

Regione Lazio

Atti della Giunta Regionale e degli Assessori

Deliberazione 23 ottobre 2025, n. 952

Approvazione della proposta di Accordo di Programma ai sensi art. 34 del D.Lgs.18/8/2000 n. 267, per la realizzazione dell'intervento denominato "Progetto di riqualificazione e recupero di un sito industriale dismesso posto a ridosso della S.R. 148 Pontina al Km 64,00 con la realizzazione di un parco commerciale e di un parco naturalistico in variante al PRG del Comune di Cisterna di Latina (LT)" presentato dalla Giafra s.r.l.

Oggetto: **Approvazione della proposta di Accordo di Programma ai sensi art. 34 del D.Lgs.18/8/2000 n. 267, per la realizzazione dell'intervento denominato "Progetto di riqualificazione e recupero di un sito industriale dismesso posto a ridosso della S.R. 148 Pontina al Km 64,00 con la realizzazione di un parco commerciale e di un parco naturalistico in variante al PRG del Comune di Cisterna di Latina (LT)" presentato dalla Giafra s.r.l.**

LA GIUNTA REGIONALE

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

VISTO

Lo Statuto della Regione Lazio;

La Legge 7 agosto 1990 n. 241 "Nuove norme in materia di Procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e s.m.i.;

L'art. 34 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267 "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali";

Il R.R. 6 settembre 2002, n. 1 "Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta Regionale" e s.m.i.;

L'art. 1 e 1bis della L.R. 2 luglio 1987, n. 36 "Norme in materia di attività urbanistico-edilizia e snellimento delle procedure".

PREMESSO

che la Giafra s.r.l. ha richiesto al Comune di Cisterna di Latina, con nota acquisita al protocollo dell'Ente al n. 16621 del 05.04.2019, di avvalersi del provvedimento autorizzativo unico regionale (PAUR) per l'approvazione di intervento urbanistico in variante al PRG, denominato "Progetto di riqualificazione e recupero di un sito industriale dismesso, posto a ridosso della S.R. 148 "Pontina" al Km 64,00 con la realizzazione di un parco commerciale e di un parco naturalistico";

che il Comune di Cisterna di Latina, a seguito della richiesta del Dirigente del Settore 3 prot. n. 28125 del 17.06.2019 indirizzata all'Agenzia Nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata (ANBSC), al Coadiutore dell'ANBSC ed alla Prefettura di Latina, ha ottenuto il titolo di disponibilità del bene oggetto dell'intervento;

che la Giafra s.r.l. ha trasmesso al Comune di Cisterna di Latina, con nota datata 24.07.2019, gli elaborati relativi al "Progetto di riqualificazione e recupero di un sito industriale dismesso, posto a ridosso della S.R. 148 "Pontina" al Km 64,00 con la realizzazione di un parco commerciale e di un parco naturalistico";

che la Giafra s.r.l. ha trasmesso al Comune di Cisterna di Latina, con nota acquisita al protocollo dell'Ente al n. 43364 del 24.09.2019, gli elaborati progettuali debitamente sottoscritti sia dalla Società stessa, in qualità di promittente acquirente, che dal Coadiutore dell'ANBSC, in qualità di promittente venditrice, del "Progetto di riqualificazione e recupero di un sito industriale dismesso, posto a ridosso della S.R. 148 "Pontina" al Km 64,00 con la realizzazione di un parco commerciale e di un parco naturalistico" che hanno recepito le indicazioni del Settore 3 – Servizio Urbanistica del Comune di Cisterna di Latina;

che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 84 del 04.10.2019 il Comune di Cisterna di Latina ha approvato, tra l'altro, il progetto preliminare presentato dalla Società Giafra s.r.l. con nota prot. n. 43364 del 24.09.2019 ovvero ha assentito al progetto ed alla relativa variante urbanistica;

che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 51 del 03.08.2020 il Comune di Cisterna di Latina ha accolto l'unica osservazione presentata a seguito della pubblicazione della variante urbanistica di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 84/2019;

che la Giafra s.r.l. ha presentato alla Regione Lazio, con nota acquisita al prot. reg. n. 0057540 del 21.01.2022, istanza di Valutazione di Impatto Ambientale - Provvedimento Autorizzatorio Unico Regionale, ai sensi del combinato disposto dell'art. 27 bis del D.lgs. 152/2006 e s.m.i. e D.M. 52/2015 relativo all'intervento in oggetto, aggiornata successivamente con nota prot. n. 94252 del 31.01.2022;

che la Regione Lazio - Direzione Regionale Ambiente – Area Valutazione Impatto Ambientale ha convocato, con nota prot. n. 1231344 del 05.12.2022, in forma simultanea e in modalità sincrona la Conferenza di Servizi art. 27-bis, comma 7 del D.lgs. n. 152/06 e D.G.R. n. 884 del 18.10.2022, svoltesi in data 20.12.2022;

che la Giafra s.r.l., con nota acquisita al protocollo della Regione Lazio al n. 0206193 del 23.02.2023, ha richiesto la sospensione dei termini della procedura PAUR in relazione all'intervento in oggetto vista la nota della Regione Lazio prot. U.0171273 del 15.02.2023 con la quale veniva rappresentata la necessità di avvio di una procedura di bonifica presso il sito in oggetto, secondo gli artt. 242 e 245 del D.lgs. n. 152/2006 e s.m.i.;

che il Comune di Cisterna di Latina, con nota prot. n. 6582 del 02.02.2024, ha chiesto alla Regione Lazio – Direzione Generale – Area Coordinamento Autorizzazioni, PNRR e Supporto Investimenti chiarimenti in merito all'iter procedurale per conseguire la variante urbanistica necessaria per la realizzazione e l'entrata in esercizio della struttura commerciale e conseguire la determinazione conclusiva del PAUR tenuto conto sia delle Disposizioni operative per lo svolgimento delle procedure di valutazione di impatto ambientale approvate con deliberazione di Giunta Regionale n. 884 del 18.10.2022 che del Regolamento Regionale n. 10 del 11.08.2022 inerente le Disposizioni attuative e integrative della Legge regionale 6 novembre 2019, n. 22 (Testo Unico del Commercio);

che la Regione Lazio – Direzione Generale – Area Coordinamento Autorizzazioni, PNRR e Supporto Investimenti – Ufficio Rappresentante Unico e Ricostruzione, Conferenze di Servizi, con nota prot. n. 0203539 del 13.02.2024, ha disposto che *“.....il Comune di Cisterna di Latina dovrà adottare prima della riattivazione della conferenza di servizi ad oggi ancora sospesa gli atti di propria competenza propedeutici alla promozione e conclusione dell'Accordo di Programma, a partire dalla deliberazione avente valore di Atto di indirizzo per la promozione di un accordo di programma ai sensi dell'art. 34 del D.lgs. 267/2000 approvando la completa documentazione costituente la proposta di accordo di programma comprensiva dello schema di Accordo di Programma da sottoscrivere tra i soggetti interessati – e previa verifica di coerenza delle opere proposte ed oggetto di specifica procedura di VIA-PAUR.”*

Che a seguito dell'avvenuta bonifica del sito e della deliberazione di Consiglio Comunale di Cisterna di Latina n. 14 del 26.03.2024 successivamente rettificata con D.C.C. n. 59 del 19.09.2024 avente valore di Atto di indirizzo per la promozione di un Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 del D.lgs. 267/2000, la Regione Lazio - Direzione Ambiente, Cambiamenti Climatici, Transizione Energetica e Sostenibilità, Parchi – Area Valutazione Impatto Ambientale, con nota prot. n. 733455 del 05.06.2024, ha riattivato la procedura di PAUR;

che in data 20.12.2022, 18.06.2024, 16.07.2024 e 30.10.2024 si sono svolte, ai sensi dell'art.14 ter L. 241/90, le riunioni della Conferenza di Servizi;

che la Regione Lazio - Direzione Ambiente, Cambiamenti Climatici, Transizione Energetica e Sostenibilità, Parchi – Area Valutazione Impatto Ambientale ha trasmesso il verbale di conclusione della Conferenza di Servizi protocollato al n. 1339769 del 30.10.2024;

Che in merito al medesimo si è verificata la possibilità di concludere tale Accordo di Programma;

CONSIDERATO

che tale intervento comporta la realizzazione di un parco commerciale e di un parco naturalistico in variante al P.R.G. del Comune di Cisterna di Latina approvato con deliberazione della Giunta Regionale 9 marzo 1976, n. 893 e alla variante al P.R.G. per le aree da destinare a “Mantenimento Industriale”, approvata con deliberazione della Giunta Regionale 24 gennaio 2003, n. 38;

PRESO ATTO

della proposta di Accordo di Programma;
della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 84 del 04.10.2019;
della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 51 del 03.08.2020;
della Deliberazione di Consiglio Comunale n.14 del 26.03.2024;
della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 59 del 19.09.2024;
dei verbali delle riunioni della Conferenza di Servizi svoltesi in data 20.12.2022, 18.06.2024, 16.07.2024 e 30.10.2024;
del cronoprogramma approvato nel verbale della seduta del 30.10.2024 che ha individuato il Provvedimento Autorizzatorio Unico Regionale quale atto finale di conclusione della conferenza;
degli elaborati progettuali assentiti nella Conferenza di Servizi e conservati nella sezione “fascicolo informatico” della banca dati del sistema informativo degli atti amministrativi della Giunta Regionale (SICER), ed elencati nello schema di Accordo di Programma;

RITENUTO

di approvare la proposta di Accordo di Programma in parola, allegata alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale;

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 l'allegata proposta di Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 18/8/2000 n. 267, per la realizzazione dell'intervento denominato “Progetto di riqualificazione e recupero di un sito industriale dismesso posto a ridosso della S.R. 148 Pontina al Km 64,00 con la realizzazione di un parco commerciale e di un parco naturalistico in variante al PRG del Comune di Cisterna di Latina (LT) presentato dalla Giafra s.r.l.”, parte integrante e sostanziale del presente atto.

Il Presente provvedimento sarà pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.

Avverso la presente deliberazione è ammesso ricorso giurisdizionale innanzi al Tribunale amministrativo regionale del Lazio nel termine di 60 (sessanta) giorni dalla pubblicazione ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato entro il termine di 120 (centoventi) giorni.



REGIONE LAZIO



CISTERNA DI LATINA

ACCORDO DI PROGRAMMA

Ex art. 34 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 per l'approvazione e la realizzazione dell'intervento denominato "Progetto di riqualificazione e recupero di un sito industriale dismesso posto a ridosso della S.R. 148 Pontina al Km 64,00 con la realizzazione di un parco commerciale e di un parco naturalistico in variante al PRG del Comune di Cisterna di Latina (LT)" presentato dalla Giafra s.r.l..

PREMESSO

che la Giafra s.r.l. ha richiesto al Comune di Cisterna di Latina, con nota acquisita al protocollo dell'Ente al n. 16621 del 05.04.2019, di avvalersi del provvedimento autorizzativo unico regionale (PAUR) per l'approvazione di intervento urbanistico in variante al PRG, denominato "Progetto di riqualificazione e recupero di un sito industriale dismesso, posto a ridosso della S.R. 148 "Pontina" al Km 64,00 con la realizzazione di un parco commerciale e di un parco naturalistico";

che il Comune di Cisterna di Latina, a seguito della richiesta del Dirigente del Settore 3 prot. n. 28125 del 17.06.2019 indirizzata all'Agenzia Nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata (ANBSC), al Coadiutore dell'ANBSC ed alla Prefettura di Latina, ha ottenuto il titolo di disponibilità del bene oggetto dell'intervento;

che la Giafra s.r.l. ha trasmesso al Comune di Cisterna di Latina, con nota datata 24.07.2019, gli elaborati relativi al "Progetto di riqualificazione e recupero di un sito industriale dismesso, posto a ridosso della S.R. 148 "Pontina" al Km 64,00 con la realizzazione di un parco commerciale e di un parco naturalistico";

che la Giafra s.r.l. ha trasmesso al Comune di Cisterna di Latina, con nota acquisita al protocollo dell'Ente al n. 43364 del 24.09.2019, gli elaborati progettuali debitamente sottoscritti sia dalla Società stessa, in qualità di promittente acquirente, che dal Coadiutore dell'ANBSC, in qualità di promittente venditrice, del "Progetto di riqualificazione e recupero di un sito industriale dismesso, posto a ridosso della S.R. 148 "Pontina" al Km 64,00 con la realizzazione di un parco commerciale e di un parco naturalistico" che hanno recepito le indicazioni del Settore 3 – Servizio Urbanistica del Comune di Cisterna di Latina;

che l'iter procedurale per la realizzazione dell'intervento è stato individuato nel provvedimento autorizzatorio unico regionale di cui all'art. 27 bis del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. trattandosi di un progetto di cui all'allegato IV parte seconda del citato decreto legislativo di cui alla Deliberazione di G.R. Lazio n. 132 del 27.02.2018 "Disposizioni per lo svolgimento delle procedure di

valutazione di impatto ambientale a seguito delle modifiche del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 introdotte dal decreto legislativo 16 giugno 2017, n. 104” che prevede che la conformità urbanistica sia acquisita prima dalla presentazione dell’istanza di VIA, espletando la procedura di variante urbanistica ordinaria, secondo la normativa vigente, incluse le procedure di Valutazione Ambientale Strategica sulle modifiche al piano urbanistico comunale.

che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 84 del 04.10.2019 il Comune di Cisterna di Latina ha specificato che *la valutazione ambientale strategica non è necessaria, in quanto configurabile, ai sensi dell’art.6, comma 12 del d.lgs. n.152/2006, come ”modifiche dei piani e dei programmi elaborati per la pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli conseguenti a provvedimenti di autorizzazione di opere singole che hanno per legge l’effetto di variante ai suddetti piani e programmi”. In questi casi la procedura di VIA è estesa alla valutazione circa la coerenza sostanziale del provvedimento di autorizzazione con le esigenze della pianificazione, la tutela del territorio e le condizioni per lo sviluppo sostenibile. A tal fine l’autorità competente per la VAS partecipa alla Conferenza dei Servizi ..., al fine di contribuire ad assicurare che la valutazione della sostenibilità dell’intervento comprenda anche gli effetti sull’ambiente derivanti dalle modifiche al piano.*

che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 84 del 04.10.2019 il Comune di Cisterna di Latina ha, tra l’altro, deliberato:

- approvato il progetto preliminare presentato dalla Società Giafra s.r.l. con nota prot. n. 43364 del 24.09.2019 ovvero ha assentito al progetto ed alla relativa variante urbanistica da conseguire attraverso le procedure di previste dall’art. 27 bis del D.lgs. n. 152/2006 (provvedimento autorizzatorio unico regionale) che rimangono in carico al soggetto promotore prendendo atto dell’impegno del soggetto promotore a realizzare contestualmente all’intervento edilizio e successivamente a mantenere a sue spese sia l’area a verde pubblico destinata a parco naturalistico che la relativa viabilità pubblica di accesso al parco commerciale ed al verde pubblico prevista nella zonizzazione di progetto;
- dato atto che dovendosi espletare una procedura di V.I.A. il cui provvedimento di autorizzazione ha per legge effetto di variante al piano urbanistico comunale (variante semplificata) la ratifica da parte del Consiglio Comunale avverrà una volta trasmessa la relazione finale adottata dalla conferenza di servizi in sede di procedura di VIA che conterrà le controdeduzioni alle eventuali osservazioni ai fini dell’approvazione della variante urbanistica;

che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 51 del 03.08.2020 il Comune di Cisterna di Latina ha accolto l’unica osservazione presentata a seguito della pubblicazione della variante urbanistica di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 84 del 04.10.2019 ovvero quella presentata dalla Giafra s.r.l., con nota prot. n. 3693 del 24.01.2020 prendendo atto che il soggetto promotore potrà – se lo ritiene opportuno - avvalersi nel proseguo dell’iter del provvedimento autorizzatorio unico regionale (PAUR) di cui all’art. 27 bis del D.lgs. 152/2006 e s.m.i. e richiedere la conclusione di un accordo di programma di cui all’art. 34 del D.lgs. n. 267/2000 e s.m.i.;

che la Giafra s.r.l. ha presentato alla Regione Lazio, con nota acquisita al prot. n. 0057540 del 21.01.2022, istanza di Valutazione di Impatto Ambientale - Provvedimento Autorizzatorio Unico Regionale, ai sensi dell’art. 27 bis del D.lgs 152/2006 e s.m.i. relativa al “Progetto di riqualificazione e recupero di un sito industriale dismesso, posto a ridosso della S.R. 148 "Pontina" al Km 64,00 con la realizzazione di un parco commerciale e di un parco naturalistico” aggiornata successivamente con nota prot. n. 94252 del 31.01.2022;

che la Regione Lazio - Direzione Regionale Ambiente – Area Valutazione Impatto Ambientale, espletate le fasi istruttorie di cui ai commi 1, 2, 3, 4, 5 dell’art. 27 bis del D.lgs. n. 152/06, con nota prot. n. 1231344 del 05.12.2022, ha convocato in forma simultanea e in modalità sincrona ai sensi dell’art. 14 ter della L. n. 241/90 la Conferenza di Servizi, di cui all’art. 27-bis, comma 7 del D.lgs. n. 152/06 e D.G.R. n. 884 del 18.10.2022;

che per i principi espressi all’interno della D.C.C. n. 84/2019, l’Area Valutazione di Impatto Ambientale – Direzione Regionale Ambiente ha coinvolto all’interno del procedimento della Conferenza di Servizi e nel Tavolo Tecnico l’Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica;

che in data 20.12.2022 si è tenuta la prima seduta della Conferenza di Servizi in forma simultanea e in modalità sincrona;

che la Giafra s.r.l., con nota acquisita al protocollo della Regione Lazio al n. 0206193 del 23.02.2023, ha richiesto la sospensione dei termini della procedura PAUR in relazione all’intervento in oggetto vista la nota della Regione Lazio prot. U.0171273 del 15.02.2023 con la quale veniva rappresentata la necessità di avvio di una procedura di bonifica presso il sito in oggetto, secondo gli artt. 242 e 245 del D.lgs. n. 152/2006 e s.m.i.;

che il Comune di Cisterna di Latina, con nota prot. n. 6582 del 02.02.2024, ha richiesto alla Regione Lazio – Direzione Generale – Area Coordinamento Autorizzazioni, PNRR e Supporto Investimenti chiarimenti in merito all’iter procedurale per conseguire la variante urbanistica necessaria per la realizzazione e l’entrata in esercizio della struttura commerciale e conseguire la determinazione conclusiva del PAUR tenuto conto sia delle Disposizioni operative per lo svolgimento delle procedure di valutazione di impatto ambientale approvate con deliberazione di Giunta Regionale n. 884 del 18.10.2022 che del Regolamento Regionale n. 10 del 11.08.2022 inerente le Disposizioni attuative e integrative della Legge regionale 6 novembre 2019, n. 22 (Testo Unico del Commercio);

che la Regione Lazio – Direzione Generale – Area Coordinamento Autorizzazioni, PNRR e Supporto Investimenti - Ufficio Rappresentante Unico e Ricostruzione, Conferenze di Servizi - , con nota prot. n. 0203539 del 13.02.2024, ha disposto che *“.....il Comune di Cisterna di Latina dovrà adottare prima della riattivazione della conferenza di servizi ad oggi ancora sospesa gli atti di propria competenza propedeutici alla promozione e conclusione dell’Accordo di Programma, a partire dalla deliberazione avente valore di Atto di indirizzo per la promozione di un accordo di programma ai sensi dell’art. 34 del D.lgs. 267/2000 approvando la completa documentazione costituente la proposta di accordo di programma comprensiva dello schema di Accordo di Programma da sottoscrivere tra i soggetti interessati – e previa verifica di coerenza delle opere proposte ed oggetto di specifica procedura di VIA-PAUR.”*

Che a seguito dell’avvenuta bonifica del sito e della deliberazione di Consiglio Comunale di Cisterna di Latina n. 14 del 26.03.2024 successivamente rettificata con D.C.C. n. 59 del 19.09.2024 avente valore di Atto di indirizzo per la promozione di un Accordo di Programma ai sensi dell’art. 34 del D.lgs. 267/2000, la Regione Lazio - Direzione Ambiente, Cambiamenti Climatici, Transizione Energetica e Sostenibilità, Parchi – Area Valutazione Impatto Ambientale, con nota prot. n. 733455 del 05.06.2024, ha riattivato la procedura di PAUR;

che in data 20.12.2022, 18.06.2024, 16.07.2024, e 30.10.2024 si sono svolte le sedute delle conferenze di servizi svolte ai sensi dell’art.14 ter L. 241/90;

che la Regione Lazio - Direzione Ambiente, Cambiamenti Climatici, Transizione Energetica e Sostenibilità, Parchi – Area Valutazione Impatto Ambientale ha trasmesso il verbale di conclusione della Conferenza di Servizi protocollato al n. 1339769 del 30.10.2024 che contiene:

- la pronuncia di compatibilità ambientale da parte dell'Area VIA;
- i pareri sul progetto rilasciati dagli enti coinvolti nel procedimento e dai delegati unici delle amministrazioni interessate;
- l'approvazione del cronoprogramma previsto dal comma 7 bis dell'art. 27 bis del D.lgs. 152/2006 e s.m.i.;

che il cronoprogramma approvato nel su indicato verbale ha individuato il Provvedimento Autorizzatorio Unico Regionale quale atto finale di conclusione della conferenza;

PRESO ATTO

delle risultanze della Conferenza di Servizi art. 27-bis, comma 7 del D.lgs. n. 152/2006 e s.m.i.;

degli impegni assunti dal soggetto proponente nel corso dell'iter procedimentale e previsti all'interno dello schema di Convenzione urbanistica predisposto dal Settore 3 – Urbanistica e Lavori Pubblici del Comune di Cisterna di Latina allegato alla D.C.C. n. 59/2024;

CONSIDERATO

che tale opera comporta la realizzazione di un parco commerciale e di un parco naturalistico in variante al P.R.G. del Comune di Cisterna di Latina approvato con deliberazione della Giunta Regionale 9 marzo 1976, n. 893 e alla variante al P.R.G. per le aree da destinare a “Mantenimento Industriale”, approvata con deliberazione della Giunta Regionale 24 gennaio 2003, n. 38;

che nulla osta alla conclusione dell'Accordo di Programma;

Tutto ciò premesso, la Regione Lazio, rappresentata dal Presidente p.t. ed il Comune di Cisterna di Latina, rappresentato dal Sindaco p.t., convengono quanto segue:

ARTICOLO 1 **(Oggetto)**

1. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, è approvato l'intervento denominato “Progetto di riqualificazione e recupero di un sito industriale dismesso posto a ridosso della S.R. 148 Pontina al Km 64,00 con la realizzazione di un parco commerciale e di un parco naturalistico” presentato dalla Società Giafra s.r.l., quale risulta dal progetto che fa parte integrante del presente atto, che si compone dagli elaborati allegati alla D.C.C. n. 14/2024, come rettificati con D.C.C. n. 59/2024, nonché dagli elaborati trasmessi con note prott. n. 1295394 e n. 1301519 del 22.10.2024:

D.C.C. n. 14/2024

- VAR.A1_ VARIANTE DI PRG: Estratto di PRG vigente;
- VAR.A3_ VARIANTE DI PRG: Relazione tecnica illustrativa;
- VAR.A5_ VARIANTE DI PRG: Zonizzazione su base catastale;
- VAR.AR01_ VARIANTE DI PRG: Stralci Urbanistici;
- VAR.AR02_ VARIANTE DI PRG: Rilievo stato di fatto;
- VAR.AR03_ VARIANTE DI PRG: Legittimità e consistenza edilizia del complesso industriale esistente;

- OOUU_UP01_OPERE DI URBANIZZAZIONE DELLA VIABILITA' AD USO PUBBLICO: Planimetria con indicazione della Viabilità ad uso pubblico
- OOUU_01_OPERE DI URBANIZZAZIONE DELLA VIABILITA' PUBBLICA CEDUTA AL COMUNE: Planimetria con indicazione della Viabilità pubblica ceduta
- OOUU_02_OPERE DI URBANIZZAZIONE DELLA VIABILITA' PUBBLICA CEDUTA AL COMUNE: Planimetria e profili longitudinali stradali Ante e Post operam;
- OOUU_03_OPERE DI URBANIZZAZIONE DELLA VIABILITA' PUBBLICA CEDUTA AL COMUNE: Planimetria Post operam e sezioni trasversali stradali
- OOUU_S01_OPERE DI URBANIZZAZIONE DELLA VIABILITA' PUBBLICA A SCOMPUTO DEGLI ONERI CONCESSORI: Planimetria con indicazione della viabilità pubblica a scomputo
- OOUU_S02_OPERE DI URBANIZZAZIONE DELLA VIABILITA' PUBBLICA A SCOMPUTO DEGLI ONERI CONCESSORI: Planimetria e profili longitudinali stradali Ante e Post operam
- OOUU_S03_OPERE DI URBANIZZAZIONE DELLA VIABILITA' PUBBLICA A SCOMPUTO DEGLI ONERI CONCESSORI: Planimetria Post operam e sezioni trasversali stradali;
- AR017.1_Parco Naturalistico: Quadro di riferimento programmatico
- AR017.2_Parco Naturalistico: Stato di fatto e Rilievo fotografico
- AR017.3_Parco Naturalistico: Stato di progetto-Planimetria generale
- AR017.4_Parco Naturalistico: Stato di progetto-Sezioni generali
- AR016.1_Planimetria generale ante e post operam

D.C.C. n. 59/2024

- AR016.1.1_Planimetria ante operam strade
- AR016.1.2_Planimetria post operam strade

Prot. 1295394 del 22.10.2024 (revisione progetto in relazione al verbale della 3° seduta di Conferenza di Servizi del 30/10/2024)

- AP.5(var): Relazione Paesaggistica ai sensi del D.P.C.M. 12.12.2005

Prot. 1301519 del 22.10.2024 (revisione progetto in relazione al verbale della 3° seduta di Conferenza di Servizi del 30/10/2024)

- VAR.A2(var)_ VARIANTE DI PRG: Proposta di variante al PRG vigente
- VAR.AR04(var)_VARIANTE DI PRG: Profili longitudinali e trasversali con scavi e riporti Ante e Post operam
- VAR.AR05(var)_VARIANTE DI PRG: Planimetria generale Post operam
- VAR.AR014(var)_VARIANTE DI PRG: verifica degli standard urbanistici - Verifica dei parcheggi pertinenziali e di quelli pubblici
- VAR.AR015.1(var)_VARIANTE DI PRG: verifica degli standard urbanistici - Verifica del verde pubblico e delle alberature
- AR00(var): Elaborato grafico relativo l'adattamento progettuale per la fascia di rispetto 150 ml dal Canale Acque Alte

2. In riferimento alle urbanizzazioni da realizzare in località Piano Rosso il Comune di Cisterna di Latina, con nota prot. 45355 del 11.07.2024 – acquisita in pari data al prot. reg. 0893933, ha precisato che la viabilità interessata dalla esecuzione delle opere compensative è ricompresa nella Variante Speciale dei Nuclei Abusivi approvata con Deliberazione di Giunta Regionale 16.12.2011 n. 593 e che tali opere compensative intervengono sulla viabilità esistente, senza necessità di espropri e in conformità degli strumenti urbanistici vigenti; tali interventi sono

rappresentati nei seguenti elaborati: AR016.1_ Planimetria generale ante e post operam, AR016.1.1_Planimetria ante operam e AR016.1.2_Planimetria post operam strade e sono di esclusiva competenza comunale.

ARTICOLO 2

(Variante al P.R.G.)

1. La variante urbanistica correlata ed approvata con il presente Accordo di Programma è limitata, esclusivamente alle aree interessate dall'intervento che mutano la destinazione urbanistica come segue:
 - da Zona di mantenimento industriale (mq 119.258) a Zona a servizi privati (mq 113.640) e pubblica viabilità
 - da Zona agricola (94.815 mq) a Zona destinata a verde pubblico (mq 89.543) e pubblica viabilità
2. Gli indici e i parametri sono quelli desumibili dal progetto;
3. Sono fatte salve le modifiche che dovessero rendersi necessarie a seguito dell'ottemperanza alle prescrizioni di cui al successivo art. 3;

ARTICOLO 3

(Rispetto delle prescrizioni e condizioni rese dagli enti competenti)

1. La realizzazione dell'intervento è subordinata al rispetto di tutte le prescrizioni rese dagli Enti competenti nei sottoelencati pareri:
 - Ministero della Cultura - Direzione Generale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Frosinone e Latina – parere favorevole con prescrizioni reso con nota prot. n. 4199-P del 05.04.2022;
 - Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale, Settore Roma Capitale e Sub – Distrettuale Lazio – nota prot. n. 4045/2022 del 20.04.2022;
 - Agenzia del Demanio - Direzione Regionale Lazio – parere favorevole reso con nota prot. n. 5423 del 25.05.2022;
 - Ministero dell'Interno - Dipartimento dei Vigili del Fuoco del S.P.D.C. – Comando Provinciale Vigili del Fuoco Latina - Ufficio Prevenzione Incendi – parere favorevole reso con nota prot. n. 22148 del 15.12.2022;
 - Arpa Lazio - Dipartimento Pressioni sull'Ambiente - Servizio Sezione provinciale di Latina – Parere favorevole con prescrizioni reso con nota prot. n. 90930 del 30.12.2022;
 - Provincia di Latina - Settore Edilizia Scolastica e Pianificazione Territoriale, con nota prot. n. 8183 del 24.02.2023;
 - Acqualatina S.p.A. – parere di non competenza reso con nota prot. n. 3065 del 09.03.2023;
 - Consorzio di Bonifica Lazio Sud Ovest – parere favorevole con prescrizioni reso con nota prot. n. 2561 del 27.02.2023 e successiva nota prot. n. 12711 del 20.09.2023;
 - Arpa Lazio - Dipartimento Stato dell'Ambiente, Servizio Suolo e Bonifiche - Unità Suolo e Bonifiche di Latina – parere favorevole con prescrizioni reso con nota prot. n. 41822 del 12.06.2024;
 - Provincia di Latina - Settore Tutela del Territorio e Sviluppo Sostenibile – parere favorevole con prescrizioni reso con nota prot. n. 24456 del 17.06.2024;
 - AUBAC – Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale, Settore Gestione rischio Idraulico – parere favorevole con prescrizioni reso con nota prot. n. 6721 del 18.06.2024;
 - Comune di Cisterna di Latina – Settore 3 – Urbanistica e Lavori Pubblici – parere favorevole del Rappresentante Unico Comunale reso con nota prot. n. 64634 del 29.10.2024;
 - Ministero della Cultura - Direzione Generale Archeologia Belle Arti e Paesaggio, Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Frosinone e Latina – parere favorevole con prescrizioni acquisito al prot. R.L. n. 1331283 del 29.10.2024;

- Provincia di Latina - Settore Tutela del Territorio e Sviluppo Sostenibile - Servizio Pianificazione Territoriale, SIT, VIA VAS - Ufficio VIA – parere favorevole con prescrizioni reso con nota prot. n. con nota prot. n. 24456 del 17.06.2024 e confermata con nota prot. n. GE/2024/0046934 del 29.10.2024;
- Regione Lazio, Direzione Regionale Ambiente, Cambiamenti Climatici, Transizione Energetica e Sostenibilità, Parchi, Area Valutazione di Impatto Ambientale, pronuncia di compatibilità ambientale positiva espressa con determinazione n. G14791 del 07.11.2024;
- Rappresentante Unico Regionale parere unico favorevole con prescrizioni reso con nota prot. n. 1336194 del 30.10.2024 e costituito, tra l'altro, dai seguenti pareri regionali:
 - Regione Lazio - Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province laziali – parere favorevole con prescrizioni reso con nota prot. n. 1307461 del 23.10.2024;
 - Regione Lazio - Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo - Area Tutela del Territorio – Servizio Geologico e Sismico Regionale – parere favorevole con prescrizioni reso con nota prot. n. 464477 del 12.05.2022;
 - Regione Lazio - Direzione Regionale per lo Sviluppo Economico, le Attività Produttive e la Ricerca - Area Commercio e artigianato – parere favorevole reso con nota prot. n. 1151119 del 20.09.2024;
 - Regione Lazio - Direzione Regionale Ambiente - Area Protezione e Gestione della Biodiversità - nota prot. n. 126600 del 03.02.2023;
 - Arpa Lazio, Dipartimento Pressioni sull'Ambiente, Servizio Supporto Tecnico ai Processi Autorizzatori - Unità Valutazioni Ambientali, relazione tecnica ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera a) del Regolamento Regionale n. 21 del 25.11.2021 e resa con nota prot. n. 48109 del 04/07/2024;

ARTICOLO 4

(Condizioni per il rilascio dei Titoli abilitativi edilizi)

1. Ai fini del rilascio da parte del Comune dei titoli abilitativi edilizi per la realizzazione e l'esercizio del progetto è necessario procedere:
 - alla presentazione del progetto aggiornato con le prescrizioni dettate dagli Enti competenti in Conferenza di Servizi elencate all'art. 3;
 - alla validazione del progetto delle opere di urbanizzazione;
 - al rilascio dell'Autorizzazione Commerciale da parte del Comune di Cisterna di Latina;
 - all'approvazione con deliberazione di Giunta Comunale dei progetti delle opere di urbanizzazione relative alle opere a scomputo e delle opere di urbanizzazione da standard;
 - alla sottoscrizione della convenzione urbanistica con il frazionamento e la cessione delle aree destinate a standard all'Amministrazione Comunale nella quale il soggetto proponente si impegna, tra l'altro, a mantenere per 15 (quindici) anni la destinazione d'uso degli immobili, decorrente dal termine di cui al successivo art. 5, comma 1;
 - al pagamento oneri concessori (costo di costruzione, oneri di urbanizzazione e contributo straordinario) e presentazione delle polizze fidejussorie a garanzia del pagamento degli oneri concessori e della realizzazione delle opere pubbliche a scomputo.

ARTICOLO 5

(Tempi e modi di attuazione)

1. Il termine di cui all'articolo 4 comma 1 (15 anni) decorre dal rilascio del titolo abilitativo ovvero il Permesso di Costruire di cui all'art. 10 del D.P.R. 380/2001.
2. Decorso il termine di cui all'articolo 4 comma 1 (15 anni) qualora si intenda modificare l'uso degli immobili con attività compatibili con la destinazione urbanistica, dovranno attivarsi le procedure ordinarie. Qualora l'uso richiesto non risulti compatibile, l'Amministrazione valuterà

la possibilità di adottare la variante urbanistica.

3. L'intervento dovrà essere completamente ultimato ed agibile, compresa la realizzazione delle OO.UU.PP. e SS. entro 5 (cinque) anni dalla pubblicazione sul B.U.R. del Decreto di approvazione del presente Accordo di Programma.

ARTICOLO 6 **(Durata e Decadenza)**

1. Il presente Accordo di Programma ha la durata di cinque anni, decorrente dalla data di pubblicazione sul B.U.R. del Decreto del Presidente della Regione Lazio.
2. Entro tale termine dovrà essere attuato l'intervento previsto a pena di decadenza dell'Accordo stesso e della variante urbanistica connessa.
3. Il presente Accordo potrà essere prorogato prima della scadenza, per una sola volta, previa formale richiesta da parte del soggetto proponente al Comune di Cisterna di Latina.
4. Il presente Accordo di Programma e la relativa variante al PRG vigente sono da ritenersi decaduti se gli obblighi previsti all'articolo 4, comma 1, e articolo 5, comma 3, verranno disattesi dal soggetto proponente.

ARTICOLO 7 **(Ratifica)**

1. Ai sensi del comma 5 dell'art. 34 D.lgs. n. 267/2000 l'adesione del Sindaco al presente Accordo deve essere ratificata dal Consiglio Comunale di Cisterna di Latina entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione, a pena di decadenza dell'Accordo stesso.

ARTICOLO 8 **(Approvazione e Pubblicazione)**

1. A seguito dell'avvenuta ratifica di cui all'art. 7 il presente Accordo sarà approvato, anche ai fini della variante allo strumento urbanistico generale vigente del Comune di Cisterna di Latina con decreto del Presidente della Regione Lazio e sarà pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.

ARTICOLO 9 **(Collegio di Vigilanza)**

1. Ai sensi del comma 7 dell'art. 34 D.Lgs. 267/2000, la vigilanza e il controllo sull'esecuzione del presente Accordo di Programma saranno svolti da un Collegio presieduto dal Sindaco di Cisterna di Latina, o suo delegato, che lo costituirà con proprio atto formale e sarà composto dai rappresentanti degli Enti firmatari.

Per la Regione Lazio: il Presidente

Per il Comune di Cisterna di Latina: il Sindaco