

Regione Lazio

Atti della Giunta Regionale e degli Assessori

Deliberazione 29 gennaio 2026, n. 27

Comune di Anagni (Fr). Piano attuativo in variante al Piano Regolatore Generale, ai sensi dell'art. 4 della L.R.36/1987, in località Osteria della Fontana. Proponente Società Savone S.r.l.. Deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 26.05.2025. Approvazione con prescrizioni, condizioni, modifiche e raccomandazioni.

OGGETTO: Comune di Anagni (Fr).
Piano attuativo in variante al Piano Regolatore Generale, ai sensi dell'art. 4 della L.R.36/1987, in località Osteria della Fontana. Proponente Società Savone S.r.l.
Deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 26.05.2025.
Approvazione con prescrizioni, condizioni, modifiche e raccomandazioni.

LA GIUNTA REGIONALE

SU proposta dell'Assessore Lavoro, Scuola, Formazione, Ricerca, Merito e Urbanistica;

VISTO lo Statuto della Regione Lazio;

VISTA la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni;

VISTO il decreto del Presidente della Repubblica 15 gennaio 1972, n. 8 "Trasferimento alle Regioni a statuto ordinario delle funzioni amministrative statali in materia di urbanistica e di viabilità, acquedotti e lavori pubblici di interesse regionale e dei relativi personali ed uffici" e successive modificazioni;

VISTA la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8 "Norme per l'esercizio delle funzioni di competenza della Regione Lazio in materia di urbanistica e di assetto del territorio" e successive modificazioni;

VISTA la legge regionale 12 giugno 1975, n. 72 "Criteri da osservare in sede di formazione degli strumenti urbanistici comunali" e successive modificazioni;

VISTA la legge regionale 2 luglio 1987, n. 36 "Norme in materia di attività urbanistico - edilizia e snellimento delle procedure" e successive modificazioni;

VISTA la legge regionale 18 febbraio 2002, n. 6 "Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza ed al personale regionale" e successive modificazioni;

VISTO il Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta Regionale del 6 settembre 2002, n. 1 e successive modificazioni;

VISTO il Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 21.04.2021, pubblicato sul BUR n. 56 – SO n. 2, del 10.06.2021;

PREMESSO che il Comune di Anagni è dotato di P.R.G. approvato con D.G.R n. 2525 del 11.07.1975;

CHE sull'area dell'intervento in oggetto il comune di Anagni ha precedentemente adottato, con Delibera di Consiglio comunale n. 15 del 26.08.2022, un Programma Integrato ai sensi della L.R. n. 22/1997 per il quale, nel corso dell'iter, l'Amministrazione comunale ha ritenuto maggiormente adeguata la procedura di cui all'art. 4 della L.R. n. 36/87 procedendo pertanto ad una nuova adozione;

VISTA la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 26.05.2025 con la quale il Comune di Anagni ha rettificato la precedente adozione del Programma Integrato ai sensi della L.R. n. 22/1997 di cui alla Deliberazione consiliare n. 15 del 26.08.22 procedendo all'adozione del Piano attuativo in variante al P.R.G. in oggetto, ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 36/87;

VISTA la nota datata 31.07.2025 con la quale il Segretario Generale del Comune di Anagni ha attestato che, a seguito della pubblicazione degli atti avvenuta ai sensi e forme di legge, *“non risultano pervenute osservazioni o opposizioni al Piano Attuativo in variante al P.R.G.adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 26.05.2025”*;

VISTA la determinazione n. G02055 del 17.02.2023 con la quale il Direttore della Direzione Regionale Lavori pubblici, Stazione unica appalti, Risorse idriche e Difesa del suolo ha espresso, *“PARERE FAVOREVOLE..”* (successivamente confermato con determinazione n. G11778 del 16.09.2025, relativamente all'intervento urbanistico di cui alla Deliberazione consiliare n. 20 del 26.05.2025) *“..ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 e della D.G.R. n.2649/1999 al Programma Integrato di Intervento ditta Savone s.r.l. in loc. “Osteria della Fontana”- nel comune di Anagni (FR), in variante al PRG vigente, con il rispetto delle seguenti prescrizioni:*

1. *Siano rispettate tutte le indicazioni e prescrizioni riportate nella relazione geologica che non siano in contrasto con quanto di seguito specificato;*
2. *Prima dell'inizio dei lavori di edificazione si dovrà eseguire uno studio di RSL 2D finalizzato alla verifica di possibili situazioni di amplificazione sismica locale legate al peculiare assetto geomorfologico;*
3. *Dovrà essere garantito un miglioramento dell'attuale sistema di regimazione delle acque;*
4. *Le nuove aree di edificazione dovranno essere realizzate seguendo le “Linee Guida sulla invarianza idraulica nelle trasformazioni territoriali” della D.G.R. n. 117 del 24 marzo 2020;*
5. *Il piano di posa delle fondazioni delle singole opere d'arte, onde evitare fenomeni di cedimenti differenziali, dovrà essere scelto su un terreno con caratteristiche geomeccaniche omogenee; in ogni caso è vietata l'utilizzazione di terreni con scadenti caratteristiche geomeccaniche come piano di posa delle fondazioni;*
6. *Siano adottate opere di sostegno provvisoriale, all'atto dello scavo, per profondità superiori ai metri 1,5 dal p.c. e a fronte degli scavi, siano necessariamente realizzate adeguate opere di sostegno;*
7. *Il materiale di risulta proveniente da scavi e sbancamenti sia impiegato stabilmente in loco o smaltito secondo la normativa vigente;*
8. *Siano adottate tutte le precauzioni necessarie ad evitare potenziali fenomeni d'inquinamento delle falde;*
9. *Gli interventi, in considerazione della sismicità della zona, dovranno essere eseguiti in conformità alla normativa vigente in tema di costruzioni;*
10. *Qualora si eseguano perforazioni oltre i 30 metri dal piano di campagna, il Committente (in solido con l'impresa esecutrice dei lavori) è obbligato all'osservanza della legge n. 464/84 e quindi, utilizzando esclusivamente l'apposita modulistica reperibile dal sito internet www.isprambiente.it, a trasmettere all'I.S.P.R.A. – Servizio Geologico d'Italia – Dipartimento Difesa del Suolo – Geologia Applicata e Idrogeologia – Via Vitaliano Brancati, 48 – 00144 Roma, comunicazioni di inizio (Mod. 1), eventuali sospensioni (Mod. 2), riprese (Mod. 3) e fine indagine (Mod. 4 e 4 bis). L'inosservanza della sopracitata legge 464/84 è sanzionabile con ammenda ai sensi dell'art. 3 della citata legge;*
11. *Siano preventivamente acquisite le autorizzazioni, previste dalle norme vigenti, per l'eventuale eliminazione dei singoli esemplari arborei;*
12. *Qualora si renda necessaria l'estirpazione degli olivi, dovrà essere preventivamente acquisita l'autorizzazione ai sensi del D.lgs. Lgt. 27 luglio 1945 n. 475 e ss.mm. e della L.R. 13 Febbraio*

2009, n. 1, art.3 in merito alla “Disciplina dell’abbattimento e dell’espianto degli alberi di olivo”;

13. *Nell’impianto ex-novo del verde, siano utilizzate specie coerenti con la vegetazione locale autoctona e con le caratteristiche fitoclimatiche e fitogeografiche dell’area, compatibili con i caratteri stagionali del sito di intervento, di facile attecchimento, resistenti alle fitopatie, agli stress idrici e all’inquinamento e di ridotta manutenzione. Siano preferenzialmente utilizzate specie autoctone, reperendo in vivaio esemplari di provenienza locale. Non siano assolutamente utilizzate specie alloctone invasive (cfr. “Inventario della flora vascolare alloctona d’Italia” in “Flora alloctona vascolare alloctona e invasiva delle Regioni di Italia” Celesti et all.2010 consultabile on-line: <http://www.minambiente.it/pagina/pubblicazioni-e-banche-dati>;*
14. *In fase attuativa sia redatto un piano operativo che recepisca quanto elencato nei punti precedenti e definisca le specie da utilizzare per la sistemazione del verde, individui gli esemplari da espantare e/o impiantare, la loro disposizione, le modalità di messa a dimora, un cronoprogramma legato alla stagione più favorevole per l’impianto e le cure colturali necessarie.”;*

VISTA la nota datata 09.06.2023 con la quale la ASL Frosinone, UOSP SISP Nord ha espresso, relativamente al Programma Integrato in località Osteria della Fontana, proponente Società Savone S.r.l. e successivamente confermato, con nota datata 17.07.2025, per il Piano attuativo in oggetto in Variante al P.R.G. vigente, “*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 eventuali enti interessati*”;

VISTA la nota prot. n. 34989 del 17.10.2023, trasmessa dal Comune di Anagni alla competente Direzione Regionale Agricoltura, con la quale il Responsabile del Servizio Ufficio Urbanistica-Patrimonio del Comune di Anagni, ha attestato “*che i terreni, censiti in catasto al foglio 77 part. 137, 446, 509, 510, non sono gravati da usi civici*”;

VISTA la determinazione n. 00535 del 23.01.2024 con la quale il Direttore ad Interim della Direzione regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica ha determinato “*ai sensi dell’art.12 del D.Lgs. n.152/2006, di escludere il Piano denominato “Programma Integrato di Intervento, ditta Savone SRL via Casilina Km.63.00 “Località Osteria della Fontana”, del Comune di Anagni (FR), dalla procedura di VAS di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. n.152/2006, secondo le risultanze e con le raccomandazioni di cui alla Relazione Istruttoria formulata dall’Area “Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica”, da considerarsi parte integrante della presente determinazione*” come di seguito riportato:

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 adotta te 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”;*

VISTA la nota datata 07.08.2025, acquisita in pari data al protocollo regionale con n. 814966, con la quale il comune di Anagni ha comunicato alla competente Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la

Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica che la nuova stesura del Piano Attuativo in Variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 36/1987 ha recepito anche le raccomandazioni di cui alla sopra citata Determinazione n. G00535 del 23.01.2024 di esclusione dalla procedura di VAS e che, pertanto, *“per il Piano riadottato con D.C.C. n. 20/2025 sono confermabili le determinazioni di cui alla citata Determinazione n. G00535/2024”*;

VISTA la nota prot. n. 1206555 del 09.12.2025 con la quale la Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare, Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province Laziali ha espresso di concerto con il Ministero della Cultura, Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Frosinone e Latina *“Parere Favorevole ai sensi dell'art. 16 della L. 1150/1942 e dell'art. 55 delle Norme del PTPR approvato con DCR n. 5/2021 in ordine al “Piano attuativo in Variante al PRG ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 36/1987 in località Osteria della Fontana” localizzato nel Comune di Anagni, adottato con Delibera di C.C. n. 20 del 26.05.2025, con le seguenti prescrizioni”* già inserite nel parere reso e già oggetto di concertazione con il sopra citato Ministero, con nota prot. n. 1152733 del 23.09.2024, sulla stesura progettuale precedente di cui al Programma Integrato adottato con D.C.C. n. 15/2022:

- *Per i progetti degli interventi nonché delle opere di urbanizzazione del Piano Attuativo assentito dovranno essere successivamente presentate istanze di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs 42/2004, corredate del preventivo parere archeologico.*
- *La richiesta di parere paesaggistico, ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs 42/2004, che verrà inviata al Ministero della Cultura – Direzione Generale Archeologia Belle Arti e Paesaggio – Soprintendenza Archeologia, 9 Belle Arti e Paesaggio per le Province di Frosinone e Latina, per l'approvazione del progetto architettonico dell'intervento, dovrà essere preceduta dalle risultanze delle indagini archeologiche richieste nel parere prot. n. 1918-P del 17.02.2023, senza le quali, come già specificato, non potrà essere emesso il parere di competenza. In particolare i saggi archeologici preventivi da realizzare nell'area di progetto dovranno essere condotti sotto la direzione scientifica della Soprintendenza e la supervisione sul campo di un professionista archeologo qualificato, a carico della committenza, iscritto agli elenchi dei professionisti dei beni culturali (art. 2 della L.110/2014) predisposti con D.M. 244 del 20 maggio 2019 (<http://professionisti.cultura.it/>) o comunque in possesso dei requisiti di cui all'all. 2 del D.M. 244/2019. L'esito dei saggi di scavo dovrà essere documentato da apposita relazione corredata da documentazione fotografica e grafica d'insieme e di dettaglio (planimetrie, rilievi, sezioni) e posizionamento georeferenziato, da inviare alla Soprintendenza. La documentazione dovrà essere redatta secondo gli standard per l'inserimento nel GNA previsti dalle Linee guida per la procedura di verifica dell'interesse archeologico e individuazione di procedimenti semplificati (GU Serie Generale n. 88 del 14- 04-2022).*
- *Relativamente alla sistemazione delle aree a parcheggio, la pavimentazione dovrà essere realizzata con materiali naturali in grado di garantire permeabilità e drenaggio, si chiede inoltre di valutare la possibilità di implementare la sistemazione a verde, con piantumazione di essenze autoctone caratteristiche del contesto paesaggistico di riferimento, al fine di realizzare ombreggiature e schermare l'intervento dai coni di visuale più significativi, lungo il confine con le strade di distribuzione.”;*

CONSIDERATO che gli atti relativi all'intervento in questione, sono stati sottoposti, ai sensi della legge regionale n. 36/87, all'esame dell'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province Laziali della Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del mare;

VISTA la relazione prot. n. 1257507 del 22.12.2025, allegata alla presente deliberazione quale parte integrante, con la quale la Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative,

Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare, Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province Laziali ha espresso “*Parere favorevole al Piano attuativo in variante al Piano Regolatore Generale vigente, ai sensi dell’art. 4 della L.R.36/1987, in località Osteria della Fontana, Proponente Società Savone S.r.l., adottato dal Comune di Anagni con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 26.05.2025, con le prescrizioni e le modifiche riportate.*”;

RITENUTO di condividere e fare propria la relazione prot. n. 1257507 del 22.12.2025 della sopra citata Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata che forma parte integrante della presente deliberazione alla quale si allega;

DATO ATTO che il presente provvedimento non comporta oneri a carico del bilancio regionale;

DELIBERA

per i motivi espressi in premessa, che si richiamano integralmente, di approvare il Piano attuativo in variante al Piano Regolatore Generale vigente, ai sensi dell’art. 4 della L.R.36/1987, in località Osteria della Fontana, Proponente Società Savone S.r.l., adottato dal Comune di Anagni con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 26.05.2025, per i motivi, con le prescrizioni e le modifiche riportati nella relazione istruttoria prot. n. 1257507 del 22.12.2025 dell’Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province Laziali della Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare, che costituisce parte integrante della presente deliberazione e con le prescrizioni, le condizioni e le raccomandazioni di cui ai pareri in premessa riportati.

Il Piano si compone dei seguenti elaborati firmati digitalmente dal Dirigente dell’Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province Laziali della Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare e conservati nella Sezione Fascicolo informatico della banca dati del sistema informativo degli atti amministrativi della Giunta Regionale (SICER):

- A1 Relazione tecnica-urbanistica;
- Atto di compravendita – repertorio 40732/1997;
- Atto di compravendita – repertorio 33931/2001;
- Visura storica immobili;
- A3 Piano economico e finanziario;
- A4 Schema di impegnativa di piano;
- Indagine Agronomica e Vegetazionale - Tav. unica – Relazione tecnica;
- Relazione geologico-tecnica per la fattibilità del Programma integrato di intervento (Del. di CC. 13/2020) DGR 2649/99 – DGR 545/12 – DGR 155/2020;
- All. 06 Relazione rapporto preliminare di assoggettabilità a VAS;
- Tav. B.1 Inquadramento territoriale e urbanistico;
- Tav. B.1A Rilievo stato attuale e legittimità costruzioni presenti;
- Tav. B.2 Zonizzazione delle opere progettuali;
- Tav. B.3 Zonizzazione delle opere progettuali;
- Tav. B.4 Opere di urbanizzazione;

La presente deliberazione sarà pubblicata sul Bollettino ufficiale della Regione Lazio.



DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE,
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, POLITICHE DEL MARE
**Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata:
Province laziali**

Rif. Prot. I189956 del 02.12.2025

A:

Regione Lazio

Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative,
Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare
Ufficio di Staff del Direttore Coordinamento Urbanistico e
Conferenze di Servizi
Sede

Oggetto: Comune di Anagni (LT)

Piano attuativo in Variante al PRG ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 36/1987 in località Osteria della Fontana
Proponente Società SAVONE Srl
Deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 26.05.2025
Parere reso ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 36/1987

Si invia per il prosieguo dell'iter approvativo ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 36/1987 il parere reso dalla scrivente Area e gli elaborati di cui si compone il Piano Attuativo in Variante al PRG di cui all'oggetto digitalmente firmati dalla scrivente Area in quanto degli stessi si è tenuto conto nella redazione del parere.

Gli elaborati di cui sopra, unitamente alla documentazione amministrativa, sono contenuti nel link <https://app.box.com/s/vf523479bcsl8ur263vx2at6yojxhaww>

Il Funzionario

(arch. Domenico Messina)



La Dirigente dell'Area
(arch. Maria Luisa Salvatori)





DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE,
 PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, POLITICHE DEL MARE
Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata:
 Province laziali

DB 18404
 Rif. Prot. 1003590 del 13.10.2025

Oggetto: Comune di Anagni (LT)
 Piano attuativo in Variante al PRG ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 36/1987 in località Osteria della Fontana
 Proponente Società SAVONE Srl
 Deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 26.05.2025
 Parere reso ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 36/1987

Relazione istruttoria e parere

VISTI

- la Legge n. 1150 del 17.08.1942
- la L.R. n. 36 del 02.07.1987;
- la L.R. n. 24 del 06.07.1998;
- il D.Lgs n. 42 del 22.01.2004;
- il PTPR approvato con DCR n. 5/2021 pubblicato sul BURL n. 56 del 10.06.2021;
- la richiesta presentata dal Comune di Anagni prot. 18677 del 05.06.2025 acquisita in pari data al protocollo regionale al n. 599800 per l'approvazione del Piano attuativo in Variante al PRG ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 36/1987 di cui all'oggetto e adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 26.05.2025;
- le richieste di integrazione documentale inoltrate dall'Ufficio di Staff della Direzione con note prot. n. 684548 del 01.07.2025 e n. 901656 del 12.09.2025;
- le note di riscontro del Comune di Anagni acquisite al protocollo regionale al n. 804559 e n. 804724 del 05.08.2025, al n. 814966 del 07.08.2025 e al n. 972429 del 03.10.2025;
- la nota prot. n. 1003590 del 13.10.2025 con la quale l'Ufficio di Staff della Direzione ha trasmesso alla scrivente Area per il seguito di competenza la documentazione inoltrata dal Comune;
- la documentazione amministrativa prodotta e di seguito elencata:
 - DCC n. 20 del 26.05.2025 di adozione del Piano attuativo in Variante al PRG ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 36/1987 in località Osteria della Fontana;
 - Attestato del Segretario Comunale di avvenuta pubblicazione della DCC n. 20 del 26.05.2025 all'Albo Pretorio Comunale dal 29.05.2025 al 29.06.2025;
 - Attestato del 31.07.2025 del Segretario Comunale di avvenuta pubblicazione della DCC n. 20 del 26.05.2025 all'Albo Pretorio Comunale dal 29.05.2025 al 29.06.2025 e di mancata presentazione di osservazioni entro il termine fissato al 29.07.2025;
 - Certificazione comunale prot. 34989 del 17.10.2023 che attesta che le aree interessate risultano di proprietà privata e non gravate da diritti di uso civico;
- Gli elaborati e documentazioni del Piano attuativo prodotti e di seguito elencati:
 - A.1 - *Relazione Illustrativa della proposta e studio di compatibilità ambientale e urbanistica;*
 - A.2-2°-2b - *Documentazione attestante la proprietà delle aree o degli edifici interessati dal piano;*
 - A.3 - *Relazione finanziaria (Piano Economico Finanziario);*
 - A.4 - *Schema di impegnativa di piano;*
 - A.5 - *Relazione agroforestale;*



REGIONE LAZIO

- A.6 - *Relazione Geologico-tecnica;*
- B.1 - *Inquadramento territoriale ed Urbanistico;*
- B.1a - *Rilievo stato attuale e legittimità delle costruzioni esistenti sull'area di piano;*
- B.2 - *Zonizzazione e tabelle urbanistiche;*
- B.3 - *Zonizzazione e foto-simulazione realistica delle opere progettuali;*
- B.4 - *Opere di urbanizzazione previste nel piano;*
- C. - *Cronoprogramma degli interventi;*
- All.06 - *Relazione allegata alla procedura di rapporto preliminare di assoggettabilità a VAS.*
- I pareri rilasciati sul Piano attuativo in esame e di seguito elencati:
 - Parere favorevole con prescrizioni ai sensi dell'art. 89 dele D.P.R. n. 380/2001 e della DGR n. 2649/1999 espresso con Determinazione G02055 del 17.02.2023 Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo – Area Tutela del Territorio;
 - Determinazione n. GI 1778 del 16.09.2025 con la quale la Direzione Lavori Pubblici e Infrastrutture – Area Pareri Geologici e Sismici, Suolo e Invasi ha confermato il parere ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 reso con Determinazione n. G02055 del 17.02.2023;
 - Conferma parere favorevole ai sensi dell'art. 20 comma 1 lettera f) della L. n. 833/1978 espresso con nota prot. 23863 del 17.07.2025 dalla ASL Latina
 - Parere Paesaggistico favorevole con prescrizioni espresso ai sensi dell'art. 16 comma 3 della L. n. 1150/1942 e dell'art. 55 comma 4 delle Norme del PTPR con prot 1206555 del 09.12.2025 dalla Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche Del Mare - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province laziali;
 - Determinazione G00535 del 23.01.2024 con la quale la Direzione Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica – Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica ha disposto l'esclusione dalla procedura di VAS con raccomandazioni.

PREMESSO

Localizzazione e caratteristiche area di intervento

L'area di intervento è posta in una struttura urbanistica ad avanzata complessità, dall'analisi del sistema urbano; nell'ambito di intervento si riscontrano nuclei con forte maturità urbanistica ed edilizia, nei quali sono presenti ed organizzate funzioni residenziali, terziarie e commerciali. A livello infrastrutturale l'ambito si localizza sulla direttrice della Strada Regionale "Casilina", in prossimità degli innesti di viabilità di livello locale ed extra-comunale: Strada Provinciale n. 12 "Morolense", Via Osteria della Fontana, viabilità comunale di accesso al centro storico.

In particolare detta area di intervento, di superficie pari a mq 35.228, è distinta al Catasto al Foglio 77 particelle n. 509-510-446-137/p e su essa sono presenti dei manufatti meglio specificati nella *Relazione tecnico-urbanistica* e nella *Tavola B.1a - Rilievo stato attuale e legittimità delle costruzioni esistenti* in atti; gli immobili sono di proprietà della Società Savone Srl.

Di seguito si riportano estratto catastale e ortofoto con individuato l'ambito oggetto di intervento.



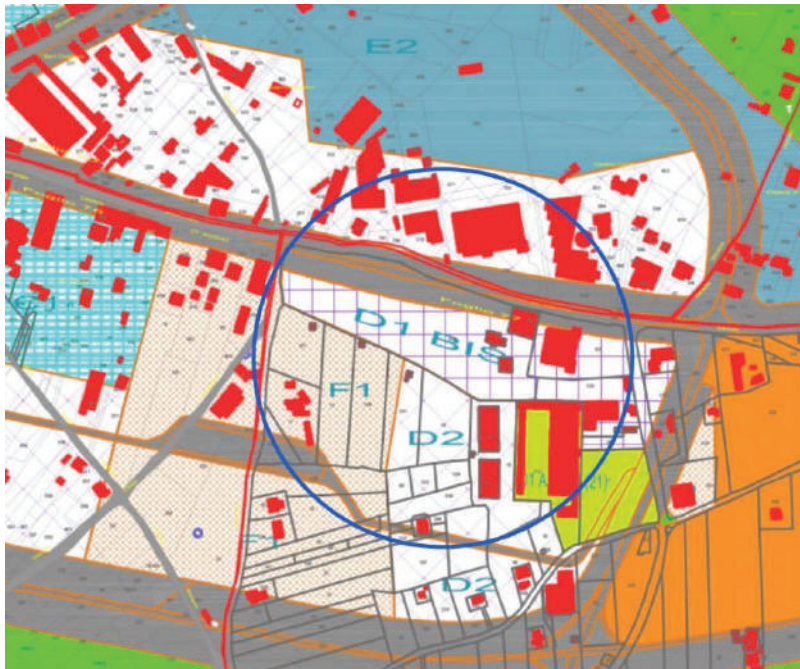


Previsione di PRG e stato di attuazione

Il Comune di Anagni è dotato di PRG, approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 2525 del 11.07.1975; l'area di intervento secondo il vigente PRG ricade in *Zona D1bis – Industrie esterne Al perimetro del Piano Regolatore Generale dell'ASI di Frosinone* disciplinata dall'art. 11 delle NTA del PRG con attuazione tramite Piano Particolareggiato o Piano di lottizzazione Convenzionata e edificazione secondo i parametri di seguito riportati:

- Indice di edificabilità 5 mc/mq
- Lotto minimo mq 2.000
- Altezza massima mt 15
- Area coperta edifici pari al massimo a ½ dell'area del lotto
- Numero piani massimo pari a 2

Di seguito si riporta un estratto del vigente PRG, desunto dalla Tavola B.1 - *Inquadramento territoriale ed Urbanistico* in atti, con identificata l'area oggetto di intervento:



Estratto P.R.G.

Nell'area di intervento sono presenti 2 fabbricati le cui consistenze e titoli abilitativi sono indicati nella Tavola B.1a - *Rilievo stato attuale e legittimità delle costruzioni esistenti sull'area di piano*; al riguardo spetta al Comune la verifica della legittimità degli immobili esistenti.

Procedura adottata e pareri acquisiti

Sull'area di intervento è stato precedentemente adottato con Delibera di C.C. n. 15 del 26.08.2022 un Programma Integrato ai sensi della L.R. n. 22/1997 sul quale nel corso dell'iter l'Amministrazione Comunale ha ritenuto maggiormente adeguata la procedura di cui all'art. 4 della L.R. n. 36/1987 procedendo pertanto ad una nuova adozione con Deliberazione di C.C. n. 20 del 26.05.2025 avente ad oggetto "*Piano Attuativo in variante, proponente, ditta Savone srl Via Casilina km. 63.00 Località Osteria della Fontana adozione ai sensi dell'art. 4 della L.R. 36/87 rettifica della DCC n. 15 del 26/08/2022*" e riguardante la presente proposta in esame che ricalca, con lievi modifiche, la soluzione precedente.



Gli elaborati costituenti il Piano Attuativo adottato con la citata D.C.C. n. 20/2025 vengono di seguito elencati:

- A.1 - *Relazione Illustrativa della proposta e studio di compatibilità ambientale e urbanistica;*
- A.2-2°-2b - *Documentazione attestante la proprietà delle aree o degli edifici interessati dal piano;*
- A.3 - *Relazione finanziaria (Piano Economico Finanziario);*
- A.4 - *Schema di impegnativa di piano;*
- A.5 - *Relazione agroforestale;*
- A.6 - *Relazione Geologico-tecnica;*
- B.1 - *Inquadramento territoriale ed Urbanistico;*
- B.1a - *Rilievo stato attuale e legittimità delle costruzioni esistenti sull'area di piano;*
- B.2 - *Zonizzazione e tabelle urbanistiche;*
- B.3 - *Zonizzazione e foto-simulazione realistica delle opere progettuali;*
- B.4 - *Opere di urbanizzazione previste nel piano;*
- All.06 - *Relazione allegata alla procedura di rapporto preliminare di assoggettabilità a VAS.*

La D.C.C. n. 20 del 26.05.2025 ed i relativi allegati, giusta attestazione del 31.07.2025 del Segretario Comunale in atti, sono stati pubblicati all'Albo Pretorio Comunale per 30 giorni dal 29.05.2025 al 29.06.2025 e nei successivi 30 giorni, sino al 29.07.2025, non sono pervenute osservazioni.

Il Comune di Anagni, con nota prot. 18677 del 05.06.2025 acquisita al protocollo regionale al n. 599800 del 06.06.2025, ha chiesto alla Regione Lazio l'approvazione del Piano attuativo in Variante al PRG ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 36/1987 adottato con la D.C.C. n. 20/2025; l'Ufficio di Staff della Direzione con nota prot. n. 684558 del 01.07.2025 e sollecito n. 901656 del 12.09.2025 ha richiesto integrazioni documentali.

In particolare tra le richieste si segnala la conferma dei pareri già acquisiti sul Programma Integrato ai sensi della L.R. n. 22/1997 oggetto di precedente adozione con D.C.C. n. 15/2022, ivi compresi di adempimenti in materia di VAS.

Il Comune di Anagni ha dato riscontro alle richieste di integrazioni con note acquisite al protocollo regionale al n. al n. 804559 e n. 804724 del 05.08.2025, al n. 814966 del 07.08.2025 e al n. 972429 del 03.10.2025; successivamente l'Ufficio di Staff della Direzione ha trasmesso alla scrivente Area per il seguito di competenza tutta la documentazione con nota prot. n. 1003590 del 13.10.2025.

Risultano essere presenti agli atti i pareri di seguito elencati:

- Parere favorevole con prescrizioni ai sensi dell'art. 89 dele D.P.R. n. 380/2001 e della DGR n. 2649/1999 espresso con Determinazione G02055 del 17.02.2023 Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo – Area Tutela del Territorio;
- Determinazione n. G11778 del 16.09.2025 con la quale la Direzione Lavori Pubblici e Infrastrutture – Area Pareri Geologici e Sismici, Suolo e Invasi ha confermato il parere ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 reso con Determinazione n. G02055 del 17.02.2023;
- Conferma parere favorevole ai sensi dell'art. 20 comma 1 lettera f) della L. n. 833/1978 espresso con nota prot. 23863 del 17.07.2025 dalla ASL Latina
- Parere Paesaggistico favorevole con prescrizioni espresso ai sensi dell'art. 16 comma 3 della L. n. 1150/1942 e dell'art. 55 comma 4 delle Norme del PTPR con prot 1206555 del 09.12.2025 dalla Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche Del Mare - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province laziali;
- Determinazione G00535 del 23.01.2024 con la quale la Direzione Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica – Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica ha disposto per l'originario Programma Integrato ai sensi della L.R. n. 22/1997 l'esclusione dalla procedura di VAS con raccomandazioni.

In relazione alla procedura di VAS il Comune di Anagni con nota indirizzata all'Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica e acquisita al protocollo regionale al n. 814966 del 07.08.2025 ha precisato che la nuova stesura del Piano Attuativo in Variante al PRG ai sensi dell'art. 4 della



L.R. n. 36/1987 ha recepito anche le raccomandazioni di cui alla citata Determinazione G00535 del 23.01.2024 di esclusione dalla procedura di VAS, pertanto per *“il piano riadottato con D.C.C. n. 20/2025 sono confermabili le determinazioni di cui alla D.D.I n. G00535 del 23/01/2024.”*

Tra le documentazioni in atti si segnala altresì la Certificazione comunale prot. 34989 del 17.10.2023 attestante che le aree interessate risultano di proprietà privata e non gravate da diritti di uso civico.

Dati generali dello strumento attuativo e descrizione interventi

Come già sopra specificato l'area di intervento secondo il vigente PRG ricade in Zona DI bis con attuazione tramite Piano Particolareggiato o Piano di lottizzazione Convenzionata; di seguito si riportano, desunte dalla Relazione Urbanistica in atti, le considerazioni che hanno portato alla redazione del Piano Attuativo in Variante al PRG e le finalità da perseguire.

“L'area DI bis è stata attuata solo parzialmente; della potenzialità totale della zona, pari a circa “17.600,00” mq. edificabili, sono stati edificati solo 2.233,00 mq. (P.T. 2.233,00; P.s.I 2.233,00) oltre a circa 1.000,00 mq (ex cantina sociale) preesistenti alla approvazione del piano.

Gli immobili presenti in zona DI bis sono da anni inutilizzati e 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 (ora Consorzio Industriale del Lazio).

Le finalità del piano proposto possono essere esplicitate in:

- riqualificazione di un'area parzialmente attuata e non utilizzata;
- riduzione di consumo di suolo, che, con l'attuazione delle previsioni di piano vedrebbero una copertura superiore a ½ della superficie fondiaria, per circa 17.600,0 mq.;
- realizzazione di attrezzature per la mobilità, quali: aree attrezzate per la sosta, nonché aree attrezzate di verde pubblico;

Tali interventi, per localizzazione e consistenza avranno incidenza nella riorganizzazione urbana dell'intero quartiere. Il recupero delle aree dismesse si attuerà con interventi di ampliamento dei volumi esistenti, fino alla concorrenza max. di 1,6 mc/mq (abbondantemente inferiore a quello di previsione di piano pari a 5.0 mc/mq)”

Di seguito si riporta la planimetria zonizzata proposta e presente nella Tavola B.2 - Zonizzazione e tabelle urbanistiche



Planimetria Zonizzata

In generale è prevista una viabilità di distribuzione ad anello che dalla Via Casilina circonda l'area di intervento sino a connettersi ad una viabilità laterale denominata Via Ponte di Varano; vengono individuati 2 comparti denominati 1 e 2 con adiacenti aree pubbliche (standard ai sensi dell'art. 5 del D.M. n. 1444/1968) e aree comuni ai Comparti.

Di seguito si riporta il planivolumetrico in atti con individuate le consistenze volumetriche previste nei 2 Comparti nonché gli standard urbanistici necessari; in particolare si evidenzia che nel Comparto 1 sono



attualmente presenti n. 2 fabbricati esistenti, un immobile attualmente a destinazione artigianale e un immobile destinato in origine a cantina sociale, mentre nelle rimanenti aree non sono presenti immobili.



Masterplan planivolumetrico

Il Piano Attuativo prevede quanto segue:

Comparto 1

- L'immobile a destinazione artigianale esistente è articolato su n. 2 livelli (seminterrato e Piano Terra) ognuno di superficie pari a mq 2.233 per una cubatura totale pari a mc 22.106,7; il piano seminterrato di mq 2.233 manterrà la destinazione artigianale/deposito mentre il Piano Terra per mq 1.600 avrà destinazione commerciale e mq 633 manterranno la destinazione artigianale/deposito.
- L'immobile destinato originariamente a cantina sociale di superficie pari a mq 1.150 per una cubatura totale pari a mc 10.527,3 manterrà per mq 890 la destinazione artigianale mentre i rimanenti mq 260 avranno destinazione commerciale.
- È previsto un immobile di nuova costruzione di 838 mq per una cubatura pari a mc 4.190; di tale immobile mq 499 avranno destinazione commerciale mentre mq 339 avranno destinazione artigianale.

Comparto 2

- È previsto un immobile di nuova costruzione di 1.662,4 mq per una cubatura pari a mc 8.312; di tale immobile mq 1.251 avranno destinazione commerciale mentre mq 411,4 avranno destinazione artigianale

Complessivamente il Piano Attuativo prevede un volume totale pari a mc 45.136 di cui 17.822 a destinazione commerciale e 27.314 a destinazione artigianale/depositi; in particolare mc 12.502 rappresentano la nuova edificazione prevista mentre la consistenza volumetrica dei volumi esistenti è pari a mc 32.634.

Con la variante al PRG proposta il Piano Attuativo consente destinazioni artigianali e commerciali in luogo della sola destinazione artigianale prevista dal vigente PRG; l'indice di fabbricabilità territoriale previsto è pari a 1,28 mc/mq per un'altezza massima degli edifici da realizzare pari a 5 mt a fronte di una previsione di PRG pari a 5 mc/mq per una altezza massima pari a 15 mt. L'indice fondiario massimo è pari a 1,6 mc/mq.

Nel calcolo degli standard, stante le destinazioni artigianali e commerciali previste, si è tenuto conto dei dettami previsti dall'art. 5 del D.M. n. 1444/1968 che di seguito si riporta:

“art. 5. Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi

I rapporti massimi di cui all'art 17 della legge n 765, per gli insediamenti produttivi, sono definiti come appresso:

1) nei nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili compresi nelle zone D) la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti;



**REGIONE
LAZIO**

2) nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n. 765); tale quantità, per le zone A) e B) è ridotta alla metà, purché siano previste adeguate attrezzature integrative.”

In particolare si è proceduto a definire la superficie di insediamento per ogni porzione di fabbricato avente destinazione artigianale in modo da poter calcolare la quantità minima di standard necessaria che ai sensi del punto 1 dell'art. 5 del D.M. n. 1444/1968 è pari al 10% della stessa superficie; in particolare la superficie di insediamento artigianale risulta pari a mq 9.012,8 a cui corrisponde uno standard minimo pari a mq 901,3 da destinare ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi.

Nel caso delle destinazioni commerciali si è calcolata la superficie lorda di pavimento delle porzioni di fabbricati aventi tale destinazione alla quale, in ossequio al punto 2 dell'art. 5 del D.M. n. 1444/1968, si è applicato il parametro di 0,80 per poter calcolare la superficie minima destinata a standard; di progetto è stato scelto di destinare l'80% di tale superficie ai parcheggi pubblici e il rimanente 20% al verde.

Ciò premesso la dotazione minima dei parcheggi pubblici relativi alle destinazioni commerciali risulta pari a mq 2.310,4 mentre la dotazione minima di verde risulta pari a mq 577,6.

Complessivamente la dotazione minima di standard necessaria per l'insediamento proposto risulta quindi pari a mq 3.789,3 e risulta così articolata:

- Mq 901,3 a servizio delle attività artigianali (attività collettive, verde pubblico o parcheggi)
- Mq 2.310,4 di parcheggi pubblici a servizio delle attività commerciali
- Mq 577,6 di verde pubblico a servizio delle attività commerciali

La proposta di Piano Attuativo prevede la dotazione di standard pari a mq 3.838, accessibili dalla viabilità pubblica di previsione che risulta così articolata:

- Mq 905 di Verde Pubblico a servizio delle attività artigianali
- Mq 2.318 di parcheggi pubblici a servizio delle attività commerciali articolati in 2 parcheggi di mq 1468 e mq 850
- Mq 615 di verde pubblico a servizio delle attività commerciali

Di seguito si riporta la Tabella di calcolo presente nella Tavola B.2 - Zonizzazione e tabelle urbanistiche dalla quale sono state sintetizzati i dati precedentemente riportati.

Fabbisogno di aree a standard: Dotazione di Progetto (vedi tavola di zonizzazione)										
Codice modulo	Modulo	Descrizione	S.L.F. mq	H	Volume mc.	Superficie di insediamento utile per destinazione urbanistica calcolata proporzionalmente alla destinazione data dal Piano in variante (e riportata all'insediamento per la destinazione originaria e calcolata con indice 2% di progetto) mq.	Dotazione D.M. 1444/68 art. 5 comma 2 (80/100 mq. pav) di cui almeno 50% a parcheggio (previsti nel progetto 80%)	D.M. 1444/68 art. 5 comma 2 (80/100 mq. pav) - Dotazione a verde pubblico al 20% di S.C.	D.M. 1444/68 art. 5 comma 1. dotazione degli insediamenti "D" (spazi pubblici, attività collettive o verde pubblica, parcheggi >10% superficie di insediamento)	
C1a	Modulo C1a (comparto 1)	Portione di edificio esistente da destinare ad attività commerciale P.Z.	1.800,0	4,5	7.200,0	11.618,9	1.824,0	216,0		
C1B	Modulo C1b (comparto 1)	Portione di edificio esistente da destinare ad attività artigianale esp. P.Z.	613,0	4,5	2.758,5	1.266,0			136,2	
C1c	Modulo C1c (comparto 1)	Portione di edificio esistente da confermare destinazione artigianale-deposito p.z.	1.213,0	5,8	7.035,4	4.456,0			48,2	
C1d	Modulo C1d (comparto 1)	Portione ex cantiere sociale esistente da destinare a commerciale	300,0	8,0	2.400,0	1.888,1	16,4	41,8		
C1e	Mod.C1e Comparto 1)	Portione ex cantiere sociale esistente con destinazione artigianale	890,0	13,3099,25)2	11.855,2	1.780,0		178,0		
C1f	Mod.C1f (comparto 1)	Portione di edificio da realizzare con destinazione commerciale	495,0	5,8	2.851,0	3.623,7	315,4	79,4		
C1g	Mod.C1g (comparto 1)	Portione di edificio da realizzare con destinazione artigianale	279,0	5,8	1.608,0	678,0			42,8	
C2a	Mod.C2a (comparto 2)	Portione di edificio da realizzare con destinazione artigianale	411,4	5,8	2.387,0	822,8			41,1	
C2b	Mod.C2b (comparto 2)	Portione di edificio da realizzare con destinazione commerciale	1.251,0	5,8	7.257,0	5.004,5	800,6	200,3		
Superficie di insediamento utile per destinazione urbanistica:							9.012,8			
Superficie di insediamento con destinazione artigianale:							26.215,2			
Dotazioni di progetto (D.M. 1444/68 art. 5 comma 1 -2):								2.310,4	577,6	901,3
Volume totale di proposta piano in variante							45.136,0	22.591,5		
Di cui:										
Mc a destinazione commerciale							17.822,0			
Mc a destinazione artigianale-depositi							27.314,0			
Tot.dotazione a parcheggio a servizio delle attività commerciali di progetto								2.310,4 >		2310,4
Tot.dotazione a verde a servizio delle attività commerciali di progetto									577,6 >	577,6
Tot.dotazione a spazi pubblici a servizio delle attività artigianali "D" di progetto									905,0 >	901,3
Aree per la viabilità da cedere al Comune di Anagni										930,0
Dimensione del lotto:										
	1 Fg.77 mappale 509	mq.			16.184,00				35.228,0	
	2 Fg.77 mappale 510	mq.			9.491,00					
	3 Fg.77 mappale 446	mq.			385,00					
	4 Fg.77 mappale 137/p	mq.			6.768,00					
	Totale superficie lotto				35.228,00					
							Indice di ed. max mc/mq		1,8	
										1,28

Il Piano attuativo prevede altresì la realizzazione di una viabilità pubblica di cessione oltre alla realizzazione di una strada privata di distribuzione dei Comparti 1 e 2 e di parcheggi privati; nelle cubature



commerciali sono previste medie strutture di vendita per le quali sono previsti i parcheggi privati di cui al Regolamento Regionale n. 10/2022 la cui verifica spetterà al Comune in sede di rilascio dei relativi Permessi di Costruire.

Sono altresì previsti i parcheggi privati di cui al comma I dell'art. 41-sexies della L. n. 1150/1942.

È presente fra la documentazione in atti uno Schema di Impegnativa che regola i rapporti tra le parti e i cui contenuti saranno oggetto di verifica da parte della Amministrazione comunale; nel documento oltre alle modalità di attuazione dell'intervento è prevista anche la corresponsione del contributo straordinario di cui all'art. 16 comma 4 lettera d-ter del D.P.R. n. 380/2001 la cui entità dovrà essere oggetto di verifica da parte del Comune di Anagni

CONSIDERATO

Aspetti Urbanistici

Preliminarmente occorre evidenziare che il Comune di Anagni aveva precedentemente adottato con Delibera di C.C. n. 15 del 26.08.2022 sulla medesima area di intervento un Programma Integrato di Intervento ai sensi della L.R. n. 22/1997 sul quale era stata espletata la procedura di VAS ed erano stati ottenuti i pareri necessari; nel corso dell'iter urbanistico l'Amministrazione Comunale ha ritenuto maggiormente adeguata al caso in esame la procedura di cui all'art. 4 della L.R. n. 36/1987 pertanto con Deliberazione di C.C. n. 20 del 26.05.2025 ha proceduto a rettificare la D.C.C. n. 15/2022 e ad adottare contestualmente il Piano Attuativo in Variante al PRG ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 36/1987.

Come già precisato precedentemente, stante le lievi modifiche proposte nella stesura del 2025 rispetto a quella adottata nel 2022, sono stati richiesti e confermati tutti i pareri già ottenuti; relativamente alla procedura di VAS l'Amministrazione Comunale con nota del 07.08.2025 inviata all'Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica ed acquisita al protocollo regionale al n. 814966 del 07.08.2025 ha comunicato che con la nuova stesura del Piano Attuativo erano state effettuate delle lievi rimodulazioni al fine di ottemperare a tutte le raccomandazioni contenute nella Determinazione G00535 del 23.01.2024 con la quale il precedente Programma Integrato era stata escluso dalla procedura di VAS, pertanto era da confermarsi l'esito della VAS.

Il Piano di Lottizzazione proposto risulta essere in Variante al PRG e pertanto risulta corretto il riferimento all'art. 4 della L.R. n. 36/1987 sotteso alla attuale procedura; con il Piano Attuativo proposto rispetto alle previsioni di PRG alle destinazioni artigianali vengono aggiunte le destinazioni commerciali ed inoltre viene modificato in diminuzione l'indice territoriale e le relative cubature realizzabili.

Secondo il PRG vigente l'area di intervento di superficie pari a mq 35.228 ha destinazione urbanistica quale *Zona D I bis – Industrie esterne Al perimetro del Piano Regolatore Generale dell'ASI di Frosinone* disciplinata dall'art. 11 delle NTA il quale prevede l'attuazione tramite Piano Particolareggiato o Piano di lottizzazione Convenzionata con un indice di edificabilità pari a 5mc/mq ed un'area coperta degli edifici pari al massimo al 50% del lotto; in sostanza secondo il PRG vigente possono essere realizzati mc 176.140 a destinazione artigianale.

Con la soluzione proposta è prevista una cubatura pari a mc 45.136 di cui mc 12.502 sono di nuova edificazione mentre mc 32.634 rappresentano la volumetria degli edifici esistenti; l'indice territoriale pertanto passa a 1,28 mc/mq con una destinazione in parte commerciale e in parte artigianale.

Risulta quindi di chiara evidenza che la soluzione proposta, a fronte di una destinazione mista commerciale-artigianale rispetto alla sola destinazione artigianale-industriale prevista dal vigente PRG, comporta una notevole riduzione del consumo di suolo e delle cubature insediabili, tenuto conto altresì che l'area coperta degli edifici risulta pari a mq 5.883,4 rappresentando il 16,70% dell'area territoriale.

Il calcolo degli standard ha tenuto conto delle diverse destinazioni previste pertanto a fronte di una dotazione minima calcolata per le destinazioni artigianali pari a mq 901,3 il Piano Attuativo prevede mq 915



da destinare a Verde pubblico; inoltre per quanto riguarda le destinazioni commerciali a fronte di una dotazione minima calcolata pari a mq 2.310,4 da destinarsi a parcheggi pubblici e una dotazione minima di Verde Pubblico pari a 577,6 sono previsti mq 2.318 di parcheggi pubblici e mq 615 di Verde Pubblico.

In totale a fronte di un fabbisogno minimo di standard pari a mq 3.789,3 il Piano Attuativo proposto prevede mq 3.838 di standard, pertanto le disposizioni di cui all'art. 5 del D.M. n. 1444/1968 risultano soddisfatte; si evidenzia che gli standard di previsione sono accessibili dalla viabilità pubblica di cessione.

Sono previsti i parcheggi privati con particolare riferimento ai parcheggi privati di cui alla L. n. 122/1989 e a quelli relativi alle strutture commerciali previste consistenti in medie strutture di vendita; tali parcheggi non sono quantificati e la loro verifica andrà fatta dal Comune in sede di rilascio dei titoli abilitativi con particolare riferimento a quelli previsti dal Regolamento Regionale n. 10/2022 relativamente alle strutture commerciali

Allegato agli elaborati del Piano Attuativo risulta essere presente lo schema di impegnativa che regola i rapporti tra le parti e prevede la realizzazione a cura del proponente delle opere di urbanizzazione con relativa cessione delle stesse al Comune; è prevista la corresponsione del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria, del contributo relativo al costo di costruzione e del contributo straordinario ai sensi dell'art. 16 comma 4 lettera d-ter del D.P.R. n. 380/2001.

Spetterà quindi al Comune la quantificazione e la verifica degli oneri di cui sopra che il richiedente dovrà corrispondere per l'attuazione degli interventi.

Nell'area di intervento sono presenti fabbricati che vengono riutilizzati con destinazione mista commerciale-artigianale; al riguardo spetta al Comune la verifica della legittimità degli stessi e della conformità rispetto ai titoli abilitativi originari tenuto conto che qualsiasi atto di natura urbanistica non può costituire legittimazione di opere realizzate in assenza di regolare titolo autorizzativo.

Nella Relazione Urbanistica in atti a pag. 12 viene specificato che in caso di accoglimento della proposta verrà inserito nelle NTA del PRG un nuovo articolo che di seguito si riporta:

Art. 12 bis .

Zona D2 bis

Aree esterne al perimetro del P.R.T. Asi da adibire a:

- 1) manufatti per attività commerciali;*
- 2) manufatti per depositi industriali di prodotti non nocivi e non pericolosi;*
- 3) manufatti per artigianato di qualità, compatibile con le attività commerciali;*
- 4) manufatti per servizi alle imprese;*
- 5) strutture per erogazione di servizi sanitari.*

Indice di edificabilità max. 1,6 mc/mq di superficie fondiaria.

Lotto minimo di intervento mq. 10.000,0;

Standard urbanistici per le attività di cui a C1a-C1d-C1f-C2b:

- Dotazione a parcheggio Regolamento Regionale n. 10/22, art. 5 comma 2;*
- Dotazione alberature Regolamento Regionale n. 10/22, art. 5 comma 1h (1al/60 mq. parcheggio);*
- Dotazione a parcheggio L.765/67 art.18 mod. art. 2 com.2 L.122/89 (1/10 cubatura);*

Le dotazioni di cui sopra sono da intendersi in aggiunta a:

- Dotazione a parcheggi/verde ai sensi del D.M. 1444/68 art. 5 comma 2 (80/100 mq. pav);*
- Dotazione a verde e spazi a servizio, parcheggi ai sensi del D.M. 1444/68 art. 5 comma 1.*

Standard urbanistici per le attività di cui a C1b-C1e-C1g-C2a:

- V.P. art. 17 NTA PRT ASI (10% di sup coperta).*

D.F. 2H con un minimo di 10,0 m.

D.S. come da codice della strada;

D.C. min. 5,0 m e comunque almeno 2H.

H = altezza alla gronda del manufatto dal marciapiede a lavori ultimati.

Di tale integrazione delle NTA del PRG vigente non viene fatto alcun riferimento nella Deliberazione di C.C. n. 20 del 26.05.2025 ed inoltre sono presenti nell'articolo proposto imprecisioni (inserimento tra gli standard urbanistici dei parcheggi privati) ed elementi non riscontrabili negli elaborati grafici (quali ad esempio



la possibilità di realizzare strutture per erogazione di servizi sanitari); per tali motivazioni si ritiene che detto articolo non possa essere inserito nelle NTA del PRG, il riferimento per l'attuazione del Piano Attuativo proposto sarà dato dagli elaborati adottati con D.C.C. n. 20/2025.

Infine dovranno essere recepite e rispettate tutte le prescrizioni contenute nei pareri rilasciati sul presente Piano Attuativo in Variante al PRG.

CONCLUSIONI

Il Piano Attuativo in Variante al vigente PRG relativo ad un'area di superficie pari a mq 35.228 e distinta al Catasto al Foglio 77 particelle n. 509-510-446-137/p, proposto dalla Società SAVONE Srl, adottato con Deliberazione di C.C. n. 20 del 26.05.2025_dal Comune di Anagni ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 36/1987 si presenta meritevole di essere assentito dal punto di vista urbanistico ai sensi e con gli effetti dell'art. 4 della L.R. 36/1987 con le prescrizioni e modifiche di seguito riportate:

1. L'approvazione del Piano Attuativo non potrà comportare l'introduzione nelle NTA del PRG dell'art. 12 bis citato nella Relazione Urbanistica.
2. Dovranno essere recepite e rispettate tutte le prescrizioni contenute nei pareri rilasciati sul presente Piano Attuativo.

PARERE DELLA DIREZIONE

Tutto ciò premesso e considerato, la scrivente Direzione Regionale ritiene di poter esprimere ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 36/1987

PARERE FAVOREVOLE

Al progetto di Piano Attuativo in Variante al Piano Regolatore Generale vigente relativo ad un'area di superficie pari a mq 35.228 e distinta al Catasto al Foglio 77 particelle n. 509-510-446-137/p, proposto dalla Società SAVONE Srl, adottato con Deliberazione di C.C. n. 20 del 26.05.2025_dal Comune di Anagni ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 36/1987 con le prescrizioni e modifiche sopra riportate.

Sono fatti salvi gli accertamenti sulle preesistenze edilizie precisando che il presente parere non può in alcun modo riferirsi a sanatoria di interventi preesistenti carenti o difformi ai titoli abilitativi o alle autorizzazioni previste dalla vigente normativa urbanistica edilizia e paesaggistica.

Il Funzionario
(arch. Domenico Messina)



La Dirigente dell'Area
(arch. Maria Luisa Salvatori)



Il Direttore
(ing. Emanuele Calcagni)

