



**REGIONE
LAZIO**

DIREZIONE REGIONALE PER LE POLITICHE ABITATIVE E LA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE,
PAESISTICA E URBANISTICA

AREA AUTORIZZAZIONI PAESAGGISTICHE E VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

OGGETTO: **VVAS-2023_06 - Comune di Anagni (FR).** Procedura di Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS), ex art.12 del D.Lgs. n.152/2006, relativa al “*Programma Integrato di Intervento, ditta Savone SRL via Casilina Km.63.00 “Località Osteria della Fontana.”*”

RELAZIONE ISTRUTTORIA

PREMESSO che con nota prot. 4657 del 09/02/2023, acquisita al protocollo regionale n. 156411 del 10/02/2023, il Comune di Anagni, in qualità di *Autorità Procedente* (di seguito AP), ha trasmesso alla scrivente Autorità Competente (di seguito AC) l’Istanza per l’avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS per il Programma in oggetto, successivamente integrata con note acquisite al prot. reg. 0248876 del 06/03/2023 e 0344272 del 28/03/2023;

DATO ATTO che:

- Con nota prot. n. 506169 del 10/05/2023 la AC ha richiesto alla AP *integrazioni e chiarimenti*.
- Con nota prot.n. 18610 del 12/06/2023, acquisita in pari data al protocollo regionale n. 639140, la AP ha trasmesso chiarimenti e integrazioni in riscontro della sopra citata nota del 10/05/2023;
- Con nota prot. n.0746515 del 06/07/2023, l’AC ha comunicato l’elenco, di seguito riportato, dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (di seguito SCA) da coinvolgere nel procedimento rendendo disponibile, tramite un apposito link, il Rapporto Preliminare e la documentazione inerente al Programma, in formato digitale:
 - **Regione lazio - Direzione Regionale Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica**
 - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province Laziali
 - **Regione lazio - Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo**
 - Area Tutela del Territorio
 - Area Attuazione Servizio Idrico Integrato e Risorse Idriche
 - **Direzione Regionale Ambiente**
 - **Direzione Regionale Ciclo dei Rifiuti**
 - **Direzione Regionale Agricoltura, Promozione della filiera e della cultura del Cibo, Caccia e Pesca**
 - Area Affari Generali e Usi Civici
 - **Direzione Regionale Infrastrutture e Mobilità**
 - **Dipartimento di Epidemiologia del Servizio Sanitario regionale**
 - **Provincia di Frosinone: Unità di Progetto Tutela del Territorio**
 - Servizio Difesa del Suolo;
 - Servizio Politiche Ambientali;

- Servizio Gestione Tutela delle Acque;
- **Ministero della Cultura**
 - Segretariato Regionale del Ministero della Cultura per il Lazio
 - Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Frosinone e Latina
- **ARPA Lazio - Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale del Lazio**
- **Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale**
- **Acea Ato 5 Spa - Gestore Unico del S.I.I. A.T.O. 5 Provincia di Frosinone**
- **ASL Frosinone Dipartimento di Prevenzione.**

PRESO ATTO che:

- da parte dei SCA sono pervenuti i seguenti pareri e comunicazioni:
 - **ACEA ATO5 Spa:** nota prot.n. 212991 del 17/07/2023, acquisita con prot.n. 792946 del 17/07/2023;
 - **ARPA Lazio:** nota prot. n.0053892 del 02/08/2023, acquisita al prot. n. 0871422 del 02/08/2023;
 - **Regione Lazio** - Direzione Regionale Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province Laziali: nota prot. n. 982425 del 08/09/2023;
 - con nota prot.n. 780467 del 14/07/2023 l'Area Attuazione Servizio Idrico Integrato della Regione Lazio ha comunicato che *"...non è competente ad esprimere alcun parere al riguardo"*;
- con nota prot.n. 7404 del 6/03/2023, acquisita in pari data al protocollo regionale n.248876, l'AP ha trasmesso il parere favorevole con condizioni, reso ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01, dall'Area Tutela del Territorio della Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo - Determinazione n. G02055 del 17/02/2023;
- con nota prot.n. 10059 del 28/03/2023, acquisita in pari data al protocollo regionale n. 344272, l'AP ha trasmesso copia del parere reso dal Ministero della Cultura - Soprintendenza, ad integrazione di quanto già trasmesso con note prot. 4657 del 09/02/2023 e 7404 del 06/03/2023;
- con la sopra citata nota prot. 18610 del 12/06/2023 l'AP ha altresì trasmesso il parere favorevole con prescrizioni prot.n. 36262 del 9/06/2023 della ASL di Frosinone;

RILEVATO preliminarmente che l'art.12, comma 1 del decreto prevede che il Rapporto Preliminare di assoggettabilità a VAS comprenda una descrizione del Programma e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o programma, facendo riferimento ai criteri dell'allegato I del decreto.

DATO ATTO che dal Rapporto Preliminare e dalle integrazioni e chiarimenti trasmessi dall'AP sono stati estrapolati e riportati in corsivo i seguenti elementi che assumono rilevanza ai fini delle conseguenti determinazioni:

- La procedura riguarda un Programma integrato di intervento in via Casilina km 63,00, in Località Osteria della Fontana", con variazione da zona urbanistica di PRG "D1bis – Industrie esterne al perimetro del Piano Regolatore Generale dell'ASI di Frosinone", a zona D2bis (artigianale/commerciale).
- *L'attuazione delle previsioni, avvenute, spesso, in forma irregolare, poi oggetto di numerose sanatorie edilizie (L. 47/85; L.724/94; L.326/03) per le zone F/D, ha profondamente modificato la morfologia insediativa di previsione, producendo nelle aree D2 una forte concentrazione di funzioni commerciali, anche di livello sovracomunale, alcune aree con previsione F1 sono state parzialmente sviluppate. (...) L'area D1 bis è stata attuata solo parzialmente; della potenzialità totale della zona, pari a circa "21.000,00" mq. edificabili, sono stati edificati solo 2.233,00 mq. (P.T. 2.233,00; P S1 2.233,00) oltre a circa*

1.000,00 mq (ex cantina sociale) preesistenti alla approvazione del piano. Gli immobili presenti in zona D1 bis, sono da anni inutilizzati, questo sta a significare la debole domanda di destinazione produttiva nella macro area di Osteria della Fontana. La bassa vocazione ad attività produttive dell'area in esame, è confermata dal fatto che la stessa non è stata mai ricompresa nel P.R.T. del Consorzio ASI.

- La proposta di programma integrato si inserisce tra le tipologie riportate nelle linee guida predisposte dal comune di Anagni; nello specifico, la stessa è ricompresa tra:
 - Potenziamento e miglioramento della dotazione dei servizi alla collettività e degli standard urbanistici;
 - Razionalizzazione e riassetto della mobilità.

Nello specifico, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 2 delle linee guida di cui alla Delibera di C.C. n.13 del 10.11.2020, la proposta si pone come obiettivo: "realizzazione di un sistema integrato di attività finalizzate alla promozione turistico-ricettiva, all'ampliamento e alla realizzazione di insediamenti produttivi, commerciali ed artigianali".

- Finalità del PRINT:
 - riqualificazione di un'area parzialmente attuata e non utilizzata;
 - riduzione di consumo di suolo, che, con l'attuazione delle previsioni del vigente P.R.G. vedrebbero una copertura pari ad $\frac{1}{2}$ della superficie fondiaria, circa 15.000,0 mq.;
 - realizzazione di attrezzature per la mobilità, quali: aree attrezzate per la sosta, marciapiedi lungo la strada Casilina, nonché aree attrezzate di verde privato.
- Il recupero delle aree dismesse si attuerà con interventi di ampliamento dei volumi esistenti, fino alla concorrenza di un indice di $<1,6$ mc/mq (abbondantemente inferiore a quello di previsione di piano pari a 5.0 mc/mq); nello specifico il programma proposto prevede la trasformazione d'uso delle superfici al piano terra dell'immobile esistente per S.C. di 2233,0 mq., il cambio d'uso di una porzione dell'ex Cantina Sociale per S.C. 260,0 mq.; la realizzazione di una S.C. 2.500,0 mq con destinazione commerciale. L'attuazione del programma si esplicherà in due fasi, ciascuna collegata ad un comparto.
 - Il programma proposto sarà attuato attraverso due comparti:
 - Comparto 1- sono previsti interventi di:
 - cambio d'uso di mq 2233,0 da produttivo a commerciale di un immobile a destinazione produttiva, oggetto di permesso a costruire n. 1/2014, rilasciato dal comune di Anagni;
 - cambio d'uso da produttivo a commerciale di una porzione dell'ex Cantina Sociale per mq 260,00.
 - realizzazione di standard qualitativo per mq. 500,0 per la sosta, in aggiunta a quelli previsti dallo strumento urbanistico vigente (D.I. 1444/68 art. 5 comma 2);
 - realizzazione di aree per la sosta, come previsto dall'art. 19 lett. "g" L.R. 33/99, relativamente alle medie strutture di vendita, per mq. 2.493,0 (standard min. 2.493,0);
 - realizzazione di aree per la sosta, come previsto dall'art. 2 comma 2 L.122/1989, per mq. 1.732,0 (standard min. 1.257,8);
 - realizzazione della viabilità di distribuzione, per mq. 1.472,0+1465,00;
 - realizzazione di aree per camminamenti pedonali e verde attrezzato;
 - Si conferma la destinazione d'uso a depositi ed artigianato delle superfici:
 - mq. 2233,0 al piano S1 del modulo A1;
 - mq.890,0 di una porzione dell'ex cantina sociale;
 - mq. di P.p. art. 17 della L.765/67 (10% di S.C.) per 1.650,0.
 - Comparto 2- sono previsti interventi di:
 - realizzazione di una struttura con destinazione commerciale per S.C. 2500,00 mq.
 - realizzazione di standard qualitativo per mq. 500,0 per la sosta, in aggiunta a quelli previsti dallo strumento urbanistico vigente (D.I. 1444/68 art. 5 comma 2);
 - realizzazione di aree per la sosta, come previsto dall'art. 19 lett. "g" L.R. 33/99, relativamente alle medie strutture di vendita, per mq. 2500,0 (standard min. 2500,0);
 - realizzazione di aree per la sosta, come previsto dall'art. 2 comma 2 L.122/1989, per mq. 2.233,0 (standard min. 1250,00);
 - realizzazione della viabilità di distribuzione, per mq. 1.050,0 + 1.477,06;
 - realizzazione di aree per camminamenti pedonali e verde attrezzato;

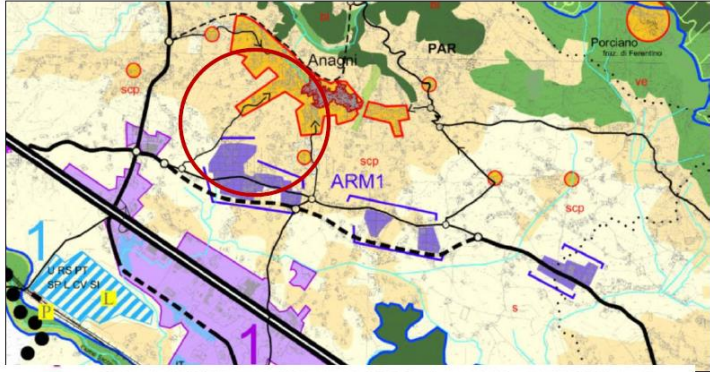


- Il programma prevede, ovviamente, la realizzazione di standard qualitativo per mq. 1.000,0 per la sosta, in aggiunta a quelli previsti dallo strumento urbanistico vigente (D.l. 1444/68 art. 5 comma 2); tale standard rappresenterebbe una valida risposta alla attuale limitata offerta di aree per la sosta nel punto di scambio tra trasposto pubblico e quello privato.
- In termini di occupazione per il territorio, si prevede l'assunzione a tempo indeterminato di almeno 30 unità.

VERIFICATO CHE sulla base delle informazioni fornite dal Rapporto Preliminare e dall'analisi effettuata dai Soggetti Competenti in materia Ambientale, il Programma oggetto di procedura secondo la pianificazione sovraordinata risulta inquadrato come segue:

<p>Piano Territoriale Paesaggistico Regionale D.C.R. n.5 del 21/04/2021</p>	<p>Parere prot.n. 982425 del 08/09/2023- Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province Laziali</p> <p><i>L'analisi del PTPR vigente, approvato con D.C.R. n. 5 del 21/04/2021, Tav B "Beni paesaggistici", evidenzia la presenza del seguente vincolo su gran parte dell'area interessata dal Progetto:</i></p> <p><i>Individuazione del patrimonio identitario regionale art. 134 comma 1 lett. c) del D.Lgs 42/2004 – Beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto (tl_0265 e tl_0307) normati dagli artt. 10 e 46 delle NTA del PTPR.</i></p> <p>(...)</p> <p><i>Le norme di tutela sul paesaggio, individuate nella Tav. A del PTPR "Sistemi e Ambiti del Paesaggio" individuano l'area in esame in gran parte nel contesto del "Paesaggio agrario di continuità", la cui tutela è normata dall'art. 27 delle NTA del PTPR ed in minor parte nel "Paesaggio degli insediamenti urbani", normata dall'art. 28 delle NTA del PTPR, tuttavia l'assenza di vincoli dichiarativi che interessino l'area non rende prescrittive tali norme.</i></p>
<p>Piano Risanamento Qualità dell'Aria</p>	<p>Parere prot.n. 53892 del 02/08/2023 – ARPA LAZIO</p> <p><i>(...) si evidenzia che la Regione Lazio con Deliberazione del Consiglio Regionale 5 ottobre 2022, n. 8, ha adottato l'Aggiornamento del Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria, con la D.G.R. 28 maggio 2021, n. 305 ha aggiornato l'Allegato 4 - classificazione delle zone e comuni ai fini della tutela della salute umana, e infine con la DGR 15 marzo 2022, n. 119 ha aggiornato la denominazione dei codici delle zone.</i></p> <p><i>Al Comune di Anagni (LT) è stato assegnato il codice IT1217 - Zona Valle del Sacco 2021 - per gli inquinanti biossido di zolfo, biossido di azoto, benzene, monossido di carbonio, piombo, PM10, PM2,5, arsenico, cadmio, nichel, benzo(a)pirene, e gli è stata attribuita la classe complessiva 1.</i></p> <p><i>La Classe 1 comprende Classe 1 – comprende i Comuni per i quali si osserva il superamento dei valori limite, per uno o più indicatori per almeno 3 dei 5 anni precedenti, e per i quali è prevista l'adozione di provvedimenti specifici.</i></p> <p><i>Nello specifico per il Comune di Anagni, la DGR 539/2020 prevede: i provvedimenti per il mantenimento della Qualità dell'Aria di cui agli artt. dal 4 al 9; i provvedimenti per il risanamento della qualità dell'aria, artt. dal 12 al 16; i provvedimenti specifici per la zona del Sacco art. 23 e 24; e nel caso si presentino situazioni di perdurante accumulo degli inquinanti, il Comune è tenuto ad assumere i provvedimenti di carattere emergenziale di cui all'art. 25.</i></p> <p><i>Al fine di fornire ulteriori elementi di valutazione sullo stato di qualità dell'aria nel Comune di Anagni (LT) si riportano di seguito i dati del triennio 2018/2021, mediati sull'intero territorio comunale, del: particolato (PM10) - media annua; particolato</i></p>



	<p>(PM 2.5) - media annua; biossido di azoto (NO₂) - media annua e numero di superamenti orari di 200 µg/mc; benzene (C₆H₆) – media annua; monossido di carbonio (CO) - numero di superamenti di 10 mg/mc (max della media mobile su 8 ore); biossido di zolfo (SO₂) - numero di superamenti giornalieri di 125 µg/mc (max della media mobile su 8 ore). Il calcolo è stato effettuato a partire dai campi di concentrazione orari del 2017 - 2020 forniti dal sistema modellistico di qualità dell'aria dell'Agenzia (http://www.arpalazio.net/main/aria/).</p> <p>(...)</p> <p>La situazione che ha caratterizzato il Comune di Anagni nel quadriennio sopra riportato, mostra particolari criticità per gli inquinanti indicatori NO₂, PM₁₀, PM_{2.5}, C₆H₆.</p>								
Piano Regionale di Tutela delle Acque <i>D.C.R. n.18 del 23/11/2018</i>	<p>Parere prot.n. 53892 del 02/08/2023 – ARPA LAZIO</p> <p>In base all'Aggiornamento del Piano di Tutela delle Acque Regionale (PTAR), approvato con Delibera del Consiglio Regionale del 23 novembre 2018, n. 18, l'area oggetto della Variante in esame, ricade all'interno del Bacino n. 30 FIUME SACCO - tratto Fiume Sacco 4.</p> <p>Specificatamente per il sottobacino Fiume Sacco 4, il PTAR 2018 assegna il seguente giudizio di qualità:</p> <table border="1" data-bbox="440 902 1278 981"> <thead> <tr> <th>BACINO</th> <th>Tratto Affidente</th> <th>Stato Ecologico</th> <th>Stato Chimico</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>30 SACCO</td> <td>Fiume Sacco 4</td> <td style="background-color: yellow;">Scarso</td> <td style="background-color: red;">Non Buono</td> </tr> </tbody> </table> <p>Si evidenzia che i dati sul monitoraggio sul tratto afferente effettuato dalla scrivente Agenzia nel triennio 2018-2020, confermano tale giudizio, come deducibile dal sito del SIRA (Sistema informativo Regionale Ambientale) (...).</p>	BACINO	Tratto Affidente	Stato Ecologico	Stato Chimico	30 SACCO	Fiume Sacco 4	Scarso	Non Buono
BACINO	Tratto Affidente	Stato Ecologico	Stato Chimico						
30 SACCO	Fiume Sacco 4	Scarso	Non Buono						
Piano di Gestione dei Rifiuti Regionale	<p>Parere prot.n. 53892 del 02/08/2023 – ARPA LAZIO</p> <p>Per quanto riguarda la matrice rifiuti, si considera il vigente Piano di gestione rifiuti approvato con la D.C.R. n. 4 del 05/08/2020, e si ritiene utile segnalare che la percentuale di raccolta differenziata dei rifiuti urbani del Comune di Anagni nel 2021 ha raggiunto il 62,7 %. Tale percentuale è al di sotto degli obiettivi normativi di raccolta differenziata (si ricorda difatti che l'art. 205 del d.lgs. 152/06 e s.m.i. fissava già al 31/12/2012 l'obiettivo quantitativo di raccolta differenziata del 65%).</p>								
Piano Territoriale Provinciale Generale	<p>Rapporto Preliminare:</p>  <p> Perimetro dell'Agglomerato ASI secondo il P.T.R. adottato dal Consorzio (2003), con le modifiche richieste dalla Provincia in sede di osservazioni Aree del P.T.R. a destinazione produttiva edificate e libere, nonché aree a destinazione mista, verde di rispetto, verde pubblico e parcheggi Aree del P.T.R. a destinazione servizi, impianti tecnologici (IT), logistica (IL), servizi aeroporto (SA) Aree industriali di P.R.G., di previsione o parzialmente attuate, da completare ed inserire preferenzialmente nel P.T.R. degli Agglomerati ASI ARS Ambiti di riorganizzazione e sviluppo di sedi di attività produttive esistenti e di previsione di P.R.G. Aree industriali di previsione di P.R.G. esistenti, parzialmente attuate, da completare Aree industriali di previsione di P.R.G. non attuate, preferenzialmente da rilocalizzare ARM Ambiti di riorganizzazione di sedi di attività miste esistenti e di previsione di P.R.G. Aree con attività miste, produttive, terziarie, residenziali, esistenti o di previsione di P.R.G. da completare o rilocalizzare </p>								

	<p><i>Morfologia del Contesto Paesaggistico: Costa (bassa)</i> <i>Contesto Paesaggistico: area periurbana</i></p>
<p>Piano Regolatore Comunale (PRG)</p>	<p>Parere prot.n. 982425 del 08/09/2023- Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province Laziali</p> <p><i>Il Comune di Anagni dispone di un Piano Regolatore Generale approvato con DCR n. 2525 dell'11/07/1975, il quale classifica l'area interessata dal Progetto in esame, secondo quanto dichiarato dal Comune e dal progettista incaricato, in zona urbanistica di PRG "D1bis – Industrie esterne al perimetro del Piano Regolatore Generale dell'ASI di Frosinone", in cui, secondo l'art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Indice di edificabilità: 5,0 mc/mq;</i> - <i>Altezza max 15,0 ml;</i> - <i>Lotto minimo 2.000,0 mq;</i> <p><i>per cui:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Capacità edificatoria del lotto: Superficie fondiaria 30.645,00 mq *5,0 m = 153.225,00 mc</i> - <i>Area coperta massima pari a ½ della superficie fondiaria, quindi 15.322,50 mq.</i> <p><i>La Destinazione urbanistica proposta nel PRINT di cui alla L. 179/92 e L.R. 22/97, adottato con Del. di C.C. n. 15 del 26/08/2022 in variante al PRG ai sensi dell'art. 4 della L.R. 36/87, è riconducibile alle previsioni di piano, in Zona D2 bis, secondo le seguenti previsioni ed indici:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Destinazione d'uso: Zona artigianale / commerciale;</i> - <i>Indice di edificabilità: 1,42 mc/mq</i> - <i>Capacità edificatoria del lotto: Superficie fondiaria 30.645,00 mq *1,42 m= 43.543,20 mc;</i> - <i>Superficie Lorda Pavimentata: 8116,00 mq.</i>
<p>PUCG in fase di procedura VAS</p>	<p>Rapporto Preliminare:</p> <p><i>Nel quadro conoscitivo < Anagni: stato dei luoghi, sistema ambientale: uso dei suoli non urbanizzati, redatto dal gruppo di studio Benevolo- Goldstein, Tav. 11A, le aree oggetto di programma integrato di intervento sono riportate come: "parzialmente attuate".</i></p> <p><i>Il Masterplan Territoriale (da Documento preliminare d'indirizzo del PUCG) (Benevolo-Goldstein)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Contiene il concept strutturale delle principali strategie ipotizzate per i diversi sistemi insediativi ed ambientali</i> • <i>Individua la seguente articolazione:</i> <ol style="list-style-type: none"> 1. <i>La città di cresta;</i> 2. <i>La città lineare Casilina;</i> 3. <i>Il Parco produttivo – energetico e servizi ambientali;</i> 4. <i>Bosco e campagne</i> <p><i>Il documento evidenzia che nella "città lineare Casilina" si prevede un rafforzamento della vocazione commerciale ed artigianale.</i></p> <p><i>Le previsioni del documento preliminare del PUGC ricalcano perfettamente le previsioni del Print "Savone srl".</i></p>
<p>Piano di Classificazione Acustica</p>	<p>Parere prot.n. 53892 del 02/08/2023 – ARPA LAZIO</p> <p><i>Secondo le informazioni in possesso da ARPA Lazio, il Comune di Anagni dispone del Piano di Zonizzazione acustica del territorio comunale, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 32/2003, e ss.mm.ii. come riportato nel RP a pag. 11 "Il Piano classifica prevede per l'area in esame, una classe di destinazione d'uso di livello IV (Area di intensa attività umana).</i></p>



VERIFICATO ulteriormente che l'area interessata dalla variante non risulta compresa entro il perimetro di Aree Naturali Protette (Legge n.394/1991; L.R. n.29/1997) e dei siti della Rete Natura 2000: Siti di Importanza Comunitaria di cui alla Direttiva 92/43/CEE, o Zone di Protezione Speciale di cui alla Direttiva 2009/147/CE;

TENUTO CONTO dei pareri espressi dai Soggetti Competenti in materia Ambientale, che risultano pervenuti alla data di redazione del presente provvedimento, in particolare:

- **REGIONE LAZIO - Direzione regionale per le politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica Area urbanistica copianificazione programmazione negoziata: Province Laziali. (nota prot.n. 0982425 del 08/09/2023:**

Con riferimento all'aspetto paesaggistico, l'Area Regionale evidenzia che *"(...)fermo restando che venga accertata l'assenza di diritti collettivi derivanti dalla presenza di vincoli di uso civico o di demanio collettivo, per i quali il Comune dovrà produrre idonea attestazione ai sensi dell'art. 3 comma 3 della LR 1/86. A tale riguardo si evidenzia infatti che la presenza di diritti di uso civico costituisce vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 c.1 lett. h del Codice che renderebbe cogenti le norme di tutela paesaggistica vigenti soprarichiamate.*

Si evidenzia a tal proposito che dalla visione dell'elaborato "Stralcio del Piano Usi Civici" non appare chiaro se la particella 446 è in parte interessata da usi civici.

Si precisa inoltre che in base all'esito della procedura in oggetto e della valutazione dell'istanza di parere paesaggistico presentata ai sensi dell'art. 16 della L. 1150/1942 e dell'art. 55 comma 4 del PTPR con nota n.3424 del 31/01/2023, registrata al protocollo regionale con n. 114929 del 01/02/2023, dovrà essere eventualmente e successivamente presentata istanza di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs 42/2004, corredata del preventivo parere archeologico, come evidenziato anche dalla Soprintendenza archeologia belle arti e paesaggio per le Province di Frosinone e Latina nella sua nota prot. Cl. 34.43.04/1.38.30/2022, e della Relazione paesaggistica redatta ai sensi e con i contenuti indicati dall'art. 54 delle NTA del PTPR e del DPCM12/12/2005 e ss. mm. ii.

Sotto il profilo urbanistico l'Area Regionale rileva che *"Come evidenziato nella nota di trasmissione chiarimenti e integrazioni acquisita al prot. reg. n. 639140 del 12/06/2023:*

"Nello specifico, la pubblica utilità rappresentata dal progetto si evince dagli elaborati grafici approvati e indicati con il codice B2, nei quali le opere di urbanizzazione che realizzerà il privato si integrano con quelle esistenti (S.R. 6 Casilina e S.P. per Stazione di Sgurgola) ampliando la capacità delle infrastrutture e migliorando le condizioni di sicurezza nella zona interessata.

La realizzata viabilità sarà successivamente ceduta al Comune di Anagni, ad incrementare il patrimonio comunale relativo alla rete viaria".

A tale riguardo si evidenzia che, in base alla documentazione resa disponibile al link sopra indicato, tra la quale non risultano gli elaborati con il codice B2, non appare chiara l'esatta individuazione delle opere di urbanizzazione sopra citate.

In particolare nel Rapporto preliminare integrato a pag. 65 si afferma che:

"Il programma prevede la realizzazione di uno spazio attrezzato, aperto al pubblico che svolgerà la funzione di elemento cerniera e di distribuzione per i visitatori" mentre nella planimetria è indicata un'area a verde privato di mq. 1.125; inoltre, seppure non esplicitato, tale dimensionamento sembrerebbe essere stato effettuato ai sensi del D.M. 1.444/68 art. 5 comma 2 che invece riguarda gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi;

"Il programma prevede, ovviamente, la realizzazione di standard qualitativo per mq. 1.000,0 per la sosta, in aggiunta a quelli previsti dallo strumento urbanistico vigente (D.I. 1444/68 art. 5 comma 2); tale standard rappresenterebbe una valida risposta alla attuale limitata offerta di aree per la sosta nel punto di scambio tra trasposto pubblico e quello privato" a tal proposito si evidenzia che dalla visione della planimetria questa area sembrerebbe risultare accessibile solo da viabilità privata;

permanendo quindi dubbi sull'esatta individuazione di tali aree visto anche quanto riportato sempre a pag. 65: "Obiettivi di carattere pubblico: - cessione delle aree e realizzazione di attrezzature per la mobilità quali aree attrezzate per la sosta e aree a verde per un tale di 1000,0 mq (standard qualitativo)...".

Non appare chiaro il calcolo del dimensionamento delle aree destinate a standard urbanistici che, per i nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 1444/1968 dovrà corrispondere (escluse le sedi viarie) almeno a 80 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n. 765/1967 e ss. mm. e ii.).

Relativamente alle strutture commerciali inoltre si evidenzia che mentre nella nota trasmissione chiarimenti e integrazioni acquisita al prot. reg. n. 639140 del 12/06/2023 si afferma che le stesse sono ricomprese tra quelle di cui all'art. 4 comma 1 lett. f) del D.Lgs. 114/98 (grandi strutture di vendita), nel Rapporto preliminare, e per il dimensionamento degli standard, si fa riferimento all'art. 19 co. 1 lett. g) (medie strutture di vendita) della L.R. 33/1999, norma peraltro abrogata e sostituita dalla L.R. 22/2019 e dal Regolamento regionale 11 agosto 2022 n. 10.

Per quanto sopra evidenziato si richiede una analitica ricognizione delle superfici con le specifiche destinazioni (ante e post operam) dalle quali desumere le quantità di aree da destinare a standard previsti dalla normativa raffrontate con quelle di progetto, declinate per le singole funzioni, nonché dei parcheggi di pertinenza e di quelli previsti dalle specifiche normative di settore, rimandando al Comune, nel prosieguo dell'iter approvativo, la verifica di conformità alle normative vigenti.

Il Comune dovrà altresì preliminarmente verificare il regime proprietario, la legittimità di tutti i fabbricati esistenti nel perimetro catastale del lotto e la conformità degli stessi, comprese le attuali destinazioni d'uso, ai titoli edilizi e paesaggistici rilasciati.

Si evidenziano infine delle discordanze tra alcune parti del Rapporto preliminare (ad es. tra i grafici di pag. 57 e quanto riportato a pag. 64) e la carenza di ulteriori elaborati progettuali (oltre alla planimetria presentata), di fotosimulazioni realistiche delle opere di progetto e della rappresentazione fotografica del fabbricato esistente sulla particella 137.

Conclusioni

Nel prosieguo dell'iter procedurale e/o qualora venga disposto il rinvio a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di cui all'art. 13 del D Lgs 152/2006, dovranno essere condotti adeguati approfondimenti e forniti opportuni chiarimenti secondo quanto sopra riportato e di seguito riassunto.

- Il Comune dovrà produrre idonea attestazione ai sensi dell'art. 3 comma 3 della LR 1/86. A tale riguardo si ribadisce infatti che la presenza di diritti di uso civico costituisce vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 c.1 lett. h del Codice che renderebbe cogenti le norme di tutela paesaggistica vigenti soprarichiamate.*
- In merito alle strutture commerciali si chiede di chiarirne la tipologia e conseguentemente rielaborare il dimensionamento degli standard ai sensi della L.R. 22/2019 e del Regolamento Regionale 11 agosto 2022 n. 10.*
- Dovrà essere prodotta una analitica ricognizione delle superfici con le specifiche destinazioni (ante e post operam) dalle quali desumere le quantità di aree da destinare a standard previsti dalla normativa vigente raffrontate con quelle di progetto, declinate per le singole funzioni, nonché dei parcheggi di pertinenza e di quelli previsti dalle specifiche normative di settore, rimandando al Comune, nel prosieguo dell'iter approvativo, la verifica di conformità.*
- Dovranno essere chiaramente individuate e descritte le opere di urbanizzazione che realizzerà il privato proponente in aggiunta a quelle previste dagli strumenti urbanistici vigenti.*
- Tutte le aree destinate a servizi pubblici dovranno essere accessibili da viabilità pubblica.*
- Il Comune dovrà altresì preliminarmente verificare il regime proprietario, la legittimità di tutti i fabbricati esistenti nel perimetro catastale del lotto e la conformità degli stessi, comprese le attuali destinazioni d'uso, ai titoli edilizi e paesaggistici rilasciati.*
- Si evidenziano infine delle discordanze tra alcune parti del Rapporto preliminare (ad es. tra i grafici di pag. 57 e quanto riportato a pag. 64) e la carenza di ulteriori elaborati progettuali (oltre alla planimetria presentata), di fotosimulazioni realistiche delle opere di progetto e della rappresentazione fotografica del fabbricato esistente sulla particella 137.*

- **Arpa Lazio**

ARIA: (...) Si evidenzia che nella fase di esecuzione del Piano in esame, occorrerà mettere in campo le adeguate misure di mitigazione degli impatti delle emissioni e sia nella fase di cantierizzazione (dispersione 5 delle

polveri, movimentazione di terra, trasporto di materiale, nonché al funzionamento dei veicoli e macchinari di cantiere).

Inoltre le opere previste dovranno rispettare quanto previsto dalle "Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia - L.R. 27/05/2008, n. 6.

Infine, in merito alle riduzioni delle emissioni provenienti da edifici si rammenta che l'art. 26 del D.lg. 199/2021, introduce l'obbligo che la richiesta del titolo edilizio dei progetti di edifici di nuova costruzione includa l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento secondo i principi minimi di integrazione di cui all'Allegato III al D. Lgs. 199/2021 medesimo (Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo da garantire, tramite il ricorso ad impianti alimentati da fonti rinnovabili, il contemporaneo rispetto della copertura del 60% dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria e del 60% della somma dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria, la climatizzazione invernale ed estiva).

In considerazione di quanto sopra esposto, per la matrice aria, si ritiene che l'attuazione della variante in esame non sia tale da generare impatti significativi sullo stato della qualità dell'aria se verranno seguiti i provvedimenti di risanamento della qualità dell'aria (D.G.R n. 539/2020 artt. 12 – 16).

RISORSE IDRICHE: (...) l'area in esame dal punto di vista dello stato ecologico e dello stato chimico presenta una criticità in quanto non realizza l'obiettivo di qualità fissato dalla norma ovvero il raggiungimento dello stato di "Buono". A tal fine gli enti coinvolti, per parte di competenza, devono attuare tutte le misure per il raggiungimento di tale stato in coerenza con le vigenti Norme di Attuazione del Piano di Tutela delle Acque.

Per quanto attiene lo stato della depurazione dell'area in esame, si evidenzia che a quanto risulta dalle cartografie in possesso di Arpa Lazio di seguito riportata, l'area oggetto della variante in esame rientra nell'agglomerato Area Industriale Osteria della Fontana –Paduni del Servizio Idrico Integrato ACEA ATO 5 servito da un impianto di depurazione di capacità depurativa di 3300 AE.

Per tanto si rimanda alle Autorità Competenti (Comune e Servizio Idrico Integrato ACEA ATO 5), la verifica in fase di attuazione della variante in esame, delle modalità di allaccio delle previste opere di urbanizzazione alla rete fognaria, e sia della verifica della potenzialità residua dell'impianto di depurazione e della capacità di fornitura idrica dell'acquedotto.

RIFIUTI: (...) La produzione totale di rifiuti relativa al Comune di Anagni si attesta a 7.659 tonnellate nell'anno 2021 corrispondente ad un procapite di 369 kg/ab per anno.

Si considera che il Piano porterà ad un aumento della produzione di rifiuti urbani nonché una produzione di rifiuti speciali nella fase di cantiere. Si evidenzia che nel R.P. non viene riportata una stima del quantitativo di rifiuti che si prevede di produrre.

Si ritiene, pertanto, che la gestione dei rifiuti dovrà essere adeguata e potenziata in relazione all'incremento prodotto dal Piano.

La significatività dell'impatto della produzione dei rifiuti derivante dall'attuazione del Piano dovrà tener conto degli obiettivi stabiliti dal vigente Piano di Gestione dei Rifiuti ed essere valutata in relazione all'attuale capacità di gestione del ciclo dei rifiuti in conformità con la normativa di settore.

Considerato quanto sopra, si ritiene che una gestione di rifiuti non conforme alla normativa di settore possa costituire un impatto significativo.

RUMORE: (...) Fatto salvo il rispetto dei limiti di cui al DPCM 14 novembre 1997 e dei requisiti acustici passivi degli edifici di cui al DPCM 5 dicembre 1997, nella fase di esecuzione del piano in esame dovranno essere adottate adeguate misure di mitigazione, in particolar modo nella fase di cantiere.

SUOLO: Atteso che il Piano in esame interessa un'area di dimensioni limitate rispetto al territorio Comunale, e tra gli obiettivi del Piano si prevede una riduzione del consumo di suolo, sarebbero comunque auspicabili misure di compensazione e mitigazione per le aree di nuova impermeabilizzazione e soluzioni, anche edilizie, finalizzate a limitare al minimo gli impatti che possono generare processi di degradazione del suolo quali: erosione, contaminazione, compattazione e diminuzione della biodiversità.

In relazione all'impermeabilizzazione dei suoli, si dovrà rispettare quanto previsto dall'art.4 comma 2 lettere d) della LR 27 maggio 2008, n.6.

INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO: Nel caso in cui, la variante in esame preveda ambiti di trasformazione

in prossimità di elettrodotti, occorrerà considerare i valori di induzione magnetica e intensità di campo elettrico, in quanto l'eventuale presenza di elettrodotti pone dei vincoli sull'uso del territorio sottostante (Legge 36/2001 e dal DPCM 08 luglio 2003), poiché implica la necessità di definire le fasce di rispetto, all'interno delle quali è vietata la realizzazione di edifici con permanenza di persone per più di 4 ore.

RADON: A seguito dell'emanazione del d.lgs. 31 luglio 2020, n. 101 sono state introdotte nella legislazione italiana le soglie di 300 Bq/m³, in termini di concentrazione media annua di attività di radon in aria nei luoghi di lavoro e nelle abitazioni esistenti, con una ulteriore restrizione a 200 Bq/m³ per le abitazioni costruite dopo il 2024.

In considerazione di quanto sopra riportato è quindi necessario che in fase di esecuzione della variante in esame si introducano idonee prescrizioni costruttive finalizzate a garantire il rispetto del livello di riferimento individuato per il gas radon dal D.lgs. 101/2020.

- **ACEA ATO 5 spa**

(...) premesso che per l'attivazione di qualsiasi nuova utenza idrica e/o fognaria (assimilabile a domestica) dovrà essere rispettata l'ordinaria procedura di richiesta nuovo allaccio, pubblicata sul sito: <https://www.gruppo.acea.it/al-servizio-delle-persone/acqua/acea-ato-5/tutti-i-moduli-per-le-tue-richieste> - considerato che le nuove opere in parola potrebbero interferire con condotte idriche e fognarie pubbliche gestite da Acea Ato5 SpA, prima dell'emissione del parere di competenza, si richiede un sopralluogo congiunto in sito con l'Autorità Procedente/Proponente volto ad individuare nel dettaglio:

- a) le future aree di intervento;*
- b) le interferenze di tali interventi con i pubblici sottoservizi gestiti dalla Scrivente;*
- c) la disponibilità di risorsa idrica locale per le future richieste di nuovo allaccio idrico;*
- d) la presenza di adeguate infrastrutture idrico/fognarie a servizio di potenziali nuove utenze idrico/fognarie.*

TENUTO CONTO altresì dei pareri trasmessi dall'Autorità Procedente, in particolare:

- **MINISTERO DELLA CULTURA - Direzione Generale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio - Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Frosinone e Latina.**

La competente Soprintendenza (...) Verificato che:

- *il terreno in questione ricade, In tavola A, in "paesaggio agrario di continuità" e in tavola B in "aree di interesse archeologico già individuate, beni lineari con fascia di rispetto"*
- *Il terreno è in località Osteria della Fontana, lungo la via Casilina, in area sottoposta a vincolo archeologico dal vigente PTPR poiché caratterizzata, come ampiamente noto in bibliografia, da un rilevante interesse archeologico.*
- *Alla nota inviata da codesto Comune è allegata (doc.11) una proposta di programma integrato di intervento che prevede la realizzazione di parcheggi pubblici, parcheggi privati, aree verdi con alberi e la riqualificazione e cambio di destinazione d'uso di due edifici esistenti denominati "Modulo A" e "Modulo B" e la realizzazione di un terzo edificio, denominato "Modulo C" che insiste, insieme alle aree destinate alla circolazione veicolare interna e ai parcheggi, su aree attualmente incolte e non edificate:*

Questa Soprintendenza esprime le seguenti valutazioni:

- *Nulla osta al cambio di destinazione di quest'area da industriale a produttiva e commerciale in quanto compatibile con le previsioni del PTPR approvato;*
- *Dal punto di vista paesaggistico, seppure l'area abbia già destinazione edificatoria, considerato l'eccezionale interesse archeologico che connota, l'approvazione del progetto per il nuovo edificio (modulo C) e per eventuali opere di urbanizzazione secondaria (strade di accesso, parcheggi, sottoservizi) sarà condizionata dagli esiti dell'accertamento preventivo della compatibilità dell'opera mediante esaustivi sondaggi archeologici esplorativi che eliminino qualsiasi dubbio circa la possibilità che nel sottosuolo si conservino elementi di interesse culturale. La realizzazione di opere di qualsiasi natura che prevedano movimentazione di terra al di sotto del sedime degli edifici già presenti dovrà essere sottoposta alla supervisione di un archeologo abilitato.*

Ad ogni buon conto si attende che la domanda sia ripresentata secondo l'iter corretto, così come indicato



nelle premesse, e si richiede che la relazione paesaggistica sia redatta secondo il modello delle richieste "ordinarie" e non "semplicate".

- **Determinazione n. G02055 del 17/02/2023 della Regione Lazio – Direzione Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo – Area Tutela del Territorio**, con la quale si esprime parere favorevole con prescrizioni ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 e della D.G.R. n.2649/1999.
- **ASL FROSINONE – nota prot.n.18610 del 12/06/2023** con la quale *"in riferimento alla richiesta di parere igienico sanitario (...) si esprime parere favorevole per quanto di competenza, a condizione che vengano rispettate tutte le norme e le leggi vigenti in materia di Igiene e Sanità e fatti salvi eventuali riscontri in ordine urbanistico di competenza di codesto ente o di altra natura di competenza di altri eventuali enti interessati."*

PRESO ATTO della nota di chiarimenti del Comune di Anagni (prot.n. 18610 del 12/06/2023, acquisita in pari data al prot. regionale n.639140 del con la quale comunica che (...) *l'intervento proposto dalla Soc. Savone S.r.l. ai sensi della L.R. 22/1997, nel suo contenuto progettuale relative alle urbanizzazioni si integra nel contesto di continuità con le opere di messa in sicurezza stradale realizzate dal Comune di Anagni nell'ambito del PNSS (istituito ai sensi dell'art. 32 della Legge n° 144/99, finalizzato alla realizzazione di una rotatoria in corrispondenza dell'intersezione "Winchester" tra 1a S.R. Casilina al km 67+180 e la S.P. n° 18, oltre che al miglioramento dell'intersezione tra 1a SP12 "Casilina — Stazione Sgurgola" e la strada comunale Via Icona S. Isidoro), opere queste che il Comune di Anagni sta ultimando.*

Infatti, nel corso dell'istruttoria, questo ufficio ha chiesto ed ottenuto la modificazione della proposta avanzata dalla suddetta società, per la parte inerente alla viabilità e le opere di urbanizzazione, proprio al fine di garantire l'integrazione dell'iniziativa del privato con la logica più ampia del PNSS.

Attesa pertanto la valenza pubblicistica della proposta, al termine dell'istruttoria, il Consiglio Comunale, con proprio atto n. 15 del 26/08/2022 ha adottato il PRINT ai fini della sua realizzazione.

Nello specifico, la pubblica utilità rappresentata dal progetto si evince dagli elaborati grafici approvati e indicati con il codice B2, nei quali le opere di urbanizzazione che realizzerà il privato si integrano con quelle esistenti (SR. 6 Casilina e S.P. per Stazione di Sgurgola) ampliando la capacità delle infrastrutture e migliorando le condizioni di sicurezza nella zona interessata.

La realizzata viabilità, sarà successivamente ceduta al Comune di Anagni, ad incrementare il patrimonio comunale relativo alla rete viaria.

Ai sensi della L.R. 22/97, il piano è ricompreso, ai sensi dell'art.2 comma 3, lettera "e" - aree con destinazioni produttive o terziarie dismesse, parzialmente utilizzate o degradate, ma con forte capacità di polarizzazione urbana.

Si aggiunge in fine, che è in corso di presentazione presso questo ufficio, un nuovo progetto riguardante un lotto adiacente a quello della Società Savone S.r.l., le cui opere di urbanizzazione seguiranno la stessa sorte di quelle in argomento, per quanto riguarda l'utilità per la collettività (decongestionamento del Traffico e miglioramento delle condizioni di sicurezza) e la conseguente cessione al patrimonio dell'Ente.

Con particolare riferimento alle categorie di individuazione della tipologia di struttura commerciale previste nel PRINT, si conferma che le stesse sono ricomprese tra quelle di cui all'art. 4 comma 1 lett. f) del D.lgs. 114/98 (Grandi strutture di vendita) nonché, art. 15 comma 1 lettera "p" della L.R.22/2019 (...)

PRESO ATTO altresì che:

- con nota prot. 0034989 del 17/10/2023, trasmessa alla AC dall'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale (prot.n. 12378898 del 31/10/2023), il Comune di Anagni ha riscontrato il parere dell'Area Urbanistica,



trasmettendo ulteriori chiarimenti e documentazione (attestazione usi civici, tav. B2, DGC n. 31 del 7/2/2023), indicando che:

La proposta print è inquadrabile tra quelle di cui alla L.R. n. 22/2019, art.15 comma 1 lettera ricompresa l) grandi strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore ai limiti massimi previsti per le medie strutture di vendita, di cui alla lettera i).

È stata specificata la dotazione di standard a parcheggi, attraverso i riferimenti normativi ed i relativi calcoli (cfr. Tav. B2).

Il verde privato di cui all'art. 5 comma 2 D.l. 1444/68, nella tavola di progetto è stato dimensionato per mq.530,0 mq. per il comparto 2 e mq. 583,0 per il comparto 1, quindi maggiori di quelle di standard (mq.798,900).

In sede di adozione del programma integrato di intervento, il comune di Anagni ha optato per la monetizzazione dei contributi straordinari pari ad € 484'921,43, i quali sono stati già impegnati per la realizzazione di opere di urbanizzazione lungo la via Casilina, tale progetto è stato approvato con delibera di giunta municipale n.31 del 07/02/2023, di cui viene riportato il seguente estratto: "Considerato che il progetto di cui trattasi ha lo scopo di ridurre il rischio per pedoni che percorrono l'area, particolarmente frequentata per la presenza di realtà commerciali più o meno estese, disposte lungo l'asse viario (nello specifico, le opere previste andrebbero a creare un corridoio pedonale tra via Morolense e via Icona Dandini; nonché la riqualificazione dei marciapiedi esistenti da angolo via Ponte Varano ad angolo Casalotto, con la creazione, in particolare di almeno due aree carico/scarico merci, come richiesto dalle attività commerciali della zona;.... Atteso che l'infrastruttura in argomento andrebbe a convogliare il traffico pedonale su una infrastruttura dedicata e quindi a ridotta pericolosità, unitamente al fatto che sono previste opere di allargamento della sede stradale per la creazione di corsie di decelerazione per ingressi sulla viabilità secondaria (le corsie di decelerazione sono previste sia per ingresso su via Icona Dandini che per ingresso su viabilità secondaria lato Anagni)".

Per quanto riguarda le aree (pag. 65 della relazione del rapporto preliminare) si conferma che: "Il programma prevede la realizzazione di uno spazio attrezzato, pubblico che svolgerà la funzione di elemento cerniera e di verde di mq. 1080,0 (da considerare "opera di urbanizzazione aggiuntiva") e mq. 1000,0 di parcheggio pubblico, direttamente raggiungibile e confinante con via di Icona Sant'Isidoro.

Relativamente alle preesistenze, realizzate sull'area oggetto di Print, sono stati riportati i relativi titoli di legittimità.

TENUTO CONTO che la Direzione regionale per le politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica Area urbanistica copianificazione programmazione negoziata: Province Laziali, con nota prot.n. 1237898 del 31/10/2023, in riscontro alla nota di chiarimenti ed integrazioni del Comune di Anagni prot. 0034989 del 17.10.2023, ha trasmesso all'Autorità Competente un ulteriore parere, evidenziando che:

"Questa Area prende atto dell'avvenuta trasmissione dell'Attestazione comunale relativa agli usi civici redatta ai sensi dell'art. 3 comma 3 della LR 1/86 nonché dei chiarimenti e della documentazione integrativa (ed in parte aggiornata) forniti in merito alla tipologia delle strutture commerciali, alle opere di urbanizzazione che intende realizzare il privato proponente in aggiunta a quelle previste dagli strumenti urbanistici vigenti, all'accessibilità dei servizi pubblici previsti ed alla rappresentazione fotografica dei fabbricati esistenti.

Con la presente si confermano altresì le residue osservazioni formulate nelle conclusioni della nota prot. 0982425 del 08/09/2023, ribadendo in particolare la necessità che, nel prosieguo dell'iter approvativo, il Comune verifichi la conformità delle aree da destinare a standard, il regime proprietario, la legittimità di tutti i fabbricati esistenti nel perimetro catastale del lotto e la conformità degli stessi, comprese le attuali destinazioni d'uso, ai titoli edilizi e paesaggistici rilasciati, condividendo altresì la necessità di definire ulteriormente gli aspetti già indicati da Codesta Area nella nota di richiesta chiarimenti e integrazioni prot.

0506169 del 10/05/2023, relativi in particolare ai caratteri ed agli obiettivi alla base delle motivazioni dell'interesse pubblico del Programma ai sensi dell'art. 2 della L.R. 22/1997".

CONSIDERATO che:

- l'istruttoria tecnica è stata condotta sulla base delle informazioni fornite e contenute nella documentazione agli atti, di cui il professionista redattore del Rapporto Preliminare ha asseverato la veridicità con dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi del D.P.R. n.445/2000;
- i pareri dei Soggetti Competenti in materia Ambientale formano parte integrante del presente provvedimento;
- nell'area in esame sono presenti edifici descritti nel Rapporto Preliminare come "Modulo A1" e Modulo B1" e che il presente provvedimento non costituisce sanatoria per eventuali opere realizzate in difformità e/o senza titolo abilitativo e non sostituisce eventuali ulteriori pareri e/o nulla osta previsti dalla normativa vigente;
- l'obiettivo del Programma è la *"realizzazione di un sistema integrato di attività finalizzate alla promozione turistico-ricettiva, all'ampliamento e alla realizzazione di insediamenti produttivi, commerciali ed artigianali"*;
- il Programma propone il cambio di destinazione d'uso di una zona destinata, secondo il vigente P.R.G., a "D1bis – industrie esterne al perimetro del Piano regolatore ASI di Frosinone", destinandola a zona D2bis – artigianale/commerciale, con una significativa riduzione della capacità edificatoria da 5 mc/mq a 1,42 mc/mq e del suolo consumato (da 15.322,50 mq a 8.116,00 mq);
- il Comune di Anagni ha avviato la procedura di VAS ex art.13 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. sul Piano Urbanistico Comunale Generale ed il Rapporto Preliminare evidenzia che l'area in esame nel Masterplan Territoriale di cui al PUCG ricade nella *"Città lineare Casilina"* dove è previsto un rafforzamento della vocazione commerciale ed artigianale;
- A livello infrastrutturale l'area si localizza sulla direttrice della Strada Regionale "Casilina", in prossimità degli innesti di viabilità di livello locale ed extra- comunali, Strada Provinciale n. 12 "Morolense", Via Osteria della Fontana, viabilità comunale di accesso al centro storico;
- l'attuazione del Programma in variante comporta l'assunzione a carico del promotore privato di contributi straordinari pari ad € 484.921,43, impegnati per la realizzazione di opere di urbanizzazione lungo la via Casilina, allo scopo di migliorare le condizioni di sicurezza e decongestionare il traffico, generato dalla presenza di realtà commerciali;
- Il programma prevede inoltre la realizzazione di uno spazio attrezzato, aperto al pubblico a servizio del quartiere di Osteria della Fontana, che potrà essere utilizzato, anche, per manifestazioni teatrali e culturali in genere;
- l'incremento occupazionale derivato dall'introduzione di funzioni commerciali viene stimato in almeno 30 addetti assunti a tempo indeterminato;
- la competente Soprintendenza archeologica ha espresso nulla osta a cambio di destinazione dell'area in esame in quanto compatibile con le previsioni del PTPR, evidenziando contestualmente la necessità di effettuare esaustivi sondaggi archeologici esplorativi al fine di eliminare *"...qualsiasi dubbio circa la possibilità che nel sottosuolo si conservino elementi di interesse culturale"*;
- l'Autorità Procedente ha fornito attestazione di inesistenza degli usi civici sulle aree interessate dal Programma ed ulteriori chiarimenti ed integrazioni, con particolare riferimento a quanto evidenziato dall'Area Urbanistica Regionale;
- l'Area urbanistica copianificazione programmazione negoziata: Province Laziali, nel prendere atto dei chiarimenti ed integrazioni forniti dalla AP, ha ribadito la *necessità che, nel prosieguo dell'iter approvativo, il Comune verifichi la conformità delle aree da destinare a standard, il regime proprietario,*

la legittimità di tutti i fabbricati esistenti nel perimetro catastale del lotto e la conformità degli stessi, comprese le attuali destinazioni d'uso, ai titoli edilizi e paesaggistici rilasciati, condividendo altresì la necessità di definire ulteriormente gli aspetti già indicati da Codesta Area nella nota di richiesta chiarimenti e integrazioni prot. 0506169 del 10/05/2023, relativi in particolare ai caratteri ed agli obiettivi alla base delle motivazioni dell'interesse pubblico del Programma ai sensi dell'art. 2 della L.R. 22/1997.

- Per la matrice aria il Comune di Anagni mostra criticità per gli inquinanti indicatori NO₂, PM₁₀, PM_{2.5}, C₆H₆, come rilevato da ARPA Lazio che tuttavia ritiene che l'attuazione della variante in esame non sia tale da generare impatti significativi sullo stato della qualità dell'aria se verranno seguiti gli opportuni provvedimenti di risanamento previsti dalle norme di settore;
- La percentuale di raccolta differenziata del Comune di Anagni è al di sotto degli obiettivi normativi e nel R.P. non viene riportata una stima del quantitativo di rifiuti che si prevede di produrre;
- ACEA ATO 5 ha evidenziato la necessità di verificare la disponibilità di risorsa idrica locale per le future richieste di nuovo allaccio idrico e la presenza di adeguate infrastrutture idrico/fognarie a servizio di potenziali nuove utenze idrico/fognarie, richiedendo un sopralluogo congiunto in sito con l'Autorità Procedente prima dell'emissione del parere di competenza;
- Il RP contiene un'analisi sul bacino di utenza generato dalle funzioni commerciali introdotte, riferito a medie strutture di vendita (*il bacino primario potrebbe ricomprendere parte del comune di Ferentino, Lato nord, con circa 5.000 ab.; parte del comune di Paliano, con circa 1.500 ab. parte del comune di Anagni per circa 5.00 ab, lato Sgurgola per circa 2.500 ab.*) ed analisi socio-demografiche sulle classi di età, mezzi di trasporto e frequenza delle visite riferite a centri commerciali;
- L'AP ha chiarito che le strutture commerciali previste rientrano tra quelle di cui alla L.R. n. 22/2019, art.15 comma 1 lettera ricompresa l) grandi strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore ai limiti massimi previsti per le medie strutture di vendita, di cui alla lettera i); pertanto ricadono nell'Allegato IV alla Parte II del d.lgs. 152/2006 e dovranno essere sottoposte a Verifica di Assoggettabilità a VIA;

VERIFICATO che il Rapporto Preliminare non ha evidenziato impatti significativi derivanti dall'attuazione del Programma Integrato di Intervento.

VALUTATO che:

- l'area interessata dal Programma non ricade nel perimetro di Aree Naturali Protette (Legge n.394/1991; L.R. n.29/1997) e dei siti della Rete Natura 2000: Siti di Importanza Comunitaria e Zone Speciali di Conservazione di cui alla Direttiva 92/43/CEE, o Zone di Protezione Speciale di cui alla Direttiva 2009/147/CE;
- i Soggetti Competenti in materia Ambientale non hanno evidenziato impatti significativi derivanti dall'attuazione del Programma;
- il programma in esame propone la trasformazione di un'area a destinazione industriale in commerciale artigianale, introducendo destinazioni a minor impatto, ed una significativa riduzione della potenzialità edificatoria con indice di edificabilità ridotto da 5 mc/mq a 1,42 mc/mq;
- il Programma in esame interessa un'area di dimensioni limitate rispetto al territorio Comunale, e si pone come obiettivo la riduzione del consumo di suolo;
- in riferimento agli aspetti geomorfologici e vegetazionali risulta essere stato acquisito il parere favorevole con prescrizioni ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2011 e della D.G.R. n.2649/1999;
- dal punto di vista igienico-sanitario la ASL di Frosionone ha rilasciato parere favorevole con prescrizioni;
- l'attuazione di tutti i provvedimenti di risanamento della qualità dell'aria di cui alla DGR 539/2020 (Adozione aggiornamento del Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria (PRQA) ai sensi dell'art. 9 e

art. 10 del D.Lgs 155/2010) consentono di escludere impatti significativi sulla componente Aria, così come evidenziato da ARPA LAZIO;

- le competenti struttura in materia di tutela del paesaggio non hanno evidenziato contrasti con il PTPR vigente, fatta salva la necessità di effettuare sondaggi archeologici esplorativi;
- sebbene sia previsto un contributo straordinario pari ad € 484.921,43 per la realizzazione di opere di urbanizzazione lungo la via Casilina, allo scopo di migliorare le condizioni di sicurezza e decongestionare il traffico, la presenza di strutture commerciali all'interno del PRINT può determinare un incremento dei flussi veicolari, analizzato nel RP al paragrafo 6.5.4 Analisi dei flussi di traffico;
- eventuali variazioni ai flussi di traffico generate dall'attuazione di grandi strutture di vendita potranno essere approfondite e valutate in apposita procedura di verifica di assoggettabilità a VIA;

RITENUTO tuttavia di dovere raccomandare alla Autorità procedente, ai sensi del art.12 c.3-bis, del D.Lgs. n.152/2006, quanto segue:

1. particolare attenzione dovrà essere posta all'incremento del traffico dovuto all'attuazione del Programma. A tal proposito si raccomanda l'adozione di misure volte alla mitigazione degli effetti sulla componente aria, in particolare con la previsione di servizi di trasporto alternativi da e per l'area interessata al fine di limitare l'incremento di traffico dovuto all'utenza;
2. Vengano attuati tutti i provvedimenti di risanamento della qualità dell'aria di cui alla DGR 539/2020 (Adozione aggiornamento del Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria (PRQA) ai sensi dell'art. 9 e art. 10 del D.Lgs 155/2010);
3. Preventivamente all'approvazione del Programma, venga verificato con gli enti competenti se la rete idrica, la rete fognaria e di depurazione siano opportunamente dimensionate per le previsioni insediative generate dalla proposta di programma;
4. in riferimento agli aspetti geomorfologici e vegetazionali siano rispettate tutte prescrizioni di cui al parere reso ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2011 e della D.G.R. n.2649/1999 (Determinazione n. G02055 del 17/02/2023);
5. Sia garantita la salvaguardia delle risorse idriche e del loro uso razionale, anche secondo quanto disciplinato dall'art.4, co.2 lett. a, b, c e dall'art.5 della L.R. n.6/2008 e dall'art.146 del d.lgs.152 2006 s.m.i.;
6. In relazione all'impermeabilizzazione dei suoli, venga rispettato in fase progettuale quanto previsto dall'art.4 co.2 lett. d) della L.R. n.6/2008 ed adottate idonee soluzioni che limitino i processi di degradazione del suolo; in particolare si raccomanda di assicurare la massima percentuale di permeabilità del suolo, evitando l'impermeabilizzazione attraverso l'uso di materiali e tipologie costruttive che consentano un elevato drenaggio per le aree pertinenziali e di prevedere quanto più possibile le aree da destinare a parcheggi nel sottosuolo o sulle coperture degli edifici commerciali;
7. L'approvazione del PRINT dovrà essere condizionata alla gestione della produzione dei rifiuti urbani in conformità agli obiettivi del recupero e del riciclo secondo la normativa vigente, tenendo conto degli obiettivi stabiliti dall'Aggiornamento del Piano di Gestione dei Rifiuti nella Regione Lazio approvato con la Deliberazione del Consiglio Regionale del Lazio n.4 del 5/8/2020 e pubblicato sul Suppl. n.1 al BURL 22/9/2020, n.116;
8. Al fine di assicurare la tutela della salute della popolazione dagli effetti dell'esposizione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, si richiamano i principi e le disposizioni riportati nella Legge Quadro n. 36 del 22 febbraio 2001 ed in particolare la determinazione di distanze e fasce di rispetto dei nuovi edifici da eventuali elettrodotti ed altre sorgenti ai sensi del D.P.C.M. 08/07/2003; in caso di installazione di sistemi ed impianti radioelettrici, per telefonia mobile, radiodiffusione, ecc., si dovrà fare riferimento alle seguenti normative: Legge n. 36 del 2001 e D.Lgs. n. 259 del 2003;
9. Nel prosieguo dell'iter di approvazione urbanistica, secondo quanto indicato dall'Area urbanistica copianificazione programmazione negoziata: Province Laziali, dovrà essere verificata la conformità delle aree da destinare a standard, il regime proprietario, la legittimità di tutti i fabbricati esistenti nel perimetro catastale del lotto e la conformità degli stessi, comprese le attuali destinazioni d'uso, ai titoli edilizi e paesaggistici rilasciati; siano chiariti, inoltre, gli obiettivi e le pluralità di funzioni del Programma integrato,

così come indicati dall'art. 2 della L.R. 22/1997, illustrando le motivazioni di interesse pubblico che determinano la necessità di procedere alla variante proposta;

10. Vengano attuate idonee prescrizioni costruttive finalizzate a garantire negli edifici previsti il rispetto del livello di riferimento individuato dall'Unione Europea per il gas radon;
11. In fase attuativa venga rivolta particolare attenzione a soluzioni tipologiche e tecnologiche volte all'uso razionale dell'energia e all'uso di fonti energetiche rinnovabili; in relazione al contenimento dell'inquinamento atmosferico vengano adottate le migliori tecnologie di efficienza e risparmio energetico come previsto dalle NTA del Piano per il Risanamento della Qualità dell'Aria quali misure di efficienza energetica degli edifici e degli impianti di riscaldamento indicate all'art. 5 delle suddette norme e l'utilizzo di energie rinnovabili anche per l'illuminazione delle strade e per la segnaletica luminosa (cfr. DD. MM. 26/6/2015; D. Lgs. 192/2005; D. Lgs. 102/2014; L.R. n. 6/2008; ecc.);
12. In fase di cantiere vengano adottate opportune azioni al fine di mitigare gli ulteriori possibili impatti per rumori, polveri e traffico di mezzi pesanti;
13. Siano adottate tutte le misure di mitigazione in fase progettuale, esecutiva e di esercizio indicati nel RP e nei contributi SCA acquisiti.

TUTTO CIO' PREMESSO

si ritiene che il Programma in oggetto sia da escludere dalla Valutazione Ambientale Strategica di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. n.152/2006, con le raccomandazioni ai sensi dell'art. 12 c.3-bis, del D.Lgs. n. 152/2006, indicate in premessa.

l'Istruttore

Marco Stradella
(firmato digitalmente)

il Dirigente

ing. Ilaria Scarso
(firmato digitalmente)