

**Direzione:** AMBIENTE, CAMBIAMENTI CLIMATICI, TRANSIZIONE ENERGETICA E SOSTENIBILITA', PARCHI

**Area:**

## DETERMINAZIONE *(con firma digitale)*

N. G15650 del 22/11/2024

Proposta n. 36512 del 08/10/2024

**Oggetto:**

Procedimento di Valutazione di Impatto Ambientale - Provvedimento Autorizzatorio Unico Regionale ai sensi dell'art. 27- bis, parte II del D.Lgs. 152/2006 sull'intervento di "Realizzazione e gestione di un parcheggio multipiano in località Spaltoni nel Comune di Gaeta, Provincia di Latina". Proponente: Società Edificanda S.r.l. - Registro elenco progetti: n. 082/2022. - Archiviazione procedura.

**Oggetto:** Procedimento di Valutazione di Impatto Ambientale – Provvedimento Autorizzatorio Unico Regionale ai sensi dell’art. 27- bis, parte II del D.Lgs. 152/2006 sull’intervento di “Realizzazione e gestione di un parcheggio multipiano in località Spaltoni nel Comune di Gaeta, Provincia di Latina”. Proponente: Società Edificanda S.r.l. - Registro elenco progetti: n. 082/2022. - Archiviazione procedura.

**IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE REGIONALE AMBIENTE, CAMBIAMENTI CLIMATICI,  
TRANSIZIONE ENERGETICA E SOSTENIBILITÀ, PARCHI**

**Visto** lo Statuto della Regione Lazio;

**Vista** la Legge Regionale n. 6 del 18 febbraio 2002 e successive modifiche e integrazioni, relativa alla disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio regionale;

**Visto** il regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta regionale n. 1 del 6 settembre 2002 e successive modifiche;

**Visto** il regolamento regionale 23 ottobre 2023, n. 9, concernente: “Modifiche al regolamento regionale 6 settembre 2002, n.1 (Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della giunta regionale) e successive modifiche. Disposizioni transitorie”, il quale ha riorganizzato le strutture amministrative della Giunta regionale, in considerazione delle esigenze organizzative derivanti dall’insediamento della nuova Giunta regionale e in attuazione di quanto disposto dalla legge regionale 14 agosto 2023, n. 10;

**Visto** il regolamento regionale 28 dicembre 2023, n.12, concernente: “Modifiche al regolamento regionale 6 settembre 2002, n.1 (Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della giunta regionale) e successive modifiche. Disposizioni transitorie”, con il quale sono state modificate le disposizioni transitorie del r.r. 9/2023;

**Vista** la deliberazione di Giunta regionale 11 gennaio 2024 n. 8 con la quale è stato conferito l’incarico di Direttore della Direzione regionale “Ambiente, cambiamenti climatici, transizione energetica e sostenibilità, parchi” al Dott. Vito Consoli, contratto sottoscritto in data 01 febbraio 2024;

**Vista** la nota prot. n. 0573860 del 30/04/2024 avente ad oggetto: “Indicazioni per l’operatività della riorganizzazione dell’apparato amministrativo disposta dal regolamento regionale 23 ottobre 2023, n. 9 e in attuazione delle direttive I, II, III, IV, V e VI di cui alle note prot. n. 1414222 del 05/12/2023, prot. n. 132306 del 30/01/2024 e prot. n. 0171408 del 06/02/202, prot. n. 0190513 del 09/02/2024, prot. n. 0231852 del 19/02/2024 e prot. n. 281552 del 28/02/2024, con decorrenza 1° maggio 2024”;

**Visto** l’Atto di Organizzazione n. G04875 del 24/04/2024 “Assegnazione del personale alle strutture della Direzione regionale “Ambiente, cambiamenti climatici, transizione energetica e sostenibilità, parchi”;

**Dato atto** che il Responsabile del Procedimento è l’Arch. Paola Pelone;

**Visto** il Decreto Legislativo 3/04/2006, n. 152 “Norme in materia ambientale” e s.m.i.;

**Vista** la Legge Regionale 16/12/2011, n. 16, “Norme in materia ambientale e di fonti rinnovabili”;

**Vista** la D.G.R. n. 884 del 18/10/2022 con la quale sono state approvate le “Disposizioni operative per lo svolgimento delle procedure di valutazione di impatto ambientale”;

**Vista** la Legge 07/08/1990, n. 241 e s.m.i. “Norme in materia di procedimento amministrativo e

di diritto di accesso ai documenti amministrativi”;

**Vista** l'istanza del 03/08/2022 (protocollo di acquisizione n. 763069 in pari data), con la quale il Soggetto Proponente ha trasmesso alla Regione Lazio, Area Valutazione di Impatto Ambientale, il progetto relativo alla *“Realizzazione e gestione di un parcheggio multipiano in località Spaltoni nel Comune di Gaeta, Provincia di Latina”* ai fini degli adempimenti previsti per l'espressione delle valutazioni sulla compatibilità ambientale di cui al Decreto Legislativo n. 152/06.

**Considerato** che il procedimento, a seguito dell'inoltro dell'istanza, ha avuto il seguente iter:

- con nota prot. n. 770484 del 04/08/2022, 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;
- con nota prot. n. 788666 del 10/08/2022, 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, ha richiesto integrazioni;
- con nota prot. n. 33690 del 31/08/2022, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 837142 del 05/09/2022, la Provincia di Latina, Settore Edilizia Scolastica e Pianificazione Territoriale, ha richiesto precisazioni in merito alla documentazione inoltrata;
- con nota prot. n. 868211 del 13/09/2022, l'Area VIA ha inviato la richiesta di integrazioni documentali a norma dell'art. 27-bis comma 3 del D.Lgs. n. 152/2006;
- con nota del 12/10/2022, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 994065 in pari data e con nota del 12/10/2022, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 1000055 del 13/10/2022, la Società Edificanda S.r.l. ha trasmesso la documentazione integrativa rinvenibile al seguente link: <https://regionelazio.box.com/v/VIA-082-2022>;
- con nota prot. n. 1007967 del 14/10/2022, è stata trasmessa al proponente e agli enti competenti la comunicazione a norma dell'art. 27-bis del D.Lgs. n. 152/2006 di pubblicazione avviso ex art. 23 c. 1 lett. e) del citato decreto;
- con nota prot. n. 57127 del 09/11/2022, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 1118774 il Comune di Gaeta, in pari data, ha trasmesso copia dell'avviso pubblico pubblicato all'albo pretorio comunale;
- con nota del 14/11/2022, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 1132510 in pari data, il Sig. Beniamino Gallinaro, già Direttore dell'Ente Parco Riviera di Ulisse, ha presentato osservazioni sull'intervento in oggetto;
- con nota acquisita a mezzo PEC al prot. n. 1135925 del 14/11/2022 la Sig.ra Matilde Scalesse, ha presentato osservazioni sull'intervento in oggetto;
- con nota del 13/11/2022 a firma del consigliere comunale prof.ssa Sabina Mitrano, l'Associazione Scalinandogaeta, la lista civica “Gaeta Comunità di Valori” (GCV), Europa Verde – Gaeta hanno presentato osservazioni sull'intervento in oggetto;
- con nota prot. n. 1133422 del 14/11/2022 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, ha comunicato che *“...si evidenziano criticità riguardanti la compatibilità di dette opere con gli obiettivi di tutela e di miglioramento della qualità del paesaggio individuati dal PTPR per i beni paesaggistici interessati dalle trasformazioni. In particolare, tali criticità sono legate alla compatibilità della soluzione progettuale del parcheggio semi-interrato multipiano, e dello spazio pubblico ad esso collegato, con le caratteristiche dell'area interessata, caratterizzata dalla vicinanza al Parco regionale “Monte di Orlando” e al Santuario della SS Trinità, dichiarata bene paesaggistico sottoposto a vincolo tramite una doppia dichiarazione di notevole interesse pubblico, e ricadente nel Paesaggio Naturale, così come individuato dal PTPR tavola A, che non consente la realizzazione di parcheggi (NTA PTPR art.22 Tab. B 7.2.7), né nuove strutture commerciali (NTA PTPR art.22 Tab. B 4.2.2). Tale area è inoltre sottoposta a vincolo di tutela delle Visuali, che vieta modifiche dello stato dei luoghi che impediscono le visuali, anche quando consentite dalla disciplina di tutela e di uso per gli ambiti di paesaggio così come individuati dal PTPR (NTA PTPR art.50)...”;*

- con nota prot. n. 14151 del 14/11/2022, (pervenuta tramite PEC priva di allegato in data 15/11/2022, rif. prot. n. 1139437 e successivamente acquisita con prot. n. 1145753 del 16/11/2022) il Ministero della Cultura, Direzione Generale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Frosinone e Latina, ha comunicato che *“...Considerando quanto disposto dalle NTA del PTPR con carattere prescrittivo per l'area oggetto di intervento, il progetto così come elaborato è da ritenersi **non conforme alla normativa vigente in materia di tutela paesaggistica**. Pur considerando l'art. 12 delle NTA inerente le autorizzazioni per le opere pubbliche, che prevede che esse possano essere consentite anche in deroga alle norme del PTPR, si evidenzia che ciò sia possibile solo in assenza di alternative localizzative e/o progettuali, e ferma restando la necessità di verificare, in sede di autorizzazione paesaggistica, la compatibilità di dette opere con gli obiettivi di tutela e di miglioramento della qualità del paesaggio individuati dal PTPR per i beni paesaggistici interessati dalle trasformazioni. E' doveroso sottolineare la prevalenza del PTPR su tutti gli altri strumenti pianificatori, stabilita dall'art. 145 co.3 del D.lgs n. 42/2004, che rende di fatto l'atto di deroga alle norme del Piano paesaggistico evento eccezionale, da attuarsi in condizione particolari e straordinarie, accertate le quali si consente di non dare applicazione, nel singolo caso concreto, alle norme del PTPR. L'ammissibilità alla deroga alle norme di piano deve essere valutata tramite una apposita istanza di deroga, che deve essere accertata in primo luogo dall'ente regionale che, dopo aver valutato il caso specifico e riconosciuta l'effettiva rilevanza dell'interesse pubblico dell'intervento proposto, richiede il parere vincolante di questo Ministero. Il soggetto individuato per l'espressione del parere in merito all'ammissibilità della deroga alle norme del Piano è rappresentato dalla Direzione Generale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, quale organo deputato al coordinamento degli Uffici Periferici, ovvero nel caso specifico la Soprintendenza competente per territorio, la quale cura unicamente l'istruttoria valutativa. Si ritiene che il progetto oggetto di valutazione presenti diverse criticità relativamente alla compatibilità con gli obiettivi di tutela e non garantisca un miglioramento delle qualità del paesaggio attuale, per tanto non si condivide l'opportunità di derogare a quanto la normativa di piano paesaggistico prescrive per l'area in oggetto poiché **non si ravvisa la compatibilità paesaggista dell'intervento...**”;*
- con nota prot. n. 12158 del 16/11/2022, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 1146767 in pari data, l'Agenzia del Demanio, Direzione Regionale Lazio, ha rappresentato che *“...la scrivente Direzione Regionale, per quanto di propria competenza e per i soli aspetti*

*dominicali, come già espresso nella nota prot. 13251 del 3/11/2021 trasmessa al Comune di Gaeta, esprime il proprio nulla osta alla realizzazione delle opere di cui trattasi, fatti salvi l'espletamento dei frazionamenti catastali delle aree oggetto del trasferimento richiamato a cura del Comune di Gaeta, le determinazioni e prescrizioni degli altri Enti ed Amministrazioni competenti in materia, che sono da intendersi vincolanti per il buon esito della procedura, e le eventuali modifiche che dovessero effettuarsi alla documentazione tecnica condivisa.”;*

- con nota prot. n. 1164073 del 18/11/2022 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 29/11/2022 alle ore 10:00;
- con nota prot. n. 20601 del 21/11/2022, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 1166034 in pari data il Ministero dell'Interno, Dipartimento dei Vigili del Fuoco del S.P.D.C. – Comando Provinciale Vigili del Fuoco Latina, Ufficio Prevenzione Incendi, ha comunicato che *“...nella documentazione disponibile sulla piattaforma indicata, sono contenuti elaborati che attengono all'aspetto antincendio, comunque carenti della relazione tecnica, ma non risulta avviato il procedimento di valutazione del progetto ai sensi del DPR 151/2011. Per quanto sopra, questo Ufficio potrà esprimere il parere di competenza una volta che sarà adottato il procedimento stesso”;*
- con nota prot. n. 1177727 del 23/11/2022, la Regione Lazio, Direzione Regionale Ambiente, Area Protezione e Gestione della Biodiversità, ha riportato osservazioni e richiesto integrazioni;
- con nota acquisita a mezzo PEC al prot. n. 1190469 del 25/11/2022 il Sig. Emiliano Scinicariello, Consigliere Comunale di Gaeta, ha presentato osservazioni sull'intervento in oggetto;
- in data 29/11/2022 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-082-2022>;
- con nota prot. n. 84112 del 02/12/2022, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 1226366 in pari data, ARPALAZIO, Dipartimento Pressioni sull'Ambiente, Servizio Supporto Tecnico ai Processi Autorizzatori, Unità Valutazioni Ambientali, ha richiesto l'integrazione dei contenuti della documentazione, 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;
- con nota prot. n. 1254544 del 12/12/2022, è stata inviata richiesta di integrazioni documentali a norma dell'art. 27 bis c.5 del D.Lgs. n. 152/2006;
- con nota prot. n. 002U del 03/01/2023, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 6580 in pari data, la Società Edificanda S.r.l. ha richiesto la sospensione dei termini del procedimento di 180 giorni, ai sensi dell'art. 27-bis, comma 5, del D.lgs. n. 152/06;
- con nota prot. n. 28488 del 11/01/2023, 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;
- con nota prot. n. 21292DEF0171 del 19/10/2021, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 31313 del 11/01/2023, l'Italgas Reti ha comunicato che *“...nell'area interessata dai lavori non sono presenti Ns tubazioni”;*

- con nota del 30/06/2023, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 717474 in pari data, la Società Edificanda S.r.l. ha trasmesso la documentazione integrativa rinvenibile al seguente link: <https://regionelazio.box.com/v/VIA-082-2022>;
- con nota prot. n. 787618 del 17/07/2023, è stata verificata la completezza della documentazione integrativa ed è stato rilevato che:
  - risultano mancanti le controdeduzioni alle osservazioni pervenute,
  - l'istanza di V.I.A. ed i relativi allegati (Allegato A - Elenco degli enti e delle amministrazioni coinvolti nella procedura di valutazione di impatto ambientale - Allegato B - Dichiarazione sostitutiva di atto notorio - Allegato C - Dichiarazione attestante il valore dell'opera - Allegato D - Avviso pubblico per la procedura di V.I.A) dovranno essere aggiornati alla luce della documentazione integrativa prodotta, così come conseguentemente dovrà essere compensato il versamento degli oneri istruttori.

È stata invitata la proponente a produrre la documentazione entro il termine di 30 giorni a far data dalla suddetta nota.

- con nota acquisita a mezzo PEC con prot. n. 909468 del 16/08/2023, la Società Edificanda S.r.l. ha trasmesso la seguente documentazione:
  - Istanza di V.I.A. ed i relativi allegati (Allegato A - Elenco degli enti e delle amministrazioni coinvolti nella procedura di valutazione di impatto ambientale - Allegato B - Dichiarazione sostitutiva di atto notorio - Allegato C - Dichiarazione attestante il valore dell'opera - Allegato D - Avviso pubblico per la procedura di V.I.A);
  - Controdeduzioni alle osservazioni presentate dal Sig. Emiliano Scinicariello, Consigliere Comunale di Gaeta, dalla Sig.ra Matilde Scalesse, dal Sig. Beniamino Gallinaro, già Direttore dell'Ente Parco Riviera di Ulisse e dall'Associazione Scalinandogaeta, lista civica "Gaeta Comunità di Valori" (GCV), Europa Verde - Gaeta;
  - Ricevuta di versamento del bonifico ad integrazione del pagamento degli oneri istruttori.
- con nota prot. n. 942618 del 30/08/2023, è stata comunicata la ripresa del procedimento in oggetto dalla fase di cui all'art. 27 bis, comma 2 e 3 del D.Lgs. n. 152/06 e della D.G.R. n. 884 del 18/10/2022 e dell'avvenuta pubblicazione, nella sezione V.I.A. del sito web regionale, di tutta la documentazione progettuale, comprensiva delle integrazioni inviate, dello studio di impatto ambientale e della sintesi non tecnica, come previsto dal comma 4, art. 23 del citato Decreto. In considerazione altresì delle sostanziali modifiche apportate al progetto e delle variazioni del costo complessivo dell'opera, è stato richiesto al Comune di Gaeta di produrre degli atti presupposti al proseguimento dell'iter procedurale di V.I.A. (atto di assenso dell'organo politico collegiale del Comune di Gaeta alle varianti) e le controdeduzioni alle osservazioni pervenute.
- con nota prot. n. 9688 del 08/09/2023, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 980599 in pari data, l'Agenzia del Demanio, Direzione Regionale Lazio ha comunicato che *"...le particelle catastali B e 205 del foglio 34 interessate dal progetto in argomento, sono state trasferite in proprietà al Comune di Gaeta, ai sensi dell'art. 56 bis del D.L. 21 giugno 2013 n. 69 e ss.mm.ii., con Decreto di trasferimento prot.n. 4476/DR/ST-LZ2 emesso da questa Direzione Regionale in data 21/04/2023. Il trasferimento in proprietà è avvenuto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili, con tutte le servitù attive, passive, apparenti e non apparenti, continue e discontinue, pertinenze e dipendenze,*

*accessori oneri e pesi. Per l'effetto del citato Decreto, quindi, a far data dal 21/04/2023, il Comune di Gaeta è subentrato nei diritti attivi e passivi relativi al bene trasferito, perfezionandosi anche l'immissione nel possesso giuridico da parte dell'Ente medesimo. Ciò posto, il Comune di Gaeta costituisce l'attuale controparte con competenza relativa ai profili dominicali in luogo della scrivente Direzione Regionale dell'Agenzia del Demanio che, quindi, non rientra più tra gli Enti e/o le Amministrazioni coinvolte nel procedimento di cui all'oggetto, essendo venuti meno i profili di competenza".*

- con nota prot. n. 41766 del 09/08/2023, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 1018313 del 18/09/2023, Il Comune di Gaeta ha trasmesso le contro deduzioni alle osservazioni pervenute per le attività svolte dallo stesso Comune di Gaeta.
- con nota prot. n. 1058877 del 26/09/2023, è stata trasmessa al proponente e agli enti competenti la comunicazione a norma dell'art- 27-bis del D.Lgs. n. 152/2006 di pubblicazione avviso ex art. 23 c. 1 lett. e) del citato decreto e D.G.R. n. 884/22.
- con nota prot. n. 13449-P del 31/10/2023, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 1239982 del 02/11/2023, il Ministero della Cultura, Direzione Generale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Frosinone e Latina, ha comunicato:
  - Relativamente alla compatibilità paesaggistica dell'intervento, ha espresso parere favorevole alla V.I.A. in oggetto, con prescrizioni;
  - *Per quanto attiene alla tutela architettonica, [...] si esprime parere alla V.I.A in oggetto, con prescrizioni;*
  - In merito al patrimonio archeologico – beni archeologici, è stato rappresentato che *"...In base al combinato dell'art. 23 D. Lgs. 152/2006 e dell'art. 25 D.Lgs. 50/2016, relativo al procedimento di archeologia preventiva, sono state effettuate indagini e fornito un parere archeologico definitivo, trasmesso con Ns. nota prot. 14719 del 16.11.2018; in questa sede si ribadisce il succitato parere e i suoi aspetti prescrittivi, pur condizionati dall'eventuale esito favorevole del procedimento di VIA in oggetto".*
- con nota prot. n. 79085 del 15/11/2023, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 1310125 in pari data, Arpa Lazio, Dipartimento Pressioni sull'Ambiente, Servizio Supporto Tecnico ai Processi Autorizzatori, Unità Valutazioni Ambientali, ha richiesto l'integrazione dei contenuti della documentazione, 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 – Avviso bis.
- con nota prot. n. 1323672 del 17/11/2023, è stata inviata la richiesta di integrazioni documentali a norma dell'art. 27 bis c.5 del D.Lgs. n. 152/2006, a seguito della pubblicazione dell'avviso pubblico bis.
- con nota prot. n. 1441134 del 12/12/2023, La Regione Lazio, Direzione Regionale Ambiente, Area Protezione e Gestione della Biodiversità, ha espresso parere favorevole sull'intervento in oggetto, con prescrizioni, effettuata la procedura di valutazione d'incidenza ex art. 5 del DPR n. 357/1997 e s.m.i.
- con nota acquisita a mezzo PEC con prot. n. 1472085 del 19/12/2023, la Società Edificanda S.r.l. ha fornito precisazioni sul Piano di Utilizzo delle terre e rocce da scavo ed ha allegato copia dell'*Autorizzazione Unica per impianti di trattamento e di recupero di rifiuti speciali non pericolosi, ai sensi dell'art. 208 del D.Lgs. n. 152/06 e smi e degli artt.*

15 e 16 della L.R. 27/98, rilasciata alla Società Cardi Srl dalla Provincia di Latina con prot. n. 27229 del 02/07/2019.

- con nota prot. n. 1484587 del 21/12/2023, è stata sollecitata la Società Edificanda S.r.l. al deposito della documentazione integrativa mancante rispetto alla richiesta formulata con nota prot. n. 1323672 del 17/11/2023 dall'Area V.I.A.
- con nota acquisita a mezzo PEC con prot. n. 13749 del 05/01/2024, la Società Edificanda S.r.l. ha rimesso "...l'Elaborato GT01 "Relazione gestione terre e rocce da scavo" integrato nella parte relativa alle modalità di gestione del volume di materiale non riutilizzato nel sito di produzione, con l'elaborazione di un Piano di Utilizzo (cfr. par. 6 dell'Elaborato GT01) conforme alle indicazioni fornite dall'Allegato 5 del D.P.R. n. 120/2017, così come richiesto da ARPALAZIO".
- con nota prot. n. 37516 del 10/01/2024, è stata data la comunicazione di avvio di una nuova fase di consultazione, della durata di 15 giorni, in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 27-bis c.5 del D.Lgs. n. 152/2006.
- con nota prot. n. 66915 del 21/12/2023, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 56478 del 15/01/2024, il Comune di Gaeta, Dipartimento Riqualficazione Urbana, ha comunicato che "...ad oggi l'amministrazione Comunale ha fermo e deciso l'interesse alla realizzazione dell'opera. Al momento è in corso la istruttoria tecnico/politica per le valutazioni dovute in merito alle integrazioni e variazioni progettuali emerse nel corso della procedura di V.I.A. per produrre gli atti da voi richiesti".
- con nota prot. n. 6859 del 31/01/2024, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 142947 del 01/02/2024, Arpa Lazio, Dipartimento Pressioni sull'Ambiente, Servizio Supporto Tecnico ai Processi Autorizzatori, Unità Valutazioni Ambientali ha comunicato che "... Con particolare riferimento all'istanza di VIA e alla presente fase del procedimento di PAUR, si rappresenta che questa Agenzia ha effettuato l'analisi della documentazione da ultimo pubblicata, dalla quale si rileva che rimangono da chiarire le seguenti questioni, già sollevate nell'ultima richiesta di integrazioni sopra citata, necessarie ai fini della redazione della relazione tecnica di competenza, di cui all'art. 4, c.1, lett. a) del Regolamento 25/11/2021 n. 21 della Regione Lazio...".
- con nota prot. n. 241306 del 21/02/2024, è stata inviata una comunicazione in merito alla documentazione integrativa depositata ed ai rilievi avanzati da Arpa Lazio con nota prot. n. 6859 del 31/01/2024 ed inoltre in relazione alla Conferenza di Servizi ex art. 27-bis, comma 7 del D.Lgs. n. 152/06 e D.G.R. n. 884 del 18/10/2022 è stato comunicato che "... Con riferimento, infine, alla richiesta formulata al **Comune di Gaeta** ovvero **di produrre gli atti presupposti al proseguimento dell'iter procedurale di V.I.A. (atto di assenso dell'organo politico collegiale del Comune di Gaeta alle varianti)**, con nota prot. n. 942618 del 30/08/2023 e ribadita successivamente con:
  - nota prot. n. 1058877 del 26/09/2023;
  - nota prot. n. 1323672 del 17/11/2023;
  - nota prot. n. 1484587 del 21/12/2023;
  - nota prot. n. 37516 del 10/01/2024;
 si comunica che in mancanza di riscontro **entro e non oltre 30 giorni dalla data della presente nota**, non si potrà dare seguito al procedimento in oggetto, con l'indizione della 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 e di conseguenza l'istanza verrà archiviata

- con nota prot. n. 54 U del 22/03/2024, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 407529 del 25/03/2024, la Società Edificanda S.r.l. ha trasmesso *“...i seguenti elaborati aggiornati al fine di riscontrare le osservazioni formulate da Arpa Lazio nella procedura in oggetto...”*:
  - Elaborato PM01 – Piano di Monitoraggio Ambientale – rev. 03;
  - Elaborato SIA01 – Studio di Impatto Ambientale – rev. 03.
- con nota prot. n. 442813 del 02/04/2024, è stato nuovamente sollecitato il Comune di Gaeta a produrre l'atto di assenso alle varianti, sia progettuali che economiche, preavvertendo che in caso di mancato riscontro si procederà alla archiviazione dell'istanza, in quanto non sussistono i requisiti per il prosieguo dell'iter istruttorio proposto dalla Società Edificanda S.r.l. e anche nel rispetto del principio di economicità dell'azione amministrativa.
- con nota prot. n. 19125 del 11/04/2024, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 503992 del 15/04/2024, il Comune di Gaeta, ha comunicato che *“...Come già manifestato negli incontri per le vie brevi, la scrivente amministrazione è disponibile a mantenere il contributo fisso, per la realizzazione dell'opera, già determinato in €. 4.200.000,00. In base a tale condizione, si chiede alla Vs società la disponibilità a proseguire nella realizzazione dell'opera rispettando le prescrizioni imposte dalle autorità e dagli uffici che hanno espresso pareri anche nella valutazione VIA. Ciò anche modificando la consistenza dell'opera se ritenuto necessario, ma senza aumento della quota percentuale di cofinanziamento comunale, fermo restando il limite di €. 4.200.000,00”*.
- con nota prot. n. 557523 del 24/04/2024, l'Area V.I.A. ha richiesto alla Soc. Proponente Edificanda S.r.l. di riscontrare la suddetta nota, manifestando chiaramente la disponibilità richiesta dal Comune di Gaeta e l'interesse al proseguimento dell'iter procedurale in oggetto.
- con nota del 24/04/2024, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 562514 del 29/04/2024, la Società Edificanda r.l ha comunicato che *“...si reitera la disponibilità della scrivente Società a proseguire nella realizzazione dell'opera rispettando le prescrizioni imposte dalle autorità e dagli uffici che hanno espresso pareri anche nella valutazione VIA, così come peraltro già riscontrato in più occasioni all'Area Valutazione Impatto Ambientale della Regione Lazio. In ordine all'ulteriore richiesta di modifica della consistenza dell'opera al fine di limitare il cofinanziamento comunale dell'opera al limite di €. 4.200.000,00, nel rappresentare la disponibilità della scrivente, si precisa tuttavia che eventuali decadenze in ordine alla procedura pendente per il progetto già depositato e revisionato secondo le indicazioni fornite dagli Enti competenti, non potranno essere ritenute addebitabili alla Soc. Edificanda Srl”*.
- con nota prot. n. 28856 del 31/05/2024, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 719047 del 03/06/2024, il Comune di Gaeta, ha comunicato che *“...L'Amministrazione Comunale ha interesse alla realizzazione dell'opera e le modifiche progettuali richieste in fase di procedura di VIA possono essere condivise fermo restando l'impegno economico massimo di €. 4.200.000,00. Detto ciò, si rimane in attesa di Vs proposta progettuale per il prosieguo del procedimento sia nell'attuazione del progetto nella configurazione attuale, sia in una configurazione ridotta per la quale dovrà acquisirsi approvazione dagli organi competenti”*.
- con nota prot. n. 775555 del 14/06/2024, l'Area V.I.A. ha richiesto alla Soc. Proponente Edificanda S.r.l. di comunicare in maniera chiara e univoca se intende attuare l'intervento con le modifiche progettuali proposte e secondo l'attuale quadro economico fermo restando il contributo fissato dal Comune di Gaeta.

- con nota del 24/06/2024, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 824721 del 26/06/2024, la Società Edificanda S.r.l ha comunicato che *“...sussiste l’interesse attuale e concreto dello scrivente operatore economico ad attuare l’intervento in oggetto. A tal uopo si rappresenta che si sta procedendo alla predisposizione della documentazione aggiornata da sottoporre al Comune di Gaeta tenendo conto delle richieste dallo stesso formulate relativamente alle modifiche progettuali che consentano di mantenere il contributo economico della p.a. entro l’impegno di €. 4.200.000,00”*.

**Considerato** che per poter proseguire l’iter istruttorio finalizzato all’emissione del provvedimento di V.I.A. e di P.A.U.R. è necessario acquisire preventivamente un atto di assenso da parte dell’organo politico collegiale del Comune di Gaeta, a seguito alle varianti progettuali ed economiche proposte in quanto:

- tra il Comune di Gaeta e la Società Edificanda S.r.l. in data 14/05/2021, repertorio n. 145/2021, era stato stipulato un contratto avente ad oggetto l’affidamento in Concessione della realizzazione e della gestione funzionale ed economica dell’opera, quale parcheggio multipiano in località “Spaltoni” nel Comune di Gaeta, il cui valore è pari a €. 9.318.020,00 (novemilionitrecentodiciottomilazeroventi/00); Il contratto è rinvenibile nella documentazione integrativa del 30/06/2023, elaborato denominato “GAETA-A002 RE VA PD DI 01\_TP01\_TITOLARITA DEL PROPONENTE”;
- la società nel documento denominato Allegato C – Dichiarazione attestante il valore dell’opera, allegato all’istanza di VIA/PAUR (03/08/2022), ha dichiarato che il costo complessivo dell’opera è pari ad €. 9.318.020,00, determinato secondo i parametri di cui all’art. 16 del D.P.R. n. 207/2010;
- la Società recependo *“...le osservazioni e i pareri ricevuti, in particolare accogliendo le prescrizioni della Soprintendenza...”* ha provveduto a modificare il progetto e ad integrare la documentazione nelle date del 30/06/2023 e del 16/08/2023. La modifica progettuale ha altresì comportato anche un aumento del costo complessivo dell’opera, che da €. 9.318.020,00 passa a €. 18.306.320,00, come da Allegato C – Dichiarazione attestante il valore dell’opera prodotta dalla società stessa con nota del 11/08/2023;
- il progetto di cui all’istanza del 03/08/2022, è stato sviluppato e redatto conseguentemente alla Delibera di Consiglio Comunale n. 53 del 30/9/2019 di Gaeta, riguardante la presa d’atto della intervenuta approvazione della variante urbanistica, ai sensi dell’art.19 comma 4 del D.P.R. n. 327/2001;
- l’Area V.I.A. sulla nuova proposta di modifica progettuale presentata in data 30/06/2023 ed integrata in data 16/08/2023, ha ritenuto necessario acquisire un nuovo atto di assenso da parte del Comune di Gaeta per le varianti progettuali ed economiche intervenute. L’Area V.I.A. ha sollecitato più volte il Comune di Gaeta ad esprimersi con le seguenti note: prot. n. 942618 del 30/08/2023; prot. n. 1058877 del 26/09/2023, prot. n. 1323672 del 17/11/2023, prot. n. 1484587 del 21/12/2023, prot. n. 37516 del 10/01/2024, prot. n. 241306 del 21/02/2024 e prot. n. 442813 del 02/04/2024;
- il Comune di Gaeta ha inizialmente manifestato il *“...fermo e deciso interesse alla realizzazione dell’opera...”* (nota del 21/12/2023), successivamente ha richiesto alla Società Edificanda S.r.l. la *“...disponibilità a proseguire nella realizzazione dell’opera rispettando le prescrizioni imposte dalle autorità e dagli uffici che hanno espresso pareri anche nella valutazione VIA. Ciò anche modificando la consistenza dell’opera se ritenuto necessario, ma senza aumento della quota percentuale di cofinanziamento comunale, fermo restando il limite di €. 4.200.000,00”* (nota del 11/04/2024), e di

rimanere “...in attesa di Vs proposta progettuale per il prosieguo del procedimento sia nell’attuazione del progetto nella configurazione attuale, sia in una configurazione ridotta per la quale dovrà acquisirsi approvazione dagli organi competenti” (nota del 31/05/2024);

- la Società Edificanda S.r.l. invece ha rappresentato “...In ordine all’ulteriore richiesta di modifica della consistenza dell’opera al fine di limitare il cofinanziamento comunale dell’opera al limite di €. 4.200.000,00, nel rappresentare la disponibilità della scrivente, si precisa tuttavia che eventuali decadenze in ordine alla procedura pendente per il progetto già depositato e revisionato secondo le indicazioni fornite dagli Enti competenti, non potranno essere ritenute addebitabili alla Soc. Edificanda Srl” (nota del 24/04/2024) e poi che “...si sta procedendo alla predisposizione della documentazione aggiornata da sottoporre al Comune di Gaeta tenendo conto delle richieste dallo stesso formulate relativamente alle modifiche progettuali che consentano di mantenere il contributo economico della p.a. entro l’impegno di €. 4.200.000,00” (nota del 24/06/2024).

### **Considerato:**

che ad oggi non risulta pervenuto alcun atto di assenso alle varianti progettuali economiche proposte dalla società da parte dell’organo politico collegiale del comune di Gaeta, nonostante i ripetuti solleciti;

che tale atto di assenso rappresenta un presupposto necessario per la successiva fase procedimentale che prevede l’indizione della conferenza di servizi (art. 27-bis, comma 7 del D.Lgs. n. 152/06 e D.G.R. n. 884/2022);

che il Comune di Gaeta con nota prot 19125 del 11/04/2024, ha dichiarato di voler mantenere invariato il cofinanziamento comunale, fermo restando il limite di €. 4.200.000,00;

che la Società Edificanda S.r.l. ha dichiarato con nota del 24/06/2024, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 824721 del 26/06/2024, “...si sta procedendo alla predisposizione della documentazione aggiornata da sottoporre al Comune di Gaeta tenendo conto delle richieste dallo stesso formulate relativamente alle modifiche progettuali che consentano di mantenere il contributo economico della p.a. entro l’impegno di €. 4.200.000,00”;

che la modifica progettuale con conseguente ridimensionamento dell’opera al fine di renderlo rispondente alle richieste di cui alle note dell’Amministrazione comunale sopra indicate, interviene in una fase procedurale che non prevede la possibilità di apportare una ulteriore modifica sostanziale all’assetto progettuale. Si rammenta infatti che la Società Edificanda S.r.l. si è già avvalsa, in data 03/01/2023, della possibilità di richiedere la sospensione dei termini del procedimento per 180 giorni, ai sensi dell’art. 27-bis, comma 5, del D.lgs. n. 152/06, al fine di apportare delle modifiche progettuali. La suddetta richiesta di sospensione è stata accolta dall’Area V.I.A. con nota prot. n. 28488 del 11/01/2023.

**Considerata** che l’incompletezza e la mancanza della documentazione sopra evidenziata, determina di non dare ulteriore corso alla valutazione, disponendo l’archiviazione del procedimento di Valutazione di Impatto Ambientale – Provvedimento Autorizzatorio Unico Regionale ex art. 27- bis, parte II del D.Lgs. n. 152/2006 sull’intervento di “Realizzazione e gestione di un parcheggio multipiano in località Spaltoni nel Comune di Gaeta, Provincia di Latina”- Proponente: Società Edificanda S.r.l. - Registro elenco progetti: n. 082/2022;

### **DETERMINA**

Per i motivi di cui in premessa che formano parte integrante e sostanziale del presente atto,

di non dare ulteriore corso alla valutazione, disponendo l'archiviazione del procedimento di Valutazione di Impatto Ambientale – Provvedimento Autorizzatorio Unico Regionale ex art. 27- bis, parte II del D.Lgs. n. 152/2006 sull'intervento di *“Realizzazione e gestione di un parcheggio multipiano in località Spaltoni nel Comune di Gaeta, Provincia di Latina”* - Proponente: Società Edificanda S.r.l. - Registro elenco progetti: n. 082/2022;

di pubblicare all'interno del portale istituzionale della Regione Lazio il presente provvedimento secondo quanto previsto dalla legislazione in materia (L. n. 69/2009 e D.Lgs. n. 82/2005);

di pubblicare altresì la presente determinazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio;

di rappresentare che avverso la presente determinazione è esperibile ricorso giurisdizionale innanzi al Tribunale Amministrativo Regionale del Lazio nel termine di 60 giorni dal ricevimento secondo le modalità di cui al D.Lgs 2 luglio 2010, n. 104, ovvero, ricorso straordinario al Capo dello Stato entro il termine di 120 giorni.

Il Direttore  
Dott. Vito Consoli