

Direzione: URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, POLITICHE DEL MARE

Area: AUTORIZZAZIONI PAESAGGISTICHE E VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

DETERMINAZIONE *(con firma digitale)*

N. G04010 **del** 26/03/2026

Proposta n. 10680 **del** 26/03/2026

Oggetto:

VER-2025_35. Comune di Cassino (FR). Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, ex art. 12 del D. Lgs. n.152/2006, relativa al "Variante puntuale al PRG - Opera di interesse pubblico per "Realizzazione di un Impianto sportivo da adibire a Golf". Esclusione dalla procedura di VAS di cui agli artt. dal 13 al 18 del D.Lgs. n.152/2006.

OGGETTO: VER-2025_35. Comune di Cassino (FR). Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, ex art. 12 del D. Lgs. n.152/2006, relativa alla *“Variante puntuale al PRG – Opera di interesse pubblico per “Realizzazione di un Impianto sportivo da adibire a Golf”*

Esclusione dalla procedura di VAS di cui agli artt. dal 13 al 18 del D.Lgs. n.152/2006.

Autorità Procedente: **Comune di Cassino (FR)**

IL DIRETTORE
DELLA DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE,
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, POLITICHE DEL MARE

Su proposta del Dirigente ad interim dell'Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica;

VISTA la Legge n.241/1990 e s.m.i. *“Norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi”*;

VISTO il D.Lgs. n.152/2006 *“Norme in materia ambientale”* e s.m.i.;

VISTO il R.R. n.1/2002 *“Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta regionale”*;

VISTA la L.R. n.6/2002 *“Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza ed al personale”*;

VISTA la L.R. n.12/2011 *“Disposizioni collegate alla legge di assestamento del bilancio 2011-2013”*;

VISTA la L.R. n.16/2011 *“Norme in materia ambientale e fonti rinnovabili”*;

VISTA la D.G.R. n.148/2013, con la quale è stato adottato il R.R. n.11/2013 recante la modifica all'art.20 del R.R. n.1/2002, nonché all'Allegato B del medesimo Regolamento Regionale, che, a seguito di dette modifiche, trasferisce la competenza in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) alla *“Direzione Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti”*;

VISTA la D.G.R. n. 203/2018, con la quale è stato modificato il R.R. n.1/2002 con cui si è provveduto, tra l'altro, a effettuare una riorganizzazione generale dell'assetto amministrativo con decorrenza dall'1/6/2018, modificando la denominazione della Direzione competente in materia di VAS in *“Direzione regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica”*;

VISTA la D.G.R. n. 660/2023 concernente: *“Modifiche al regolamento regionale 6 settembre 2002, n. 1 “Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta regionale” e successive modificazioni. Disposizioni transitorie”*, con cui è stata modificata la denominazione della Direzione competente in materia di VAS in *“Direzione regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare”*;

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

VISTA la IV Direttiva del Direttore Generale prot. 190513 del 9/02/2024, che dispone, in attuazione dell'art. 9, c. 2 del regolamento regionale 23 ottobre 2023, n. 9, come modificato dal regolamento regionale 28 dicembre 2023, n. 12, che la Direzione regionale "Urbanistica e politiche abitative, pianificazione territoriale, politiche del mare" è resa operativa con decorrenza dalla data di conferimento dell'incarico di Direttore ad interim, e che con la medesima decorrenza cessa di operare la Direzione regionale per le Politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica;

VISTO l'Atto di Organizzazione n. G01778 del 21/02/2024 rubricato: Organizzazione della Direzione regionale "Urbanistica e politiche abitative, pianificazione territoriale, politiche del mare";

VISTA la D.G.R. 18 luglio 2024, n. 543, con la quale è stato conferito l'incarico di Direttore della Direzione Regionale "Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare" all'Ing. Emanuele Calcagni;

VISTO che il Comune di Cassino, in qualità di Autorità Procedente, con nota del 13/10/2025, acquisita al protocollo regionale con prot. n. 1006971 del 13/10/2025, ha presentato richiesta di attivazione della procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. n.152/2006, per il Piano in oggetto;

CONSIDERATO che la competente Area "*Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica*" ha redatto la Relazione Istruttoria relativa al Piano indicato in oggetto, da considerarsi parte integrante della presente determinazione;

RITENUTO di dover procedere all'emissione del provvedimento di Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, con l'esclusione del Piano suddetto alla valutazione di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. n.152/2006, sulla base dell'istruttoria tecnica sopraccitata e con le raccomandazioni ai sensi dell'art.12 co.3-*bis* del D.Lgs. n.152/2006 ivi contenute;

DETERMINA

ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. n.152/2006,

di escludere la "Variante puntuale al PRG – Opera di interesse pubblico per "Realizzazione di un Impianto sportivo da adibire a Golf" nel Comune di Cassino (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.

Il presente provvedimento sarà inoltrato all'*Autorità Procedente*.

Il presente provvedimento è emanato in conformità alla Parte II del D.Lgs.n.152/2006 e non sostituisce nessun altro parere o autorizzazione richiesti dalle vigenti norme.

Il presente provvedimento sarà pubblicato integralmente, unitamente alla *Relazione istruttoria*, sul sito *web* istituzionale della Regione Lazio www.regione.lazio.it

Avverso il presente provvedimento è esperibile ricorso giurisdizionale innanzi al Tribunale Amministrativo Regionale del Lazio nel termine di 60 giorni dal ricevimento secondo modalità di cui al D.Lgs. n.104 del 2/7/2010, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato entro il termine di 120 giorni.

il Direttore

Ing. Emanuele Calcagni



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

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

Codice Pratica: VER-2025_35

Denominazione Piano: Variante puntuale al PRG – Opera di interesse pubblico per “Realizzazione di un Impianto sportivo da adibire a Golf”

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

Autorità Procedente: Comune di Cassino

Proponente: ...omissis...

RELAZIONE ISTRUTTORIA

PREMESSO che con nota del 13/10/2025, acquisita al protocollo regionale con prot. n. 1006971 del 13/10/2025, il Comune di Cassino in qualità di Autorità Procedente (di seguito AP) ha trasmesso alla scrivente Area, in qualità di Autorità Competente (di seguito AC), la documentazione ai fini dell’avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS di cui all’oggetto;

DATO ATTO che con nota prot. n. 1163272 del 25/11/2025, integrata con prot. 1216056 del 10/12/2025, l’Autorità Competente ha comunicato e integrato l’elenco dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (di seguito SCA) da coinvolgere nel procedimento, di seguito elencati, rendendo disponibile, tramite un apposito Link, il Rapporto Preliminare (di seguito RP) e la documentazione inerente la variante, in formato digitale:

Regione Lazio

Direzione Regionale Lavori Pubblici e Infrastrutture, Innovazione tecnologica

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

Regione Lazio

Direzione Regionale Programmazione economica, Fondi Europei e Patrimonio naturale

- Area Protezione e Gestione della Biodiversità

Regione Lazio

Direzione Regionale Ambiente, Transizione energetica e Ciclo dei Rifiuti

- Area Qualità dell’Ambiente
- Area Valutazione Impatto Ambientale

Regione Lazio

Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare

- Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province Laziali

Regione Lazio

Direzione Regionale Agricoltura e sovranità alimentare, Caccia e Pesca, Foreste

- Area Governo del Territorio e Multifunzionalità, Forestazione

**Regione Lazio**

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

Regione Lazio

Dipartimento di Epidemiologia del Servizio Sanitario regionale

Regione Lazio

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

Ministero della Cultura

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

Provincia di Frosinone

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

ARPA Lazio - Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente**Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale****Segreteria ATO 5 Lazio Meridionale****Acea ATOS****ASL FROSINONE****Consorzio Industriale del Lazio**

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

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

1. **Provincia di Frosinone – Settore Viabilità:** nota prot. 42914 del 02/12/2025, acquisita con prot. 1190848;
2. **Provincia di Frosinone – Settore Pianificazione Territoriale:** nota prot. 43369 del 05/12/2025, acquisita con prot. 1203837 del 05/12/2025;
3. **Regione Lazio - Direzione Regionale Agricoltura e sovranità alimentare, Caccia e Pesca, Foreste - Area Governo del Territorio e Multifunzionalità, Forestazione:** nota prot. 1243819 del 18/12/2025;
4. **Provincia di Frosinone – Settore Ambiente:** nota prot. 45195 del 19/12/2025, acquisita con prot. 1252154 del 19/12/2025;
5. **ARPA Lazio:** nota prot. 91370 del 24/12/2025 acquisita con prot. 1264164 del 24/12/2025;
6. **Consorzio Industriale del Lazio:** nota prot. 475 del 15/01/2025, acquisita con prot. 34257 del 15/01/2025;
7. **Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale:** nota prot. 2004 del 19/01/2026, acquisita con prot. 49009 del 19/01/2026;
8. **Regione Lazio Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province Laziali:** nota prot. 143358 del 11/02/2026;

Con nota prot. 1169493 del 26/11/2025, l'Area regionale **Ciclo delle Acque, Concessioni idriche e Servizio idrico integrato**, ha comunicato che *“non è competente ad esprimere alcun parere al riguardo”*;

PRESO ATTO che l'AP con nota prot. 15068 del 12/03/2026, acquisita con nota prot. 272991 del 12/03/2026, ha fornito ulteriori considerazioni utili alla conclusione dell'istruttoria ai sensi dell'art. 12 c. 4 del Decreto;

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

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

La proposta in esame consiste in una variante urbanistica al P.R.G. vigente ai sensi dell'art. 19 D.P.R. 327_2001 ed art. 50 bis L.R. 38/1999, da zona agricola E di tipo B a Zona VAS (verde attrezzato sportivo) su un'area di superficie complessiva pari a circa 16 ettari, per la *“realizzazione di un campo da GOLF a 9 buche ed ulteriori opere connesse , costituite da un fabbricato da adibire a club house della superficie complessiva di mq.270 circa destinato ad ospitare un'attività di somministrazione , spogliatoi , servizi igienici, etc..., con relativi spazi scoperti di servizio e pertinenziali destinati a parcheggio , giardino , piscina , campo pratica , etc...”*

(...) L'amministrazione comunale con D.C.C. n. 118 del 08.09.2025 , ha dichiarato l'intervento progettuale , ancorchè proposto da privato , di interesse pubblico e di pubblica utilità , adottando la variante urbanistica al P.R.G. vigente , da zona agricola E di tipo B a Zona VAS (verde attrezzato sportivo) classificazione già prevista dal vigente P.R.G. , con indici e parametri urbanistici individuati negli elaborati grafici del progetto in Variante.

(...) Beneficio ambientale

La realizzazione del campo da golf, consentirà di ridurre il consumo del suolo derivante dalle previsioni edificatorie approvate dal P.T.P.G. ed adottate dal P.R.T. Consorzio Industriale del Lazio, per cui l'area nella sua quasi totale superficie rimarrà allo stato naturale e manterrà sostanzialmente la sua permeabilità.

La variante urbanistica è finalizzata alla realizzazione di un impianto sportivo con destinazione campo da golf a nove buche e campo pratica , con relative opere connesse e pertinenziali , localizzato su un terreno della superficie complessiva di mq. 160.559 .

Utilizzazione superfici impianto (mq. 160.559) :

- *Area destinata all'edificazione per mq. 4.000 (club-house , piscina scoperta , parcheggi privati , aree a standard , spazi di manovra, percorsi pedonali e carrabili , marciapiedi , verde privato) ;*
- *Campo da golf a nove buche e campo pratica per mq. 150.059 ;*
- *Area boscata autoctona per mq. 6.500 , con salvaguardia dell'impianto arboreo ed arbustivo autoctono esistente.*

Utilizzazione area destinata all'edificazione (mq. 4.000):

- ✓ *Superficie coperta club-house - mq. 270*
- ✓ *Superficie occupata da piscina scoperta – mq. 120*
- ✓ *Marciapiedi – mq. 415*
- ✓ *Stalli parcheggi privati – mq. 750 (drenanti)*
- ✓ *Percorsi carrabili e spazi di manovra dei parcheggi privati – mq. 875(drenanti)*
- ✓ *Fontana artistica – mq. 50*
- ✓ *Percorsi pedonali – mq. 160*
- ✓ *Area pubblica (verde / parcheggi) – mq. 220*

✓ Verde privato – mq. 1.140.

Caratteristiche area destinata a campo da golf e campo pratica (mq. 150.059) :

- Zone green (erbetta rasata) – mq. 2.500
- Zone farway (erbetta media) – mq. 30.000
- Zone bunker (Fosse di sabbia) – mq. 1.500
- Bacino idrico – mq. 1.500
- Aree verdi naturali – mq. 114.559 .

Area non drenanti

- club house mq. 270
- marciapiedi mq. 415
- piscina mq. 120
- fontana mq. 50

Mq. 855 = 0.53 % rispetto all'area complessiva di mq. 160.559

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

...omissis...

| LEGENDA | |
|---------|--|
| | Limite area di intervento |
| | Viasità interna |
| | Curve di livello |
| | Fosso Fontanelle Fosso Cantoni |
| | Aberature esistenti |
| | Aberature di progetto |
| | Bunker |
| | Green |
| | Tee |
| | Fairways |
| | Piante arboree e arbustive |
| | Numerazone Buche Persono di Gioco |
| | Distanze |
| | Visce appoggiamiento lato e settimo antiscivolo |

| | |
|---|--|
| AREE PUBBLICHE (da cedere gratuitamente al Comune) | |
| A | PARCHEGGIVERDE PUBBLICO MQ. 220,00 (Art. 5 c. 2 DM 1444/88) > mq. 218,00 (80% S.C.) |
| AREE PRIVATE | |
| B | PARCHEGGI PRIVATI esclusi aree di accesso e manovra Mq. 750,00 (Art. 18 L.785/87-L.122/89- art. 19 L.R. 33/89) |
| C | CLUB HOUSE SUPERFICIE COPERTA COMMERCIALE MQ. 270,00 VOLUME MC. 1284,91 |
| D | PISCINA INTERRATA (h m. 1,30) SUPERFICIE COPERTA MQ. 120,00 |
| | VERDE PRIVATO |
| | PERCORSI PEDONALI |
| | PERCORSI CARRABILI |

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

| | |
|---|---|
| 1 | Provincia di Frosinone – Settore Viabilità: nota prot. 42914 del 02/12/2025, acquisita con prot. 1190848 |
|---|---|

| | |
|---|--|
| | <p>La Provincia – Settore Viabilità ha espresso quanto segue: “(...) si rileva che i lavori non interessano strade di competenza provinciale. Per quanto questo Settore non è tenuto a rilasciare alcun parere favorevole all’esecuzione dei lavori in oggetto indicati”.</p> |
| 2 | <p>Provincia di Frosinone – Settore Pianificazione Territoriale: nota prot. 43369 del 05/12/2025, acquisita con prot. 1203837 del 05/12/2025</p> <p>La Provincia – Settore Pianificazione ha evidenziato quanto segue:</p> <p><i>(...) in merito a tali tipologie di opere cosiddette di pubblico interesse, le competenze del Servizio scrivente attengono alla verifica di compatibilità urbanistica delle opere stesse ai sensi del sopra citato combinato disposto dell’art. 19 DPR 327/2001 e dell’art. 50 bis, LR 38/99, nonché alla verifica dell’impatto degli interventi con le previsioni del vigente Piano Territoriale Provinciale Generale – PTPG. Nell’ambito della procedura di cui all’oggetto, il Servizio scrivente procede ad effettuare la verifica di eventuali impatti significati dell’attuazione degli interventi in progetto sulle previsioni del PTPG, mentre la suddetta verifica di compatibilità urbanistica verrà effettuata nelle successive fasi dell’iter di approvazione della variante de quo, da attivare tenendo conto degli esiti della procedura in oggetto.</i></p> <p><i>Occorrono, in ogni caso, chiarimenti in merito alla frase contenuta nel Rapporto Preliminare al “Cap. E – 1 Premessa”, di seguito evidenziata: “La Variante urbanistica semplificata per attività produttiva (art. 8 D.P.R. 160/2010) che l’approvazione del relativo progetto comporta, deve essere assoggettato alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS ...”. A tal riguardo, si osserva che la procedura di cui all’art. 8, DPR 160/2010 differisce da quella dell’ art. 19 DPR 327/2001, in quanto non prevede specifiche competenze della Provincia inerenti agli aspetti urbanistici. Detto ciò, in merito alla verifica dell’impatto degli interventi sulle previsioni del PTPG, dallo stesso Rapporto Preliminare si evince che l’area di intervento ricade nella Tav. TP1 del Piano provinciale all’interno degli: “Ambiti di organizzazione integrata delle sedi di funzioni e servizi strategici – AIS – Ambiti Integrati Strategici” ed in particolare nell’ “AIS 9 Cassino”... Tali Ambiti sono definiti e disciplinati nel Titolo IV: Sistema Insediativo Funzionale –Relazionale delle Norme di Attuazione del PTPG ed in particolare nella sezione dedicata alla “Organizzazione e sviluppo dell’offerta delle sedi per le funzioni centrali strategiche e di servizio di interesse provinciale”, da cui non si rilevano, in linea generale, elementi in contrasto con gli interventi in progetto.</i></p> <p><i>Per tutto quanto sopra esposto, a fronte delle verifiche espletate, il Servizio scrivente rileva la compatibilità delle opere con le previsioni del vigente PTPG. Infine, considerato che l’area di intervento “è interessata da proposte progettuali di localizzazione di infrastrutture di trasporto” del vigente PRT del Consorzio Industriale del Lazio e per gran parte “rientra nell’Agglomerato industriale – Comparto n. 2” del Piano Regolatore Territoriale PRT adottato “Ex COSILAM”, si evidenzia l’opportunità di coinvolgere nella procedura di cui all’oggetto anche lo stesso Consorzio Industriale, in quanto non presente nell’elenco dei soggetti individuati in indirizzo dalla sopra citata nota prot. n. 1163272 del 25.11.2025”.</i></p> |
| 3 | <p>Regione Lazio - Direzione Regionale Agricoltura e sovranità alimentare, Caccia e Pesca, Foreste - Area Governo del Territorio e Multifunzionalità, Forestazione: nota prot. 1243819 del 18/12/2025;</p> <p>La struttura regionale competente in materia forestale ha espresso quanto segue:</p> <p><i>(...) In esito alle verifiche condotte, si rilevano potenziali criticità in ordine alla presenza di ambiti soggetti alla disciplina della normativa vigente in materia forestale così come statuito dall’art. 3 co.1 LR 39/02, nonché a possibili interferenze derivanti dalle azioni previste nella variante al PRG. Nel merito, si fa riferimento alla presenza di ambiti, allo stato di popolamento continuo nonché di nuclei e formazioni lineari diffuse nel resto del lotto, riconducibili alla categoria bosco o area assimilata a bosco</i></p> |

così come identificate secondo il combinato disposto art 4 LR 39/02 e art. 3 Dlgs 34/18. Si fa riferimento, inoltre, alla potenziale presenza di elementi camporili, allo stato isolato o di nuclei e filari, soggetti a regime di tutela secondo quanto stabilito dall'art. 57 RR 7/05. Tanto si evidenzia in considerazione di quanto emerso dalle verifiche condotte e tenuto conto che nell'elaborato Tav R1 è sommariamente dichiarato la salvaguardia dell'impianto arboreo arbustivo autoctono esistente senza fornire ulteriori e puntuali riscontri di merito. Pertanto, al fine di meglio individuare, descrivere e valutare gli impatti significativi che potenzialmente potrebbero verificarsi, è opportuno approfondire, da parte di professionista abilitato con specifiche competenze in materia, il quadro delle informazioni inerenti gli aspetti vegetazionali caratterizzanti le aree interessate dalla variante, al fine di identificare dettagliatamente gli ambiti di interesse soggetti alla disciplina forestale, così come individuati all'art. 3 della LR 39/02, e le superfici potenzialmente suscettibili di eliminazione nonché la presenza di elementi camporili, allo stato isolato o di nuclei e filari, soggetti a regime di tutela. A titolo di chiarimento, ai fini dell'identificazione di ambiti di interesse, è opportuno attenzionare le seguenti fattispecie:

Bosco:

- aree, occupate da specie arboree associate o meno ad arbustive, di 2.000 m2 di estensione, con grado di copertura maggiore del 20% e larghezza media superiore a 20 ml;*
- aree ripariali di qualsiasi estensione, edificate da specie allegato A1 + A2 + A3 exLR 39/02;*
- arbusteti, edificati da specie Allegato 3 con specie allegato A1 + A2 exLR 39/02, prescindendo da prerequisiti di estensione e copertura;*
- aree già boscate in cui l'assenza della copertura arborea è da intendersi a carattere temporaneo (periodo di tempo pari al turno minimo previsto da RR n. 7/05;*

Aree assimilate:

- nuclei isolati di specie allegato A3 ex LR 39/02 aventi estensione di 5.000 m2 , copertura del 50% e larghezza media di 20 ml;*
- nuclei isolati di specie allegato A3 ex LR 39/02 in aree con pendenza maggiore del 30%. Inoltre, ai fini della quantificazione delle superfici occupate da ambiti di interesse forestale, dovrà essere tenuta in considerazione la presenza di popolamenti e/o nuclei aventi i requisiti di legge per essere identificati bosco, anche se distinti o esterni alle aree esaminate ma comunque in diretta continuazione o ad essi contigui (distanza tra punti vicini non superiore 20 ml o infrastrutture di larghezza non superiore a 10 ml). Alberature e degli individui arborei camporili nonché delle siepi - art. 57 RR 7/05.*

Nell'ambito degli approfondimenti è pertinente, a parere della scrivente, che venga stimata la superficie occupata da ambiti classificati bosco o aree assimilata a bosco, qualora oggetto di trasformazione ad altra destinazione o forma d'uso, al fine di valutare i conseguenti oneri compensativi da porre in atto in fase di realizzazione. Ad ogni buon fine, riguardo gli ambiti oggetto di disciplina di cui all'art 3 della LR 39/02, si ricorda inoltre che: - sono incluse le alberature e gli individui arborei camporili nonché le siepi ed i filari stradali, le cui misure di gestione sono stabilite agli artt. 56 e 57 del Regolamento forestale regionale; - sono escluse le aree a verde, pubblico e/o privato, così come individuate dagli strumenti urbanistici vigenti”.

4 **Provincia di Frosinone – Settore Ambiente:** nota prot. 45195 del 19/12/2025, acquisita con prot. 1252154 del 19/12/2025;

La Provincia di Frosinone – Settore Ambiente ha espresso quanto segue:

“(...) Con riferimento al procedimento in trattazione, in relazione ai soli aspetti di competenza del Servizio Opere Idrauliche-Risorse Idriche ed a seguito di analisi della documentazione in atti, presente nel box dedicato raggiungibile al link indicato nella nota (<https://regionelazio.box.com/v/VER-2025-0035>), si rileva quanto segue.

Nell’elaborato VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA’ A V.A.S. – RAPPORTO PRELIMINARE AMBIENTALE (file ALLO1_RP.pdf) viene riportato:

1. al punto CAP. “B” – INQUADRAMENTO TERRITORIALE “[...] Sull’area interessata sono presenti le seguenti opere di rete : [...] • Condotte irrigue interrato, principali e secondarie, del Consorzio di Bonifica Valle del Liri .”

2. al punto CAP. “C”– DESCRIZIONE OPERE OGGETTO DI VARIANTE URBANISTICA tra le opere da realizzare, è prevista una recinzione in rete e paletti metallici infissi a terra senza cls (H = 2,00 m), la quale interferisce con il corso d’acqua pubblico denominato “Rio delle Fontanelle” e relativa fascia di rispetto:

Per quanto riguarda l’interferenza di cui al precedente punto 1: si richiama il Regolamento del Consorzio di Bonifica Valle del Liri “Regolamento irrigazione con impianti a pressione”, di cui all’art. 24 (FASCE DI RISPETTO DIVIETO DI NUOVE OPERE), che riporta testualmente: “Al fine di salvaguardare, mantenere in efficienza e all’occorrenza i manufatti e le apparecchiature relative, siano essi esistenti su aree di proprietà demaniale o su aree gravate di servitù, è proibito qualunque intervento che possa alterare le funzionalità, durata o rispondenza all’uso cui sono destinate. Pertanto, entro l’area della servitù come di seguito stabilita, è fatto assoluto divieto di eseguire qualunque opera stabile senza la prescritta autorizzazione del Consorzio. L’area di servitù di cui al comma precedente, viene fissata nelle seguenti misure da una parte e dall’altra dell’asse dei manufatti: mt. 3,5 per la rete primaria; mt 3 per la rete secondaria.”. Si precisa che, in relazione alle interferenze con le citate condotte, dovrà essere acquisito il parere di competenza dal Consorzio di Bonifica Valle del Liri. Nel caso in cui, dette condotte siano ubicate su area demaniale, dovrà essere acquisita anche la relativa Concessione di occupazione di area demaniale di competenza dalla Provincia di Frosinone - Settore Ambiente – Servizio Opere Idrauliche e Risorse Idriche - Ufficio Opere Idrauliche (Legge Regionale n. 53/1998).

Per quanto riguarda l’interferenza di cui al precedente punto 2: si evidenzia che qualora vi siano opere e/o interferenze (attraversamenti aerei, su opera d’arte esistente, in subalveo o parallelismi etc...) da realizzarsi all’interno della fascia di rispetto demaniale dei 10 mt, le stesse rientrano nelle tipologie di opere soggette al rilascio di Autorizzazione ai soli Fini Idraulici e di Concessione di Area Demaniale ai sensi del R.D. 523/1904 e R.D. 368/1904. A tal proposito si ricorda che, per qualunque intervento posto in essere nell’alveo o nelle pertinenze di un corso d’acqua o su superfici appartenenti al demanio idrico catastalmente definite, ovvero l’occupazione per qualsiasi altro motivo, temporanea o permanente, anche in subalveo o in proiezione, di superfici appartenenti al demanio idrico regolamentate agli artt. 93 e successivi del R. D. 523/1904 ed agli artt. 133 e successivi del R.D. 368/1904, necessita del rilascio dell’Autorizzazione ai soli Fini Idraulici e di Concessione di area demaniale. Si precisa che il corso d’acqua “Rio delle Fontanelle” rientra tra quelli appartenenti al reticolo idrografico secondario (DGR 5079/99) e pertanto il rilascio dell’Autorizzazione ai soli Fini Idraulici rientra tra le competenze dalla Provincia di Frosinone - Settore Ambiente – Servizio Opere Idrauliche e Risorse Idriche - Ufficio Opere Idrauliche (Legge Regionale n. 53/98).

Pertanto, al fine di consentire le attività istruttorie di competenza dello scrivente, è necessario che la Società inoltri, in una specifica cartella, gli elaborati tecnico-amministrativi di seguito elencati:

→ Modello d’Istanza per il rilascio di Nulla Osta ai Soli Fini Idraulici ai sensi del R.D. 523/1904, propedeutico all’eventuale Concessione a titolo oneroso dell’area demaniale interessata dall’intervento, debitamente compilato in ogni sua parte, in quanto lo stesso consente di acquisire

informazioni indispensabili all'iter istruttorio (dati catastali, dimensioni di occupazione del bene richiesto in uso esclusivo in concessione, titoli autorizzativi etc.). Al fine del rilascio di detta Concessione è necessario indicare puntualmente le particelle catastali interessate dagli interventi. Inoltre nello stesso viene specificata la relativa documentazione necessaria all'istruttoria, meglio dettagliata di seguito. Si ribadisce che il modello non dovrà essere modificato dal Richiedente.

→ La ricevuta del pagamento relativo ai diritti di istruttoria, come da aggiornamento della "Tabella Tariffe per servizi diversi anno 2024" allegata al Decreto del Presidente della Provincia di Frosinone n. 14 del 06/03/2024, effettuato in favore della Provincia di Frosinone - Settore Ambiente - IBAN - IT 67 N076 0114 8000 0000 5942 224 CAUSALE - Diritti d'istruttoria rilascio Nulla Osta ai soli fini Idraulici e relativa concessione.

→ Relazione Tecnica Descrittiva delle opere da realizzare, con riferimento alla versione definitiva del progetto, coerente con quanto rappresentato negli elaborati grafici e richiesto nel modello d'istanza. Inoltre, in essa, dovrà essere esplicitato se l'intervento comporterà o meno ricadute sulle aree circostanti secondo il principio di invarianza idraulica (D.G.R. 117 del 24/03/2020 – "Approvazione delle Linee Guida sulla invarianza idraulica nelle trasformazioni territoriali - D.lgs 49/2010 - Attuazione della Direttiva 2007/60/CE relativa alla valutazione e alla gestione dei rischi di alluvioni").

→ Studio Idrologico - Idraulico,* che dimostri la compatibilità idraulica delle opere da realizzare interferenti con il reticolo idrografico, comprovata attraverso specifica documentazione tecnica. La relazione idraulica dovrà individuare l'andamento del pelo libero di deflusso della piena sia nello stato attuale sia in quello di progetto (ante e post operam), permettendo di valutare l'impatto delle opere sul corso d'acqua, e dovrà comprendere: } la perimetrazione del bacino imbrifero alla sezione di controllo considerata } i calcoli delle portate idrauliche; } la verifica idraulica effettuata in condizioni di moto permanente con $Tr=200$ anni. Tale verifica non è necessaria nel caso di attraversamento in subalveo.

→ Documentazione fotografica, redatta in un unico elaborato, contenente un numero di immagini a discrezione del redattore, utile alla visualizzazione del contesto ed in grado di consentire una completa comprensione dello stato dei luoghi, con relativa rappresentazione planimetrica dei punti di ripresa.

→ Elaborato grafico di Inquadramento contenente: – Stralcio PAI con indicazione della Tavola di riferimento – Stralcio PTPR – Stralcio Vincolo Idrogeologico Regione Lazio – Corografia I.G.M. in scala 1:25.000 con individuazione del bacino imbrifero – Stralcio della Carta Tecnica Regionale scala 1:5.000 o 1:10.000, con l'ubicazione puntuale dell'opera – Stralcio di mappa catastale (WEGIS) in scala 1:2000 in corso di validità ovvero in data non antecedente a mesi 6 dalla richiesta. Nell'elaborato grafico inoltre dovrà: } essere esplicitato graficamente il tracciato del corso d'acqua oggetto di verifica idraulica con ubicazione delle sezioni d'alveo utilizzate nel calcolo idraulico, su base catastale o C.T.R. a seconda dell'estensione dello studio; } contenere indicazioni relative all'ingombro ed alla tipologia delle fondazioni eventualmente previste; } essere rappresentate un numero sufficiente di sezioni d'alveo (ante e post operam) disposte lungo un tratto sufficientemente esteso, di cui almeno una corrispondente all'asse di ciascuna opera da realizzare, oggetto dell'istanza, con indicazione dei livelli idrici di massima piena di progetto ($Tr=200$ anni). Le sezioni dovranno riportare la quota di ogni punto significativo, avere uno sviluppo in sinistra e destra idraulica tale da rappresentare significativamente le condizioni del suolo e dei manufatti che possono interferire con il regime idraulico dell'alveo. Nelle sezioni dovrà altresì essere riportato, in condizioni ante e post operam, il livello di massima piena di progetto ($Tr=200$ anni). Tali sezioni dovranno individuare i limiti della proprietà demaniale se presenti; } essere rappresentato il profilo longitudinale (ante e post operam), con indicazione delle sezioni d'alveo, e riportante: distanze parziali, distanze progressive, quote di fondo, quota argine destro (o ciglio della sponda per i corpi idrici sprovvisti di argini), quota argine sinistro (o ciglio della sponda per i corpi idrici sprovvisti di argini), livelli idrici di massima piena di progetto ($Tr=200$ anni). → Planimetria

Ubicativa, elaborata su base catastale, in scala adeguata (1:200 / 1:500), completa delle indicazioni idonee a dimostrare lo sviluppo dell'area oggetto di richiesta, anche in riferimento alle aree di altra proprietà pubblica/privata, con l'indicazione delle particelle catastali e delle distanze di cui agli artt. 96 e segg del R.D. 523/1904 e degli artt. 133 e segg. del R.D. 368/1904, sulla quale si possa chiaramente definire la posizione delle opere da realizzare all'interno della fascia di rispetto demaniale. → Sezioni nelle condizioni Ante e Post operam delle opere da realizzare, con sviluppo in destra e in sinistra idraulica del fosso interessato di mt. 10, con individuazione del limite della proprietà demaniale, nonché l'indicazione (graficizzata e quotata) del livello idrico di massima piena di progetto (Tr = 200 anni).

→ Nulla Osta dei proprietari/gestori dei terreni/opere interessate con specifico riferimento alle particelle catastali coinvolte.

*Nota * Si precisa che il livello di approfondimento dello Studio Idrologico – Idraulico dovrà essere adeguato al tipo di opera e all'importanza del corso d'acqua. Tutti i dati assunti alla base del calcolo, le ipotesi di riferimento effettuate ed i metodi adottati per la redazione dello studio e della modellazione devono essere adeguatamente descritti e motivati dal tecnico. In ogni caso, l'estensione del tratto di corso d'acqua da esaminare, ed il numero di sezioni impiegate devono essere adeguati all'importanza, al numero ed alla significatività delle opere oggetto di richiesta, oltre che all'estensione degli effetti a monte e valle che possono interessare o essere provocati dalle opere stesse. Dovrà essere predisposta la modellazione idraulica dell'asta fluviale interessata dagli interventi con relativa schematizzazione dei risultati di calcolo. Lo studio dovrà contenere:*

- i riferimenti catastali con descrizione del luogo e motivazione della domanda;*
- indicazione delle finalità private o pubbliche dell'opera;*
- individuazione del/dei corsi d'acqua interessati, fornendo indicazioni in ordine all'antropizzazione del territorio limitrofo e sulle eventuali opere esistenti, natura delle sponde, interrimenti, vegetazione ripariale, eventuali fenomeni erosivi e/o scalzamenti;*
- stato dei luoghi e disponibilità delle aree interessate dall'intervento;*
- dimensionamento dell'opera oggetto di istanza;*
- analisi dei vincoli pertinenti l'area oggetto di intervento (PARCO, ZPS, PAI, PTPR, Vincolo Idrogeologico, PRG, altro);*
- descrizione morfologica e geologica del bacino imbrifero, della natura dell'alveo;*
- modalità di esecuzione dei rilievi delle sezioni d'alveo;*
- valutazione dei coefficienti di deflusso, delle intensità di pioggia critica e delle portate di massima piena per tempi di ritorno pari a 200 anni;*
- illustrazione degli esiti della verifica idraulica;*
- descrizione e caratteristiche delle opere, materiali impiegati, modalità di esecuzione, anche in riferimento ai contenuti della d.g.r. 4340 del 28/05/1996;*
- verifica della resistenza dei materiali di rivestimento dell'alveo per gli eventi di piena.*

*** Ulteriore documentazione, a discrezione dell'ufficio istruttore, potrà essere richiesta in funzione all'importanza delle opere da realizzare.*

**** Ai fini del rilascio della Concessione di Pertinenze Idrauliche che prevede la sottoscrizione del Disciplinary Tecnico per la realizzazione delle opere ai sensi del R.D.523/1904, si precisa che si dovrà far riferimento anche a quanto contenuto all'Art.10 del R.R. n.1 del 03/01/2022.*

| | |
|---|---|
| | <p>CONCLUSIONI</p> <p><i>Per quanto sopra esposto, e per quanto potuto accertare dalla documentazione presente in atti, si ritiene necessario, per i soli ambiti di competenza dell'Ufficio Opere Idrauliche, che venga coinvolto il Settore Ambiente, Servizio Ufficio Opere Idrauliche-Risorse Idriche, Ufficio Opere Idrauliche per il rilascio dei seguenti pareri:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>– Nulla osta Autorizzazione ai Soli Fini Idraulici ai sensi del R.D. 523/1904 (interferenza con corsi d'acqua pubblici iscritti nel registro delle aste secondarie);</i> <i>– eventuale Concessione di area demaniale (Legge Regionale n. 53/1998) nel caso in cui le condotte del Consorzio di Bonifica Valle del Liri siano ubicate su area demaniale.</i> <p><i>2. SERVIZIO DIFESA DEL SUOLO Con riferimento all'intervento in oggetto e relativamente agli aspetti riguardanti il Vincolo Idrogeologico (R.D.L. n. 3267 del 30 dicembre 1923), si evidenzia che l'area di ubicazione dell'impianto, così come peraltro riportato nella documentazione trasmessa (Rapporto Preliminare Ambientale, PAG. 63 e 64 , punto 5 "Vincolo Idrogeologico"), non risulta gravata dal Vincolo Idrogeologico. Pertanto, in relazione al procedimento in oggetto, non vi sono competenze autorizzative specifiche del Servizio Difesa del Suolo della Provincia di Frosinone".</i></p> |
| 5 | <p>ARPA Lazio: nota prot. 91370 del 24/12/2025 acquisita con prot. 1264164 del 24/12/2025;</p> <p>ARPA ha evidenziato quanto segue:</p> <p><i>"(...) La scrivente Agenzia preliminarmente evidenzia che nel comune di Cassino sono state realizzate la seguente pianificazione:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>- DGR G13025 del 28/09/2022 - VVAS-2021_05 "Variante urbanistica al P.R.G. Vigente (da Zona A Servizi - Parcheggio Pubblico, a Zona Residenziale – Isolati già regolamentati dal Piano di Ricostruzione). Variante Adottata con Deliberazione del Commissario Straordinario n.12/2019. - VER-2025_36 Variante in esecuzione della Sentenza del TAR Lazio n.198/2015_ per la riqualificazione urbanistica dell'area sita in Via degli Eroi; – VER 2025_043 Variante Puntuale al PRG – Opera di interesse pubblico per la realizzazione di un impianto sportivo da adibire a Golf, ubicato in località Sant'Angelo in Theodice. Per quanto sopra rappresentato si rimanda all'Autorità Competente ogni valutazione in merito alla necessità di non frazionare la Valutazione Ambientale Strategica di una pianificazione parcellizzandola in singole pianificazioni, non in linea con il dettato normativo. Infatti la valutazione, come prescritta dall'art. 6 del D.lgs. 152/2006, dei piani che determinano l'uso di "piccole aree a livello locale" e della produzione o meno di "impatti significativi sull'ambiente" dovrebbe essere condotta prendendo in considerazione tutte le varianti/pianificazioni che l'amministrazione intende approvare sull'area e non solo quella singolarmente presa, al fine di valutarne gli impatti complessivi come ad esempio il consumo di suolo o il carico antropico connesso. Secondo la giurisprudenza infatti la valutazione delle conseguenze ambientali derivanti dalle pianificazioni che l'amministrazione ha intenzione di approvare necessita di un'unica procedura con cui vengano valutati i complessivi effetti sull'ambiente. E' infatti possibile che impatti ambientali valutati come poco significativi, contribuiscano, cumulandosi ad analoghi impatti generati dall'attuazione di piani e programmi che insistono su aree limitrofe, a determinare rischi per l'ambiente. La valutazione ambientale della significatività degli impatti sarebbe svolta, in alcuni casi, con maggiore efficacia se si considerassero gli effetti di tutti gli interventi nel loro complesso. Si rimanda altresì alle Autorità Competenti per le relative valutazioni, per quanto riguarda gli aspetti vincolistici derivanti dall'attuazione del Piano in esame inerenti: • Il Piano Territoriale e Paesaggistico Regionale (PTPR) e Provinciale (PTPG); • Il Piano Regolatore Generale (PRG) – Il Piano di Zonizzazione Acustica; • Il Piano Regionale per le Aree Naturali Protette e Rete Ecologica Regionale; • Il Piano Assetto Idrogeologico; - Piano Stralcio e Il Piano</i> |

Distretto Idrografico; • Il Piano Tutela delle Acque; - Il Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria; • Il Rischio Sismico; - Il Piano Regionale per la Gestione dei Rifiuti. Alla luce di quanto premesso e delle competenze dell'Agenzia e delle informazioni contenute nella documentazione in esame, tenuto conto dei limiti sopra esposti, si esprime il seguente contributo:

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

La classe 1 comprende i Comuni per i quali si osserva il superamento dei valori limite, per almeno un inquinante, e per i quali è prevista l'adozione di provvedimenti specifici. Di conseguenza il Comune di Cassino è tenuto ad adottare i provvedimenti previsti dalle Norme di Attuazione del Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria di cui alla DCR 5 ottobre 2022, n. 8, ovvero: • Sezione III: per il mantenimento della Qualità dell'Aria (artt. dal 4 al 9); • Sezione IV per il risanamento della qualità dell'aria, (artt. dal 12 al 16); • Sezione VI: provvedimenti specifici per la zona Valle del Sacco (art 23 e 24); e nel caso si presentino situazioni di perdurante accumulo degli inquinanti, il Comune è tenuto ad assumere i provvedimenti di carattere emergenziale di cui all'art. 25...

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

Il comune di Cassino nel triennio preso in considerazione, mostra criticità nei superamenti giornalieri dell'inquinante atmosferico Particolato atmosferico PM10 (polveri sottili di diametro inferiore o uguale a 10 micrometri), avendo superato il limite dei 35 superamenti giornalieri del Valore di 50 µg/m³ per 43 volte nell'annualità 2022, per 71 volte nell'annualità 2023, e per 76 volte nell'annualità 2024. Si prende atto di quanto riportato nel RP in esame a pag. 68 "verranno attuati in particolare: o per il fabbisogno energetico degli edifici, piscina, illuminazione esterna, pozzi, etc., verrà installato idoneo impianto fotovoltaico, dimensionato per fornire ed accumulare energia elettrica per soddisfare i relativi bisogni energetici; o la climatizzazione/riscaldamento dell'edificio, sarà assicurata da sistemi che non fanno ricorso a processi di combustione (pompa di calore); o per la produzione di acqua calda sanitaria - occorre non saranno adottati sistemi che non fanno ricorso a processi di combustione (solari termici e/o a pompa di calore).

Nella fase di esecuzione della variante in esame, è d'obbligo il rispetto dell'art. 26 del D.lg. 199/2021, che prevede l'obbligo nella richiesta del titolo edilizio dei progetti di edifici di nuova costruzione, dell'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di elettricità e di riscaldamento e raffrescamento e progettati e realizzati in modo da garantire, tramite il ricorso ad impianti alimentati da fonti rinnovabili, il contemporaneo rispetto della copertura del 60% dei consumi per la produzione di acqua calda sanitaria e del 60% della somma dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria, la climatizzazione invernale e estiva. Le opere rispetteranno anche quanto previsto dall'art. 5 della L.R. 27/05, n. 6/2008 (Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia). In considerazione di quanto sopra esposto, si ritiene che l'impatto possa essere

considerato non influente sullo stato della qualità dell'area se verranno attuati i provvedimenti per il risanamento previsti nel Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria, sez. III, IV e VI, e se saranno intraprese da parte del Comune di Cassino le azioni necessarie alla riduzione del traffico veicolare a trazione termica e alla realizzazione nel territorio di opere infrastrutturali finalizzate alla incentivazione nell'uso dei mezzi di trasporto pubblico. In particolare nella fase attuativa della variante in esame si invita il Comune a verificare il rispetto dell'art. 26 del D.lg. 199/2021 sull'utilizzo delle fonti rinnovabili negli edifici di nuova costruzione.

RISORSE IDRICHE In base all'Aggiornamento del Piano di Tutela delle Acque Regionale (PTAR), approvato con Delibera del Consiglio Regionale del 23 novembre 2018 - n. 18, l'area oggetto della variante in esame ricade all'interno del Bacino idrico 33 – LIRI GARIGLIANO - sottobacino Fiume Gari 1...

Le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano di Tutela delle Acque (PTAR) vigente, all'articolo 10, dispongono l'obiettivo del raggiungimento dello stato di qualità "Buono" dei corpi idrici, secondo il programma di misure identificate nel PTAR compatibilmente con le risorse tecnicoeconomiche disponibili, ovvero l'adozione di tutte le misure atte a evitare un peggioramento della qualità dei corpi idrici classificati e/o a ridurre progressivamente l'inquinamento causato dalle sostanze prioritarie e ad arrestare o eliminare gradualmente le emissioni, gli scarichi e le perdite di sostanze prioritarie. Si evidenzia che, i dati sul monitoraggio effettuato dalla scrivente Agenzia, nel triennio 2021-2023 nel tratto Fiume Gari 1 registrano un miglioramento dello stato di qualità ecologica, che passa da SUFFICIENTE a BUONO...

Lo stato ambientali dei corpi idrici della regione Lazio sono consultabili sia sul sito Sistema informativo Regionale Ambientale (SIRA) <https://sira.arpalazio.it/web/guest/giudizi#/> e sia sul sito ARPA Lazio <https://www.arpalazio.it/web/guest/ambiente/acqua/dati-acqua>.

Per quanto attiene gli aspetti relativi alla depurazione dei reflui urbani e approvvigionamento idrico, si segnala che la Regione Lazio per i centri urbani con popolazione superiore ai 2000 A.E. (abitanti equivalenti), con la D.G.R. del 07/12/2023, n. 877 ha approvato le delimitazioni e le perimetrazioni degli agglomerati urbani regionali di cui alla Direttiva n. 91/271/CEE "Concernente il trattamento delle acque reflue urbane", e alla parte terza del D.Lgs. n. 152/2006. Il Comune di Cassino rientra nell'agglomerato "ARL05-011 Cassino – Cervaro", con una capacità depurativa complessiva di 40.000 AE, per 42.599 AETU serviti, afferente al Servizio idrico integrato ATO 5 Lazio Meridionale – Frosinone, la cui gestione del servizio è svolta dalla ACEA ATO 5.

In base alle informazioni in possesso di Arpa Lazio, come si evince dalla cartografia sopra rappresentata, l'area della variante in esame risulta non servita non dalle reti idriche e fognarie dell'agglomerato urbano di Cassino, il quale agglomerato risulta in deficit depurativo. La cartografia è visionabile all'indirizzo <https://sira.arpalazio.it/web/guest/giudizi#> (Carta dei giudizi - Macro attività: PTAR – Analisi delle pressioni – Deficit depurativo agglomerati di acque reflue urbane - Set dati), Si prende atto di quanto riportato nel RP a pag. 69 -70: "che l'allaccio alla rete idrica della nuova costruzione ed opere areali previste nella variante urbanistica interessata, potrà avvenire solo in presenza di disponibilità idrica e provviste di un sistema depurativo regolarmente funzionante. Opere previste : Acquedotto pubblico : ▪ previsto allaccio su via Cerro Antico ; Sistema depurativo acque reflue : ▪ collettore fognario pubblico assente, è previsto la realizzazione di un sistema di trattamento e smaltimento con l'installazione di fosse tipo Imhoff e sub-irrigazione drenata, dimensionato per 50 a.e. > 38 a.e. stimati. Approvvigionamento idrico per irrigazione verde : ▪ realizzazione di laghetto sportivo / vasca accumulo di circa mq. 1.500 alimentato dal Fosso Cantoni che scorre all'interno della proprietà ed anche da pozzi, da dimensionare nel numero, localizzazione e profondità di emungimento. a seguito di verifica del bilancio idrico nella fase esecutiva della progettazione. E' prevista anche una vasca di accumulo delle acque meteoriche per il loro recupero per gli usi compatibili

(irrigazione verde e servizi igienici) . Per le aree green – farway di complessivi mq. 32.500 circa , verranno utilizzate specie da tappeto erboso di tipo autoctono la cui adattabilità e resistenza agli stress biotici ed abiotici conferirà una notevole peculiarità di ecosostenibilità , per cui verranno privilegiate le specie da tappeto erboso che resistono non solo ai tagli bassi ma che sono in grado di avere una notevole resistenza ai fattori naturali come gli stress idrici per le elevate temperature estive. Questa sono specie da tappeto erboso dove con le acque piovane e irrigazioni di soccorso saranno in grado di essere ampiamente competitive e tenderanno a dominare la cotica erbosa conferendo una buona qualità al gioco del golf. Dalla relazione redatta dal geologo dott. ...omissis... (Ordine dei Geologici del Lazio n. 1931) nel mese di Settembre 2025, ed allegata agli atti progettuali della variante urbanistica , risulta che falda, nelle parti più depresse, si localizza a circa 5,0 m di profondità dal piano campagna con una massima escursione del livello nei periodi di massima/minima ricarica dell'acquifero di circa -4 m nel periodo invernale a -6 m nel periodo estivo .

In considerazione di quanto sopra esposto si rimanda alle Autorità Competenti (Comune di Cassino, ACEA ATO 5 e Provincia di Frosinone), la verifica:

→ della capacità di fornitura idrica dell'acquedotto,

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

→ sulla realizzazione di laghetto sportivo (vasca accumulo) di circa mq. 1.500 alimentato dal Fosso Cantoni che scorre all'interno della proprietà ed anche da pozzi (da dimensionare nella fase esecutiva di progettazione a seguito della verifica del bilancio idrico sia nel numero, sia nella localizzazione e profondità di emungimento).

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

RIFIUTI Per quanto riguarda la matrice rifiuti, si evidenzia che la Regione Lazio ha approvato il Piano di Gestione dei Rifiuti (D.C.R. n. 4 del 05/08/2020 e s.m.i.). Al fine di fornire ulteriori elementi di valutazione si evidenzia che il Comune di Cassino ha raggiunto nel 2023 una percentuale di raccolta differenziata dei rifiuti urbani pari al 62,97. Tale percentuale non raggiunge l'obiettivo normativo quantitativo del 65% di raccolta differenziata comunale, fissato già al 31/12/2012 dall'art. 205 del D.lgs. 152/06 e s.m.i...

Le informazioni sulla produzione e raccolta dei rifiuti sono consultabili sia nel Catasto Nazionale Rifiuti (<http://www.catasto-rifiuti.isprambiente.it>) e sia nel rapporto rifiuti di Arpa Lazio (<https://www.arpalazio.it/ambiente/rifiuti/pubblicazioni-rifiuti>), rapporto redatto per gli effetti della Determinazione Regionale n. G04229 del 07/04/2022, in cui la Regione Lazio ha disposto l'obbligo per tutti i Comuni di fornire i dati sulla raccolta differenziata attraverso l'applicativo web O.R.So. La

significatività dell'impatto sulla produzione e raccolta dei rifiuti provenienti a regime dalla variante in esame, si prevede che sia poco significativa adottando una corretta gestione per i rifiuti, in conformità con le normative vigenti, attuando, modalità di intervento mirate a ridurre la produzione rifiuti e azioni che favoriscano il recupero e il riciclo. La produzione dei rifiuti in fase di cantiere (demolizione, costruzione, scavo ecc.) dovrà essere gestita in conformità agli obiettivi del recupero e del riciclo secondo la normativa vigente. Si rammenta che nel caso di riutilizzo delle terre e rocce da scavo nel sito di produzione, tale attività deve esplicitamente risultare dall'atto autorizzativo dell'opera di scavo. In caso di altre destinazioni, le terre e rocce da scavo sono classificati come rifiuti speciali e soggette alle procedure di qualificazione ed istradamento ai centri di recupero/smaltimento previsti dalle norme vigenti (Regolamento recante la disciplina semplificata della gestione delle terre e rocce da scavo D.P.R. 13 giugno 2017, n. 120).

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

SUOLO Il consumo di suolo è un fenomeno associato alla perdita di una risorsa ambientale fondamentale, dovuta all'occupazione di superficie originariamente agricola, naturale o semi-naturale. Il fenomeno si riferisce, quindi, a un incremento della copertura artificiale di terreno, e quindi del grado di impermeabilizzazione che è strettamente legato alle dinamiche insediative e infrastrutturali. A livello comunitario il Parlamento Europeo 13/10/2025 ha approvato la nuova "Direttiva sul monitoraggio e resilienza del suolo", la quale all'art. 12 stabilisce, per tutte le iniziative di trasformazione del territorio, di evitare o ridurre il più possibile la perdita di capacità del suolo di fornire molteplici servizi ecosistemici, riducendo per quanto possibile la superficie interessata da impermeabilizzazione del suolo e incoraggiando il riutilizzo e la riconversione dei suoli impermeabilizzati. L'obiettivo principale che si propone il Consiglio dell'Unione Europea, è quello di conseguire suoli sani entro il 2050, attraverso un quadro solido e coerente di monitoraggio del suolo per tutti i suoli nell'Unione, allo scopo di ridurre la contaminazione del suolo a livelli non più considerati nocivi per la salute umana e per l'ambiente, migliorare costantemente la salute del suolo nell'Unione, mantenere suoli in condizioni sane e prevenire e affrontare tutti gli aspetti di degrado del suolo. In particolare l'art. 12 stabilisce i Principi di mitigazione del consumo di suolo per gli Stati membri, i quali devono provvedere affinché, in caso di nuova impermeabilizzazione del suolo o di nuova rimozione del suolo che rientrano nel consumo di suolo, siano rispettati i seguenti principi: a) evitare o ridurre il più possibile la perdita di capacità del suolo di fornire molteplici servizi ecosistemici, tra cui la produzione alimentare, mediante azioni volte a: i) ridurre, quanto più possibile, la superficie di suolo interessata dall'impermeabilizzazione del suolo e dalla rimozione del suolo, in particolare incoraggiando il riutilizzo e la riconversione dei suoli impermeabilizzati, come gli edifici esistenti; ii) selezionare le aree in cui la perdita di servizi ecosistemici sarebbe minima, in particolare le aree con suoli pesantemente

degradati, come i siti dismessi (brownfields); iii) effettuare l'impermeabilizzazione del suolo e la rimozione del suolo in modo da ridurre al minimo gli effetti negativi sul suolo, in particolare proteggendo i suoli circostanti o mantenendo l'impermeabilizzazione del suolo il più possibile reversibile; b) cercare di compensare in misura ragionevole la perdita di capacità del suolo di fornire molteplici servizi ecosistemici, anche mediante il rendimento generato dai servizi ecosistemici, incoraggiando la deimpermeabilizzazione dei suoli impermeabilizzati e la ricostituzione delle zone che sono state sottoposte a rimozione del suolo. In attesa del recepimento della direttiva, lo strumento di riferimento è rappresentato dalla Strategia Nazionale per lo Sviluppo Sostenibile, (SNSvS 2022), visionabile sul sito al Link:

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

I dati sul consumo di suolo sono consultabili sul portale del consumo di suolo del SNPA al seguente indirizzo: <https://www.consumosuolo.it/indicatori>. Per l'annualità 2024 il comune di Cassino ha una percentuale di suolo consumato rispetto alla superficie amministrata pari a 14,65%, corrispondente a 1.215 ha, e nel 2024 rispetto al 2023, si registra un incremento di consumo di suolo netto pari a 5,6 ettari. Nel prendere atto di quanto riportato a pag. 71 del RP in esame, "Considerata la natura della variante urbanistica finalizzata alla realizzazione di una struttura sportiva – campo da golf, che sostanzialmente comporterà la trasformazione di soli mq. 855 circa da terreno agricolo a nuova costruzione non drenante (0,53 % rispetto all'area sportiva di mq. 160.559) , si ritiene che essa non genererà impatti significativi sul territorio comunale ." in fase di attuazione della variante in esame occorrerà attuare le misure finalizzate a limitare al minimo gli impatti che possono generare processi di degradazione del suolo, quali: erosione, contaminazione, compattazione e diminuzione della biodiversità, adottando misure di compensazione e mitigazione per le aree di nuova impermeabilizzazione. In relazione all'impermeabilizzazione dei suoli, si dovrà rispettare quanto previsto dall'art.4 comma 2 lettere d) della LR 27 maggio 2008, n.6.

INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO Nel prendere atto di quanto riportato a pag. 71 del RP in esame "Sull'area interessata dalla variante è presente una linea aerea di E-Distribuzione S.p.a. in BT ed una linea aerea telefonica" si rammenta che occorrerà nella fase di esecuzione considerare i valori di induzione magnetica e intensità di campo elettrico, in quanto l'eventuale presenza di elettrodotti pone dei vincoli sull'uso del territorio sottostante (Legge 36/2001 e DPCM 08 luglio 2003), poiché implica la necessità di definire le fasce di rispetto, all'interno delle quali è vietata la realizzazione di edifici con permanenza di persone per più di 4 ore.

6 **Consorzio Industriale del Lazio:** nota prot. 475 del 15/01/2026, acquisita con prot. 34257 del 15/01/2026;

Il Consorzio ha evidenziato quanto segue:

"(...) Premesso che:

- l'area oggetto di Variante nella TAV. 8.1 del PRT Vigente approvato con D.G.R. n. 1251 del 21/03/1990 è esterna all'agglomerato industriale, ma è attraversata marginalmente da una previsione di infrastrutture (interconnessione con l'AV e una linea ordinaria);

- parte dell'area per circa 144.500 mq, è individuata nella tavola n. 49 - 4.2.5a con destinazione area verde attrezzata art. 41 delle N.T.A. del PRT adottato mentre l'area distinta in catasto al foglio ...omissis..., per circa 15.270 mq, è individuata nella tavola n. 49 - 4.2.5a con destinazione area interclusa art. 22 delle N.T.A. del PRT adottato, con norme di salvaguardia tuttora vigenti in quanto il PRT è stato adottato in data 21/06/2023 con deliberazione n. 4 verbale n. 2 dell'assemblea di questo Ente;

| | |
|---|--|
| | <p>- l'area distinta in catasto al foglio ...omissis... risulta essere esterna al PRT adottato (tuttavia in data 22/09/2023 con nota pervenuta al protocollo consortile n. 8904 la ditta proprietaria presentava l'osservazione n. 42 e che la stessa non veniva accolta con controdeduzione del 23/11/2023 approvata con deliberazione dell'Assemblea Generale del Consorzio n. 01 del 21/02/2024).</p> <p>Tutto quanto sopra premesso e considerato l'elaborato tecnico TAV. R1 "Rapporto Preliminare Ambientale", si esprime il parere di compatibilità dell'intervento proposto con le previsioni del PRT, con prescrizione che venga rispettato per la sola area distinta in catasto al foglio ...omissis... per una superficie di mq 15.270 circa, quanto previsto dall'art. 22 delle N.T.A. del PRT adottato".</p> |
| 7 | <p>Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale: nota prot. 2004 del 19/01/2026, acquisita con prot. 49009 del 19/01/2026</p> <p>L'Autorità di Bacino ha espresso il seguente parere:</p> <p>"(...) in riferimento alla procedura in oggetto ed alla documentazione tecnica visionata tramite il link indicato nella nota in riferimento, la scrivente Autorità di Bacino distrettuale osserva quanto segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> - La procedura in esame attiene alla realizzazione di un impianto sportivo da adibire a Golf ed ulteriori opere connesse nel territorio comunale di Cassino (FR); l'intervento progettuale dichiarato dal comune di Cassino di interesse pubblico e di pubblica utilità ed adottato in variante urbanistica al P.R.G. vigente, ai sensi del combinato disposto dell'art. 19. DPR 327/2001 e dell'art. 50 bis, LR 38/99, consiste nel cambio di destinazione d'uso dell'area di intervento "da zona agricola E di tipo B a Zona VAS (Verde Attrezzato Sportivo); - La zona interessata dall'impianto in oggetto non ricade in aree perimetrate a rischio o di attenzione nell'ambito dei piani approvati e vigenti dell'ex Autorità di Bacino dei fiumi Liri-Garigliano e Volturno; - La variante urbanistica da attivare a valle della procedura in oggetto non ha quella rilevanza a scala di bacino di cui alla Direttiva 15/03/2000 (G.U. n. 184 del 8/08/2000). <p>Tanto osservato, la scrivente Autorità di bacino distrettuale, per gli aspetti di competenza, nell'ambito del procedimento in oggetto rappresenta che per l'intervento in esame non ha pareri e/o osservazioni da formulare".</p> |
| 8 | <p>Regione Lazio Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province Laziali: nota prot. 143358 del 11/02/2026</p> <p>La struttura regionale ha espresso quanto segue:</p> <p>(...) CONSIDERAZIONI PRELIMINARI ED IN MERITO AGLI ASPETTI URBANISTICI</p> <p>In relazione ai profili urbanistici della Variante puntuale al PRG in esame, si forniscono di seguito talune osservazioni preliminari, le quali anticipano, ma non esauriscono, le valutazioni urbanistiche di competenza che saranno effettuate nel corso dell'eventuale successivo svolgimento dell'iter urbanistico di approvazione della proposta e che si invita l'Amministrazione Comunale fin da ora a prendere in considerazione.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Preliminarmente si evidenzia che il Comune di Cassino dovrà specificare il riferimento normativo in base al quale si intende approvare la Variante in esame e sarà necessaria la trasmissione di copia della Del. di C.C. n. 118 del 08.09.2025 citata. A tal riguardo si evidenzia infatti che nel Rapporto Preliminare si fa riferimento sia alla procedura prevista dall'art. 19 del DPR 327/2001 e ss. mm. e ii. per la realizzazione di opere pubbliche o di pubblica utilità in variante urbanistica (ed in tal caso, ai sensi dell'art. 50 bis della LR 38/1999, la competenza della verifica di compatibilità della variante sarà della |

Provincia di Frosinone), che quella prevista dall'art. 8 del DPR 160/2010 per le attività produttive (escluse le strutture di vendita di cui agli articoli 8 e 9 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114, o alle relative norme regionali di settore) in variante urbanistica ed eventualmente il Comune dovrà accertare che lo strumento urbanistico non individua aree destinate all'insediamento di impianti produttivi o individua aree insufficienti.

- Si evidenzia a riguardo inoltre che per l'intervento, dichiarato di interesse pubblico e di pubblica utilità, l'istanza è stata presentata dalla società comodataria e proponente al SUAP del Comune di Cassino e che nel suddetto Rapporto Preliminare si fa riferimento alle aree da cedere a standard ai sensi dell'art. 5 punto 2) del DM 1444/1968 (relativo ad insediamenti di carattere commerciale e direzionale) ed alla corresponsione del c.d. "beneficio pubblico" di cui all'art. 16 c. 4 lett. d ter del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.e ii. Ora, fermo restando la necessità di chiarire la possibilità di procedere ai sensi dell'art 19 del DPR 327/2001, si evidenzia che l'art. 7, comma 1 del DPR 380/2001 stabilisce che per le opere pubbliche dei comuni deliberate dal consiglio comunale ... non trovano applicazione le disposizioni del Titolo II ed è appunto in tale Titolo che ricade il suddetto art. 16.

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

- Il Comune di Cassino dovrà chiarire quanto affermato nel Rapporto Preliminare riguardo le modalità di attuazione dell'intervento proposto, visto quanto riportato a pag. 33: La zona VAS (Verde Attrezzato Sportivo) delle N.T.A. del vigente P.R.G., è regolamentata dall'art. 31, che prevede: "In tali zone è consentita la costruzione di impianti ed attrezzature sportive di iniziativa pubblica e privata. Il Comune provvederà a disciplinare con apposito Piano particolareggiato l'utilizzazione delle zone."

- Si evidenziano alcune discordanze relativamente alle superfici e volumetrie afferenti il Club House indicate a pag. 8 e 9 del Rapporto Preliminare.

- Relativamente ai parcheggi privati si fa riferimento anche alla LR 33/1999, in realtà abrogata, anziché alla LR 22/2019 ed al Regolamento regionale 11 agosto 2022 n. 10.

- Si evidenzia che dalla visione dello stralcio della foto aerea riportata a pag. 6 del Rapporto Preliminare, appare, all'interno dell'area in oggetto, avente destinazione dichiarata "zona agricola E di tipo B", l'indicazione "CASSINO GOLF CLUB SSD", per cui dovranno essere resi chiarimenti in merito.

OSSERVAZIONI AL RAPPORTO PRELIMINARE CONNESSE AGLI ASPETTI PAESAGGISTICI

Per quanto desumibile dalla visione delle Tavv. A e B n. 38 del PTPR, si confermano i paesaggi ed i vincoli paesaggistici rilevati nel Rapporto Preliminare e sopra riportati, per cui:

- Art. 36 (Nella fascia di protezione di ml. 150 del Rio Fontanelle è prevista la realizzazione delle seguenti opere: recinzione con rete metallica trasparente su paletti in ferro infissi a terra; aree green (erbetta rasata), aree farway (erbetta media) e aree bunker (fosse di sabbia), su sottostrato drenante naturale; piantumazione di alberi ad alto e medio fusto; modesti movimenti terra) co. 6: I corsi d'acqua e le relative fasce di rispetto debbono essere mantenuti integri e inedificati per una profondità di centocinquanta metri per parte; nelle fasce di rispetto è fatto obbligo di mantenere lo stato dei luoghi e la vegetazione ripariale esistente, fatto salvo quanto previsto dal comma 17... co. 19: Nel paesaggio ... agricolo di continuità ... sono consentite trasformazioni diverse da quelle di cui ai commi 6, 12 e 14 previa predisposizione di un piano attuativo ai sensi dell'articolo 60, volto al recupero urbanistico. In tal caso ogni trasformazione è subordinata alle condizioni di cui ai commi 8 e 9.

- Art. 39 (Nella zona boscata individuata dal P.T.P.R., non è prevista alcuna opera e nessuna movimentazione del terreno, per cui è salvaguardato sia l'intero impianto arboreo ed arbustivo autoctono esistente ed anche la vegetazione ripariale esistente lungo Rio Fontanelle e Fosso Cantoni) co.8: Per i territori boscati, fatti salvi i casi di cui al comma 10, e nei territori percorsi o danneggiati dal fuoco, sono consentiti, previa autorizzazione ai sensi dell'articolo 146 del Codice, esclusivamente gli interventi di recupero degli edifici esistenti, le relative opere idriche e fognanti, gli interventi di sistemazione idrogeologica delle pendici, la costruzione di abbeveratoi, ricoveri e rimesse per il bestiame brado, fienili, legnaie e piccoli ricoveri per attrezzi con progetto e relativo fabbisogno documentati ed approvati, secondo le leggi vigenti, la realizzazione di attrezzature e servizi strumentali allo svolgimento di attività didattiche e di promozioni dei valori naturalistico ambientali, come definiti nel paesaggio naturale e relativa disciplina d'uso, da localizzare nelle radure prive di alberature e, quando questo non fosse possibile, in modo tale da salvaguardare la vegetazione arborea.

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

Ciò, fermo restando che venga accertata l'assenza di diritti collettivi derivanti dalla presenza di vincoli di uso civico o di demanio collettivo, per i quali il Comune di Cassino dovrà produrre attestazione rilasciata ai sensi dell'art. 3 della LR 1/86. A tale riguardo si evidenzia infatti che la presenza di diritti di uso civico costituisce vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 co. 1 lett. h) del Codice che renderebbe cogenti le norme di tutela paesaggistica vigenti (artt. 27 e 22 delle NTA del PTPR relativi rispettivamente al Paesaggio agrario di continuità ed al Paesaggio naturale).

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

- Art. 12 co. 1: Le opere pubbliche possono essere consentite anche in deroga alle norme del PTPR in assenza di alternative localizzative e/o progettuali, ferma restando la necessità di verificare, in sede di autorizzazione paesaggistica, la compatibilità di dette opere con gli obiettivi di tutela e di miglioramento della qualità del paesaggio individuati dal PTPR per i beni paesaggistici interessati dalle trasformazioni.

- Art. 14 co. 1: Fermo restando l'obbligo di richiedere l'autorizzazione paesaggistica, fatte salve le ipotesi di cui all'articolo 149 del Codice, nelle zone sottoposte a vincolo sono comunque consentiti, anche in deroga alle disposizioni di cui alle presenti norme ovvero ove non indicati: ... d) previo parere preventivo e vincolante del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo la realizzazione di opere pubbliche e di pubblico interesse.

L'area è stata inoltre interessata dalla proposta comunale di modifica dei PTP cod. 060019_P02: L'A.C. chiede la declassificazione del corso d'acqua pubblica Fosso Fontanelle. Successivamente l'A.C. ha chiesto di estendere la declassificazione dalla località "Ponte Cantoni" al confine con il Comune di Villa S.Lucia ..., respinta per l'area in oggetto.

CONCLUSIONI

Per quanto esposto, nel successivo iter procedimentale finalizzato alla valutazione di ammissibilità della proposta progettuale esaminata, si ritengono necessari i chiarimenti e gli approfondimenti in

merito alle osservazioni di carattere generale e sotto gli aspetti paesaggistico e urbanistico sopra descritti.

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

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

TENUTO CONTO che l’AP con nota prot. 15068 del 12/03/2026, acquisita con nota prot. 272991 del 12/03/2026, ha fornito le seguenti considerazioni in relazione al parere SCA pervenuto della struttura regionale Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province Laziali:

“(…) Contributo 1... Il richiamo all’art.8 del DPR 160_2010 che si rinviene solo a pag. 13 del Rapporto Preliminare , deve intendersi un mero refuso , in quanto l’oggetto del rapporto preliminare ambientale è il seguente : Variante urbanistica per la realizzazione di un’ opera di pubblica utilità’ , ex art. 19 d.p.r. n. 327/2001 e ss.mm.e ii. ed art. 50 bis l.r. n. 38/1999 e ss.mm.e ii., consistente nella realizzazione di un impianto sportivo destinato a golf, da zona agricola a zona sportiva del vigente P.R.G. , in Via Cerro AnticoSolfegna Cantoni- Variante urbanistica semplificata per opere classificabili in categoria pubblica utilità o pubblico interesse – adozione con D.C.C. n° 118 del 08.09.2025 . Quindi la variante opera in attuazione dell’art. 19 D.P.R. 327/2001 e ss.mm.e ii. e dell’art. 50 bis L.R. n. 38/1999 e ss.mm.e ii. , come si evince nella D.C.C. n. 118 del 08.09.2025 (adozione) , allegata alla presente . A tal fine la Provincia di Frosinone – Settore Pianificazione Territoriale , con nota del 05.12.2025 – prot. n. 1203837 , ha rilevato la compatibilità urbanistica delle opere di pubblico interesse con le previsioni del vigente PTPG , ai sensi del sopra citato combinato disposto dell’art. 19 DPR 327/2001 e dell’art. 50bis, LR 38/99.

(...) Contributo 2... Il citato art.7 del D.P.R. 380/2001 , riguarda attività edilizia della pubblica amministrazione , e nello specifico del comma 1 , interessa opere e interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l’azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche allorché l’accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l’assenso del comune interessato, sia pubblicato ai sensi dell’articolo 34, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267. Nel caso in esame siamo in presenza di opera di pubblica utilità da realizzarsi a cura e spese di soggetti privati , per cui trova applicazione l’art. 16 c.4 lett. d-ter del D.P.R. 380/2001, nell’ambito della procedura di variante urbanistica semplificata in attuazione dell’art. 19

D.P.R. 327/2001 e ss.mm.e ii. e dell'art. 50 bis L.R. n. 38/1999 e ss.mm.e ii. . La superficie delle aree a standard soddisfano il requisito di cui all'art. 5 punto 2) del DM 1444/1968 (insediamenti di carattere commerciale e direzionale) .

(...) Contributo 3... In merito si evidenzia che il Consorzio Industriale del Lazio-Articolazione Territoriale di Cassino , con nota del 15.01.2026 – prot.n. 0000475 ha già espresso il proprio parere di compatibilità con prescrizioni dell'intervento proposto con le previsioni del PRT . Il Consorzio Industriale del Lazio coinvolto nel procedimento VAS dall'Autorità Competente , con nota del 10.12.2025 – prot. n. 1216056 , ad oggi non ha emesso alcun parere di merito. Ad ogni buon fine si precisa che l'area oggetto di Variante , nella TAV. 8.1 del PRT Vigente approvato con D.G.R. n. 1251 del 21/03/1990 è esterna all'agglomerato industriale, ma è attraversata marginalmente da una previsione di infrastrutture (interconnessione con l'AV e una linea ordinaria) , con vincolo preordinato ampiamente decorso , per cui nella variante al PRT Adottato, la cui procedura VAS si è conclusa con Determinazione n. G06733 del 09.06.2020 , la previsione delle predette infrastrutture non è stata riproposta e l' area interessata per circa il 90% della sua superficie è stata inserita come ampliamento dell'agglomerato industriale con destinazione “ area verde attrezzata” – “ area interclusa”.

(...) Contributo 4... Nella D.C.C. n. 118 del 08.09.2025 , è riportato che : l'intervento progettuale, come indicato negli Elaborato grafici, si configura in Variante allo Strumento Urbanistico vigente e l'approvazione del progetto comporta una modifica delle sopra indicate previsioni urbanistiche vigenti, con la trasformazione dell'attuale destinazione agricola dell'area in Zona VAS già prevista dal vigente P.R.G., con indici e parametri urbanistici individuati negli elaborati grafici del progetto in Variante. Conseguentemente la modalità di attuazione dell'intervento proposto è del tipo diretto e non soggetto a piano attuativo , in quanto il progetto prevede già indici e parametri urbanistici , nonché le aree a standard.

(...) Contributo 5... Il Club House ha una superficie di mq. 270 ed un volume di mc. 1.284,91 , come indicato a pag. 8 e 10 del Rapporto Preliminare.

(...) Contributo 6... I parcheggi privati sono stati calcolati secondo l' art. 41 sexies L.1150_1942 , per cui abbiamo : mc. 1284,91 / 10 mc. x 1 mq. = mq. 128,49 Stalli a parcheggi individuati n. 58 x mq. 12,50 = mq. 725 n. 2 x mq. 16,00 = mq. 32 mq. 757 > mq. 128,49 Eventuale richiamo alla abrogata L.R. 33/1999 deve intendersi come mero refuso , in quanto per le attività commerciali si applica la L.R. 22/2019 (T.U.C.) e R.R. 10/2022 , ma nel caso interessato la superficie dei parcheggi privati pari a mq. 757 determinati come sopra , soddisfa ampiamente anche le previsioni del T.U.C.

(...) Contributo 7... Trattasi di terreno agricolo, privo di opere edilizie, su Google è stato individuato come punto di ritrovo per campo pratica di golf.

(...) Contributo 8... E' chiaro che , qualora fosse necessario procedere a modifiche progettuali , in relazione all'ubicazione delle buche , delle postazioni e del laghetto sportivo , si terrà debitamente conto della cogenza delle disposizioni normative dell'art. 36 delle N.T.A. del P.T.P.R. ed eventualmente l'attivazione della deroga di cui all'art. 14 c 1 delle stesse N.T.A. applicabile anche per le opere di pubblico interesse come per il caso in esame , avendo già espresso l'Amministrazione Comunale l' adozione della variante urbanistica e quindi la verifica della sua localizzazione , e compatibile con la normativa dei paesaggi come già definito nel Rapporto Preliminare.

(...) Contributo 9... Fermo restando la competenza comunale sull'accertamento di vincoli di uso civico o di demanio collettivo , nel Rapporto Preliminare è stato definito : Dalla consultazione della verifica demaniale redatta in data 12.05.2011 dal perito demaniale dott. Arch. ...omissis... allo scopo incaricato con D.P.G.R. del Lazio n. 963 del 03.05.1995 ed approvata con D.C.C. n. 37/11 del 30.09.2005 , risulta che i terreni interessati dalla variante urbanistica , non appartengono al demanio civico e non sono gravati da usi civici , come peraltro si rileva dalla consultazione delle visure catastali . Ad ogni buon fine si precisa che , nella D.C.C. 118 del

08.09.2025 (adozione), è stata rilevata dall'Amministrazione comunale solo la presenza di vincoli paesaggistici della fascia di protezione di Rio Fontanelle e di modeste aree boscate.

(...) Contributo 10... Dalla D.C.C. n. 118 _2025 di adozione della variante urbanistica, l'Amministrazione Comunale ha dichiarato che l'intervento, ancorchè proposto da privato, è di interesse pubblico e di pubblica utilità in variante allo strumento urbanistico generale ai sensi dell'art. 19 del DPR 327/2001 e art. 50 bis della Legge Regionale n. 38/99. Conseguentemente risulta eventualmente applicabile, qualora ne ricorressero le condizioni, l'art. 14 c.1 delle N.T.A. del P.T.P.R.

CONSIDERATO che:

- L'istruttoria tecnica è stata condotta sulla base delle informazioni fornite e contenute nella documentazione agli atti, di cui il professionista redattore del Rapporto Preliminare ha asseverato la veridicità con dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi del D.P.R. n.445/2000, presentata contestualmente all'istanza di avvio della procedura;
- L'area interessata dalla variante non risulta compresa entro il perimetro di Aree Naturali Protette (Legge n.394/1991; L.R. n.29/1997) e dei siti della Rete Natura 2000: Siti di Importanza Comunitaria/Zone Speciali di Conservazione di cui alla Direttiva 92/43/CEE, o Zone di Protezione Speciale di cui alla Direttiva 2009/147/CE;
- I SCA non hanno evidenziato impatti significativi derivanti dall'attuazione della variante;
- Il Rapporto Preliminare non ha evidenziato impatti significativi derivanti dall'attuazione della variante;
- I SCA hanno evidenziato delle criticità ambientali che non comportano impatti significativi;
- Le criticità ambientali evidenziate dai SCA sono mitigabili mediante l'attuazione di specifiche misure dagli stessi indicate;
- Nel RP viene riportato che *"Nella zona boscata individuata dal P.T.P.R., non è prevista alcuna opera e nessuna movimentazione del terreno, per cui è salvaguardato sia l'intero impianto arboreo ed arbustivo autoctono esistente ed anche la vegetazione ripariale esistente lungo Rio Fontanelle e Fosso Cantoni"* e che *"l'intervento non prevede alcuna attività di taglio arboreo, per cui sarà salvaguardato il patrimonio arboreo ed arbustivo esistente, anzi è prevista la messa a dimora di circa n. 30 di alberi ad alto fusto, di circa n. 20 alberi a medio fusto e arbusti..."*;
- L'Area regionale competente in materia forestale ha evidenziato che nel RP *"è sommariamente dichiarato la salvaguardia dell'impianto arboreo arbustivo autoctono esistente senza fornire ulteriori e puntuali riscontri di merito"*, rilevando potenziali criticità in ordine alla eventuale trasformazione di settori riconducibili ad aree boscate sul territorio interessato dalla variante, in mancanza di dettagliati approfondimenti sull'inquadramento vegetazionale;
- ARPA LAZIO per quanto riguarda le ricadute sulla componente "Risorse idriche" ha evidenziato che il Comune di Cassino risulta in deficit depurativo, rimandando *"alle Autorità Competenti (Comune di Cassino, ACEA ATO 5 e Provincia di Frosinone), la verifica:*
 - della capacità di fornitura idrica dell'acquedotto...;
 - sulla realizzazione di un nuovo impianto di depurazione nel rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione - PTAR vigente, art 28 c. 1 lett. a...;
 - sulla realizzazione di laghetto sportivo (vasca accumulo) di circa mq. 1.500 alimentato dal Fosso Cantoni che scorre all'interno della proprietà ed anche da pozzi...;
 - sulla realizzazione della vasca di accumulo delle acque meteoriche...;
- ARPA Lazio non ha rilevato ricadute significative per la componente "Aria" a condizione che siano attuati *"i provvedimenti per il risanamento previsti nel Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria sez. III, IV e VI, e se saranno intraprese da parte del Comune di Cassino le azioni necessarie alla riduzione del traffico veicolare a trazione termica e alla realizzazione nel territorio di opere infrastrutturali finalizzate alla incentivazione nell'uso dei mezzi di trasporto pubblico"*;
- ARPA LAZIO per la componente "Inquinamento elettromagnetico" ha evidenziato che *"Sull'area interessata dalla variante è presente una linea aerea di E-Distribuzione S.p.a. in BT ed una linea aerea telefonica"* per le

quali *“occorrerà nella fase di esecuzione considerare i valori di induzione magnetica e intensità di campo elettrico”* al fine di definire eventuali fasce di rispetto;

- Le pianificazioni richiamate da ARPA Lazio nel territorio comunale di Cassino risultano localizzate in contesti territoriali ubicati a distanze superiori a 2 km in linea d'aria da quella oggetto della presente procedura;
- L'area non ricade in zona sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. n. 3267 del 30 dicembre 1923, come riportato nel RP;
- L'Autorità di Bacino non ha rilevato criticità in riferimento alle ricadute della variante sull'assetto idrogeologico;
- Nel RP non vi sono riferimenti in merito all'accertamento dell'assenza di diritti collettivi derivanti dalla presenza di vincoli di uso civico o di demanio collettivo, e che l'eventuale presenza degli stessi costituisce vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 co. 1 lett. h) del Codice, rendendo cogenti le norme di tutela paesaggistica vigenti relative al *“Paesaggio Naturale”* ed al *“Paesaggio Agrario di Continuità”*;
- La struttura regionale competente in materia urbanistica e paesaggistica non ha rilevato impatti ambientali significativi, evidenziando tuttavia *“una possibile parziale non conformità dell'intervento in esame con l'art. 36 delle NTA del PTPR”* ed alcune carenze nel RP in merito agli aspetti di conformità urbanistica della variante proposta per le quali vengono richiesti i relativi approfondimenti;
- La Provincia di Frosinone – Settore Ambiente ha evidenziato la necessità di approfondire gli aspetti di conformità con le norme di settore in relazione alla presenza nell'area in esame di condotte irrigue interrato del Consorzio di Bonifica, ed alle previsioni di installare recinzioni in prossimità del Rio Fontanelle;
- Il Consorzio Industriale del Lazio ha espresso indicazioni sulla conformità con il PRT vigente, indicando *“che venga rispettato per la sola area distinta in catasto al foglio ...omissis... per una superficie di mq 15.270 circa, quanto previsto dall'art. 22 delle N.T.A. del PRT adottato”*;
- L'AP ha fornito ulteriori considerazioni utili alla conclusione dell'istruttoria in riscontro a quanto rilevato da parte dei Soggetti Competenti in materia Ambientale.

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

- Le modificazioni apportate dalla variante di piano non comportano rischi per la salute umana e per l'ambiente;
- Le modificazioni apportate dalla variante di piano sono limitate in ordine alla entità territoriale dello stesso nonché in ordine alle specifiche attuative;
- Il contesto territoriale ed ambientale di ricaduta dalla variante di piano non presenta particolari elementi di valore e/o vulnerabilità;
- Le modificazioni apportate dalla variante di piano non determinano significativi incrementi dei carichi sulle componenti ambientali interessate;
- Quanto detto al punto precedente anche tenuto conto delle sensibilità/criticità rilevate nel contesto ambientale di riferimento;
- La conformazione del piano alla pianificazione sovraordinata comporta una ulteriore riduzione delle previsioni e correlatamente degli impatti derivanti dallo stesso;
- Gli elementi di valenza presenti nell'ambito di ricaduta del piano sono sottoposti alla acquisizione di pareri di competenza finalizzati alla tutela dei suddetti;
- L'adeguamento del piano alla pianificazione e norme sovraordinate, mediante acquisizione dei rispettivi pareri di competenza, nel rispetto delle indicazioni fornite dai SCA competenti, consente di escludere possibili impatti sulle componenti stesse;
- Le limitate ricadute del piano, in ordine all'interessamento delle componenti ambientali interessate, non risulta essere significativo anche tenuto conto dei possibili cumuli con i carichi incidenti presenti e previsti dal quadro pianificatorio vigente;
- L'entità delle ricadute sulla componente *“Risorse idriche”*, sia in termini di idroesigenze che di quantitativi di acque reflue prodotte, possa essere mitigata significativamente dall'adozione di misure in fase

progettuale che siano ritenute idonee dal soggetto gestore del servizio idrico integrato e dagli altri enti competenti;

- Il rispetto della conformità con la L.R. 39/02 secondo quanto indicato dalla struttura regionale competente in materia forestale, può evitare ricadute ambientali sulla componente “Biodiversità”;
- L’introduzione di vegetazione arboreo-arbustiva e la creazione di corridoi verdi previsti dalla variante in esame, può contribuire a mitigare le ricadute ambientali ed a favorire le connessioni ecologiche;
- Il potenziamento del trasporto pubblico e della mobilità sostenibile possono contribuire a rendere non significative le ricadute dei flussi di traffico generati in fase di esercizio dalla variante in esame, come indicato da ARPA Lazio;
- il presente provvedimento non costituisce sanatoria per eventuali opere realizzate in difformità e/o senza titolo abilitativo e non sostituisce eventuali ulteriori pareri e/o nulla osta previsti dalla normativa vigente;
- I limitati impatti derivanti dalla variante risultano mitigabili mediante l’attuazione di specifiche misure;

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

1. In merito agli aspetti paesaggistici, dovrà essere garantita la conformità alle norme di tutela del PTPR. In particolare, dovrà essere accertata l'assenza di diritti collettivi derivanti dalla presenza di vincoli di uso civico o di demanio collettivo, attraverso idonea attestazione comunale ai sensi dell'art. 3 comma 3 della LR 1/86. A tale riguardo si evidenzia che la presenza di diritti di uso civico costituisce vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 c.1 lett. h del Codice, pertanto, in tal caso, si raccomanda di verificare la conformità e compatibilità dell'intervento alle norme di tutela paesaggistica relative agli usi civici contenute nel PTPR.
2. L’Autorità Procedente dovrà inoltre fornire, nel proseguimento dell’iter di approvazione urbanistica, i chiarimenti in merito alle incongruenze e agli approfondimenti segnalati dalla struttura regionale competente in materia;
3. Preventivamente all’attuazione della variante dovrà essere verificata la conformità e compatibilità degli interventi con quanto disposto dalla L.R. 39/02, come evidenziato dalla struttura regionale competente in materia forestale;
4. In merito agli aspetti geomorfologico-vegetazionali, sia acquisito, preliminarmente all’approvazione, il parere sugli strumenti urbanistici previsto dall’art.89 del D.P.R. n.380/2001 da parte della struttura regionale competente;
5. Preventivamente all’attuazione, venga effettuata con gli enti competenti la verifica della capacità di fornitura idrica dell’acquedotto, nonché dell’efficacia e capacità del nuovo impianto di depurazione previsto, nel rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione - PTAR vigente, del laghetto di nuova realizzazione e della vasca di accumulo delle acque meteoriche, come esplicitamente indicato da ARPA Lazio;
6. Dovrà essere garantita la salvaguardia delle risorse idriche e del loro uso razionale nel rispetto degli obiettivi del PTAR, richiamando inoltre l’art.4, co.2 lett. a, b, c e l’art.5 della L.R. n.6/2008, in particolare dovrà essere assicurata l’adozione di tutte le misure atte a evitare un peggioramento della qualità dei corpi idrici classificati e/o a ridurre progressivamente l’inquinamento causato dalle sostanze prioritarie e ad arrestare o eliminare gradualmente le emissioni, gli scarichi e le perdite di sostanze prioritarie;
7. le acque di lavaggio e acque di prima pioggia delle aree dei piazzali di parcheggio dovranno essere conformi al D.Lgs. n. 152/06;
8. Dovranno essere attuati i provvedimenti per il risanamento previsti del Piano di Risanamento della Qualità dell’Aria, in particolare dovranno essere messe in atto le azioni necessarie alla riduzione del traffico veicolare a trazione termica e alla realizzazione nel territorio di opere infrastrutturali finalizzate alla incentivazione nell’uso dei mezzi di trasporto pubblico; in particolare:
 - Sezione III: per il mantenimento della Qualità dell’Aria (artt. dal 4 al 9);
 - Sezione IV per il risanamento della qualità dell’aria, (artt. dal 12 al 16);
 - Sezione VI: provvedimenti specifici per la zona Valle del Sacco (art 23 e 24);

- nel caso si presentino situazioni di perdurante accumulo degli inquinanti, il Comune è tenuto ad assumere i provvedimenti di carattere emergenziale di cui all'art. 25.
- 9. 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.);
- 10. Sia verificata l'accessibilità e la viabilità interna, garantendo una circolarità dei flussi di traffico veicolare nell'area in esame;
- 11. In fase di esercizio siano attuate soluzioni mirate a ridurre il traffico veicolare, favorendo la mobilità sostenibile, i collegamenti pedonali e l'utilizzo del trasporto pubblico;
- 12. la AP dovrà tener conto degli obiettivi stabiliti dal vigente Piano di Gestione dei Rifiuti regionale, approvato con la Deliberazione del Consiglio Regionale del Lazio n. 4 del 05/08/2020 e pubblicato sul Suppl. n. 1 al BURL 22/09/2020 n. 116, e verificare preliminarmente l'attuale capacità di gestione del ciclo dei rifiuti, al fine di garantire il rispetto della normativa di settore;
- 13. In fase di cantiere, la produzione dei rifiuti (demolizione, costruzione, scavo ecc.) dovrà essere gestita in conformità agli obiettivi del recupero e del riciclo secondo la normativa vigente.
- 14. le sorgenti acustiche comprese nella variante dovranno assicurare il rispetto dei limiti di emissione e di immissione, diurni e notturni, e il rispetto dei valori limite di immissione differenziali pari a 5 dB per il periodo diurno e 3 dB per il periodo notturno presso tutti i ricettori presenti nell'area di influenza acustica;
- 15. Fermo restando il rispetto dei suddetti valori limite sopra riportati, in fase di realizzazione della variante in esame occorrerà mettere in campo le adeguate misure di mitigazione delle emissioni acustiche sia nella fase in operam che post operam e sarà necessario ottemperare a quanto richiesto dalla L.R. 18/01 art. 17 (autorizzazione attività rumorose temporanee);
- 16. Dovranno essere rispettati i limiti acustici differenziali nei casi di applicazione previsti dalla normativa vigente e quanto previsto dal DPCM 5 dicembre 1997 "Requisiti acustici passivi degli edifici", ponendo particolare attenzione durante la fase di costruzione alle misure di mitigazione in fase di cantiere;
- 17. Al fine di assicurare la tutela della salute della popolazione dagli effetti dell'esposizione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, dovranno essere rispettati i principi e le disposizioni riportati nella Legge Quadro n. 36 del 22 febbraio 2001 ed in particolare la determinazione di distanze e fasce di rispetto dei nuovi edifici dagli elettrodotti ed altre sorgenti ai sensi del D.P.C.M. 08/07/2003;
- 18. Per le aree verdi interne al lotto in esame l'introduzione di ulteriori esemplari arborei e arbustivi dovrà prevedere l'impiego di specie autoctone, mentre la distribuzione delle superfici vegetate dovrà avvenire favorendo le connessioni ecologiche con le aree circostanti;
- 19. Nell'esecuzione degli edifici vengano rispettati i requisiti igienici sanitari di cui al D.M. Sanità del 05.07.1975 e s.m.i.;
- 20. In relazione all'impermeabilizzazione dei suoli, dovrà essere rispettato quanto previsto dall'art.4 co.2 lett. d) della L.R. n.6/2008 adottando idonee soluzioni che limitino i processi di degradazione del suolo; in particolare si raccomanda di assicurare la massima percentuale di permeabilità del suolo, evitando l'impermeabilizzazione attraverso l'uso di materiali e tipologie costruttive che consentano un elevato drenaggio per le aree di manovra e parcheggio, al fine di contenere al massimo l'effetto "isola di calore";
- 21. Siano adottate tutte le misure di mitigazione in fase esecutiva e di esercizio contenute nel Rapporto Preliminare, relative ai possibili impatti, seppure limitati, sulle componenti ambientali, e quelle indicate nei contributi SCA acquisiti;

TUTTO CIO' PREMESSO



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

L'Istruttore
Marco Stradella
(firmato digitalmente)

il Responsabile del Procedimento
Dott. Simone Proietti
(firmato digitalmente)

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