



# CITTA' DI GUIDONIA MONTECELIO

*Area Metropolitana di Roma Capitale*

<b>Deliberazione della Giunta</b>		Numero	Data
		123	18-09-2025
<b>OGGETTO:</b>	APPROVAZIONE PROPOSTA DI DIVERSA DISLOCAZIONE CUBATURA AI SENSI DELL'ART. 1BIS C. 2 LETT. I) DELLA L.R. 36/87 AL P.P. SETTEVILLE NORD 2A -2B PRESENTATA DAL SIG. STEFANO BRUNO RUGGERI, LEGALE RAPPRESENTANTE DELLE SOCIETA AGRICOLA NUOVA ZELANDA SRL, AGRICOLA NUOVA IRLANDA SRL E AGRICOLA NUOVA SCOZIA SRL.		

COPIA ANALOGICA DI DOCUMENTO INFORMATICO AI SENSI DELL'ART. 23 DEL C.A.D.

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

L'anno duemilaventicinque, addì diciotto del mese di settembre, alle ore 11:30, nella Sala Giunta previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dal T.U. delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali – D.Lgs. 18.8.2000 n° 267 e dallo Statuto sono convocati a seduta i componenti la Giunta.

All'appello risultano:

		presente	assente
LOMBARDO Mauro	SINDACO	Presente	
DE DOMINICIS Paola	Vice Sindaco	Presente	
RUGGERI Paolo	Assessore	Assente	
PROIETTI Mario	Assessore	Presente	
MAZZA Andrea	Assessore	Presente	
ROSSI Cristina	Assessore	Presente	
TORRESI Valentina	Assessore	Assente	
VENTURIELLO Michele	Assessore	Assente	
TOTALE		5	3

Assume la Presidenza Mauro LOMBARDO nella sua qualità di SINDACO.

Partecipa alla seduta il Vice Segretario Pierluigi Floridi il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Il Presidente, verificata la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta a deliberare sugli oggetti iscritti all'ordine del giorno.

Il presente atto è comunicato ai Capigruppo Consiliari contestualmente all'affissione all'Albo Pretorio online ai sensi dell'art. 125 del D.Lgs. n. 267/2000.

**PREMESSO CHE**

- il Comune di Guidonia Montecelio è dotato di Piano Regolatore Generale (PRG), approvato con Deliberazione Consiliare n. 272 del 20/12/1971 e DGR n. 430 del 10/02/1976, pubblicato con BUR n. 11 del 20/04/1976;
- a seguito di approvazione dello stesso sono stati redatti ed approvati successivi Piani Attuativi in esecuzione e/o variante al PRG, tra i quali il "P.P.Setteville Nord 2A-2B", Delibera di Giunta Regionale n°6697 del 01/08/1991;
- la società Agricola Nuova Zelanda SRL, c.f. 80140510589 - p.i. 02128471006 (Stefano Bruno Ruggeri, legale rappresentante) è proprietaria di una serie di lotti interessati dal P.P. Setteville Nord 2A-2B e identificati in catasto terreni alla sez.MAR, foglio 6, part.IIe 579-580-282-272-268-578-264-216-208;
- la società Agricola Nuova Scoza SRL, c.f. 80140530587 - p.i. 02128481005 (Stefano Bruno Ruggeri, legale rappresentante) è proprietaria di una serie di lotti interessati dal P.P. Setteville Nord 2A-2B e identificati in catasto terreni alla sez.MAR, foglio 6, part.IIe 216-208;
- la società Agricola Nuova Irlanda SRL, c.f. 17870301003 - p.i. 17870301003 (Stefano Bruno Ruggeri, legale rappresentante) è proprietaria di una serie di lotti interessati dal P.P. Setteville Nord 2A-2B e identificati in catasto terreni alla sez.MAR, foglio 6, part.IIe 2142-551-552-2213-2211-2214-2212;

**CONSIDERATO CHE**

- le Società Agricola Nuovo Zelanda S.R.L., Agricola Nuovo Irlanda S.R.L e Agricola Nuova Scoza SRL hanno presentato "PROPOSTA DI DIVERSA DISLOCAZIONE STANDARD URBANISTICI E LOTTI EDIFICABILI AI SENSI DELL'ART. 1BIS C. 2 LETT. I) DELLA L.R. 36/87 AL "P.P. SETTEVILLE NORD 2A -2B" acquisita al protocollo dell'Ente al n. 35267 del 27-03-2025 e successive integrazioni a mezzo del suo legale rappresentante Stefano Bruno Ruggeri, nato a Roma, il 22 agosto 1963;
- la proposta contiene inoltre la richiesta di realizzazione, su area adiacente i lotti interessati di dislocazione, di un piano interrato a destinazione parcheggio privato, di cui alla Legge 122/1989 e ss.mm.ii., con copertura piana da destinare a piazza pubblica e conseguente cessione al Comune di Guidonia Montecelio previa convenzione e successivo P.D.C.C. ai sensi dell'art.28 bis del DPR 380/2001 e art.11 della Legge 241/1990;
- che la proposta di dislocazione è meglio descritta nella tabella sottostante:

**TABELLA A**

<b>DITTE PROPRIETARIE</b>	<b>fg.</b>	<b>part.</b>	<b>Sup. area da cedere già destinata a viabilità</b>	<b>Sup. area oggetto di dislocazione,mutament o classificazione e successiva cessione</b>	<b>Classificazione area da dislocare</b>	<b>Classificazione area successivamente alla dislocazione</b>
Agricola Nuova Zelanda	6	579	109	228	B4	viabilità
Agricola Nuova Zelanda	6	580	129	235	B4	viabilità
Agricola Nuova Zelanda	6	282	121	197	B4	viabilità
Agricola Nuova Zelanda	6	272	126	118	B4	viabilità
Agricola Nuova Zelanda	6	268	127	125	B4	viabilità
Agricola Nuova Zelanda	6	578	131	142	B4	viabilità
Agricola Nuova Zelanda	6	264	34	42	B4	viabilità

Agricola Nuova Scozia	6	216	93	110	B4	viabilità
Agricola Nuova Scozia	6	208	132	180	B4	viabilità
			<i>1002</i>	<i>1377</i>		

DITTE PROPRIETARIE	fg.	part.		Sup. area oggetto di atterraggio cubatura a seguito di dislocazione	Classificazione area oggetto di atterraggio cubatura	
Agricola Nuova Irlanda	6	2142		870	G2	
Agricola Nuova Irlanda	6	551		162	G2	
Agricola Nuova Irlanda	6	552		97	G2	
Agricola Nuova Irlanda	6	2213 parte		248	G2	
				<i>1377</i>		

- che l'area oggetto di convenzione per la realizzazione della piazza è meglio descritta nella tabella sottostante:

### TABELLA B

DITTE PROPRIETARIE	fg	part.	Sup. da destinare a piazza	Classificazione area da destinare a piazza
Agricola Nuova Irlanda	6	2211	250	G2
Agricola Nuova Irlanda	6	2214	68	G2
Agricola Nuova Irlanda	6	2212	648	G2
Agricola Nuova Irlanda	6	2213 parte	324	G2
			<i>1290</i>	

#### DATO ATTO CHE

- I lotti oggetto di dislocazione sono classificati in zona B4, edificazione di tipo residenziale;
- le aree oggetto di atterraggio della cubatura sono classificate in zona G2 ma non hanno caratteristiche di tipo naturalistico, nessuna copertura boschiva e per lo più risultano incolte e prive di vegetazione così come da relazione allegata alla proposta redatta dal dott. Marco Andrianelli;
- tutte le aree oggetto della proposta non sono interessate da vincoli di tipo paesaggistico o archeologico derivanti dal P.T.P.R. Lazio;

- I lotti oggetto di dislocazione saranno ceduti gratuitamente all'ente e destinati a viabilità;
- la dislocazione non comporta nessun aumento di cubatura prevista dal P.P. in grado di alterare il fabbisogno di standard urbanistici;
- in data 22/04/2022 con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 27 si provvedeva alla "Istituzione, ai sensi dell'art. 16, comma 4, lettera d-ter del DPR 380/2001, del contributo straordinario di costruzione (CS). Approvazione del connesso Regolamento";
- le modalità di versamento del contributo straordinario verranno definite successivamente con la sottoscrizione di una convenzione tra i proponenti e il Comune. Convenzione propedeutica al rilascio dei Permessi di Costruire;
- il Dirigente IV ha espresso, con nota prot. n. 61459 del 05/06/2025, il parere tecnico favorevole;
- che la proposta di modifica rientra tra quelle previste dall'art.1 bis commi 1 e 2 della L.R. 02 luglio n°36 che dispone quanto segue:  
*"1. I piani attuativi, conformi allo strumento urbanistico generale, anche qualora contengano le modifiche di cui al comma 2, sono approvati dalla giunta comunale, senza l'applicazione delle procedure di cui al medesimo articolo 1, commi 2 e 3.*  
*"2. Le modifiche di seguito elencate a piani attuativi e programmi urbanistici comunque denominati già approvati, ancorchè decaduti, non costituiscono variante quando riguardano : .... i) la diversa dislocazione, entro i limiti del 20 per cento degli insediamenti, dei servizi, delle infrastrutture o del verde pubblico senza aumento delle quantità e dei pesi insediativi e senza la riduzione degli standard urbanistici";*
- la proposta di realizzare una piazza sull'area sovrastante il locale interrato, destinato a parcheggi privati ai sensi dell'art.9 della Legge 122/1989, dota la frazione di Setteville nord di uno spazio di aggregazione che riveste un notevole interesse pubblico;
- che l'area da destinare a piazza sarà oggetto di cessione gratuita all'ente;
- che l'intervento non costituendo variante, ma mera modifica, non rientra tra quelli previsti dal D.lgs 152/06 ovvero dalla procedura di Verifica di assoggettabilità a V.A.S.;

#### PRESO ATTO CHE

- la proposta è costituita dai seguenti elaborati, presentati con prot. n. 35267 del 27-03-2025, prot. n. 77315 del 18-07-2025 e prot. n. 79843 del 25-07-2025:
  - TAV 1 – ELABORATO PROGETTUALE;
  - TAV 2 – ELABORATO PROGETTUALE;
  - Relazione tecnica Dott. Marco Andrielli;
  - Relazione tecnica descrittiva della proposta;

#### CONSIDERATO

- che il presente provvedimento non comporta oneri diretti ed indiretti sul Bilancio dell'Ente, ma esclusivamente ricadute e riflessi positivi in termini di entrate e di ampliamento del patrimonio dell'Ente, per i quali si ritiene comunque necessario acquisire il parere contabile;

#### VISTI

- Il Dlgs 267/2000;
- Lo Statuto Comunale;
- Il parere di regolarità tecnica e contabile resi ai sensi dell'art. 49 del D.lgs n. 267/2000;
- la L.R. 36/87e s.m.i.;;
- il DPR 380/2001 e s.m.i.;

**PROPONE DI DELIBERARE**

1. Di approvare le premesse che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto, le quali recano contenuto motivazionale;
2. Di approvare la «Proposta di modifica al P.P. Setteville Nord 2A-2B», presentata dalle “società proponenti” nelle premesse richiamate, ai sensi dell’art. 1bis, comma 2, lett. i) della Legge Regionale n. 36 del 20/07/1987, relativa ai terreni distinti al Foglio n.6 della Sezione di Marco Simone, riportati nella Tabella A e Tabella B, e costituita dai seguenti allegati presentati con prot. n. 35267 del 27-03-2025, prot. n. 77315 del 18-07-2025 e prot. n. 79843 del 25-07-2025:
  - TAV 1 – ELABORATO PROGETTUALE;
  - TAV 2 – ELABORATO PROGETTUALE;
  - Relazione tecnica Dott. Marco Andrielli;
  - Relazione tecnica descrittiva della proposta;
3. di prendere atto che il presente provvedimento non comporta oneri diretti ed indiretti sul Bilancio dell’Ente, ma esclusivamente ricadute e riflessi positivi in termini di entrate e di ampliamento del patrimonio dell’Ente;
4. Di dare mandato al Dirigente Area IV Urbanistica della predisposizione di tutti gli atti necessari e conseguenti per la conclusione del procedimento;
5. di dare atto che il presente provvedimento sarà presente all’albo pretorio online e sul sito comunale nella sezione Amministrazione trasparente – Provvedimenti organi di indirizzo politico –provvedimenti, ai fini dell’espletamento della procedura pubblicitaria di cui alla L.1150/42.
6. di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell’articolo 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

## **LA GIUNTA COMUNALE**

**VISTO** l'art. 48 del T.U.E.L. n. 267/2000;

**RITENUTA** la proposta meritevole di approvazione senza alcuna prescrizione;

**DATO ATTO** che, in ordine alla proposta deliberativa di cui sopra, sono stati resi i prescritti pareri ex art. 49 del D.Lgs n. 267/2000;

**DATO ATTO** che la presente proposta deliberativa riveste carattere d'urgenza, per cui si rende necessario l'imprimatur dell'immediata esecutività, ai sensi dell'ex art. 134 - comma 4 del D. Lgs. n. 267/2000;

**Con votazione unanime e favorevole espressa nei modi e nelle forme di legge**

### **DELIBERA**

**DI** approvare la proposta di deliberazione innanzi trascritta, il cui testo si intende qui integralmente riportato;

**DI** dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 - comma 4 del D.Lgs n. 267/2000.

OGGETTO:	APPROVAZIONE PROPOSTA DI DIVERSA DISLOCAZIONE CUBATURA AI SENSI DELL'ART. 1BIS C. 2 LETT. I) DELLA L.R. 36/87 AL P.P. SETTEVILLE NORD 2A -2B PRESENTATA DAL SIG. STEFANO BRUNO RUGGERI, LEGALE RAPPRESENTANTE DELLE SOCIETA AGRICOLA NUOVA ZELANDA SRL, AGRICOLA NUOVA IRLANDA SRL E AGRICOLA NUOVA SCOZIA SRL.
----------	---

*"Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D. Lgs. n. 82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n. 235/2000, del D.P.R. n. 445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.  
Il documento informatico è memorizzato digitalmente e conservato presso l'Ente"*

Il SINDACO  
F.to Mauro LOMBARDO

Il Vice Segretario  
F.to Pierluigi Floridi

---

### CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Certificasi che copia della presente delibera è stata pubblicata all'Albo Pretorio il 22-09-2025 per la prescritta pubblicazione di quindici giorni consecutivi e vi rimarrà fino al 07-10-2025.

Il Vice Segretario  
Pierluigi Floridi

---

### ESECUTIVITÀ

Il sottoscritto Segretario Generale, sulla scorta degli atti d'ufficio, ai sensi dell'art. 134 del T.U.E.L. 18.08.2000 n. 267, certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il giorno 22-09-2025.

- Perché dichiarata immediatamente eseguibile; (art.134 - comma 4°)  
 Perché decorsi 10 giorni dalla sua pubblicazione; (art. 134 - comma 3°)

Li, 22-09-2025

Il Vice Segretario  
Pierluigi Floridi

*"Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D. Lgs. n. 82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n. 235/2000, del D.P.R. n. 445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa. Il documento informatico è memorizzato digitalmente e conservato presso l'Ente"*