

COMUNE DI GAETA
Dipartimento BEST
Ufficio SUAP
protocollo@pec.comune.gaeta.lt.it
c.a.: Dirigente del Servizio SUAP
Dott.ssa Anna Maria De Filippis

OGGETTO: Istanza ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010 per l'approvazione in variante al PRG del progetto per la realizzazione di un'autorimessa e sovrastante parcheggio a raso con pensiline fotovoltaiche in via Bachelet snc, località Serapo.

Soggetto proponente: **PIDA Immobiliare S.r.l.**

Codice Pratica SUAP: **02614150593-24012024-1211**

Protocollo SUAP: **REP_PROV_LT/LT-SUPRO/0012548 del 31.01.2024**

Riscontro alla nota inviata dalla Direzione Regionale Urbanistica e politiche abitative - Pianificazione territoriale, politiche del mare prot. Registro Ufficiale U.0029297 del 14.01.2026 per richiesta di chiarimenti ed integrazioni.

La sottoscritta GUGLIETTA Michela, nata a Formia (LT) il 27/04/1969, residente a Gaeta (LT) in Via Guglielmo Marconi n. 20, Codice Fiscale: GGL MHL 69D67 D708C, in qualità di amministratore unico e legale rappresentante della società "PIDA IMMOBILIARE S.r.l." con sede in Via Vittorio Veneto n. 7 - 04024 Gaeta (LT), C.F./P.IVA: 02614150593, a seguito della richiesta di chiarimenti ed integrazioni da parte della Direzione Regionale coinvolta nella Conferenza dei Servizi decisoria in forma semplificata ed asincrona pervenuta tramite nota prot. U.0029297 del 14.01.2026, chiarisce per quanto di propria competenza che:

1. il parere citato nella richiamata nota prot. 356 del 07/01/2026 e trasmessoVi in questa sede è riferito ad un parere vero e proprio espresso dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Province di Frosinone e Latina con atto prot. n. 13086 del 26/11/2025. Lo stesso contiene vincoli e prescrizioni ma non richieste di integrazioni (**Allegato 1**);
2. l'attività proposta nell'intervento rientra come fattispecie nella "Gestione di parcheggi ed autorimesse" con codice ATECO 2025 - 52.21.50;
3. l'insussistenza di usi civici sull'area è desumibile dalla perizia espletata dall'avv. Ugo Petronio omologata con Atto n. 22/2009 R.G. del 29/11/2009 dal Ministero di Grazia e Giustizia Commissariato agli Usi Civici, come riportato anche nel certificato di destinazione urbanistica prot. n. 2359 del 14/01/2024 rilasciato dal Comune di Gaeta (**Allegato 2**);
4. al fine di definire l'esatta attuale destinazione d'uso dell'area di intervento si chiarisce che il P.R.G. comunale adottato prevedeva per l'area oggetto di intervento la destinazione B - B1, l'analisi sul Piano,

effettuata dal Comitato Tecnico Regionale, apportava una serie di modifiche dettagliate nella relazione emanata con prot. n. 6151 del 12/06/1973, sulla base della quale fu successivamente approvato il Piano stesso con D.G.R. 1498 del 10/10/1973.

- a. Tra le modifiche indicate era presente anche lo stralcio di una porzione di area B-B1, in cui ricade il lotto di intervento, a favore della destinazione a Verde Pubblico. La cartografia del Piano Approvato, con le indicazioni dell'Ufficio Regionale, è stata inserita nella Tavola "Inquadramento" mentre nella relazione Paesaggistica è stata erroneamente riportata la cartografia del Piano Adottato, con l'iniziale destinazione B-B1. Attualmente l'area è definita come "zona bianca" per decorrenza dei termini di attuazione delle previsioni urbanistiche, come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Gaeta con prot. 2359 in data 14/01/2020 (**Allegato 2**).
5. Il progetto si pone come variante puntuale al P.R.G. vigente ed intende attribuire al lotto la destinazione F – Parcheggi privati ad uso pubblico. Le previsioni del Piano Regolatore Generale approvato prevedono in quest'area la destinazione V.P. – Verde pubblico come descritto negli elaborati grafici e nel capitolo II delle N.T.A. – "Zonizzazione". Tuttavia, tale destinazione risulta decaduta per decorrenza dei termini di attuazione urbanistica, dunque attualmente ricade in "zona bianca" come specificato anche nel Certificato di destinazione Urbanistica prot. 2359 del 14/01/2020 (**Allegato 2**). Dalla lettura delle N.T.A. del P.R.G. vigente, all'articolo 23, emerge la suddivisione del territorio comunale in n. 6 zone, tra le quali la zona "F: servizi e impianti di interesse generale". Negli articoli successivi delle N.T.A. vengono descritte le caratteristiche urbanistiche vigenti all'interno di ciascuna delle zone individuate, tuttavia, manca la definizione dei parametri per una specifica zona F ed inoltre, dalla lettura delle tavole di P.R.G., non si evidenzia l'individuazione di alcuna zona F.
- a. A chiarimento di quanto appena detto occorre far presente che pur non essendo indicate come zone F, sono presenti zone per "servizi e impianti di interesse generale", quindi ad esse equiparabili ai sensi di quanto previsto dall'art. 2 del D.M. 1444/68: *Parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di carattere generale*, pur essendo indicate con altre abbreviazioni, ad esempio: S (attrezzature scolastiche), SP (attrezzature sportive), H (ospedali), Cm (cimitero), ecc.. Tra tutte le aree destinate a *servizi di interesse generale* si riscontra l'assenza di parcheggi a servizio della residenzialità, di qui la proposta progettuale e l'interesse da parte dell'Amministrazione alla realizzazione del progetto.
 - b. Come noto, nonché ribadito nella Vs nota prot. U.000029297 del 14.01.2026, la presente variante urbanistica, con la definizione dei parametri ed degli indici relativi, è vincolata al

progetto in esame e, in caso di mancata realizzazione dello stesso, tutto quanto previsto non avrà alcun effetto sul Piano Vigente, decadendo totalmente.

6. L'elaborato "Verifiche urbanistiche" TAV.06 viene inserito nell'invio pec attuale (**Allegato 3**). Si rappresenta che la valutazione della Superficie Lorda di Pavimento, effettuata in sede progettuale e propedeutica al calcolo delle superfici per standard da cedere al comune, ha visto il computo delle aree dell'autorimessa interrata ed anche delle aree di parcheggio a raso scoperte. Queste ultime non avrebbero dovuto concorrere a tale definizione in quanto aree esterne, prive di volumi chiusi, per cui risultano maggiori superfici per standard ceduti al Comune rispetto a quanto previsto dal punto 2 dell'art. 5 del D.M. 1444/68. Relativamente al progetto degli standard pubblici sull'area da cedere al Comune si chiarisce che lo stesso è stato definito sulla base delle indicazioni di Piano, nonché delle esigenze e volontà dell'Amministrazione, che in più occasioni interlocutorie sia con la scrivente che dinanzi alla Giunta ed al Consiglio Comunale ravvisava, nell'allargamento della sede viaria, una condizione necessaria al miglioramento della vivibilità e della fruibilità del quartiere. Per le ragioni appena descritte, ovvero per la maggiore superficie destinata a standard rispetto a quanto previsto dal D.M. 1444/68 e per le richieste formulate dall'Amministrazione Comunale, il progetto delle aree da cedere per standard pubblici prevederà l'allargamento della sede viaria Via dei Gelsomini.
7. Si trasmette con la presente una documentazione fotografica di maggior dettaglio con riprese anche interne all'area oltre a render rappresentativi del progetto all'interno del parcheggio a raso (**Allegato 4 -Allegato 5**).
8. Riguardo le trasmissioni successive alla D.G.C. 313 del 15/09/2025 si fa presente che gli elaborati progettuali interessati non contenevano alcuna variazione sul progetto e anzi giova chiarire in questa sede che gli stessi riguardavano esclusivamente:
- gli elaborati del progetto esecutivo sull'area da cedere al Comune per standard urbanistici, mai trasmesso precedentemente;
 - l'aggiornamento conseguente a tale definizione esecutiva di alcuni elaborati dell'area privata;
 - elaborati grafici nonché dichiarazioni del progettista specificatamente richiesti dall'Amministrazione Comunale a verifica di alcuni aspetti progettuali.
9. In riferimento ai chiarimenti richiesti circa i fabbricati esistenti definiti fatiscenti ed inagibili, si chiarisce che, sul lotto di intervento allo stato attuale sono presenti due manufatti in muratura portante, costituiti da un unico vano, coperti con un'unica falda spiovente, il cui periodo di realizzazione è antecedente al 1967, come si evince anche dalla relazione redatta dal Geom. Napolitano Giuseppe ed allegata al DOCFA in cui vengono classificati come unità collabenti in categoria F/2 (**Allegato 6**). Il

progetto prevede la loro totale demolizione come indicato nella tavola del rilievo, per cui non sono più visibili nei grafici di progetto.

10. il riferimento ai campi da Padel riscontrato nella relazione geologica è stato eliminato nell'aggiornamento della stessa allegato alla presente (**Allegato 7**), unico aspetto in cui ha subito variazione, mentre per quanto riguarda la bozza di convenzione il richiamo al campo da padel era stato lasciato nelle premesse per descrivere l'iter procedurale subito dal progetto, infatti, nel corpo della convenzione è citato il parcheggio a raso. Ad ogni modo abbiamo ritenuto conveniente accogliere l'osservazione per fugare possibili fraintendimenti specificando, anche nelle premesse, che la funzione "campo da padel" è stata sostituita con la variante del marzo 2025 in "parcheggio a raso". Si è provveduto anche a correggere l'errore di battitura per il quale risultava indicata la particella 328 anziché la 3228 (**Allegato 8**).

11. In questa sede si inoltra un aggiornamento anche della relazione tecnica generale nella quale sono stati chiariti e dettagliati gli aspetti emersi dall'analisi della Direzione Regionale (**Allegato 9**).

Distinti saluti

Gaeta 03 marzo 2026

Firma

Pida Immobiliare srl
L'Amministratore Unico
Guglietta Michela

Allegati:

- A1 – Parere della Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio prot.13086/2025;
- A2 – Certificato di Destinazione Urbanistica prot. 2359/2020;
- A3 – Tav.06 "Verifiche Urbanistiche";
- A4 – Documentazione fotografica aggiornata;
- A5 –inserimenti fotorealistici aggiornati;
- A6 – dichiarazione e relazione unità collabenti redatta in sede di DOCFA;
- A7 – Relazione geologica aggiornata;
- A8 – bozza di convenzione aggiornata;
- A9 – Relazione Generale aggiornata.