



SOCIETÀ AGRICOLA NUOVA ZELANDA S.R.L.

VIA CAIO MARIO 27 - 00192- Roma



Spett.le Comune di Guidonia

ALLA CORTESE ATTENZIONE

- SIG. SINDACO
 - SIG. ASSESSORE ALL'URBANISTICA
 - SIG. ING. DIRIGENTE SETTORE URBANISTICA
- Via PEC: protocollo@pec.guidonia.org

PROPOSTA DI DISLOCAZIONE STANDARD URBANISTICI E LOTTI EDIFICABILI AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE N.36/87, ARTICOLO 1 BIS, COMMA 2, LETTERA i)

Il sottoscritto Stefano Bruno Ruggeri, nato a Roma, il 22 agosto 1963, in qualità di Legale Rappresentante delle società:

1. **AGRICOLA NUOVA ZELANDA S.R.L.**, c.f.: 80140510589 p.iva: 02128471006
2. **AGRICOLA NUOVA IRLANDA S.R.L.**, c.f.: 17870301003 p.iva: 17870301003

tutte con sede in Via Caio Mario 27 (00192) Roma e proprietarie dei terreni siti nel Comune di Guidonia Montecelio, Località Setteville Nord, distinti in Catasto di detto Comune al foglio n. 6 - Sez. Marco Simone;

part.		DITTE PROPRIETARIE	Zona P.R.G
579		Agricola Nuova Zelanda	PARTE edificabile (B4)
580		Agricola Nuova Zelanda	PARTE edificabile (B4)
282		Agricola Nuova Zelanda	PARTE edificabile (B4)
272		Agricola Nuova Zelanda	PARTE edificabile (B4)
268		Agricola Nuova Zelanda	PARTE edificabile (B4)
578		Agricola Nuova Zelanda	PARTE edificabile (B4)
264		Agricola Nuova Zelanda	PARTE edificabile (B4)
216		Agricola Nuova Zelanda	PARTE edificabile (B4)
208		Agricola Nuova Zelanda	PARTE edificabile (B4)
2142		Agricola Nuova Irlanda	servizi pubblici (G2)
551		Agricola Nuova Irlanda	servizi pubblici (G2)
552		Agricola Nuova Irlanda	servizi pubblici (G2)
2213	(PARTE)	Agricola Nuova Irlanda	servizi pubblici (G2)

PREMESSO CHE

- A. I terreni di proprietà della Agricola Nuova Zelanda s.r.l. siti lungo Via Arcinazzo Romano ed individuati al catasto di questo comune alla Sez. MAR foglio 6 con le particelle 288-579-580-582-272-268-578-264-216, sopra riportate con la loro consistenza catastale, ricadono, come meglio rappresentato **nella Tavola n. 1** allegata alla presente, in zona B/4 di Piano Particolareggiato Setteville Nord 2A - 2B, approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 6697/1991, e quindi **risultano edificabili con un indice mc/mq di 0,55**, sviluppando una superficie totale territoriale di 2.379,00 mq ed una superficie fondiaria di 1.377,00 mq (derivante dalla detrazione della superficie della mezzeria di viabilità esistente di Via Arcinazzo, che risulta essere pari a mq 1.002,00); pertanto la volumetria assentibile è pari a complessivi (1.377,00 x 0,55=) 757,35 mc.
- B. Detti lotti di terreno ricadono nella fascia di rispetto del grande elettrodotto gestito da TERNA che percorre e sovrasta via Arcinazzo; la relativa DPA (Distanza di Prima Approssimazione) sancisce di fatto la loro inedificabilità e quindi la concreta non utilizzabilità della cubatura in loco.
- C. È interesse delle società proponenti, dislocare le cubature sopra menzionate, su altri terreni di proprietà delle proponenti e aventi invece destinazione a servizi pubblici (G2) invertendo, per analoga superficie, le destinazioni dei terreni e poter sviluppare di conseguenza così le cubature di cui si ha diritto sempre senza alterare quindi gli standard urbanistici e gli insediamenti previsti dal Piano Particolareggiato di Setteville Nord (Variante 2A-2B).
- D. In particolare i terreni attualmente a servizi pubblici (G2) e sui quali atterrebbe la cubatura assentibile, si trovano lungo Via Pisoniano ove la viabilità è stata già realizzata e anche già ceduta verso l'Amministrazione a fronte di un iter che coinvolgeva i terreni limitrofi a quelli oggetto della presente richiesta.
- E. Le Società proponenti sono altresì proprietarie di ulteriori terreni lungo la citata Via Pisoniano, contigui a quelli oggetto di dislocamento e sui quali intenderebbero realizzare dei box pertinenziali destinati al rimessaggio delle auto dei residenti, come previsto dalla L. n.122/89. Infatti, secondo uno studio eseguito da esperti tecnici del traffico (cfr. allegato), si è rilevato che la zona di Via Pisoniano e di Via Anticoli Corrado oltre ad essere interessata da un intenso uso veicolare è particolarmente carente di parcheggi; la realizzazione di detti box, che saranno ceduti solo come pertinenze esclusive alle case dei residenti nella circoscrizione di Setteville Nord, anche qui come previsto dalla L. 122/1989 (c.d. legge Tognoli), oltre ad avere un impatto ambientale nullo in quanto seminterrati, consentirebbero di alleviare la cronica mancanza di spazi a parcheggio auto.
- F. Nel caso di accettazione della presente proposta è intenzione delle Società sottoscrittrici di cedere la proprietà solaio di copertura dei realizzandi box al Comune DI Guidonia Montecelio, in modo che questo possa destinarlo ad un uso pubblico confacente con le esigenze della popolazione residente; in particolare tale spazio, che avrebbe una superficie di circa 1.000 mq e vista anche la sua posizione in prossimità dell'intersezione di via Pisoniano con via Anticoli Corrado e nelle immediate vicinanze di negozi, Supermercati, Farmacie ecc., si colloca nel cuore del quartiere di Setteville Nord ove è più elevata la presenza dei residenti; il Comune pertanto potrebbe ivi realizzare una piazza con panchine e di cui l'intero quartiere è privo, ove i cittadini possono incontrarsi e vivere finalmente il senso di collettività e partecipazione. In tal modo la destinazione a "Servizi Pubblici" dei detti terreni, per la superficie di 1000 mq. troverebbe quindi la propria realizzazione pratica.

Tutto ciò premesso e anche per evitare un contrasto tra reciproci ed opposti interessi, le società indicate in epigrafe,

PROPONGONO ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Di acconsentire al trasferimento della cubatura che sviluppano le particelle distinte al Foglio n. 6 della sezione Marco Simone, n. 579-580-282-272-268-578-264-216-208, aventi destinazione B4 per una superficie fondiaria di mq. 1.377,00, su un'area attualmente avente formalmente destinazione G2 – parco naturale (individuate sempre al Foglio 6 con le particelle n. 2142-551-552 e parte della 2213, per l'analoga superficie di mq. 1.377,00): si tenga conto che tale destinazione urbanistica non è più vincolante come confermato dalla relazione del Dott. Forestale Marco Andrelli che viene allegata alla presente e come già valutato e certificato da parte dell'Amministrazione con l'accettazione di un'altra proposta di dislocamento di cubature sui lotti limitrofi a quelli oggetto della presente, attraverso Delibera di Giunta Comunale n. 198 del 23.12.2025

Il trasferimento della cubatura e l'inversione delle destinazioni urbanistiche rispetterebbe, all'interno del medesimo piano particolareggiato e come meglio evidenziato sulla tavola n.1 degli elaborati progettuali allegati alla presente, quanto previsto dall'articolo 1 bis, della L.R. n.36/87, che risulta essere pari al 20%.

Le proponenti intendono incentivare l'Amministrazione ad approvare tale proposta e quindi il trasferimento di cubatura tramite:

- 1) La **cessione volontaria senza corrispettivo in denaro** della mezzeria stradale relativa alla viabilità esistente di Via Arcinazzo, che ricade all'interno delle particelle di cui le società proponenti sono proprietarie e che attualmente sviluppano le cubature assentite, mentre si ribadisce che la viabilità prospiciente Via Pisoniano è stata già ceduta all'Amministrazione Comunale a seguito della Delibera di Giunta Comunale sopra riportata.
- 2) La **cessione volontaria senza corrispettivo in denaro** del solaio di copertura dei realizzandi box pertinenziali, costruiti nel rispetto della L. 122/1989 (c.d. Legge Tognoli) per una superficie non inferiore a mq. 1.000, sulla quale il Comune potrà realizzare il servizio pubblico che maggiormente soddisfa le esigenze dei cittadini.

Indubbiamente la presente proposta è vantaggiosa per il Comune di Guidonia Montecelio in quanto soddisfa un concreto e indifferibile

INTERESSE PUBBLICO

Infatti:

- a) A fronte del dislocamento proposto non vi sarebbe nessuna variazione degli standard urbanistici in quanto la superficie fondiaria attualmente edificabile (B4) e pari a mq. 1.377,00, si dislocerebbe su analoga superficie attualmente destinata servizi Pubblici (G2) e viceversa, in modo che le estensioni territoriali delle aree aventi diversa destinazione urbanistica non soffrirebbero di alcun mutamento, lasciando inalterato il rapporto tra popolazione insediabile e standard previsti dalla Variante 2A - 2B;
- b) La cessione senza corrispettivo in denaro di un'area, corrispondente al solaio di copertura dei realizzandi box, che potrebbe essere destinata da parte dell'Amministrazione a servizi pubblici, e che consentirà alla stessa di acquisire al patrimonio comunale una superficie di grande pregio in quanto collocata al centro del quartiere e in prossimità di tutti gli esercizi commerciali di vicinato e numerosi studi professionali; la realizzazione di una piazza ad esempio potrebbe finalmente consentire di dotare l'intero comprensorio di Setteville Nord / Marco Simone di un vero e proprio spazio destinato agli incontri della comunità;
- c) La realizzazione di box pertinenziali destinati al parcheggio delle automobili sgraverebbe la zona compresa tra Via Pisoniano e Via Anticoli Corrado, ove maggiormente si concentrano le attività commerciali del quartiere e che vede un intenso traffico veicolare, della ingombrante presenza delle automobili dei residenti e consentirebbe un maggior godimento degli spazi a parcheggio libero da parte degli utenti dei negozi di prossimità;

- d) Le particelle sopra riportate sulle quali verrà trasferita la cubatura ricadono in zona di G2 con una destinazione a parco naturale, del Piano Particolareggiato di Setteville Nord 2A-2B, reso esecutivo con Delibera di Giunta Regionale n .6697 del 01.08.1991, con una destinazione a parco naturale. Tale destinazione d'uso per come si è evoluto il contesto urbano di Setteville Nord ha perso del tutto senso, in quanto ad oggi non esiste nessuna risorsa naturale da conservare anche per il futuro nonché nessuna biodiversità presente nell'area da valorizzare, come asseverato dal Dott. Forestale Marco Andrielli all'interno della sua relazione parte integrante della presente e come già valutato e certificato da parte dell'Amministrazione con l'accettazione di un'altra proposta di dislocamento di cubature sui lotti limitrofi a quelli oggetto della presente, attraverso Delibera di Giunta Comunale n.198 del 23.12.2024.
- e) La realizzazione di una modesta cubatura lungo via Pisoniano, in una zona peraltro già edificata e con tutti i servizi (strade, luce, gas, fogne, ecc.) già realizzati, non comporterebbe alcun aggravio urbanistico ed anzi migliorerebbe l'uso degli spazi e servizi pubblici.
- f) Da ultimo, ma non meno importante, occorre sottolineare che 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 D.P.R. n.380/01, del contributo straordinario e per il quale la proposta di trasferimento di cubatura residenziale evidenziata in premessa risulterebbe soggetta; ne consegue che l'amministrazione, in caso di accettazione della presente proposta vedrebbe corrispondersi una somma che, pur nel rispetto dei conteggi che saranno elaborati dagli uffici competenti, si stima non inferiore ad Euro 40.000,00.
- g) Se del caso, le Società proponenti, in luogo della corresponsione di detto contributo e quindi a totale o parziale scomputo di esso, si rendono disponibili a realizzare sull'area che si intende cedere al Comune di Guidonia Montecelio e corrispondente al solaio di copertura dei realizzandi box, uno spazio godibile dalla cittadinanza con adeguato manto di copertura, recinzione, illuminazione e panchine, secondo un progetto di massima che viene allegato alla presente e che, se richiesto, verrà elaborato in modo dettagliato ed esecutivo, insieme ad un computo metrico estimativo che ne sancisca gli importi.

Detto ciò, al fine di chiarire bene il contenuto della proposta, occorre introdurre delle

PRECISAZIONI E PRESCRIZIONI

La richiesta delle Società proponenti è che qualora l'Amministrazione richiedesse, oltre quanto già proposto, anche la realizzazione e la consegna di uno spazio completamente allestito da destinarsi a zona pedonale godibile, i costi per la realizzazione dello stesso, possano essere conteggiati a scomputo sia al contributo straordinario (previsto con deliberazione di consiglio comunale n. 27 del 22.04.2022), unitamente a quanto dovuto per gli oneri urbanizzazione primaria e secondaria.

Si precisa altresì che con il trasferimento della cubatura proveniente dalle particelle n. 579-580-282-272-268-578-264-216-208, verranno realizzate delle unità immobiliari ad uso residenziale su di una via già perfettamente predisposta ad accogliere la realizzanda edificazione. Via Pisoniano infatti, a differenza di alcune delle strade sulle quali prospettano i lotti attualmente edificabili, risulta già essere servita da tutte le opere di urbanizzazione primaria, dal passaggio della fognatura comunale, dall'impianto di illuminazione pubblica; inoltre esiste la corretta predisposizione per gli allacci delle varie utenze ad uso delle realizzande unità residenziali. La tipologia costruttiva sarà quella del classico villino su due o tre livelli all'interno di un corpo di fabbrica tri o quadrifamiliare, non andando a sconvolgere l'armonia architettonica che caratterizza Via Pisoniano e tutta la località di Setteville Nord in quanto oltre agli indici di edificabilità verrebbero rispettate tutte le NTA.

CONCLUSIONI

Per tutto quanto sopra descritto lo scrivente reputa la proposta delle Società proprietaria vantaggiosa per l'Amministrazione, non comportando per la stessa oneri diretti o indiretti sul Bilancio dell'Ente, ma esclusivamente ricadute e riflessi positivi in termini di ampliamento del patrimonio dell'Ente e future entrate tributarie inerenti i fabbricati che verranno realizzati, oltre al soddisfacimento del notevole interesse pubblico per l'eventuale realizzazione di una zona pedonale godibile da tutti i cittadini per aumentare la possibilità di aggregazione sociale nella circoscrizione di Setteville Nord.

Si allega alla presente:

- Tavola 1, comprendente l'elaborato progettuale con la definizione e l'individuazione di tutte le aree oggetto del dislocamento;
- Tavola 2, comprendente la piastra seminterrata destinata a garage e la conseguente zona sovrastante da cedere al Comune e da destinare a spazio pedonale (piazza);
- Pianta della zona pedonale, con vista anche 3D;
- Relazione agronomo Dott. Forestale Marco Andrielli;
- Documento d'identità Legale Rappresentante e proponente;

Confidando in un celere e positivo riscontro si porgono ossequiosi saluti.

In fede

Roma, lì 27.03.2025

La proprietà

Avv. Stefano Bruno Ruggeri n.q. si A.U.

SOCIETÀ AGRICOLA NUOVA IRLANDA S.R.L.

SOCIETÀ AGRICOLA NUOVA ZELANDA S.R.L.

