA del PAI e si esprime, pertanto, parere positivo...” con condizioni.
- Acqualatina S.p.A., nota prot. n. 3065 del 09/03/2023, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 269662 del 10/03/2023, con la quale rende noto che “... l’area interessata dall’intervento in progetto, non è servita da impianti gestiti da Acqualatina S.p.A. pertanto la scrivente non esprime parere di competenza.”
- Il Consorzio di Bonifica Lazio Sud Ovest, con nota prot. n. 12711 del 20/09/2023, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 1032305 in pari data, ha espresso, per quanto di competenza, parere positivo con condizioni sull’intervento in esame, precisando che “...Il rispetto delle prescrizioni [...] è condizione di efficacia del presente parere, propedeutico all’ottenimento della concessione da parte dell’Autorità/Ente competente, essendo condizioni di salvaguardia della pubblica e privata incolumità. Diversamente il presente atto è da considerarsi non operante, e le relative opere prive del titolo ai soli fini idraulici”.
- L’Arpa Lazio, Dipartimento Stato dell’Ambiente, Servizio Suolo e Bonifiche, Unità Suolo e Bonifiche di Latina, con nota prot. n. 41822 del 12/06/2024, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 764373 in pari data, ha effettuato delle considerazioni tecniche sull’aggiornamento documentale dei Piani sulla gestione delle terre e rocce da scavo redatti a conclusione dell’intervento di bonifica.
- La Regione Lazio, Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione territoriale e Politiche del Mare, Ufficio di Staff del Direttore coordinamento urbanistico e Conferenze di Servizi, con nota prot. n. 775923 del 14/06/2024, ha comunicato che “...Premesso che l’Ufficio di Staff del Direttore Coordinamento Urbanistico e Conferenza di Servizi non deve esprimere alcun parere sul procedimento in itinere, si comunica con la presente che, a seguito della nota dell’Area regionale Coordinamento Autorizzazioni, PNRR e Supporto Investimenti, Ufficio Rappresentante Unico e Ricostruzione, Conferenze di Servizi resa con prot. n. 203539 del 13/02/2024, è stato disciplinato l’iter procedurale finalizzato all’ottenimento PAUR ex art. 27bis del D.Lg. 152/2006 e gli aspetti relativi al procedimento dell’Accordo di Programma ai sensi dell’art. 34 del D.Lgs. 267/2000. Proprio a seguito di tale nota ed in riferimento a numerosi confronti intervenuti, anche con l’amministrazione comunale di Cisterna di Latina, è stata individuata puntualmente tutta la documentazione finalizzata alla sottoscrizione dell’Accordo di Programma. Tale documentazione già ampiamente verificata dallo scrivente ufficio è presente all’interno dell’allegato “iter procedurale” come indicato nella nota prot. n. 733455/2024 e risulta completa per la conclusione dell’iter amministrativo finalizzato alla sottoscrizione dell’Accordo di Programma, fatte salve eventuali richieste o chiarimenti che dovessero intervenire successivamente alla terza riunione della conferenza di servizi”.



- La Provincia di Latina, Settore Tutela del Territorio e Sviluppo Sostenibile, con nota prot. n. 24456 del 17/06/2024, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 788208 del 18/06/2024, ha comunicato che “...si partecipano di seguito i contributi di pronunciamento dei singoli Servizi e Settori interni interessati *ratione materiae*, in quanto ad oggi pervenuti, che esprimono le posizioni allo stato di questa Provincia nel merito dell'intervento in esame - espressi in rapporto ai compiti ed alle funzioni amministrative alla stessa assegnate/delegate ai sensi dell'Ordinamento legislativo e regolamentare vigente, nazionale/regionale, in materia di energia, rifiuti, ambiente e difesa del suolo. I pronunciamenti sono nel seguito sintetizzati per singoli punti, distinti in ragione della Unità Organizzativa emittente o comunque competente (Settore/Servizio/Ufficio), della materia pertinente e della disciplina normativa di riferimento.

SETTORE TUTELA DEL TERRITORIO E SVILUPPO SOSTENIBILE

1) Servizio Politiche Ambientali

A) Autorizzazione Unica Ambientale (AUA) ai sensi del D.P.R. n.59/2013 e titoli alla stessa annessi:

- DLgs.152/06 Parte V Art.269 – Tutela dell'aria e di riduzione delle emissioni in atmosfera, L.R.48/89
- DLgs152/06 Parte III Art.124 – Tutela delle acque dall'inquinamento e gestione risorse idriche, D.G.R. n. 18/2019 Piano di Tutela delle Acque Regionali

Richiamato il più recente contributo a firma del competente Ufficio Tutela Aria del Servizio Politiche Ambientali di questo Settore, prot.8140/2023, con il quale, in esito alla precedente precisazione del titolo pertinente all'intervento nell'AUA ex art.1 del D.P.R.n.9/2023, si chiedevano alcuni perfezionamenti documentali, si allega il contributo istruttorio pervenuto dall'Ufficio in parola, nel quale, preso atto del positivo riscontro ad oggi, alla richiesta e della documentazione all'uopo trasmessa dal Proponente, si esprime per quanto di pertinenza parere **favorevole** ai fini del successivo rilascio dell'AUA a termini del DPR59/2013

All. A) – Prot.24514/2024

2) Servizio Difesa del Suolo

E) L.R. 53/98; R.D. 523/1904, D.Lgs.n.152/06, L.R. 14/99, R.R. n.01/2020 – Opere idrauliche finalizzate alla difesa del suolo – Pareri/Autorizzazioni/Concessioni ai fini idraulici.

Si inoltra al riguardo il pronunciamento reso dall'Ufficio Opere Idrauliche del Servizio Difesa del Suolo di questo stesso Settore, con il quale, alla luce del soddisfacente riscontro fornito dal Proponente alle richieste di perfezionamenti documentali formulate nelle precedenti fasi del procedimento, e del pronunciamento prot.12711/23 intervenuto, a termini della DGR 3716/99, da parte del Consorzio di Bonifica Lazio Sud-Ovest, di tenore favorevole con prescrizioni, si esprime **parere favorevole, condizionato** al rispetto integrale del quadro prescrittivo indicato dal Consorzio nel pronunciamento suddetto

ALL.B) – Prot.22425/2024

F) D.Lgs.152/06, D.C.R. n. 17 /2012, L.R. 53/98 – Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI)

Si inoltra il contributo a firma dell'Ufficio PAI, afferente al medesimo Servizio Difesa del Suolo, nel quale, preso atto delle ultime integrazioni documentali prodotte dal Proponente ed in esito alla acquisizione del presupposto parere preliminare prot.52561/23 del Consorzio di Bonifica territorialmente competente, di tipo favorevole con prescrizioni, si esprime parere favorevole **a condizioni e prescrizioni** esecutive, comprensive anche del rispetto integrale del quadro prescrittivo indicato dal Consorzio nel suo pronunciamento.

ALL. C) - Prot.24441/2024



G) R.D. 1775/1933, D.Lgs.152/06 parte III, L.R. 53/98 – Risorse idriche. Ricerche di acqua sotterranea, derivazioni e concessioni d'uso-autorizzazioni,

Si trasmette al riguardo il pronunciamento a cura del competente Ufficio Risorse Idriche del Servizio Difesa del Suolo, nel quale, precisate preliminarmente le condizioni attuali di fruibilità solo parziale dei quattro pozzi coinvolti dal progetto, viene espresso per quanto di pertinenza un pronunciamento di tenore **favorevole**, al rilascio della concessione d'uso richiesta dal Proponente con riguardo alla totalità degli stessi, **condizionato** al rispetto di eventuali aspetti prescrittivi indicati dall'Autorità di Bacino.

ALL. D) - Prot. 24419/2024

Sintesi conclusiva

Sulla base di tutto quanto ai precedenti punti da A) a D) e dei documenti e pronunciamenti, anche pregressi, ivi richiamati, resi dalle Amministrazioni ed Uffici Provinciali interessati, soccorrendo comunque, per quanto eventualmente necessario, le previsioni dell'art.28, punti nn. 3.k), 7. ed 8. o del Regolamento sul Procedimento Amministrativo della Provincia di Latina, approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n.50/2022, in ordine all'inquadramento ed all'acquisizione dei pareri interni, anche eventualmente in forma implicita, ai fini della esposizione della posizione finale della Provincia - non ravvisandosi nei contributi pervenuti rappresentazioni di motivi espressamente ostativi alla positiva conclusione del procedimento, la **posizione unica della** Provincia rispetto all'intervento in esame, resa a termini dell'art.14-ter della Legge 07/08/1990 n.241, sembra potersi ritenere nel complesso, alla luce dei suddetti profili di competenza enucleati e valutati dagli Uffici, **favorevole con condizioni e prescrizioni**, come precisamente dettagliate negli allegati alla presente e/o nei pronunciamenti pregressi richiamati.

Resta in ciò fatto salvo l'intervento di nuove ed ulteriori variazioni progettuali, che, incidendo sui contenuti dei pronunciamenti settoriali partecipati nella presente sede, comportino eventualmente la rivalutazione degli stessi – e conseguentemente della posizione unica espressa con la presente.

- L'AUBAC – Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale, Settore Gestione rischio idraulico, con nota prot. n. 6721 del 18/06/2024, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 791332 del 18/06/2024, ha inviato il contributo di competenza.
- L'Arpa Lazio, Dipartimento Pressioni sull'Ambiente, Servizio Supporto Tecnico ai Processi Autorizzatori, Unità Valutazioni Ambientali, con nota prot. n. 48109 del 04/07/2024, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 861970 in pari data, ha prodotto la Relazione tecnica ai sensi dell'art. 4, c.1, lett. a del Regolamento 25/11/2021 n. 21 della Regione Lazio, nell'ambito della procedura di Valutazione di Impatto Ambientale, non rilevando motivi ostativi alla realizzazione del progetto e fornendo nel contempo puntuali indicazioni tecniche di dettaglio sulle matrici ambientali considerate.
- La Regione Lazio, Direzione Regionale Agricoltura, Promozione della Filiera e della Cultura del Cibo, Caccia e Pesca, Foreste, Area Governo del Territorio e Multifunzionalità, Forestazione, con nota prot. n. 1056939 del 30/08/2024, ha comunicato che "...La scrivente struttura ha provveduto a partecipare alla conferenza di servizi, così come indicato nel verbale redatto in data 16/07/2024, nella quale si è preso atto che il Comune di Cisterna di Latina, settore 3 – Servizio Urbanistica e Pianificazione Territoriale ha trasmesso con nota prot. 45293 del 11/07/2024 acquisita a mezzo pec con prot. n. 892301 di pari data, la derubricazione di area boscata riferita all'area oggetto d'intervento. Preso atto della comunicazione trasmessa dal Comune di Cisterna di Latina in merito alla derubricazione del vincolo boschivo, giusta comunicazione all'interno del box: <https://regionelazio.app.box.com/v/VIA-004-2022/folder/274664276739>, si rappresenta la non competenza della scrivente struttura ad emettere parere forestale".



- La Regione Lazio, Direzione Regionale per lo Sviluppo Economico, le Attività Produttive e la Ricerca, Area Commercio e artigianato, con nota prot. n. 1151119 del 20/09/2024, ha espresso “...*parere favorevole al rilascio dell’autorizzazione commerciale comunale, a seguito della realizzazione di un Centro Commerciale e di un Parco Naturalistico, posto al km 64.00 della S.S. 148 "Pontina", ai sensi del progetto preliminare approvato con D.C.C. n. 84 del 04/10/2019*”, nel Comune di Cisterna di Latina, Provincia di Latina, in località Zona Produttiva Circeo Filati. Società istante GIAFRA S.r.l.. Sono fatte salve eventuali ulteriori determinazioni e prescrizioni delle altre Amministrazioni ed Enti competenti in materia e coinvolte nel procedimento, considerate vincolanti per la conclusione della procedura, nonché la conclusione favorevole, con successiva sottoscrizione, dell’Accordo di Programma, [...], fermo restando la regolarità degli aspetti urbanistico – edilizio e ambientale, che costituisce presupposto e condizione essenziale per la produzione degli effetti del presente parere”.
- La Regione Lazio, Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare, Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province laziali, con nota prot. n. 1307461 del 23/10/2024, sull’intervento in esame, ha espresso parere favorevole, con prescrizioni, ai fini urbanistici e paesaggistici ex comma 7 dell’art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004.
- Il Comune di Cisterna di Latina, con nota prot. n. 64634 del 29/10/2024, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 1331288 in pari data, ha trasmesso il parere favorevole del Rappresentante Unico Comunale.
- Il Ministero della Cultura, Direzione Generale Archeologia Belle Arti e Paesaggio, Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Frosinone e Latina, con nota prot. n. 11389-P del 29/10/2024, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 1331283 in pari data, ha espresso “...**parere favorevole** alla proposta in oggetto in quanto il progetto risulta compatibile con i valori paesaggistici del sito, nel rispetto delle condizioni...” elencate nella suddetta nota.
- La Provincia di Latina, Settore Tutela del Territorio e Sviluppo Sostenibile, Servizio Pianificazione Territoriale, SIT, VIA VAS - Ufficio VIA con nota prot. n. 46934 del 29/10/2024, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 1336196 del 30/10/2024, ha comunicato che “...in relazione ai profili del progetto coinvolgenti i compiti e le funzioni amministrative, in materia di ambiente, difesa del suolo, viabilità attribuite/delegate alla Provincia dall’Ordinamento vigente, si conferma la posizione unica, favorevole con condizioni e prescrizioni all’intervento, già espressa, a termini dell’art. 14-ter della Legge 07/08/1990 n.241, con precedente comunicazione prot. 24456 del 17/06/2024, in occasione della prima riunione della seconda seduta della Conferenza di Servizi. Quest’ultima, si intende pertanto integralmente richiamata e ribadita ai fini della seduta conclusiva, in forma comprensiva dei suoi allegati da A) a D), integranti i pronunciamenti settoriali espressi dagli Uffici interni coinvolti, di cui costituisce la sintesi. Quanto sopra, con riguardo al Regolamento sul Procedimento Amministrativo della Provincia di Latina, approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n.50/2022 non essendo pervenute variazioni o emendamenti degli stessi in fase successive, anche alla luce delle più recenti integrazioni documentali intervenute”.
- Il Rappresentante Unico Regionale, con nota prot. n. 1336194 del 30/10/2024, ha espresso il parere unico favorevole sull’intervento in oggetto, ai sensi e per gli effetti dell’art. 14 e ss. della Legge 241/1990 e dell’art. 86 del R.R. n. 1 del 06/09/2002, specificando che “I pareri delle competenti strutture regionali, [...], costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, anche in relazione alle condizioni e prescrizioni in essi contenuti ed ai quali si rinvia “per relationem”.



Considerato pertanto che le suddette Autorità interessate e coinvolte nel procedimento, non hanno rilevato significative criticità derivanti dalla realizzazione dell'opera.

Preso atto dei verbali delle sedute di Tavolo Tecnico di confronto nell'ambito della procedura di cui all'art. 27-bis, del D.Lgs. n. 152/06 e della D.G.R. n. 884 del 18/10/2022, tenutesi in data 26/05/2022 (I seduta), 09/02/2023 (II seduta), 16/10/2024 (III seduta); verbali disponibili in formato digitale nel box regionale.

Preso atto dei verbali delle sedute di Conferenza di Servizi di cui all'art. 27-bis, comma 7, del D.Lgs. n. 152/06 e della D.G.R. n. 884 del 18/10/2022, convocata in forma simultanea e in modalità sincrona ai sensi dell'art. 14 ter della L. n. 241/90, tenutesi in data 20/12/2022 (I seduta), 18/06/2024 (II seduta, I parte), 16/07/2024 (II seduta, II parte), 30/10/2024 (III seduta); verbali disponibili in formato digitale nel box regionale.

Considerato che nell'ambito dei lavori della conferenza di servizi, si è preso atto dei seguenti pareri favorevoli acquisiti in applicazione dell'assenso senza condizioni, ai sensi dell'art. 14-ter, co. 7 della l. 241/1990 da parte di:

- Regione Lazio - Direzione Regionale Ciclo dei Rifiuti, Area Bonifica dei Siti Inquinati;
- ASL di Latina, Dipartimento di Prevenzione e Servizio di Igiene Pubblica;
- Autostrade per il Lazio S.p.A.;
- E-distribuzione;
- Telecom Italia S.p.A.

Considerato che l'analisi dei fattori ambientali, condotta nel rispetto di quanto prescritto nell'Allegato VII del D.Lgs. n. 152/06 e desunta dalla documentazione prodotta, non ha evidenziato impatti negativi e significativi sull'ambiente derivanti dalla realizzazione dell'opera.

Considerato che dall'esame della documentazione progettuale, gli impatti riscontrati sulle componenti ambientali coinvolte sono mitigabili con l'applicazione delle misure di seguito prescritte.

Ritenuto, pertanto, di dover procedere all'espressione del provvedimento Valutazione di Impatto Ambientale ai sensi del D.Lgs. n. 152/06, avendo esaminato le interrelazioni tra il progetto proposto e i fattori ambientali coinvolti e valutato i prevedibili impatti sulle componenti ambientali interessate dalla realizzazione e dall'esercizio dell'opera in argomento;

TUTTO CIÒ PREMESSO

In relazione alle situazioni ambientali e territoriali descritte in conformità all'Allegato VII, parte II del D.Lgs. 152/2006, si esprime **pronuncia di compatibilità ambientale positiva** con le seguenti vincolanti prescrizioni e condizioni:

1. Il progetto dovrà essere attuato secondo quanto previsto negli elaborati presentati, elencati nelle premesse e nel rispetto di tutte le prescrizioni impartite dalle Autorità citate nel presente provvedimento.
2. Si dovranno recepire le indicazioni contenute nello Studio di Impatto Ambientale relativamente all'attuazione degli interventi di mitigazione ambientale e al piano di monitoraggio ambientale.
3. La realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dall'intervento in argomento, dovrà avvenire prima o almeno contestualmente all'esecuzione degli interventi privati, con particolare riguardo alle infrastrutture stradali di connessione con il sistema della viabilità esistente e comunque le stesse opere dovranno essere completate prima dell'entrata in attività della struttura commerciale. Relativamente alle viabilità di progetto, si richiamano le prescrizioni della vigente normativa in materia, di cui al D.Lgs. n. 285/92, al D.M. del 05/11/2001



ed al D.M. del 19/04/2006.

4. Al fine di migliorare le prestazioni energetiche degli edifici e delle infrastrutture connesse, e di contenere i consumi energetici dell'intervento in oggetto, nonché per promuovere l'utilizzo delle fonti rinnovabili, il progetto dovrà essere redatto e realizzato nel rispetto degli obiettivi di qualità individuati dalla Direttiva 2002/91/CE, dal D.Lgs n.192/2005, come modificato dal D.Lgs n. 311/2006, e dalla Legge Regionale n. 6/2008 relativa all'architettura sostenibile e alla bioedilizia.

Con riferimento agli obiettivi di promozione della sostenibilità energetico-ambientale nella progettazione e realizzazione di opere edilizie pubbliche e private, è obbligatoria l'installazione di impianti che fanno ricorso a fonti energetiche rinnovabili.

In particolare, al fine di ottemperare agli obiettivi comunitari, nazionali e regionali che prescrivono il miglioramento dell'efficienza energetica e la promozione delle fonti rinnovabili, il proponente dovrà attuare le seguenti misure compensative:

- produzione minima di energia termica da fonti rinnovabili e/o cogenerazione - trigenerazione: minimo 50% del fabbisogno annuo;
- produzione minima di energia elettrica da fonti rinnovabili e/o cogenerazione - trigenerazione: minimo 50% del fabbisogno annuo;
- massimo utilizzo di sistemi di riscaldamento radianti;
- massimo utilizzo di tecnologie per l'illuminazione naturale degli spazi interni (camini di luce, specchi, ecc.) che evitino la necessità di illuminare artificialmente gli ambienti di giorno;
- massimo utilizzo di sistemi per la protezione delle chiusure verticali trasparenti dal sole.

Inoltre, l'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale non dovrà essere superiore a quanto riportato nell'Allegato C, punto 1.2, tabella 2.3 del D.Lgs. n. 192/05 così come modificato ed integrato dal D.Lgs. n. 311/06.

Tutti i motori elettrici utilizzati negli impianti debbono avere classe di Efficienza I, nonché essere preferibilmente regolati attraverso variatori di velocità, secondo quanto previsto dall'Allegato A al DM Ministero dello Sviluppo Economico del 19 Febbraio 2007 recante "Disposizioni in materia di detrazioni per le spese sostenute per l'acquisto e l'installazione di motori ad elevata efficienza e variatori di velocità (inverter) di cui all'art. 1, commi 358 e 359, della legge 27 dicembre 2006, n. 296", pubblicato sulla Gazzetta ufficiale n. 47 del 26/2/07.

Particolare attenzione in fase progettuale dovrà essere posta per l'utilizzo ottimale dei fattori di condizionamento ambientale esterni e per gli obiettivi di risparmio delle risorse idriche.

Il progetto dovrà utilizzare tecnologie edilizie sostenibili e preferibilmente materiali di qualità certificata eco-compatibile e materiali naturali, ai sensi dell'art. 8 della legge regionale n. 6/2008, con un'attenzione particolare all'utilizzo di materiali riciclati e riciclabili, e dovrà essere redatto con riferimento alla metodologia del Life Cycle Assessment (LCA) con l'obiettivo di valutare gli impatti ambientali associati alle varie fasi del ciclo di vita di un prodotto.

5. Per quanto attiene la realizzazione dei parcheggi, dovranno essere soddisfatte le seguenti condizioni:

- al fine di contenere il rischio di contaminazione delle acque da metalli pesanti, gomme, particolato, le acque meteoriche provenienti dalle superfici adibite a parcheggi, dovranno essere trattate con idonei presidi idraulici (vasche di decantazione, disoleatori, ecc...) prima di essere definitivamente smaltite; l'impianto di smaltimento delle acque meteoriche dovrà essere dimensionato in ottemperanza alla normativa vigente e dovranno essere effettuati periodici interventi di manutenzione, considerando anche i casi di sversamenti accidentali ed effettuati lavaggi con frequenza funzionale agli eventi



meteorici di rilievo;

- le aree a parcheggio dovranno essere dotate di idonei impianti di illuminazione notturna;
- la transitabilità all'interno delle aree di sosta dovrà essere a senso unico per limitare il più possibile incroci e attraversamenti;
- dovrà essere assicurata una differenziazione dei percorsi carrabili e pedonali attraverso soprattutto una segnaletica verticale e/o orizzontale interna ed esterna alle aree di sosta affinché i percorsi pedonali siano protetti e ben identificabili per differenti profili di utenti.

6. Dovranno essere adottate le seguenti indicazioni in riferimento alle sistemazioni a verde delle aree, in particolare:

- Gli individui arborei preesistenti e salvaguardati e/o reimpiantati per la realizzazione delle aree verdi debbono:
 - avere uno sviluppo equilibrato con un portamento il più possibile verticale;
 - essere stati sottoposti preventivamente alla verifica di stabilità, sia per il fusto che per i rami/branche principali.
- Gli individui arborei ed arbustivi impiegabili nelle aree marginali (viabilità) o confinate in spazi ben definiti (aiuole, parcheggi) devono essere:
 - di specie autoctone, o comunque familiari con il tessuto vegetazionale circostante, munite di certificazione sanitaria e di provenienza;
 - di specie che a maturità non abbiano un apparato radicale superficiale;
 - di specie considerate a basso carico allergenico per la collettività;
 - per quelle finalizzate a costituire la parte alta della barriera o delle formazioni arboree, devono mettersi a dimora individui il cui punto basso di inserzione della chioma sia almeno a 3 metri dal colletto;
 - di specie idonee alla natura del suolo, al contesto territoriale, alla matrice ambientale dell'area ed alle caratteristiche meteorologiche. Particolare attenzione deve essere dedicata alla selezione di specie che richiedono consumi idrici sostenibili con le caratteristiche dell'area.
- Le superfici destinate ad ospitare le aree verdi devono essere sistemate con interventi che prevedano, per quanto possibile, minimi movimenti di terra tali, comunque, da non alterare la morfologia, la natura dei suoli ed il regime idrico e di stabilità dei suoli. Essi devono realizzarsi in modo da favorire il deflusso controllato delle acque.
- La sistemazione a verde degli spazi a margine dell'opera edilizia dovrà essere realizzata prima dell'avvio dei lavori dei manufatti edilizi (ad esclusione delle aree necessarie per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, per il transito dei mezzi e per quelle delle lavorazioni di cantiere), e il soggetto proponente dovrà provvedere ad una manutenzione costante delle opere a verde fino al completamento dei lavori dell'intera opera (la manutenzione deve essere programmata senza ricorrere all'uso di prodotti chimici e privilegiando i fertilizzanti naturali e gli ammendanti organici).
- Tutte le superfici impiantate devono essere munite di un piano pluriennale di manutenzione, che specifichi le cure colturali annuali e periodiche a cui debbono essere obbligatoriamente sottoposte, sia ai fini della loro crescita regolare (innaffiature, ecc.) sia ai fini dell'acquisizione di un portamento equilibrato (potature, ecc.). Periodicamente le piante debbono essere sottoposte a verifiche di stabilità.

Fattore ambientale: acque superficiali e sotterranee:

7. Nella realizzazione dell'area di cantiere si ritiene necessario attuare la regimazione idraulica delle acque meteoriche ricadenti su tutta l'area oggetto di lavori, evitando lo scorrimento di esse all'interno del cantiere ed allontanandole dalla zona di lavorazione, mediante la



- realizzazione di sistemi di raccolta in grado di favorire lo scorrimento delle acque a valle;
8. Eventuali reflui generati nella fase di cantiere dovranno essere raccolti e smaltiti come rifiuti;
 9. Dovrà essere garantito, tramite adeguate pendenze di progetto, il corretto deflusso delle acque meteoriche dalle superfici impermeabilizzate ai sistemi di raccolta/convogliamento quali caditoie, pozzetti, griglie, etc. nell'area interessata dall'impianto, anche in occasione di eventi meteorologici eccezionali. Si dovranno adottare misure adeguate ad impedire la formazione di ristagni d'acqua nelle aree di deposito dei rifiuti e dei materiali;
 10. Qualora durante la fase di realizzazione dell'opera si producono acque di aggotamento o di venuta presenti negli scavi che saranno rimosse mediante pompaggio/"dewatering" mediante l'installazione di impianti di drenaggio con sistema wellpoint, le stesse andranno caratterizzate e poi smaltite/riutilizzate a seconda del caso.
 11. I mezzi meccanici quali gru, autogrù e sollevatori, utilizzati nelle fasi di realizzazione delle nuove infrastrutture, eventuali serbatoi impiegati per lo stoccaggio del combustibile o altri mezzi potenzialmente inquinanti dovranno prevedere opportuni sistemi di contenimento di eventuali sversamenti accidentali (es. kit anti-inquinamento), che saranno presenti direttamente in situ o a bordo dei mezzi;
 12. Particolare attenzione dovrà essere posta a tutte le lavorazioni che riguardano perforazioni e getti di calcestruzzo in prossimità della falda idrica sotterranea, che dovranno avvenire a seguito di preventivo intubamento ed isolamento del cavo al fine di evitare la dispersione in acque sotterranee del cemento e di altri additivi. È importante inoltre porre attenzione alle caratteristiche degli oli disarmanti, se impiegati nella costruzione, allo scopo di scegliere preferibilmente prodotti biodegradabili e atossici;
 13. Durante la fase di esercizio si dovrà procedere alla periodica manutenzione dei sistemi di raccolta delle acque per evitare intasamenti e consentire il naturale deflusso;
 14. Durante la realizzazione delle opere in alveo in corrispondenza dei nuovi punti di scarico e in corrispondenza di quelli esistenti, porre particolare attenzione ai possibili fenomeni di inquinamento e/o sversamenti accidentali. Il proponente dovrà inoltre tenere in buono stato di manutenzione tali manufatti per consentire il corretto deflusso delle acque;
 15. La superficie delle aree pavimentate dovrà essere tenuta in buono stato di manutenzione, priva di crepe, fessurazioni, buche, etc., al fine di garantire nel tempo l'impermeabilità o l'integrità delle relative superfici ed evitare infiltrazioni nel suolo e sottosuolo di sostanze che potrebbero compromettere la qualità delle acque sotterranee;
 16. Nella fase di esercizio del centro commerciale, per l'irrigazione delle aree verdi afferenti all'annesso Parco Naturalistico dovranno essere impiegati prodotti fertilizzanti contenenti sostanze naturali e ammendanti compostati misti o verdi conformi al D.Lgs. n.75/2010, nonché impianti di irrigazione a ridotto consumo idrico;
 17. Qualora i monitoraggi dei corpi idrici recettori evidenziassero cambiamenti peggiorativi della qualità delle acque il Proponente dovrà prevedere delle misure correttive da concordare con l'AC.

Componente ambientale suolo e sottosuolo:

18. sia ottemperato quanto previsto nella relazione geologica presente agli atti;
19. lo scavo, il deposito e la gestione delle terre e rocce da scavo prodotte in sito dovrà avvenire



in conformità a quanto previsto dal D.P.R. n. 120/2017 e indicato nel Piano di gestione delle terre e rocce da scavo (All 15.3 Rev 00 del 15.04.2024);

20. eseguire le attività di rifornimento dei mezzi esclusivamente su aree pavimentate;
21. verificare la possibilità di eseguire delle indagini per la ricerca di eventuali sottoservizi prima dell'inizio delle attività di scavo;
22. i macchinari impiegati nelle attività di cantiere dovranno prevedere opportuni sistemi di contenimento di eventuali sversamenti accidentali;
23. il deposito temporaneo dei rifiuti dovrà essere organizzato e gestito in conformità a quanto previsto dalla parte IV del D.Lgs 152/2006;
24. le attività di rimozione e successiva gestione dei materiali in amianto presenti sul sito dovrà essere effettuata da ditta specializzata e autorizzata ed essere effettuata secondo normativa di settore vigente.

Per il fattore ambientale emissioni in atmosfera e qualità dell'aria:

25. In merito alle misure di mitigazione in fase di cantiere previste dal Proponente si ritiene utile che siano messe in atto prevedendo che la bagnatura delle superfici di transito sia effettuata in qualsiasi condizione climatica, non solo nella stagione estiva, al fine di contenere la dispersione delle polveri. Inoltre, si raccomanda che durante le demolizioni delle strutture edili si provveda alla bagnatura dei manufatti al fine di minimizzare la formazione e la diffusione di polveri.
26. Con riferimento alle attività di rimozione dell'amianto citate dal Proponente nel SIA, si evidenzia che dovranno essere attuati tutti i presidi ambientali e sanitari previsti dalla normativa vigente (ad esempio dal D.M. 6/09/1994 del Ministero della Sanità), rimandando alla A.C. le questioni inerenti la salubrità e la sicurezza nei luoghi di lavoro.
27. Ad integrazione delle *misure di mitigazione in fase di esercizio* previste dal Proponente, con specifico riferimento al traffico indotto dall'esercizio del centro commerciale, si raccomanda di prevedere delle specifiche misure, quali ad esempio l'utilizzo di navette.
28. Con riferimento ai punti di ubicazione delle stazioni di monitoraggio si richiama che il Proponente ha individuato nell'ambito della stima degli impatti in fase di cantiere, i due recettori R01 e R02 rispettivamente riferiti alla fase di demolizione (area 1) e alla fase di scavo di sbancamento (area 2). Al riguardo, per il monitoraggio in fase di cantiere (corso d'opera), è ragionevole campionare solo presso il recettore R01, nel caso in cui le attività di demolizione e scavo vengano condotte in parallelo; altrimenti, è opportuno effettuare il monitoraggio sul recettore R01 in fase di demolizione e sul recettore R02 durante le attività di sbancamento.
29. Ai fini della valutazione delle emissioni da traffico si chiede di effettuare il confronto dei dati del monitoraggio ante-operam (*scenario attuale*) con quelli del monitoraggio post-operam (*scenario futuro*), presso il recettore R02, che si ritiene maggiormente rappresentativo.
30. Con riferimento a quanto specificato nel PMA, ovvero che "Nella successiva fase progettuale i punti individuati potranno subire variazioni a seguito di ulteriori affinamenti da prevedersi una volta definito il layout di cantiere esecutivo e di accertamenti sul campo per la verifica della fattibilità logistica (allacci corrente, permessi in aree private, ecc.)", si raccomanda di effettuare le misure di polveri sul recettore più impattato da individuare, di volta in volta, in base allo scavo, nonché all'analisi della direzione dei venti dominanti.
31. Per quanto riguarda la durata del monitoraggio in fase post-operam il Proponente specifica



che le misure sono previste *due volte nel semestre dopo la fine dei lavori e precisamente nei mesi di dicembre e febbraio*. Al riguardo si raccomanda di effettuare nel PMA *due campagne bisettimanali nel periodo da dicembre a febbraio, poiché più critico dal punto di vista della qualità dell'aria*.

32. Si richiama infine che la proposta di monitoraggio dovrà essere tale da consentire interventi di mitigazione immediati e “calibrati” alla luce del confronto con i valori limite previsti dal D.Lgs. n. 155/2010, ovvero quelli di riferimento definiti dalle linee guida OMS per la qualità dell'aria (*WHO global air quality guidelines: particulate matter PM_{2,5} and PM₁₀, ozone, nitrogen dioxide, sulfur dioxide and carbon monoxide, 2021*).

In merito all'agente fisico rumore si ritiene che le misurazioni debbano necessariamente riferirsi al recettore R01, secondo le indicazioni riportate nel *Piano di Monitoraggio Ambientale (PMA, All.18 – rev. 02 del 24/10/2022)* e nella *Planimetria* allegata al piano (All.18.1 del 24/10/2022).

per la fase di cantiere si raccomanda:

33. i monitoraggi vengano eseguiti nelle fasi a maggior impatto acustico previste dal cronoprogramma (demolizioni strutture preesistenti, scavi, sbancamenti, realizzazione fondazioni, ecc.).
34. venga ottimizzato il numero dei mezzi di cantiere e che le macchine operatrici in funzione siano sempre omogeneamente distribuite all'interno dell'area del cantiere.
35. vengano spenti i mezzi/macchinari nei momenti di non utilizzo.
36. venga fissata la velocità massima di transito dei mezzi pesanti nell'area di cantiere.
37. esclusivo utilizzo di macchinari e apparecchiature certificate CE in conformità ai livelli di emissione acustica contemplati, macchina per macchina, dalla normativa vigente per le macchine ed attrezzature destinate a funzionare all'aperto.

per la fase di esercizio si raccomanda:

38. programmazione degli orari di utilizzo delle sorgenti maggiormente rumorose (impianti tecnici) e delle attività di carico/scarico al di fuori dei normali orari di riposo delle persone e di totale spegnimento nelle fasi di non utilizzo.

Monitoraggio Ambientale:

39. i risultati dei monitoraggi eseguiti a cura della Proponente, dovranno essere comunicati e condivisi con i soggetti coinvolti nel procedimento e trasmessi all'Area V.I.A. per la pubblicazione degli stessi su apposito box digitale

Inoltre, in merito al monitoraggio delle vibrazioni previsto dal Proponente presso il recettore R01, secondo le indicazioni riportate nel *Piano di Monitoraggio Ambientale (PMA, All.18 – rev. 02 del 24/10/2022)* e nella *Planimetria* allegata al piano (All.18.1 del 24/10/2022), si raccomanda di:

40. Monitorare, ove necessario, le lavorazioni più gravose ai sensi della norma UNI 9614:2017.
41. Pianificare la logistica interna limitando la velocità di mezzi pesanti e macchine operatrici.
42. Pianificare e attuare la manutenzione ordinaria e straordinaria di macchine e mezzi.
43. Escludere, ove possibile, l'uso contemporaneo di macchine particolarmente impattanti.

Modifiche o estensioni progettuali

44. Eventuali modifiche e/o estensioni riguardanti l'intervento in argomento e non



specificatamente previste nel presente progetto, dovranno seguire l'iter procedimentale di cui al D.Lgs. n. 152/2006 conformemente a quanto disposto dall'art. 6, comma 9 o 9 bis e dall'Allegato IV, punto 8, lettera t) del citato Decreto.

La presente istruttoria tecnico-amministrativa è redatta in conformità della parte II del D.Lgs. 152/06.

Si evidenzia che qualunque difformità o dichiarazione mendace dei progettisti su tutto quanto esposto e dichiarato negli elaborati tecnici agli atti, inficia la validità della presente istruttoria tecnico-amministrativa.

Il presente documento è costituito da n. 69 pagine inclusa la copertina.