



# COMUNE DI GAETA

Provincia di Latina

DIPARTIMENTO RIQUALIFICAZIONE URBANA/SUAP

Piazza XIX Maggio, 10 - 04024 Gaeta PEC: [protocollo@pec.comune.gaeta.it](mailto:protocollo@pec.comune.gaeta.it) Partita I.V.A. 00142300599



Lettera inviata a mezzo PEC prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Spett.le

## REGIONE LAZIO

Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione territoriale, Paesistica ed urbanistica

- Area Urbanistica, copianificazione e programmazione negoziata: Province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo
  - Area di pianificazione Paesaggistica e Area Vasta
- PEC: [territorio@regione.lazio.legalmail.it](mailto:territorio@regione.lazio.legalmail.it)

## REGIONE LAZIO

Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo

- Area Tutela del Territorio
- PEC: [dir.lavoripubblici@regione.lazio.legalmail.it](mailto:dir.lavoripubblici@regione.lazio.legalmail.it)

## MINISTERO DELLA CULTURA

Soprintendenza Archeologia, Belle Arti, Paesaggio per le Province di Frosinone e Latina

PEC: [mbac-sabap-lazio@mailcert.beniculturali.it](mailto:mbac-sabap-lazio@mailcert.beniculturali.it)

## ASL LATINA Dipartimento di Prevenzione

- Area Dipartimentale Sanità Pubblica
- PEC: [dipprevenzione@pec.ausl.latina.it](mailto:dipprevenzione@pec.ausl.latina.it)

## ACQUALATINA SPA

PEC: [acqualatina@pec.acqualatina.it](mailto:acqualatina@pec.acqualatina.it)

## ENEL Distribuzione Zona di Formia

PEC: [eneldistribuzione@pec.enel.it](mailto:eneldistribuzione@pec.enel.it)

## TELECOM S.P.A.

PEC: [telecomitalia@pec.telecomitalia.it](mailto:telecomitalia@pec.telecomitalia.it)

## SNAM rete gas

PEC: [distrettoceoc@pec.snam.it](mailto:distrettoceoc@pec.snam.it)

## COMUNE DI GAETA

- Dipartimento CTA
- Polizia Municipale

PEC: [protocollo@pec.comune.gaeta.it](mailto:protocollo@pec.comune.gaeta.it)

e p.c. A

## REGIONE LAZIO

### Segretario Generale

Ufficio rappresentante Unico e Ricostruzione, Conferenze dei Servizi

PEC: [conferenzediservizi@regione.lazio.legalmail.it](mailto:conferenzediservizi@regione.lazio.legalmail.it)

### Sindaco del Comune di Gaeta

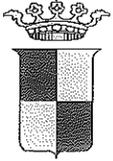
*Cristian Leccese*

SEDE

### Sig.ra Guglietta Michela

n.g. di Amm. Unico della "PIDA Immobiliare srl"

PEC: [pidaimmobiliare@legalmail.it](mailto:pidaimmobiliare@legalmail.it)



# COMUNE DI GAETA

Provincia di Latina

DIPARTIMENTO RIQUALIFICAZIONE URBANA/SUAP

Piazza XIX Maggio, 10 - 04024 Gaeta PEC: [protocollo@pec.comune.gaeta.lt.it](mailto:protocollo@pec.comune.gaeta.lt.it) Partita I.V.A. 00142300599



**Oggetto:** Approvazione del progetto per la realizzazione di una Casa di Riposo per Anziani, in località Calegna in Variante Urbanistica, ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010.

Indizione della Conferenza di Servizi decisoria in forma semplificata ed in modalità asincrona ai sensi dell'art. 14 bis, della L. 241/1990 e s.m.i.

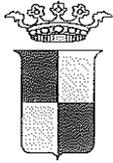
## Il Dirigente del Dipartimento RU

### Premesso che:

- Con istanza acquisita dal SUAP del Comune di Gaeta con numero di pratica 02614150593-07062021-1444 prot. 34547 del 08.06.2021, la sig.ra Guglietta Michela, nata a Formia il 27.04.1969, n.q. di Amministratore Unico della società "PIDA Immobiliare srl", con sede a Gaeta in via Veneto 7, P.Iva 02614150593, chiedeva, ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010, l'approvazione in variante urbanistica per la realizzazione di una Casa di Riposo per Anziani in un lotto sito in località Calegna e censito in catasto al fg. 22 di Gaeta p.lle 889, 2798, 2796, per una superficie complessiva di mq 2.932;
- a fronte del silenzio dell'Amministrazione Comunale, con Sentenza TAR Lazio 599/2022 del 01.07.2022, il Giudice Amministrativo imponeva all'Amministrazione Comunale di provvedere sull'istanza citata entro il termine di 60 giorni dalla notifica della Sentenza;
- sinora non risulta pervenuto alcun atto di indirizzo politico richiesto per la natura tecnico-discrezionale della valutazione della variante urbanistica, ancorché sollecitato da questa dirigenza con la corrispondenza in atti;

### Riscontrato che:

- la Società "PIDA Immobiliare srl", come sopra generalizzata, è proprietaria dei lotti oggetto dell'intervento in virtù di Atto di Compravendita a rogito del Notaio Massimo De Prisco da Gaeta del 31.01.2020, Rep. 35205, Racc. 13758, nonché a fronte di Atto di Permuta a rogito del notaio Gian Marco Antonelli da Formia del 22.12.2020, Rep. 380, Racc. 300;
- la struttura proposta rientra nella tipologia di "Casa di Riposo per Anziani" di cui al combinato degli artt. 5 e 8 della L.R. 41/2003 e pertanto la relativa variante urbanistica si sostanzia nel mutamento della qualificazione urbanistica del piccolo lotto di mq. 2.932 da area per Edilizia Scolastica, prevista dal vigente PRG, in area per Servizi-Socio Assistenziali, conservando la medesima qualificazione di "attrezzature di interesse comune" cui all'art. 3, comma 1, del DM 1444/1968;
- per quanto sopra, la variante proposta si configura quale variante puntuale di limitate dimensioni e relativa a diversa utilizzazione, sempre ai fini pubblici, degli spazi destinati a servizi, rientrando così nei casi di esclusione dalla procedura Vas, ai sensi dell'art. 6, comma 12, del D.Lgs. 152/2006 e del paragrafo 1.3, punto 5, lett. g), dell'Allegato alla DGRL n. 169 del 5 marzo 2010 secondo cui non sono soggette a VAS, in quanto per dimensioni e tipologia non hanno impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale, le modifiche non sostanziali a piani vigenti;
- l'integrazione dei tessuti urbani con servizi di natura socio-assistenziale, quali Case di Riposo per anziani, rientra tra le misure di riqualificazione e consolidamento degli spazi urbani di cui al Documento degli Obiettivi del PRG, approvato con D.C.C. n.3 del 26.01.2018 (cfr. pag. 109);



# COMUNE DI GAETA

Provincia di Latina  
DIPARTIMENTO RIQUALIFICAZIONE URBANA/SUAP

Piazza XIX Maggio, 10 - 04024 Gaeta PEC: [protocollo@pec.comune.gaeta.it](mailto:protocollo@pec.comune.gaeta.it) Partita I.V.A. 00142300599



- i terreni inclusi nella variante urbanistica risultano assoggettati al vincolo paesaggistico ex D.M. 17.05.1956 come riportato nella Tav. 41A del PTPR approvato con D.C.R. n.5 del 21.04.2021, e pertanto occorre richiedere l'Autorizzazione Paesaggistica di cui all'art. 146 del D. Lgs. 42/2004;

- i terreni inclusi nella variante urbanistica non risultano gravati da Usi Civici, giusta perizia del Prof. Avv. Ugo Petronio, in atti prot. 15819 del 06.04.2008, omologata dal Ministero di grazia e Giustizia con Atto del Commissariato degli Usi Civici n. 22/2009 RG del 29.11.2009, e pertanto non occorre richiedere l'Autorizzazione di cui all'art. 2, comma 3, della L.R. 1/1986;

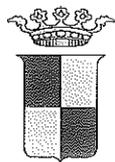
- i terreni inclusi nella variante urbanistica non risultano assoggettati al N.O. del Vincolo Idrogeologico ex RDL n. 3267/1923 e RD n. 1126/1926, DGRL n. 3888/1998, né rientrano nelle aree sottoposte al Vincolo PAI dell'Autorità di Bacino dell'Appennino Centrale, come risultante dal PAI approvato con D.C.R.L. n. 7/2012 e da cartografia aggiornata con D.S.n.147/2021 (Novembre 2021);

- per la definitiva approvazione della Variante Urbanistica e dell'opera ad essa connessa occorre quindi acquisire i seguenti ulteriori pareri e N.O.:

1. Verifica di Conformità Urbanistica della competente Direzione Regionale Urbanistica;
2. Autorizzazione Paesaggistica di cui all'art. 146 del D. Lgs. 42/2004, della competente Direzione Regionale Urbanistica;
3. N.O. ex art. 89 del DPR n. 380/2001 della competente Direzione Regionale Difesa del Suolo;
4. Parere AUSL Latina;
5. Parere Dipartimento Opere Pubbliche di questo Ente;
6. Parere Polizia Municipale di questo Ente;
7. Telecom, ENEL, Acqualatina e SNAM Rete Gas, per la verifica di interferenze;

**Visto** il Progetto per la variante urbanistica ai sensi dell' art. 8 del DPR 160/2010, per la realizzazione di una Casa di Riposo per Anziani in un lotto sito in località Calegna e censito in catasto al fg. 22 di Gaeta p.lle 889, 2798, 2796, acquisita dal SUAP del Comune di Gaeta con numero di pratica 02614150593-07062021-1444 prot. 34547 del 08.06.2021, composto dai seguenti elaborati:

1. - 02614150593-07062021-1444.018.PDF ( Relazione geologica)
2. - 02614150593-07062021-1444.013.PDF ( Progetto - Prospetti)
3. - 02614150593-07062021-1444.011.PDF ( Planimetria e profili di progetto)
4. - 02614150593-07062021-1444.008.PDF ( Cronistoria catastale e delle proprietà)
5. - 02614150593-07062021-1444.015.PDF ( Verifiche urbanistiche)
6. - 02614150593-07062021-1444.017.PDF ( Documetazione fotografica)
7. - 02614150593-07062021-1444.014.PDF ( Progetto - Sezioni)
8. - 02614150593-07062021-1444.012.PDF ( Progetto - Piante)
9. - 02614150593-07062021-1444.010.PDF ( Proposta di modifica al PRG)
10. - 02614150593-07062021-1444.016.PDF ( Relazione tecnica)
11. - 02614150593-07062021-1444.009.PDF ( Planimetria e profili dello stato attuale)
12. - 02614150593-07062021-1444.007.PDF ( Inquadramento dell'area di intervento)



# COMUNE DI GAETA

Provincia di Latina

DIPARTIMENTO RIQUALIFICAZIONE URBANA/SUAP

Piazza XIX Maggio, 10 - 04024 Gaeta PEC: [protocollo@pec.comune.gaeta.it](mailto:protocollo@pec.comune.gaeta.it) Partita I.V.A. 00142300599



**Dato atto** che, in riscontro all'istanza in esame, presentata ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010, per l'acquisizione degli atti di assenso sopra indicati debba procedersi con il ricorso alla conferenza dei servizi decisoria in forma semplificata ed in modalità asincrona ai sensi dell'art. 14 bis della L. 241/1990 e s.m.i.;

**Ritenuta** la propria competenza,

## INDICE

**la Conferenza di Servizi decisoria art. 14, comma 2, della L. n. 241/90, da effettuarsi in forma semplificata in modalità asincrona ex art.14-bis, legge n. 241/1990, invitando a parteciparvi le Amministrazioni coinvolte in indirizzo.**

A tal fine,

## COMUNICA

a) **oggetto della determinazione da assumere:** Approvazione del progetto per la realizzazione di una Casa di Riposo per Anziani, in località Calegna in Variante Urbanistica di cui all'istanza presentata, ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010, dalla sig.ra Guglietta Michela, nata a Formia il 27.04.1969, n.q. di Amministratore Unico della società "PIDA Immobiliare srl", con sede a Gaeta in via Veneto 7, P.Iva 02614150593, e acquisita dal SUAP del Comune di Gaeta con numero di pratica 02614150593-07062021-1444 prot. 34547 del 08.06.2021.

La documentazione oggetto di esame della Conferenza dei Servizi e delle conseguenti determinazioni è composta dagli Elaborati progettuali e tecnici elencati in premessa con i numeri da 1 a 12.

I documenti sopra indicati sono depositati e consultabili presso questo Ente, Dipartimento di Riqualificazione Urbana, e degli stessi può essere presa visione ed astratta copia informatica sul link:

[http://win.comune.gaeta.it/ftp/ISTANZA\\_SUAP\\_PIDA\\_IMMOBILIARE.zip](http://win.comune.gaeta.it/ftp/ISTANZA_SUAP_PIDA_IMMOBILIARE.zip)

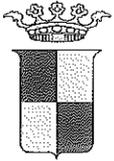
Gli atti di assenso da acquisire in conferenza, ai fini dell'approvazione del progetto in parola sono indicati in premessa.

b) **entro e non oltre il 18.08.2022**, potranno essere richieste a mezzo PEC all'indirizzo [protocollo@pec.comune.gaeta.it](mailto:protocollo@pec.comune.gaeta.it), ai sensi dell'art. 2, comma 7, della legge n. 241/1990, integrazioni documentali o chiarimenti relativi a fatti, stati o qualità non attestati in documenti già in possesso dell'amministrazione stessa o non direttamente acquisibili presso altre pubbliche amministrazioni. Entro lo stesso termine, le amministrazioni coinvolte possono richiedere, con adeguata motivazione, di procedere in forma simultanea e modalità sincrona;

c) **entro e non oltre il 02.11.2022**, le amministrazioni coinvolte devono rendere le proprie determinazioni relative alla decisione oggetto della conferenza, fermo restando l'obbligo di rispettare il termine finale di conclusione del procedimento;

d) **entro e non oltre il 12.11.2022**, avrà luogo lo svolgimento dell'eventuale riunione in modalità sincrona ex art. 14-ter, legge n. 241/1990.

e) Si ricorda che entro il termine perentorio di cui alla lett. c) le amministrazioni coinvolte sono tenute a rendere le proprie determinazioni relative alla decisione oggetto della conferenza. Tali determinazioni sono formulate in termini di assenso o dissenso congruamente motivato e indicano, ove possibile, le modifiche



# COMUNE DI GAETA

Provincia di Latina

DIPARTIMENTO RIQUALIFICAZIONE URBANA/SUAP

Piazza XIX Maggio, 10 - 04024 Gaeta PEC: [protocollo@pec.comune.gaeta.it](mailto:protocollo@pec.comune.gaeta.it) Partita I.V.A. 00142300599



eventualmente necessarie ai fini dell'assenso. Le prescrizioni o condizioni eventualmente indicate ai fini dell'assenso o del superamento del dissenso sono espresse in modo chiaro e analitico e specificano se sono relative a un vincolo derivante da una disposizione normativa o da un atto amministrativo generale ovvero discrezionalmente apposte per la migliore tutela dell'interesse pubblico.

f) L'eventuale mancata comunicazione della determinazione di cui sopra entro tale termine, ovvero la comunicazione di una determinazione priva dei requisiti indicati, equivalgono ad assenso senza condizioni - fatti salvi i casi in cui disposizioni del diritto dell'Unione europea richiedono l'adozione di provvedimenti espressi. Restano ferme le responsabilità dell'amministrazione, nonché quelle dei singoli dipendenti nei confronti dell'amministrazione, per l'assenso reso, ancorché implicito.

Si comunica infine che per ogni informazione relativa alla procedura in corso è possibile rivolgersi al Responsabile del Procedimento, Arch. Laura Tipaldi, ai seguenti recapiti: tel.0771.469407, e-mail: [laura.tipaldi@comune.gaeta.it](mailto:laura.tipaldi@comune.gaeta.it).

Il Responsabile del Procedimento

Arch. Laura Tipaldi

Il Dirigente del Dipartimento RU/SUAP

Arch. Stefania Della Notte