



DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, POLITICHE DEL MARE
AREA AUTORIZZAZIONI PAESAGGISTICHE E VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Oggetto: Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, art.12 del D.Lgs. n.152/2006

Codice Pratica: VER-2025_43

Denominazione Piano: Variante Puntuale al PRG – Opera di interesse pubblico. Realizzazione di un impianto sportivo da adibire a Golf

Rif.Leg.Piano DPR 327/2001 art. 19 – L.R. 38/99 art. 50 bis

Autorità Procedente: Comune di Cassino

Proponente: omissis

RELAZIONE ISTRUTTORIA

PREMESSO che:

- con nota prot. 65570 del 5/11/2025, acquisita in pari data al protocollo regionale con prot. n. 1090884, il Comune di Cassino in qualità di Autorità Procedente (di seguito AP) ha trasmesso alla scrivente Area, in qualità di Autorità Competente (di seguito AC), la documentazione ai fini dell'avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS di cui all'oggetto;

- Con nota prot.n. 1115200 del 12/11/2025 l'Autorità Competente ha richiesto il perfezionamento dell'istanza;

- Con nota prot.n. 70639 del 01/12/2025, acquisita in pari data al prot.n. 1183924, l'Autorità Procedente ha perfezionato l'istanza.

DATO ATTO che con nota prot. n. 1208853 del 09/12/2025, l'Autorità Competente ha comunicato e integrato l'elenco dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (di seguito SCA) da coinvolgere nel procedimento, di seguito elencati, rendendo disponibile, tramite un apposito Link, il Rapporto Preliminare (di seguito RP) e la documentazione inerente alla variante, in formato digitale:

Regione Lazio

Direzione Regionale Lavori Pubblici e Infrastrutture, Innovazione tecnologica

- Area Pareri geologici e sismici, Suolo e Invasi
- Area Ciclo delle Acque, Concessioni idriche e Servizio idrico integrato

Regione Lazio

Direzione Regionale Programmazione economica, Fondi Europei e Patrimonio naturale

- Area Protezione e Gestione della Biodiversità

Regione Lazio

Direzione Regionale Ambiente, Transizione energetica e Ciclo dei Rifiuti

- Area Qualità dell'Ambiente
- Area Valutazione Impatto Ambientale



Regione Lazio

Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare
- Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province Laziali

Regione Lazio

Direzione Regionale Agricoltura e sovranità alimentare, Caccia e Pesca, Foreste
- Area Governo del Territorio e Multifunzionalità, Forestazione

Regione Lazio

Direzione Regionale Salute e Integrazione Socio Sanitaria
- Area Promozione della Salute e Prevenzione

Regione Lazio

Dipartimento di Epidemiologia del Servizio Sanitario regionale

Regione Lazio

Agenzia Regionale per lo Sviluppo e l'innovazione dell'agricoltura del Lazio

Ministero della Cultura

- Segretariato Regionale del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e per il Turismo per il Lazio
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Frosinone e Latina

Provincia di Frosinone

- Servizi Ambientali Regionali
- Ambiente, Rifiuti ed Energia
- Pianificazione Territoriale

ARPA Lazio - Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente

Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale

Segreteria ATO 5 Lazio Meridionale

Acea AT05

ASL FROSINONE

Con la sopra richiamata nota la AC ha contestualmente richiesto alla AP, a seguito della conclusione della fase di consultazione, di fornire riscontro dell'elenco dei pareri dei Soggetti Competenti in materia Ambientale acquisiti ai sensi dell'art.12, comma 2 del D.Lgs. n.152/2006, la trasmissione di eventuali pareri in possesso della stessa, ed eventuali ulteriori considerazioni utili alla conclusione dell'istruttoria, incluse le modalità di recepimento delle indicazioni fornite e/o condizioni impartite da parte dei Soggetti Competenti in materia Ambientale, ai sensi dell'art.12, comma 4, del D.Lgs. n.152/2006;

PRESO ATTO che da parte dei Soggetti Competenti in materia Ambientale sono pervenuti i seguenti pareri e contributi:

1. **Provincia di Frosinone – Settore Pianificazione Territoriale:** nota prot. 44255 del 12/12/2025, acquisita con prot. 1225158 del 12/12/2025;
2. **ARPA Lazio:** nota prot. 810 del 09/01/2026 acquisita con prot. 14564 del 09/01/2026;
3. **Regione Lazio - Direzione Regionale Agricoltura e sovranità alimentare, Caccia e Pesca, Foreste - Area Governo del Territorio e Multifunzionalità, Forestazione:** nota prot. 15065 del 09/01/2026;
4. **Regione Lazio - Direzione Regionale Programmazione economica, Fondi Europei e Patrimonio naturale - Area Protezione e Gestione della Biodiversità:** nota prot. 36280 del 12/01/2026;
5. **Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale:** nota prot. 2995 del 27/01/2026, acquisita con prot. 80266 del 27/01/2026;

6. **Regione Lazio - Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province Laziali:** nota prot. 140329 del 10/02/2026;
7. **Consorzio Industriale del Lazio:** nota prot. 2973 del 27/02/2026, acquisita con prot. 220172 del 02/03/2026.

PRESO ATTO che l'AP con nota prot. 19567 del 02/04/2026, acquisita con nota prot. 359061 del 02/04/2026, ha fornito ulteriori considerazioni utili alla conclusione dell'istruttoria ai sensi dell'art. 12 c. 4 del Decreto;

RILEVATO preliminarmente che l'art.12, comma 1 del Decreto prevede che il Rapporto Preliminare di assoggettabilità a VAS comprenda una descrizione del Piano 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 trasmesso dall'AP sono stati estrapolati e riportati in corsivo i seguenti elementi che assumono rilevanza ai fini delle conseguenti determinazioni:

La proposta in esame consiste in una variante urbanistica al P.R.G. vigente ai sensi dell'art. 19 D.P.R. 327_2001 ed art. 50 bis L.R. 38/1999, da zona agricola E di tipo B a Zona VAS (verde attrezzato sportivo), per la *“realizzazione di un impianto sportivo con destinazione campo da golf a nove buche e campo pratica, con relative opere connesse e pertinenziali, localizzato su un terreno della superficie complessiva di mq. 99.440,00. ... La realizzazione del campo da golf, consentirà di ridurre il consumo del suolo derivante dalle previsioni edificatorie approvate dal P.T.P.G. ed adottate dal P.R.T. Consorzio Industriale del Lazio, per cui l'area nella sua quasi totale superficie rimarrà allo stato naturale e manterrà sostanzialmente la sua permeabilità.*

Utilizzazione superfici impianto (mq. 99.440,00):

- *Area destinata all'edificazione per mq. 8275,00, (club-house, parcheggi privati, aree a standard, spazi di manovra, percorsi pedonali e carrabili, marciapiedi, verde privato);*
- *Campo da golf a nove buche e campo pratica per mq. 76.840,00;*
- *Area boscata autoctona per mq. 6.500,00 con salvaguardia dell'impianto arboreo ed arbustivo autoctono esistente.*

Utilizzazione area destinata all'edificazione (mq. 8275,00):

-) Superficie coperta club-house - mq. 147,00*
-) Marciapiedi – mq. 58,00*
-) Stalli parcheggi privati – mq. 125,00 (drenanti)*
-) Percorsi carrabili e spazi di manovra dei parcheggi verde pubblico– mq. 2866,00(drenanti)*
-) Percorsi pedonali – mq. 150,00*
-) Area pubblica (verde / parcheggi) – mq. 437,50*
-) Verde privato – mq. 4.929,00.*

Caratteristiche area destinata a campo da golf e campo pratica (mq. 99.440,00):

-) Zone green (erbetta rasata) – mq. 3.105,00*
-) Zone farway (erbetta media) – mq. 10.700,00*

} Zone bunker (Fosse di sabbia) – mq. 1.790,00

} Aree verdi naturali – mq. 69.520,00.

} Campo pratica mq 14.325,00 Area non drenanti

} club house - mq. 147

} marciapiedi - mq. 58

Si riporta di seguito la planimetria dell'area in esame e relativa legenda, così come riportate nel RP:



LEGENDA	
	Limite area di intervento
	Vialetta interna
	Curve di livello
	Fosso Fontanile Fosso Caribbi Alterazioni esistenti Alterazioni di progetto
	Bunker
	Green
	Tee
	Pathways
	Piante arboree e alternative
	Numerazone Buche Personale di Gioco
	Distanze
	Water management, office e servizi annesso
AREE PUBBLICHE (da cedere gratuitamente al Comune)	
A – PARCHEGGI VERDE PUBBLICO Mq 437,50 (10 posti auto)	
AREE PRIVATE	
B – PARCHEGGI PRIVATI esclusi aree di accesso e manovra Mq 125 (Art. 18 L. 765/67 – L.122789-art. 19 L.R.33/99)	
C – CLUB HOUSE SUPERFICIE LORDA FABBRICATO IN PROGETTO Mq 147 VOLUME Mc 467	
D – SUPERFICIE COPERTA CAMPO PRATICA Mq 96,00	
	VERDE PRIVATO
	PERCORSI PEDONALI
	PERCORSI CARRABILI

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

1	<p>Provincia di Frosinone – Settore Pianificazione Territoriale: nota prot. 44255 del 12/12/2025, acquisita con prot. 1225158 del 12/12/2025;</p> <p>La Provincia – Settore Pianificazione ha evidenziato quanto segue:</p> <p><i>(...) in merito a tali tipologie di opere cosiddette di pubblico interesse, le competenze del Servizio scrivente attengono alla verifica di compatibilità urbanistica delle opere stesse ai sensi del sopra citato combinato disposto dell’art. 19 DPR 327/2001 e dell’art. 50 bis, LR 38/99, nonché alla verifica dell’impatto degli interventi con le previsioni del vigente Piano Territoriale Provinciale Generale – PTPG. Nell’ambito della procedura di cui all’oggetto, il Servizio scrivente procede ad effettuare la verifica di eventuali impatti significati dell’attuazione degli interventi in progetto sulle previsioni del PTPG, mentre la suddetta verifica di compatibilità urbanistica verrà effettuata nelle successive fasi dell’iter di approvazione della variante de quo, da attivare tenendo conto degli esiti della procedura in oggetto. Occorrono, in ogni caso, chiarimenti in merito alla frase contenuta nel Rapporto Preliminare al “Cap. 5 – 1 Premessa”, di seguito evidenziata: “La Variante urbanistica semplificata per attività produttiva (art. 8 D.P.R. 160/2010) che l’approvazione del relativo progetto comporta, deve essere assoggettato alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS ...”.</i></p> <p><i>A tal riguardo, si osserva che la procedura di cui all’art. 8 del DPR 160/2010, differisce da quella dell’art. 19 DPR 327/2001, in quanto non prevede specifiche competenze della Provincia inerenti agli aspetti urbanistici. Detto ciò, in merito alla verifica dell’impatto degli interventi sulle previsioni del vigente PTPG, si osserva che nel Rapporto Preliminare l’area di intervento viene erroneamente ricompresa all’interno dell’ “Ambito di organizzazione integrata delle sedi di funzioni e servizi strategici – AIS 9 Cassino”. A tal riguardo, a fronte di verifiche espletate, si precisa che l’area di che trattasi viene classificata dalla Tav. TP1 del PTPG come: “Territorio agricolo aperto esterno alle costruzioni insediative urbane e territoriali ed alle aree con valore o con potenzialità di recupero naturalistico”. Tale classificazione risulta, tra l’altro, evidente dallo stralcio cartografico relativo al PTPG, riportato nello stesso Rapporto Preliminare...</i></p> <p><i>Il suddetto Territorio agricolo viene definito dall’art. 44 “Tipologie, rappresentazione e modalità normative per le costruzioni insediative territoriali”, delle Norme di Attuazione del Piano provinciale, a fronte del quale non si rilevano elementi di contrasto con gli interventi di che trattasi. Per tutto quanto sopra esposto, il Servizio scrivente rileva la compatibilità delle opere in progetto con le previsioni del vigente PTPG. Infine, considerato che l’area di intervento è interessata “da proposte progettuali di localizzazione di infrastrutture di trasporto” del vigente Piano Regolatore Territoriale - PRT del Consorzio Industriale del Lazio e da previsioni pianificatorie del PRT adottato “Ex COSILAM”, si evidenzia l’opportunità di coinvolgere nella procedura di cui all’oggetto anche lo stesso Consorzio Industriale, in quanto non presente nell’elenco dei soggetti individuati in indirizzo dalla sopra citata nota prot. n. 1208853 del 09.12.2025.</i></p>
2	<p>ARPA Lazio: nota prot. 810 del 09/01/2026 acquisita con prot. 14564 del 09/01/2026;</p> <p>ARPA ha evidenziato quanto segue:</p> <p><i>(...) La scrivente Agenzia preliminarmente evidenzia che nel comune di Cassino sono state realizzate le seguenti pianificazioni: → DGR G13025 del 28/09/2022 - VVAS-2021_05 "Variante urbanistica al P.R.G. Vigente (da Zona A Servizi - Parcheggio Pubblico, a Zona Residenziale – Isolati già regolamentati dal Piano di Ricostruzione). Variante Adottata con Del. Commissario Straordinario n.12/2019. → VER-2025_36 Variante in esecuzione della Sentenza del TAR Lazio n.198/2015_ per la riqualificazione</i></p>

urbanistica dell'area sita in Via degli Eroi; → VER 2025_035 - Variante PRG, per la realizzazione di un Impianto sportivo da adibire a Golf ubicato tra le strade comunali di via Cerro Antico e Solfegna Cantoni. Per quanto sopra rappresentato si rimanda all'Autorità Competente ogni valutazione in merito alla necessità di non frazionare la Valutazione Ambientale Strategica di una pianificazione parcellizzandola in singole pianificazioni, non in linea con il dettato normativo. Infatti la valutazione, come prescritta dall'art. 6 del D.lgs. 152/2006, dei piani che determinano l'uso di "piccole aree a livello locale" e della produzione o meno di "impatti significativi sull'ambiente" dovrebbe essere condotta prendendo in considerazione tutte le varianti/pianificazioni che l'amministrazione intende approvare sull'area e non solo quella singolarmente presa, al fine di valutarne gli impatti complessivi come ad esempio il consumo di suolo o il carico antropico connesso. Secondo la giurisprudenza infatti la valutazione delle conseguenze ambientali derivanti dalle pianificazioni che l'amministrazione ha intenzione di approvare necessita di un'unica procedura con cui vengano valutati i complessivi effetti sull'ambiente. E' infatti possibile che impatti ambientali valutati come poco significativi, contribuiscano, cumulandosi ad analoghi impatti generati dall'attuazione di piani e programmi che insistono su aree limitrofe, a determinare rischi per l'ambiente. La valutazione ambientale della significatività degli impatti sarebbe svolta, in alcuni casi, con maggiore efficacia se si considerassero gli effetti di tutti gli interventi nel loro complesso. Si rimanda altresì alle Autorità Competenti per le relative valutazioni, per quanto riguarda gli aspetti vincolistici derivanti dall'attuazione del Piano in esame inerenti: • Il Piano Territoriale e Paesaggistico Regionale (PTPR) e Provinciale (PTPG); • Il Piano Regolatore Generale (PRG) – Il Piano di Zonizzazione Acustica; • Il Piano Regionale per le Aree Naturali Protette e Rete Ecologica Regionale; • Il Piano Assetto Idrogeologico; - Piano Stralcio e Il Piano Distretto Idrografico; • Il Piano Tutela delle Acque; - Il Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria; • Il Rischio Sismico; - Il Piano Regionale per la Gestione dei Rifiuti. Alla luce di quanto premesso e delle competenze dell'Agenzia e delle informazioni contenute nella documentazione in esame, tenuto conto dei limiti sopra esposti, si esprime il seguente contributo:

ARIA (ATMOSFERA) Con riferimento alla matrice aria, si evidenzia che la Regione Lazio con D.C.R. del 5 ottobre 2022, n. 8 ha approvato l'aggiornamento del Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria (PRQA) ai sensi dell'articolo 9 e art. 10 del d.lgs. 155/2010; che con DGR 28 maggio 2021, n. 305 ha aggiornato l'Allegato 4 - classificazione delle zone e comuni ai fini della tutela della salute umana; che con DGR 15 marzo 2022, n. 119 ha aggiornato la denominazione dei codici delle zone. Per gli effetti del combinato disposto dalle norme sopra specificate, al Comune di Cassino è stato assegnato il codice IT1217 Zona Valle del Sacco 2021, con una qualità dell'aria attribuita in classe 1 per gli inquinanti biossido di zolfo, biossido di azoto, benzene, monossido di carbonio, piombo, PM10, PM2,5, arsenico, cadmio, nichel, benzo(a)pirene...

La classe 1 comprende i Comuni per i quali si osserva il superamento dei valori limite, per almeno un inquinante, e per i quali è prevista l'adozione di provvedimenti specifici. Di conseguenza il Comune di Cassino è tenuto ad adottare i provvedimenti previsti dalle Norme di Attuazione del Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria di cui alla DCR 5 ottobre 2022, n. 8, ovvero: • Sezione III: per il mantenimento della Qualità dell'Aria (artt. dal 4 al 9); • Sezione IV per il risanamento della qualità dell'aria, (artt. dal 12 al 16); • Sezione VI: provvedimenti specifici per la zona Valle 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...

Le informazioni sullo stato di qualità dell'aria, e le concentrazioni degli inquinanti atmosferici, nei comuni del Lazio, sono disponibili sul sito <https://qa.arpalazio.net//index.php> del Centro Regionale della Qualità dell'Aria e sia nel sito istituzionale dell'Agenzia: <https://www.arpalazio.it/web/guest/ambiente/aria>. Al fine di fornire ulteriori elementi di valutazione sullo stato di qualità dell'aria nel comune di Cassino si riportano di seguito i dati di concentrazione dei principali inquinanti atmosferici, mediati sull'intero territorio comunale, riferiti al triennio 2022-2024.

Il comune di Cassino nel triennio preso in considerazione, mostra criticità nei superamenti giornalieri dell'inquinante atmosferico Particolato atmosferico PM10 (polveri sottili di diametro inferiore o uguale a 10 micrometri), avendo superato il limite dei 35 superamenti giornalieri del Valore di 50 µg/m³ per 43 volte nell'annualità 2022, per 71 volte nell'annualità 2023, e per 76 volte nell'annualità 2024. L'inquinante atmosferico PM10, è generato principalmente dai processi di combustione e dal traffico veicolare. Si prende atto di quanto riportato nel RP in esame a pag. 51/52 "Considerata la natura delle opere oggetto di variante urbanistica, per la matrice aria, si ritiene che l'impatto possa essere considerato non influente sullo stato della qualità dell'area in quanto verranno attuati i provvedimenti per il risanamento previsti nel Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria, sez. III, IV e VI, in particolare: → per il fabbisogno energetico degli edifici, illuminazione esterna, pozzi, etc., verrà installato idoneo impianto fotovoltaico, dimensionato per fornire ed accumulare energia elettrica per soddisfare i relativi bisogni energetici; → la climatizzazione/riscaldamento dell'edificio, sarà assicurata da sistemi che non fanno ricorso a processi di combustione (pompa di calore); → per la produzione di acqua calda sanitaria - occorre non saranno adottati sistemi che non fanno ricorso a processi di combustione (solari termici e/o a pompa di calore). Nella fase di esecuzione della variante in esame, è d'obbligo il rispetto dell'art. 26 del D.lg. 199/2021, che prevede l'obbligo nella richiesta del titolo edilizio dei progetti di edifici di nuova costruzione, dell'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di elettricità e di riscaldamento e raffrescamento e 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 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 e estiva. Le opere rispetteranno anche quanto previsto dall'art. 5 della L.R. 27/05, n. 6/2008 (Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia)." In considerazione di quanto sopra esposto, si ritiene che l'impatto possa essere considerato non influente sullo stato della qualità dell'area se verranno attuati i provvedimenti per il risanamento previsti nel Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria, sez. III, IV e VI, e se saranno intraprese da parte del Comune di Cassino le azioni necessarie alla riduzione del traffico veicolare a trazione termica e alla realizzazione nel territorio di opere infrastrutturali finalizzate alla incentivazione nell'uso dei mezzi di trasporto pubblico. In particolare nella fase attuativa della variante in esame si invita il Comune a verificare il rispetto dell'art. 26 del D.lg. 199/2021 sull'utilizzo delle fonti rinnovabili negli edifici di nuova costruzione.

RISORSE IDRICHE 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 idrico 33 – LIRI GARIGLIANO - sottobacino Fiume Gari 2...

Nell'area in esame è quindi presente una criticità ambientale inerente le risorse idriche che necessita di attenzione, di conseguenza il Comune dovrà attuare tutte le misure per la tutela delle acque in coerenza con le vigenti Norme di Attuazione del Piano di Tutela delle Acque vigente. Infatti tali Norme all'articolo 10 dispongono l'obiettivo del raggiungimento dello stato di qualità "Buono" dei corpi idrici, secondo il programma di misure identificate nel PTAR compatibilmente con le risorse tecnico-economiche disponibili, ovvero l'adozione di tutte le misure atte a evitare un peggioramento della qualità dei corpi idrici classificati e/o a ridurre progressivamente l'inquinamento causato dalle sostanze prioritarie e ad arrestare o eliminare gradualmente le emissioni, gli scarichi e le perdite di sostanze prioritarie. Lo stato ambientali dei corpi idrici della regione Lazio sono consultabili sia sul sito Sistema informativo Regionale Ambientale (SIRA) <https://sira.arpalazio.it/web/guest/giudizi#/> e sia sul sito ARPA Lazio <https://www.arpalazio.it/web/guest/ambiente/acqua/dati-acqua>. Per quanto attiene gli aspetti relativi alla depurazione dei reflui urbani e approvvigionamento idrico, si segnala che la Regione Lazio per i centri urbani con popolazione superiore ai 2000 A.E. (abitanti equivalenti), con la D.G.R. del 07/12/2023, n. 877 ha approvato le delimitazioni e le perimetrazioni degli

agglomerati urbani regionali di cui alla Direttiva n. 91/271/CEE “Concernente il trattamento delle acque reflue urbane”, e alla parte terza del D.Lgs. n. 152/2006.

Il Comune di Cassino rientra nell’agglomerato “ARL05-011 Cassino – Cervaro”, con una capacità depurativa complessiva di 40.000 AE, per 42.599 AETU serviti, afferente al Servizio idrico integrato ATO 5 Lazio Meridionale – Frosinone, la cui gestione del servizio è svolta dalla ACEA ATO 5.

In base alle informazioni in possesso di Arpa Lazio, come si evince dalla cartografia sopra rappresentata, l’area della variante in esame risulta non servita non dalle reti idriche e fognarie dell’agglomerato urbano di Cassino, il quale agglomerato risulta in deficit depurativo. La cartografia è visionabile all’indirizzo <https://sira.arpalazio.it/web/guest/giudizi#> (Carta dei giudizi - Macro attività: PTAR – Analisi delle pressioni – Deficit depurativo agglomerati di acque reflue urbane - Set dati), Si prende atto di quanto riportato nel RP a pag. 52-53: “Il Gestore del Servizio Idrico Integrato (S.I.I.) ACEA ATO 5 - S.P.A. , secondo la Convenzione di Gestione sottoscritta il 27 giugno 2023 – Rep n. 7205 con in Comuni dell’ATO 5, nello specifico dell’art. 21 (Modalità di realizzazione di nuove opere ed impianti) comma 5, deve esprimere un parere sulla disponibilità idrica e la capacità depurativa nelle zone interessate dalla variante urbanistica, difatti l’atto normativo recita: “Qualora uno o più comuni dell’ATO adottino nuovi strumenti urbanistici o ne varino sostanzialmente uno preesistente dovranno, ai sensi del punto 8.4.10 del D.P.C.M. 4/3/96, preventivamente sentire il Gestore e attraverso l’Autorità di Ambito provvedere all’adeguamento del Piano”.

Il proponente evidenzia ad ogni buon fine che l’allaccio alla rete idrica della nuova costruzione ed opere areali previste nella variante urbanistica interessata, potrà avvenire solo in presenza di disponibilità idrica e provviste di un sistema depurativo regolarmente funzionante. L’approvvigionamento idrico per l’irrigazione verde sarà garantito dall’impianto di irrigazione del Consorzio di Bonifica della Valle del Liri, presente all’interno dell’area d’interesse. In considerazione di quanto sopra esposto si rimanda alle Autorità Competenti (Comune di Cassino, ACEA ATO 5 e Provincia di Frosinone), la verifica:

→ della capacità di fornitura idrica dell’acquedotto,

→ sulla realizzazione di un nuovo impianto di depurazione nel rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione - PTAR vigente, art 28 c. 1 lett. a che prevede per “gli scarichi, nuovi o esistenti, di acque reflue domestiche e assimilate provenienti da insediamenti, installazioni o edifici isolati inferiori a 50 a.e., se non allacciabili a reti fognarie, devono recapitare sul suolo o negli strati superficiali del sottosuolo; tali scarichi devono essere depurati attraverso sistemi in grado di garantire le condizioni igienico sanitarie ed una riduzione del carico inquinante adeguata. I sistemi devono essere semplici e richiedere manutenzione minima come la vasca Imhoff con successiva subirrigazione oppure sistemi di evapotraspirazione fitoassistita, come disciplinati dalla deliberazione della Giunta regionale 13 maggio 2011, n. 219 (Adozione del documento concernente “Caratteristiche tecniche degli impianti di fitodepurazione, degli impianti a servizio di installazioni, di insediamenti e edifici isolati minori di 50 abitanti equivalenti e degli impianti per il trattamento dei reflui di agglomerati minori di 2.000 abitanti equivalenti”);

→ sulla realizzazione della vasca di accumulo delle acque meteoriche e il loro recupero per gli usi compatibili (irrigazione verde e servizi igienici). Infine si evidenzia che le acque di lavaggio e acque di prima pioggia delle aree dei piazzali di parcheggio dovranno essere conformi al D.Lgs. n. 152/06.

RIFIUTI Per quanto riguarda la matrice rifiuti, si evidenzia che la Regione Lazio ha approvato il Piano di Gestione dei Rifiuti (D.C.R. n. 4 del 05/08/2020 e s.m.i.). Al fine di fornire ulteriori elementi di valutazione si evidenzia che il Comune di Cassino ha raggiunto nel 2024 una percentuale di raccolta differenziata dei rifiuti urbani pari al 62,97. Tale percentuale non raggiunge l’obiettivo normativo

quantitativo del 65% di raccolta differenziata comunale, fissato già al 31/12/2012 dall'art. 205 del D.lgs. 152/06 e s.m.i....

Le informazioni sulla produzione e raccolta dei rifiuti sono consultabili sia nel Catasto Nazionale Rifiuti (<http://www.catasto-rifiuti.isprambiente.it>) e sia nel rapporto rifiuti di Arpa Lazio (<https://www.arpalazio.it/ambiente/rifiuti/pubblicazioni-rifiuti>), rapporto redatto per gli effetti della Determinazione Regionale n. G04229 del 07/04/2022, in cui la Regione Lazio ha disposto l'obbligo per tutti i Comuni di fornire i dati sulla raccolta differenziata attraverso l'applicativo web O.R.So. La significatività dell'impatto sulla produzione e raccolta dei rifiuti provenienti a regime dalla variante in esame, si prevede che sia poco significativa adottando una corretta gestione per i rifiuti, in conformità con le normative vigenti, attuando, modalità di intervento mirate a ridurre la produzione rifiuti e azioni che favoriscano il recupero e il riciclo. La produzione dei rifiuti in fase di cantiere (demolizione, costruzione, scavo ecc.) dovrà essere gestita in conformità agli obiettivi del recupero e del riciclo secondo la normativa vigente. Si rammenta che nel caso di riutilizzo delle terre e rocce da scavo nel sito di produzione, tale attività deve esplicitamente risultare dall'atto autorizzativo dell'opera di scavo. In caso di altre destinazioni, le terre e rocce da scavo sono classificati come rifiuti speciali e soggette alle procedure di qualificazione ed istradamento ai centri di recupero/smaltimento previsti dalle norme vigenti (Regolamento recante la disciplina semplificata della gestione delle terre e rocce da scavo D.P.R. 13 giugno 2017, n. 120).

RUMORE Per quanto attiene gli aspetti relativi al Rumore, in base alle informazioni in possesso di Arpa Lazio, e come riportato nel RP pag. 71, risulta che il Comune di Cassino non abbia approvato il Piano di Classificazione Acustica Comunale, pertanto si rammenta l'obbligo di procedere alla sua approvazione secondo quanto previsto dalla Legge 447/95 e art. 12 della L.R.18/2001. In considerazione che la variante in esame prevede la realizzazione di un Impianto sportivo da adibire a Golf e annessa club house con attività di somministrazione e piscina, si rammenta che alla richiesta delle relative concessioni edilizie, il proponente dovrà predisporre la documentazione la documentazione dell'impatto acustico (art. 18 della L.R. 18/01). Ad ogni buon fine le sorgenti acustiche comprese nella progettazione dovranno assicurare il rispetto dei limiti di emissione e di immissione, diurni e notturni, e il rispetto dei valori limite di immissione differenziali pari a 5 dB per il periodo diurno e 3 dB per il periodo notturno. Fermo restando il rispetto dei suddetti valori limite sopra riportati, in fase di realizzazione del Piano in esame occorrerà mettere in campo le adeguate misure di mitigazione delle emissioni acustiche sia nella fase in operam che post operam e sarà necessario ottemperare a quanto richiesto dalla L.R. 18/01 art. 17 (autorizzazione attività rumorose temporanee). Si rammenta inoltre che gli edifici dovranno essere progettati e realizzati nel rispetto dei limiti dei requisiti acustici passivi degli edifici di cui al DPCM 5 dicembre 1997.

SUOLO Il consumo di suolo è un fenomeno associato alla perdita di una risorsa ambientale fondamentale, dovuta all'occupazione di superficie originariamente agricola, naturale o semi-naturale. Il fenomeno si riferisce, quindi, a un incremento della copertura artificiale di terreno, e quindi del grado di impermeabilizzazione che è strettamente legato alle dinamiche insediative e infrastrutturali. A livello comunitario il Parlamento Europeo 13/10/2025 ha approvato la nuova "Direttiva sul monitoraggio e resilienza del suolo", la quale all'art. 12 stabilisce, per tutte le iniziative di trasformazione del territorio, di evitare o ridurre il più possibile la perdita di capacità del suolo di fornire molteplici servizi ecosistemici, riducendo per quanto possibile la superficie interessata da impermeabilizzazione del suolo e incoraggiando il riutilizzo e la riconversione dei suoli impermeabilizzati. L'obiettivo principale che si propone il Consiglio dell'Unione Europea, è quello di conseguire suoli sani entro il 2050, attraverso un quadro solido e coerente di monitoraggio del suolo per tutti i suoli nell'Unione, allo scopo di ridurre la contaminazione del suolo a livelli non più considerati nocivi per la salute umana e per l'ambiente, migliorare costantemente la salute del suolo nell'Unione, mantenere suoli in condizioni sane e prevenire e affrontare tutti gli aspetti di degrado del suolo. In

particolare l'art. 12 stabilisce i Principi di mitigazione del consumo di suolo per gli Stati membri, i quali devono provvedere affinché, in caso di nuova impermeabilizzazione del suolo o di nuova rimozione del suolo che rientrano nel consumo di suolo, siano rispettati i seguenti principi: a) evitare o ridurre il più possibile la perdita di capacità del suolo di fornire molteplici servizi ecosistemici, tra cui la produzione alimentare, mediante azioni volte a: i) ridurre, quanto più possibile, la superficie di suolo interessata dall'impermeabilizzazione del suolo e dalla rimozione del suolo, in particolare incoraggiando il riutilizzo e la riconversione dei suoli impermeabilizzati, come gli edifici esistenti; ii) selezionare le aree in cui la perdita di servizi ecosistemici sarebbe minima, in particolare le aree con suoli pesantemente degradati, come i siti dismessi (brownfields); iii) effettuare l'impermeabilizzazione del suolo e la rimozione del suolo in modo da ridurre al minimo gli effetti negativi sul suolo, in particolare proteggendo i suoli circostanti o mantenendo l'impermeabilizzazione del suolo il più possibile reversibile; b) cercare di compensare in misura ragionevole la perdita di capacità del suolo di fornire molteplici servizi ecosistemici, anche mediante il rendimento generato dai servizi ecosistemici, incoraggiando la deimpermeabilizzazione dei suoli impermeabilizzati e la ricostituzione delle zone che sono state sottoposte a rimozione del suolo. In attesa del recepimento della direttiva, lo strumento di riferimento è rappresentato dalla Strategia Nazionale per lo Sviluppo Sostenibile, (SNSvS 2022), visionabile sul sito al Link:

https://www.mase.gov.it/sites/default/files/archivio/allegati/sviluppo_sostenibile/SNSvS_2022.pdf

I dati sul consumo di suolo sono consultabili sul portale del consumo di suolo del SNPA al seguente indirizzo: <https://www.consumosuolo.it/indicatori>. Per l'annualità 2024 il comune di Cassino ha una percentuale di suolo consumato rispetto alla superficie amministrata pari a 14,65%, corrispondente a 1.215 ha, e nel 2024 rispetto al 2023, si registra un incremento di consumo di suolo netto pari a 5,6 ettari. Nel prendere atto di quanto riportato a pag. 71 del RP in esame, "Considerata la natura della variante urbanistica finalizzata alla realizzazione di una struttura sportiva – campo da golf, che sostanzialmente comporterà la trasformazione di soli mq. 855 circa da terreno agricolo a nuova costruzione non drenante (0,53 % rispetto all'area sportiva di mq. 160.559), si ritiene che essa non genererà impatti significativi sul territorio comunale ."in fase di attuazione della variante in esame occorrerà attuare le misure finalizzate a limitare al minimo gli impatti che possono generare processi di degradazione del suolo, quali: erosione, contaminazione, compattazione e diminuzione della biodiversità, adottando misure di compensazione e mitigazione per le aree di nuova impermeabilizzazione. 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 prendere atto di quanto riportato a pag. 54 del RP in esame "Sull'area interessata dalla variante è presente una linea aerea di E-Distribuzione S.p.a. in BT ed una linea aerea telefonica" si rammenta che occorrerà nella fase di esecuzione considerare i valori di induzione magnetica e intensità di campo elettrico, in quanto l'eventuale presenza di elettrodotti (anche le linee a BT) pone dei vincoli sull'uso del territorio sottostante (Legge 36/2001 e 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.

3

Regione Lazio - Direzione Regionale Agricoltura e sovranità alimentare, Caccia e Pesca, Foreste - Area Governo del Territorio e Multifunzionalità, Forestazione: nota prot. 15065 del 09/01/2026;

La struttura regionale competente in materia forestale ha espresso quanto segue:

(...)In esito alle verifiche condotte, sulla base di quanto ricostruito dallo storico delle foto e immagini disponibili in rete, si prende atto che i lotti in esame, identificati al foglio omissis/part.IIe omissis del CT del Comune di Cassino, non ospitano formazioni riconducibili agli ambiti oggetto di tutela così come identificabili ai sensi del combinato disposto degli art. 4 della LR 39/02 e art. 3 del Dlgs 34/18. Pertanto,

	<p>per quanto attiene alla materia di competenza, non si rilevano allo stato pericoli o rischi di potenziali interferenze a carico di ambiti soggetti a tutela agli effetti della disciplina della normativa forestale vigente. A titolo di raccomandazione si evidenzia la necessità di salvaguardare elementi arborei eventualmente presenti, allo stato isolato o di nuclei e filari, riconducibili alle fattispecie di cui all'art. 57 RR 7/05 e smi.</p>
4	<p>Regione Lazio - Direzione Regionale Programmazione economica, Fondi Europei e Patrimonio naturale - Area Protezione e Gestione della Biodiversità: nota prot. 36280 del 12/01/2026;</p> <p>La struttura regionale ha espresso quanto segue:</p> <p><i>"(...) Considerato che l'area interessata in oggetto si colloca in un contesto privo di connessioni dirette o prossimità significativa con aree appartenenti alla Rete Natura 2000, di cui il più prossimo è la ZPS IT6040043 denominata Monti Ausoni e Aurunci a circa 13 km, e la ZPS/ZSC IT6050028 denominata Massiccio del Monte Cairo (aree sommitale). Ritenuto che la distanza dell'area di intervento da siti Natura 2000 e l'assenza di habitat tutelati nell'intorno immediato, esclude la possibilità di impatti negativi, diretti o indiretti, su aree appartenenti alla Rete Natura 2000. Preso atto di quanto indicato nella DGR 938/2022 relativa alle Linee Guida per la Valutazione di Incidenza nel Lazio e, così come indicato dal D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., all'Art. 10 "Norme per il coordinamento e la semplificazione dei procedimenti", comma 3, relativamente all'integrazione tra la suddetta procedura e la VAS; Tutto ciò premesso, si comunica, che l'intervento in oggetto non deve essere assoggettato alla procedura di Valutazione di Incidenza ai sensi dell'art. 5 del DPR 357/1997, e per quanto di competenza, nel prosieguo della procedura VAS non è richiesto ulteriore approfondimento delle tematiche di competenza.</i></p>
5	<p>Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale: nota prot. 2995 del 27/01/2026, acquisita con prot. 80266 del 27/01/2026</p> <p>L'Autorità di Bacino ha evidenziato quanto segue:</p> <p><i>"(...) in riferimento alla procedura in oggetto ed alla documentazione tecnica visionata tramite il link indicato nella nota in riferimento, la scrivente Autorità di Bacino distrettuale osserva quanto segue:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>La procedura in esame attiene alla realizzazione di un impianto sportivo da adibire a Golf ed ulteriori opere connesse nel territorio comunale di Cassino (FR); l'intervento progettuale dichiarato dal comune di Cassino di interesse pubblico e di pubblica utilità ed adottato in variante urbanistica al P.R.G. vigente, ai sensi del combinato disposto dell'art. 19. DPR 327/2001 e dell'art. 50 bis, LR 38/99, consiste nel cambio di destinazione d'uso dell'area di intervento "da zona agricola E di tipo B a Zona VAS (Verde Attrezzato Sportivo);</i> - <i>La zona interessata dall'impianto in oggetto non ricade in aree perimetrate a rischio o di attenzione nell'ambito dei piani approvati e vigenti dell'ex Autorità di Bacino dei fiumi Liri-Garigliano e Volturno;</i> - <i>La variante urbanistica da attivare a valle della procedura in oggetto non ha quella rilevanza a scala di bacino di cui alla Direttiva 15/03/2000 (G.U. n. 184 del 8/08/2000).</i> <p><i>Tanto osservato, la scrivente Autorità di bacino distrettuale, per gli aspetti di competenza, nell'ambito del procedimento in oggetto rappresenta che per l'intervento in esame non ha pareri e/o osservazioni da formulare".</i></p>

6

Regione Lazio - Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province Laziali: nota prot. 140329 del 10/02/2026

La struttura regionale ha osservato quanto segue:

"(...) CONSIDERAZIONI PRELIMINARI ED IN MERITO AGLI ASPETTI URBANISTICI

In relazione ai profili urbanistici della Variante puntuale al PRG in esame, si forniscono di seguito talune osservazioni preliminari, le quali anticipano, ma non esauriscono, le valutazioni urbanistiche di competenza che saranno effettuate nel corso dell'eventuale successivo svolgimento dell'iter urbanistico di approvazione della proposta e che si invita l'Amministrazione Comunale fin da ora a prendere in considerazione.

- Preliminarmente si evidenzia che il Comune di Cassino dovrà specificare il riferimento normativo in base al quale si intende approvare la Variante in esame. A tal riguardo si evidenzia infatti che nel Rapporto Preliminare si fa riferimento sia alla procedura prevista dall'art. 19 del DPR 327/2001 e ss. mm. e ii. per la realizzazione di opere pubbliche o di pubbliche utilità in variante urbanistica (ed in tal caso, ai sensi dell'art. 50 bis della LR 38/1999, la competenza della verifica di compatibilità della variante sarà della Provincia di Frosinone), che quella prevista dall'art. 8 del DPR 160/2010 per le attività produttive (escluse le strutture di vendita di cui agli articoli 8 e 9 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114, o alle relative norme regionali di settore) in variante urbanistica ed eventualmente il Comune dovrà accertare che lo strumento urbanistico non individua aree destinate all'insediamento di impianti produttivi o individua aree insufficienti.

- Si evidenzia a riguardo inoltre che per l'intervento, dichiarato di interesse pubblico e di pubblica utilità, l'istanza è stata presentata dal proprietario dei terreni e proponente della variante urbanistica, al SUAP del Comune di Cassino e che nel suddetto Rapporto Preliminare si fa riferimento alle aree da cedere a standard ai sensi dell'art. 5 punto 2) del DM 1444/1968 (relativo ad insediamenti di carattere commerciale e direzionale) ed alla corresponsione del c.d. "beneficio pubblico" di cui all'art. 16 c. 4 lett. d ter del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.e ii. Ora, l'art. 7, comma 1 del DPR 380/2001 stabilisce che per le opere pubbliche dei comuni deliberate dal consiglio comunale ... non trovano applicazione le disposizioni del Titolo II ed è appunto in tale Titolo che ricade il suddetto art. 16.

- Considerato che dalla visione della documentazione trasmessa si evince che l'area ricade nel "P.R.T. adottato ex ASI Frosinone, ex Co.S.I.La.M. Comparto 2 Cassino Ovest", si ritiene che debbano essere acquisiti anche i pareri di competenza urbanistica sia del Consorzio Industriale del Lazio che dell'Area Pianificazione Paesaggistica e di Area Vasta della scrivente Direzione, preposta alle istruttorie finalizzate alla approvazione dei Piani Territoriali delle aree e dei nuclei di sviluppo industriale, dei Piani subregionali e dei Piani di settore.

- Il Comune di Cassino dovrà chiarire quanto affermato nel Rapporto Preliminare riguardo le modalità di attuazione dell'intervento proposto, visto quanto riportato a pag. 28: La zona VAS (Verde Attrezzato Sportivo) delle N.T.A. del vigente P.R.G., è regolamentata dall'art. 31, che prevede: "In tali zone è consentita la costruzione di impianti ed attrezzature sportive di iniziativa pubblica e privata. Il Comune provvederà a disciplinare con apposito Piano particolareggiato l'utilizzazione delle zone."

- Si evidenziano diverse discordanze relativamente ai fogli, particelle e superfici dell'area di intervento riportate nella Del. di C.C. n. 119 del 08/09/2025, nel Rapporto Preliminare e negli elaborati di progetto presenti tra la documentazione resa disponibile tramite il link sopra indicato.

- Nel Rapporto Preliminare non è riportata una puntuale sovrapposizione dell'area di intervento sulla zonizzazione del PRG vigente con relativa legenda e stralcio delle NTA interessate.

- Si evidenzia che a pag. 5 del rapporto Preliminare si afferma che "L'area interessata dalla variante urbanistica ... è adiacente la SP 76 Via S. Angelo dove è ubicato l'ingresso dell'impianto sportivo e che dalla visione delle foto aerea dell'area disponibile in rete appare l'indicazione "Golf club Cassino ssd", per cui dovranno essere resi chiarimenti in merito.

- In base alla visione degli elaborati di progetto presenti tra la documentazione, resa disponibile tramite il link sopra indicato, si evidenzia inoltre quanto segue:

- Nella Relazione tecnica generale si afferma, tra l'altro, che "Se si prendono in considerazione invece le strutture golfistiche più vicine a quella in progetto, tenendo in considerazione i soli campi a nove o diciotto buche, che costituiscono il benchmark per l'opera che si intende realizzare ed escludendo quindi i campi pratica, è possibile individuare solo quattro strutture funzionanti ubicate ad una distanza inferiore ai 100 km rispetto all'area di progetto, tutte poste in direzione nord" mentre alla scrivente Area è pervenuta un'altra istanza per un'analoga struttura golfistica ubicata a poca distanza da quella in esame e deliberata di pubblica utilità dal Consiglio Comunale del Comune di Cassino nello stesso giorno.
- Appare non esplicitata l'ubicazione e la superficie dell'area da destinare a verde pubblico ai sensi dell'art. 5 del DM 1444/1968; inoltre nella tabella delle "Aree pubbliche da cedere gratuitamente al Comune" i parcheggi pubblici e privati appaiono invertiti, per questi ultimi si fa riferimento anche alla LR 33/1999, in realtà abrogata, anziché alla LR 22/2019 ed al Regolamento regionale 11 agosto 2022 n. 10 e non appare chiara l'esatta quantificazione.
- L'elaborato Rilievo fotografico è privo di una planimetria riportante i punti di ripresa.

OSSERVAZIONI AL RAPPORTO PRELIMINARE CONNESSE AGLI ASPETTI PAESAGGISTICI

Preliminarmente si ritengono necessari chiarimenti in merito alla effettiva sussistenza di area boscata, visto quanto dichiarato nel Rapporto Preliminare a pag. 8: "Utilizzazione superfici impianto (mq. 99.440,00): ... Area boscata autoctona per mq. 6.500,00 con salvaguardia dell'impianto arboreo ed arbustivo autoctono esistente", a pag. 33: "Il Paesaggio Naturale, consente la fruizione dell'area nel rispetto del patrimonio naturale, per cui nel caso interessato, configurandosi in un'area boscata di modeste dimensioni comunque non interessata da interventi e/o da trasformazioni, è da considerare semplicemente come area naturale fruibile ed integrata con il campo da golf" e a pag. 36: "Nell'area oggetto d'intervento non sono presenti superfici boscate né elementi arborei di particolare pregio naturalistico. Le lavorazioni saranno limitate e finalizzate esclusivamente alla realizzazione delle opere previste nel pieno rispetto delle caratteristiche ambientali esistenti, salvaguardando integralmente l'intero impianto arboreo e arbustivo presente" ed eventualmente se il Comune ha prodotto e trasmesso agli uffici regionali competenti, l'attestazione prevista dall'art. 39 co. 5 delle NTA del PTPR. Si richiama a tal proposito quanto dispone l'art. 39 delle NTA del PTPR relativamente alla Protezione delle aree boscate: co 1: Ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera g), del Codice, sono sottoposti a vincolo paesistico i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del d.lgs. 18 maggio 2001, n. 227, co. 2: Nella categoria di beni paesistici di cui al comma 1, rientrano i boschi, come definiti al comma 3 e i terreni soggetti a vincolo di rimboschimento ed i territori percorsi o danneggiati dal fuoco; co. 3: Si considerano boschi: a) i terreni di superficie non inferiore a 5.000 metri quadrati coperti da vegetazione forestale arborea e/o arbustiva, a qualunque stadio di età, di origine naturale o artificiale, costituente a maturità un soprassuolo continuo con grado di copertura delle chiome non inferiore al 50 per cento; b) i castagneti da frutto di superficie non inferiore a 5 mila metri quadrati, di origine naturale o artificiale, costituente a maturità un soprassuolo continuo con grado di copertura delle chiome non inferiore al 50 per cento; c) gli appezzamenti arborati isolati di qualunque

superficie, situati ad una distanza, misurata fra i margini più vicini, non superiore a venti metri dai boschi di cui alla lettera a) e con densità di copertura delle chiome a maturità non inferiore al 20 per cento della superficie boscata; co. 5: Nei casi di errata o incerta perimetrazione, nonché in presenza di difformità tra i territori interessati da bosco e quelli individuati su cartografia adottata dalla Regione, i comuni accertano l'effettiva destinazione del territorio, con riferimento alla definizione di bosco di cui ai commi 1, 2, 3, e 4; in esito all'accertamento, certificano la presenza o meno del bosco, l'esatta perimetrazione e se la zona è stata percorsa dal fuoco o è soggetta a progetti di rimboschimento; co. 6: La certificazione di cui al comma 5 è resa con atto dell'ufficio comunale competente in materia forestale ed è trasmessa alle strutture regionali competenti in materia forestale e di pianificazione paesaggistica per le rispettive attività di programmazione, pianificazione e controllo; co. 7: La graficizzazione del bosco contenuta nella cartografia del PTPR è ricognitiva e probante salvo che sia diversamente certificato dai comuni ai sensi del comma 5. I comuni sono tenuti a segnalare e certificare le aree interessate dalla presenza del bene che non risultino individuate dalla cartografia del PTPR. Ai beni di cui al comma 1, ancorché non individuati nella Tavola B del PTPR, ai fini della tutela paesaggistica si applica la disciplina di cui al presente articolo. La Regione provvede all'adeguamento periodico della cartografia di riferimento; co. 8: Per i territori boscati, fatti salvi i casi di cui al comma 10, e nei territori percorsi o danneggiati dal fuoco, sono consentiti, previa autorizzazione ai sensi dell'articolo 146 del Codice, esclusivamente gli interventi di recupero degli edifici esistenti, le relative opere idriche e fognanti, gli interventi di sistemazione idrogeologica delle pendici, la costruzione di abbeveratoi, ricoveri e rimesse per il bestiame brado, fienili, legnaie e piccoli ricoveri per attrezzi con progetto e relativo fabbisogno documentati ed approvati, secondo le leggi vigenti, la realizzazione di attrezzature e servizi strumentali allo svolgimento di attività didattiche e di promozioni dei valori naturalistico ambientali, come definiti nel paesaggio naturale e relativa disciplina d'uso, da localizzare nelle radure prive di alberature e, quando questo non fosse possibile, in modo tale da salvaguardare la vegetazione arborea; co. 10: Nei casi di deroga espressamente previsti dalle presenti norme compatibilmente con la salvaguardia dei valori paesaggistici e di difesa del suolo, previa acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'articolo 146 del Codice, può essere consentita la trasformazione della superficie boscata. La trasformazione di cui al presente comma è subordinata alla realizzazione delle misure di compensazione previste dall'articolo 4 del d.lgs. 227/2001, con le modalità di cui all'articolo 40 della l.r. 39/2002 e successive modifiche. In tal caso, la superficie trasformata concorre al calcolo della cubatura realizzabile e contribuisce alla determinazione del lotto minimo. Le aree oggetto di rimboschimento per compensazione rientrano tra i territori assimilati a bosco e sono soggette alle relative disposizioni di tutela.

Si prende atto inoltre di quanto dichiarato e rappresentato graficamente nel Rapporto Preliminare, per cui "... le opere che comportano nuova edificazione (club house – parcheggi pubblici e privati, etc...) ricadono in areale non interessato da tutela paesaggistica".

Per quanto desumibile dalla visione delle Tavv. A e B n. 38 del PTPR, si confermano i paesaggi ed i vincoli paesaggistici rilevati nel Rapporto Preliminare, con la precisazione che il corso d'acqua interessato (Rio Pioppeto o Chiappeto) ha codice c060_1046 ed il paesaggio in cui ricade una modesta porzione dell'area d'intervento è "Agrario di rilevante valore".

Per cui: Art. 36 (In questo ambito sono previste esclusivamente le seguenti opere: recinzione con rete metallica trasparente su paletti in ferro infissi a terra; aree green (erbetta rasata), aree farway (erbetta media) e aree bunker (fosse di sabbia), su sottostrato drenante naturale; piantumazione di alberi ad alto e medio fusto; modesti movimenti terra) co. 6: I corsi d'acqua e le relative fasce di rispetto debbono essere mantenuti integri e inedificati per una profondità di centocinquanta metri per parte; nelle fasce di rispetto è fatto obbligo di mantenere lo stato dei luoghi e la vegetazione ripariale esistente, fatto salvo quanto previsto dal comma 17...; co. 11: Per le zone E di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 l'indice attribuito è: a) per le zone sottoposte esclusivamente al vincolo di cui

all'articolo 142, comma 1, lettera c), del Codice, quello previsto, per la zona agricola interessata, dallo strumento urbanistico vigente... ; co. 19: Nel paesaggio ... agricolo di continuità ... sono consentite trasformazioni diverse da quelle di cui ai commi 6, 12 e 14 previa predisposizione di un piano attuativo ai sensi dell'articolo 60, volto al recupero urbanistico. In tal caso ogni trasformazione è subordinata alle condizioni di cui ai commi 8 e 9.

Dalla lettura delle norme suddette e visto anche quanto riportato nel Rapporto Preliminare in merito alla definitiva planimetria del campo da golf che ... si avrà a seguito dell'omologazione della struttura sportiva da parte della Federazione Italiana Golf, per cui si deve tener conto che l'attuale proposta progettuale adottata, potrà subire delle modificazioni planimetriche dell'ubicazione delle buche, delle postazioni si evince una possibile parziale non conformità dell'intervento in esame con l'art. 36 (ed eventualmente con l'art. 39) delle NTA del PTPR.

Ciò, 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 di Cassino dovrà produrre attestazione rilasciata ai sensi dell'art. 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 co. 1 lett. h) del Codice che renderebbe cogenti le norme di tutela paesaggistica vigenti (artt. 27 e 25 delle NTA del PTPR relativi rispettivamente al Paesaggio agrario di continuità ed al Paesaggio agrario di rilevante valore).

Il Comune di Cassino, qualora dovesse confermare la natura di opera pubblica o di pubblico interesse dell'intervento in oggetto e qualora ne ravvisasse le condizioni e ne facesse espressa richiesta, potrebbe tuttavia richiamare le deroghe alle NTA del PTPR previste dall'art. 12 per le opere pubbliche e 14 co. 1 lett. d) per le opere pubbliche e di interesse pubblico delle norme stesse:

- Art. 12 co. 1: Le opere pubbliche possono essere consentite anche in deroga alle norme del PTPR in assenza di alternative localizzative e/o progettuali, 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.

- Art. 14 co. 1: Fermo restando l'obbligo di richiedere l'autorizzazione paesaggistica, fatte salve le ipotesi di cui all'articolo 149 del Codice, nelle zone sottoposte a vincolo sono comunque consentiti, anche in deroga alle disposizioni di cui alle presenti norme ovvero ove non indicati: ... d) previo parere preventivo e vincolante del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo la realizzazione di opere pubbliche e di pubblico interesse. L'area è stata inoltre interessata dalla proposta comunale di modifica dei PTP cod. 060019_P04: L'A.C., ripropone la declassificazione del corso d'acqua pubblico fosso Rio Pioppeto dal punto di intersezione con l'autostrada Roma-Napoli e i confini dei comuni di Cassino e Pignataro, fino al fiume Gari... respinta per l'area in oggetto.

CONCLUSIONI

Per quanto esposto, nel successivo iter procedimentale finalizzato alla valutazione di ammissibilità della proposta progettuale esaminata, si ritengono necessari i chiarimenti e gli approfondimenti in merito alle osservazioni di carattere generale e sotto gli aspetti paesaggistico e urbanistico sopra descritti.

8

Consorzio Industriale del Lazio: nota prot. 2973 del 27/02/2026, acquisita con prot. 220172 del 02/03/2026

Il Consorzio ha espresso quanto segue:

"(...)Premesso che: - il comune di Cassino con deliberazione del Consiglio Comunale n. 119 del 08/09/2025 ha approvato il progetto per la realizzazione dell'impianto sportivo di un campo da golf,

ai sensi dell'art.19 comma 2 del DPR 327/2001 e art. 50 bis L.R. 38/99, in variante al vigente P.R.G., da Zona Agricola "E" di tipo B, (disciplinata dall'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. e regolamentata per l'edificazione dall'art. 55 della L.R. 22 Dicembre 1999, n. 38 e s.m.i. "Norme sul governo del territorio") a Zona VAS - Verde Attrezzato Sportivo (disciplinata dall'art. 31 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.) secondo gli indici e parametri urbanistici individuati negli elaborati grafici del progetto in Variante, dichiarando l'intervento ancorchè proposto da privato, di interesse pubblico e di pubblica utilità;

- l'area oggetto di variante nella TAV. 8.1 del PRT Vigente approvato con D.G.R. n. 1251 del 21/03/1990 è esterna all'agglomerato industriale;

- in data 21/06/2023 con deliberazione n. 4 verbale n. 2 l'assemblea di questo Ente ha adottato il Piano Regolatore Territoriale delle aree del nucleo di sviluppo territoriale ex Cosilam con conseguente entrata in vigore delle norme di salvaguardia;

- l'area oggetto di variante nelle TAV. 4.2.5 a/b del PRT adottato risulta essere non pianificata ma riporta una pianificazione di rete viaria di progetto denominata "rete della viabilità primaria";

- l'art. 1 delle N.T.A. del PRT adottato riporta ".....I sopraelencati elaborati grafici individuano le zone omogenee del Piano Regolatore Territoriale. Individuano, inoltre, le infrastrutture viarie ed i servizi in genere (acquedotti, fognature, reti di cablaggio) e sono vincolanti per le sole località da collegare e le zone da servire; i tracciati hanno valore soltanto indicativo. Per dette infrastrutture dovrà redigersi apposita progettazione del tracciato per l'esatta individuazione dei beni da sottoporre ad espropriazione. D'altro canto si specifica che il PRT del Cosilam, come previsto dalla vigente normativa, è un piano territoriale subordinato al rispetto di tutti i Piani di interesse Regionale"

Tutto quanto sopra premesso e considerati gli elaborati, si esprime il parere di compatibilità dell'intervento proposto con le previsioni del PRT adottato.

DATO ATTO che sulla base delle informazioni fornite dal Rapporto Preliminare, la variante oggetto di procedura secondo la pianificazione sovraordinata, non riscontrata dai SCA, risulta inquadrata come segue:

Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.)	RAPPORTO PRELIMINARE <i>Nel RP viene riportato che "l'area studiata e le zone limitrofe non sono attualmente interessate da fenomeni noti di dissesto (IFFI/ISPRA/PAI), è caratterizzata da morfologia è quasi totalmente pianeggiante e non ricade in nessuna delle zonizzazioni di rischio previste dai suddetti piani. Pertanto relativamente a quanto descritto per forme e processi legati alla dinamica fluviale e/o dei versanti, il sito non presenta pericolosità geomorfologica."</i>
Piano Regolatore Generale (P.R.G.)	RAPPORTO PRELIMINARE <i>Nel RP viene riportato che "Il Comune di Cassino è dotato di Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente approvato con D.G.R. n° 2268 del 05.05.1980 (pubblicato sul BURL n. 23 del 20.08.1980), nella quale l'area interessata dalla variante urbanistica è classificata come zona agricola E – Sottozona E1 di tipo B, regolamentata per l'edificazione dall'art. 33 delle N.T.A. e dall'art. 55 e seguenti della L.R. 38_ '99 e ss.mm.e ii."</i>

TENUTO CONTO che l'AP con nota prot. 19567 del 02/04/2026, acquisita con nota prot. 359061 del 02/04/2026, ha fornito le seguenti considerazioni in relazione al parere SCA pervenuto della struttura regionale Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province Laziali:

"(...) Relativamente al riferimento normativo in base al quale si intende approvare la Variante, si trasmette copia della Del. di C.C. n. 119 del 08.09.2025, con la quale è stato approvato il progetto di opera di pubblica utilità in Variante allo strumento urbanistico, secondo la procedura prevista dall'art. 19 del DPR 327/2001 e ss. mm. e dell'art. 50 bis della LR 38/1999. Per quanto concerne le disposizioni dell'art. 7, comma 1 del DPR 380/2001, si ritiene detto art. 7 inapplicabile per la Variante in argomento, in quanto trattasi di opera di interesse pubblico, non assistita dalla validazione del progetto, ai sensi del D.Lgs. 36/2023. L'intervento resta pertanto assoggettato, a giudizio di questo Ente, alla corresponsione del c.d. "beneficio pubblico" di cui all'art. 16 c. 4 lett. d ter del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.e ii.

Per quanto riguarda le modalità di attuazione dell'intervento proposto, che prevede la trasformazione dell'area in zona VAS (Verde Attrezzato Sportivo) prevista dall'art. 31 delle N.T.A. del vigente P.R.G., trattandosi di Variante al vigente P.R.G., con indici e parametri urbanistici individuati negli elaborati grafici del progetto in Variante, l'intervento proposto sarà di tipo diretto e non soggetto alla preventiva pianificazione attuativa".

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, presentata contestualmente all'istanza di avvio della procedura;
- 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/Zone Speciali di Conservazione di cui alla Direttiva 92/43/CEE, o Zone di Protezione Speciale di cui alla Direttiva 2009/147/CE;
- I SCA non hanno evidenziato impatti significativi derivanti dall'attuazione della variante;
- Il Rapporto Preliminare non ha evidenziato impatti significativi derivanti dall'attuazione della variante;
- I SCA hanno evidenziato delle criticità ambientali che non comportano impatti significativi;
- Le criticità ambientali evidenziate dai SCA sono mitigabili mediante l'attuazione di specifiche misure dagli stessi indicate;
- L'Area regionale competente in materia forestale non ha rilevato "pericoli o rischi di potenziali interferenze a carico di ambiti soggetti a tutela agli effetti della disciplina della normativa forestale vigente", indicando come raccomandazione "la necessità di salvaguardare elementi arborei eventualmente presenti, allo stato isolato o di nuclei e filari, riconducibili alle fattispecie di cui all'art. 57 RR 7/05 e smi";
- ARPA LAZIO per quanto riguarda le ricadute sulla componente "Risorse idriche" ha evidenziato che il Comune di Cassino risulta in deficit depurativo, rimandando "alle Autorità Competenti (Comune di Cassino, ACEA ATO 5 e Provincia di Frosinone), la verifica:
 - della capacità di fornitura idrica dell'acquedotto...
 - sulla realizzazione di un nuovo impianto di depurazione nel rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione - PTAR vigente, art 28 c. 1 lett. a ...;
 - sulla realizzazione della vasca di accumulo delle acque meteoriche...;
- ARPA LAZIO per la componente "Inquinamento elettromagnetico" ha evidenziato che poiché "Sull'area interessata dalla variante è presente una linea aerea di E-Distribuzione S.p.a. in BT ed una linea aerea

telefonica” si rammenta che occorrerà nella fase di esecuzione considerare i valori di induzione magnetica e intensità di campo elettrico” al fine di definire eventuali fasce di rispetto;

- Le pianificazioni richiamate da ARPA Lazio nel territorio comunale di Cassino risultano localizzate in contesti territoriali ubicati a distanze superiori a 2 km in linea d’aria da quella oggetto della presente procedura;
- L’area non ricade in zona sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. n. 3267 del 30 dicembre 1923, come riportato nel RP;
- L’Autorità di Bacino non ha rilevato criticità in riferimento alle ricadute della variante sull’assetto idrogeologico;
- Nel RP non vi sono riferimenti in merito all’accertamento dell’assenza di diritti collettivi derivanti dalla presenza di vincoli di uso civico o di demanio collettivo, e che l’eventuale presenza degli stessi costituisce vincolo paesaggistico ai sensi dell’art. 142 co. 1 lett. h) del Codice, rendendo cogenti le norme di tutela paesaggistica vigenti relative al *“Paesaggio agrario di continuità”* ed al *“Paesaggio agrario di rilevante valore”*;
- La struttura regionale competente in materia urbanistica e paesaggistica ha rilevato *“una possibile parziale non conformità dell’intervento in esame con l’art. 36 (ed eventualmente con l’art. 39) delle NTA del PTPR”* ed alcune carenze nel RP in merito agli aspetti di conformità della variante proposta per le quali vengono richiesti i relativi approfondimenti;
- La Provincia di Frosinone ha rilevato *“la compatibilità delle opere in progetto con le previsioni del vigente PTPG”*;
- Il Consorzio Industriale del Lazio ha espresso *“parere di compatibilità dell’intervento proposto con le previsioni del PRT adottato”*;
- L’AP ha fornito ulteriori considerazioni utili alla conclusione dell’istruttoria in riscontro a quanto rilevato da parte dei Soggetti Competenti in materia Ambientale.

CONSIDERATO altresì che l’Area regionale Protezione e Gestione della Biodiversità con prot. n. 36280 del 12/01/2026 ha espresso il proprio pronunciamento favorevole di screening di Valutazione di incidenza, ai sensi dell’art. 5 del D.P.R. 357/97 e s.m.i., non rilevando interferenze significative con la Rete Natura 2000 e comunicando di non assoggettare il piano alla fase di Valutazione appropriata;

TENUTO CONTO delle Linee Guida Nazionali per la Valutazione di incidenza, G.U. n. 303 del 28/12/2019, e delle Linee Guida regionali approvate con DGR 938 del 27/10/2022 in merito al coordinamento tra la procedura di VAS e VInca per le quali *“l’esito dello screening di incidenza condotto in fase di verifica di assoggettabilità a VAS è l’elemento discriminante per determinare la necessità di sottoporre il Piano o Programma a VAS”*

VALUTATO che, in relazione ai criteri elencati nell’allegato I Parte II del D Lgs 152/2006:

- Le modificazioni apportate dalla variante di piano non comportano rischi per la salute umana e per l’ambiente;
- Le modificazioni apportate dalla variante di piano sono limitate in ordine alla entità territoriale dello stesso nonché in ordine alle specifiche attuative;
- Il contesto territoriale ed ambientale di ricaduta dalla variante di piano non presenta particolari elementi di valore e/o vulnerabilità;
- Le modificazioni apportate dalla variante di piano non determinano significativi incrementi dei carichi sulle componenti ambientali interessate;
- Quanto detto al punto precedente anche tenuto conto delle sensibilità/criticità rilevate nel contesto ambientale di riferimento;
- La conformazione del piano alla pianificazione sovraordinata comporta una ulteriore riduzione delle previsioni e correlatamente degli impatti derivanti dallo stesso;

- Gli elementi di valenza presenti nell'ambito di ricaduta del piano sono sottoposti alla acquisizione di pareri di competenza finalizzati alla tutela dei suddetti;
- L'adeguamento del piano alla pianificazione e norme sovraordinate, mediante acquisizione dei rispettivi pareri di competenza, nel rispetto delle indicazioni fornite dai SCA competenti, consente di escludere possibili impatti sulle componenti stesse;
- Le limitate ricadute del piano, in ordine all'interessamento delle componenti ambientali interessate, non risulta essere significativo anche tenuto conto dei possibili cumuli con i carichi incidenti presenti e previsti dal quadro pianificatorio vigente;
- L'entità delle ricadute sulla componente "Risorse idriche", sia in termini di idroesigenze che di quantitativi di acque reflue prodotte, possa essere mitigata significativamente dall'adozione di misure in fase progettuale che siano ritenute idonee dal soggetto gestore del servizio idrico integrato e dagli altri enti competenti;
- L'introduzione di vegetazione arboreo-arbustiva e la creazione di corridoi verdi previsti dalla variante in esame, può contribuire a mitigare le ricadute ambientali ed a favorire le connessioni ecologiche;
- 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;
- I limitati impatti derivanti dalla variante risultano mitigabili mediante l'attuazione di specifiche misure;

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

1. In merito agli aspetti paesaggistici, dovrà essere garantita la conformità alle norme di tutela del PTPR. In particolare, dovrà essere accertata l'assenza di diritti collettivi derivanti dalla presenza di vincoli di uso civico o di demanio collettivo, attraverso idonea attestazione comunale ai sensi dell'art. 3 comma 3 della LR 1/86. A tale riguardo si evidenzia che la presenza di diritti di uso civico costituisce vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 c.1 lett. h del Codice, pertanto, in tal caso, si raccomanda di verificare la conformità e compatibilità dell'intervento alle norme di tutela paesaggistica relative agli usi civici contenute nel PTPR. L'Autorità Procedente dovrà inoltre fornire, nel proseguimento dell'iter di approvazione urbanistica, i chiarimenti in merito alle incongruenze e agli approfondimenti segnalati dalla struttura regionale competente in materia;
2. In merito agli aspetti geomorfologico-vegetazionali, sia acquisito, preliminarmente all'approvazione, il parere sugli strumenti urbanistici previsto dall'art.89 del D.P.R. n.380/2001 da parte della struttura regionale competente;
3. Preventivamente all'attuazione, venga effettuata con gli enti competenti la verifica della capacità di fornitura idrica dell'acquedotto, nonché dell'efficacia e capacità del nuovo impianto di depurazione previsto, nel rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione - PTAR vigente, e della vasca di accumulo delle acque meteoriche, come esplicitamente indicato da ARPA Lazio;
4. Dovrà essere garantita la salvaguardia delle risorse idriche e del loro uso razionale nel rispetto degli obiettivi del PTAR, richiamando inoltre l'art.4, co.2 lett. a, b, c e l'art.5 della L.R. n.6/2008, in particolare dovrà essere assicurata l'adozione di tutte le misure atte a evitare un peggioramento della qualità dei corpi idrici classificati e/o a ridurre progressivamente l'inquinamento causato dalle sostanze prioritarie e ad arrestare o eliminare gradualmente le emissioni, gli scarichi e le perdite di sostanze prioritarie;
5. le acque di lavaggio e acque di prima pioggia delle aree dei piazzali di parcheggio dovranno essere conformi al D.Lgs. n. 152/06;
6. Dovranno essere attuati i provvedimenti per il risanamento previsti del Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria, in particolare dovranno essere messe in atto le azioni necessarie alla riduzione del traffico veicolare a trazione termica e alla realizzazione nel territorio di opere infrastrutturali finalizzate alla incentivazione nell'uso dei mezzi di trasporto pubblico;

7. 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.);
8. Sia verificata l'accessibilità e la viabilità interna, garantendo una circolarità dei flussi di traffico veicolare nell'area in esame;
9. In fase di esercizio siano attuate soluzioni mirate a ridurre il traffico veicolare, favorendo la mobilità sostenibile, i collegamenti pedonali e l'utilizzo del trasporto pubblico;
10. la AP dovrà tener conto degli obiettivi stabiliti dal vigente Piano di Gestione dei Rifiuti regionale, approvato con la Deliberazione del Consiglio Regionale del Lazio n. 4 del 05/08/2020 e pubblicato sul Suppl. n. 1 al BURL 22/09/2020 n. 116, e verificare preliminarmente l'attuale capacità di gestione del ciclo dei rifiuti, al fine di garantire il rispetto della normativa di settore;
11. In fase di cantiere, la produzione dei rifiuti (demolizione, costruzione, scavo ecc.) dovrà essere gestita in conformità agli obiettivi del recupero e del riciclo secondo la normativa vigente.
12. le sorgenti acustiche comprese nella variante dovranno assicurare il rispetto dei limiti di emissione e di immissione, diurni e notturni, e il rispetto dei valori limite di immissione differenziali pari a 5 dB per il periodo diurno e 3 dB per il periodo notturno presso tutti i ricettori presenti nell'area di influenza acustica;
13. Fermo restando il rispetto dei suddetti valori limite sopra riportati, in fase di realizzazione della variante in esame occorrerà mettere in campo le adeguate misure di mitigazione delle emissioni acustiche sia nella fase in operam che post operam e sarà necessario ottemperare a quanto richiesto dalla L.R. 18/01 art. 17 (autorizzazione attività rumorose temporanee);
14. Dovranno essere rispettati i limiti acustici differenziali nei casi di applicazione previsti dalla normativa vigente e quanto previsto dal DPCM 5 dicembre 1997 "Requisiti acustici passivi degli edifici", ponendo particolare attenzione durante la fase di costruzione alle misure di mitigazione in fase di cantiere;
15. Al fine di assicurare la tutela della salute della popolazione dagli effetti dell'esposizione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, dovranno essere rispettati 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 dagli elettrodotti ed altre sorgenti ai sensi del D.P.C.M. 08/07/2003;
16. Per le aree verdi interne al lotto in esame l'introduzione di ulteriori esemplari arborei e arbustivi dovrà prevedere l'impiego di specie autoctone, mentre la distribuzione delle superfici vegetate dovrà avvenire favorendo le connessioni ecologiche con le aree circostanti. A tal riguardo dovranno essere seguite anche le raccomandazioni indicate dalla struttura regionale competente in materia forestale;
17. Nell'esecuzione degli edifici vengano rispettati i requisiti igienici sanitari di cui al D.M. Sanità del 05.07.1975 e s.m.i.;
18. In relazione all'impermeabilizzazione dei suoli, dovrà essere rispettato quanto previsto dall'art.4 co.2 lett. d) della L.R. n.6/2008 adottando 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 di manovra e parcheggio, al fine di contenere al massimo l'effetto "isola di calore";

19. Siano adottate tutte le misure di mitigazione in fase esecutiva e di esercizio contenute nel Rapporto Preliminare, relative ai possibili impatti, seppure limitati, sulle componenti ambientali, e quelle indicate nei contributi SCA acquisiti;

TUTTO CIO' PREMESSO

si ritiene che la variante 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 Responsabile del Procedimento
Dott. Simone Proietti
(firmato digitalmente)

Per il Dirigente
Il Direttore
Ing. Emanuele Calcagni
(firmato digitalmente)