



CITTA' DI GUIDONIA MONTECELIO

Area Metropolitana di Roma Capitale

COPIA

AREA VIII AMBIENTE, ATTIVITA ESTR.,PATRIMONIO,SUAP
AREA VIII - AMBIENTE, ATTIVITA ESTRATTIVE,
PATRIMONIO E SVILUPPO ECONOMICO

DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE

N. 90 DEL 03-08-2026

OGGETTO: Istanza di permesso di costruire e avvio dell'attività per la realizzazione dell'edificio 03 con destinazione d'uso commerciale/direzionale e delle relative sistemazioni esterne completi delle reti fognarie, dei servizi a rete e dei sottoservizi - SOC. STRADAIOLI REAL ESTATE SRL

IL DIRIGENTE

Visto il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 – T.U.O.E.L. – ed in particolare:

- l'art. 107 sulle competenze dirigenziali;
- gli artt. da 182 a 185 sulle fasi della spesa;

PREMESSO CHE lo scrivente è stato nominato Dirigente Area VIII con Decreto del Sindaco n. 37 del 30/04/2026, pertanto ha titolo per firmare il presente atto ai sensi del combinato disposto degli art. 107, comma 2 e 3, art. 109, comma 2 del D.Lgs 18/08/2000, n. 267;

PREMESSO CHE

- Con DGC n. 60 del 9/5/2025 è stata approvata la relazione sulla gestione (art. 151, comma 6 e art. 231, comma 1, d. lgs. n. 267/2000 e art. 11, comma 6, d. lgs. n. 118/2011), della nota integrativa e dello schema di rendiconto dell'esercizio 2024";
- Con Deliberazione della Giunta Comunale n. 61 del 09/05/2025 è stato approvato il PIAO 2025-2027;
- Con DCC n. 30 del 12/6/2025 è stato approvato il rendiconto della gestione per l'esercizio 2024 ai sensi dell'art. 227 D.Lgs. n. 267/2000";
- Con delibera di Consiglio Comunale n. 77 del 3/11/2025 è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (NADUP) per il periodo 2026-2028;
- Con delibera di Consiglio Comunale n. 95 in data 29/12/2025, esecutiva, è stata approvata la nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione (NADUP) per il periodo 2026-2028;
- Con delibera di Consiglio Comunale n. 96 in data 29/12/2025, esecutiva, è stato approvato il Bilancio di Previsione 2026-2028;
- Con delibera di Giunta comunale n. 19 in data 12/02/2026, esecutiva, è stato approvato il Piano esecutivo di gestione 2026-2028;

RICHIAMATO l'atto del 27.02.2024 prot. 22772 con il quale veniva conferito incarico di E.Q. U.O. Attività Estrattive al Dott. Alberto Latini, confermato con atto del 02/03/2026 prot. 22887;

DATO ATTO CHE con il suddetto atto di conferma è stato assegnato ai titolari di Elevata Qualificazione il ruolo di Responsabile del Procedimento di cui all'art. 5 Legge n. 241/1990 relativamente ai procedimenti afferenti alle competenti U.O., fatta salva la facoltà di assegnare tale ruolo ad altro dipendente in possesso di adeguate competenze tecniche o amministrative con atto scritto e motivato;

Vista l'istanza acquisita con protocollo REP_PROV_RM/RM-SUPRO 114161 del 07/08/2025, presentata dalla Ditta STRADAIOLI REAL ESTATE S.R.L. – Via dell Giuliana, 66 00195 ROMA (RM) – P.IVA n. 08254601001 , PEC: euroimmobiliarequattro@pec.it – Amministratore Unico, Sig. Stradaoli Mario C.F. STRMRA62S22A341C – Professionista Incaricato, Ing. Ernesto Minnucci, C.F. MNNRST61P19H501E, PEC: minnucciassociati@pec.it, relativa alla realizzazione dell' edificio 03 con destinazione d'uso commerciale/direzionale e delle relative

sistemazioni esterne completi delle reti fognarie, dei servizi a rete e dei sotto servizi nel Comune di Guidonia Montecelio (RM), Via Tiburtina Km 20, nei lotti distinti al Catasto terreni al Foglio 15, P.lla 512 – 514 - 542, Sez. LEF – Ditta STRADAIOLI REAL ESTATE S.R.L., C.F./P.IVA 08254601001 – Via della Giuliana 66, 00195 Roma (RM),

Preso Atto che trattasi di istanza di autorizzazione finalizzata alla realizzazione di un " *edificio 03 con destinazione d'uso commerciale/direzionale e delle relative sistemazioni esterne completi delle reti fognarie, dei servizi a rete e dei sotto servizi nel Comune di Guidonia Montecelio (RM)*", Via Tiburtina Km 20, nei lotti distinti al Catasto terreni al Foglio 15, P.lla 512 – 514 - 542 , Sez. LEF, ad opera della Ditta STRADAIOLI REAL ESTATE S.R.L - Istanza acquisita con protocollo REP_PROV_RM/RM-SUPRO 114161 del 07/08/2025, integrazione spontanea Nota Prot. 18907 del 20/02/2026 dove il tecnico incaricato Ing. Ernesto Minnucci trasmette a codesta Area VIII – SUAP : Relazione Paesaggistica, Elaborato Grafico, Elaborato grafico, Layout Impianto elettrico...., Layout impianti meccanici, Layout Impianti Aree esterne Relazione Tecnica e relativa convocazione conferenza di servizi ex art. 14-BIS, comma 2, Legge n. 241/1990 – Forma semplificata e modalità asincrona, nota Prot. 30503 del 19.03.2026.

Visto che il progetto ed i relativi allegati prevedono la realizzazione di un " *edificio 03 con destinazione d'uso commerciale/direzionale e delle relative sistemazioni esterne completi delle reti fognarie, dei servizi a rete e dei sotto servizi nel Comune di Guidonia Montecelio (RM)*", Via Tiburtina Km 20, nei lotti distinti al Catasto terreni al Foglio 15, P.lla 512 – 514 - 542, Sez. LEF, ad opera della Ditta STRADAIOLI REAL ESTATE S.R.L

La documentazione oggetto della Conferenza e delle determinazioni, le informazioni e i documenti a tali fini utili sono depositati e consultabili presso questo Ente, e degli stessi può essere presa visione sul sito istituzionale dell'Ente al seguente link:

<https://regionelazio.box.com/s/tjki3me0clo742l9f8eidewsavl9hej>

Ditta e Amministrazioni esterne:

- **DITTA STRADAIOLI REAL ESTATE S.R.L.** _PEC: minnucciassociati@pec.it ;
- **ING. ERNESTO MINNUCCI** *Professionista incaricato*, Pec: stradaiolirealestate@legalmail.it
- **Direzione Regionale per le politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbani** [PEC:aut.paesaggistica@regione.lazio.legalmail.it](mailto:aut.paesaggistica@regione.lazio.legalmail.it)
- **ASL Roma 5**, Pec: protocollo@pec.aslromag.it, Pec: uoc.psll@pec.aslromag.it, Pec: direzione.dipartimento.prevenzione@pec.aslroma.it, Pec: uoc.isp@pec.aslromag.it;
- **COMANDO VIGILI DEL FUOCO DI ROMA**, Pec: com.roma@cert.vigilfuoco.it, Pec:

polonomentano.roma@cert.vigilfuoco.it;

- **Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale (ARPA), Pec: sedediroma@arpalazio.legalmailpa.it;**
- **ACEA ATO 2, Pec: commerciale.ato2@pec.aceaspa.it;**

Comune di Guidonia Montecelio – Soggetti interessati:

- *Al Sindaco, Dott. Mauro Lombardo;*
- **Area IV – Urbanistica e Rigenerazione Urbana – Edilizia Privata;**
- **Area VIII - U.O. Ambiente e Tutela del Territorio;**
- *Area VI – Lavori Pubblici e Manutenzioni;*
- **Comando Polizia Municipale di Guidonia Montecelio;**

Richiamata la nota di indizione della Conferenza di Servizi Prot. 30503 del 19.03.2026;

Viste le integrazioni presentate dalla DITTA STRADAIOLI REAL ESTATE S.R.L. :

- Nota Prot. 64267 del 16/06/2026 dove il tecnico incaricato Ing. Ernesto Minnucci trasmette a codesta Area VIII – SUAP Calcolo Oneri Concessori / Integrazioni;
- Nota Prot. 80486 del 27/07/2026 dove il tecnico incaricato Ing. Ernesto Minnucci trasmette a codesta Area VIII – SUAP e a Città metropolitana di Roma Capitale Versamento Oneri Concessori / Integrazioni;

Richiamato

- il D. Lgs. 18 agosto 2000, n.267 – T.U.O.E.L. – e ss.mm.ii. ed in particolare l'art.107 sulle competenze dirigenziali;

Tenuto conto dei pareri pervenuti in sede di conferenza di servizi:

1. Con nota prot. 46906 del 04.05.2026, l'Area IV – Urbanistica e Rigenerazione Urbana – Edilizia Privata esprime **"PARERE FAVOREVOLE di Destinazione Urbanistica e Conformità Edilizia"**, rappresentando quanto segue:

- Dovrà essere realizzato un contro-soffitto nell'edificio all'altezza di 5.00 m(sotto-trave) che identifichi il volume tecnico scomputato dal calcolo della cubatura massima ammissibile
- Prima dell'inizio lavori dovrà essere acquisito il PdC relativo alle opere di urbanizzazione primaria;

2. Con nota prot. 46906 del 04.05.2026, l'Area IV – Urbanistica e Rigenerazione Urbana – Edilizia Privata RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA ISTRUTTORIA PER AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA D.Lgs 42/2004, art 146 - Accertamento in ordine alla conformità ai sensi del comma 7 art. 146 del D.lgs 42/2004 Tutto ciò premesso, l'intervento proposto può ritenersi: **CONFORME**

3. Con nota prot. 49073 del 08.05.2026, il Dipartimento dei Vigili del Fuoco, indica la necessità di adeguare gli elaborati e di coneguenza tutte le specifiche annesse al fine del rilascio definitivo del N.O., pertanto al fine della validità del presente titolo, resta

fermo che, prima del fine lavori dell'opera venga consegnata al presente ufficio la attestazione della regolarità delle opere realizzate ed il progetto antincendio regolarmente approvato dal Comando dei Vigili del Fuoco

VISTA la legge 7 agosto 1990 n. 241 e ss.mm.ii.

VISTO il D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267 "Testo Unico Enti Locali" ed in particolare l'art. 184 che attribuisce la competenza a liquidare all'ufficio che ha dato esecuzione al provvedimento di spesa sulla base della documentazione necessaria a comprovare il diritto del creditore, a seguito del riscontro operato sulla regolarità della fornitura o della prestazione e sulla rispondenza della stessa ai requisiti quali-quantitativi, ai termini e alle condizioni pattuite;

VISTO il D.Lgs 192/2012;

VISTA l'art. 37 del D.Lgs 33/2021 (Obblighi di pubblicazione);

VISTO l'art. 1 co. 32 della l. 190/2012 /prevenzione e corruzione nella P.A.);

VISTO lo Statuto dell'Ente;

VISTO il vigente Regolamento di Contabilità;

Tutto quanto sopra richiamato, adotta la seguente:

DETERMINA

Di approvare le premesse quale parte integrante e sostanziale del presente atto;

Di adottare la presente conclusione positiva della Conferenza di Servizi, ai sensi dell'art.14bis, comma 2 della Legge n. 241/1990, prescrivendo la necessità di adeguare, prima dell'inizio dell'attività commerciale, la progettazione antincendio a quanto richiesto dal Corpo dei Vigili del Fuoco nel corso della Conferenza dei Servizi la quale sostituisce ad ogni effetto tutti gli atti di assenso, comunque denominati, di competenza delle amministrazioni e dei gestori di beni e servizi pubblici interessati per la seguente attività:

Intervento:	Realizzazione dell' edificio 03 con destinazione d'uso commerciale/direzionale e delle relative sistemazioni esterne completi delle reti fognarie, dei servizi a rete e dei sotto servizi nel Comune di Guidonia Montecelio (RM), Via Tiburtina Km 20, nei lotti distinti al Catasto terreni al Foglio 15, P.lla 512 – 514 - 542, Sez. LEF – Ditta STRADAIOLI REAL ESTATE S.R.L. – Via dell Giuliana, 66 00195 ROMA (RM) – P.IVA n. 08254601001, - Pratica REP PROV RM/RM-SUPRO 114161 del 07/08/2025 .
UBICAZIONE	
Comune	Guidonia Montecelio (Roma)
Via	Via Tiburtina Km 20, Guidonia Montecelio RM
Id. catastale	distinto al NCEU - Foglio 15, P.lla 512 – 514 - 542, Sez. LEF

Così come nella documentazione progettuale ed agli atti della Conferenza di Servizi in favore di:

Ditta	Ditta STRADAIOLI REAL ESTATE S.R.L. – Via dell Giuliana, 66 00195 ROMA (RM) – P.IVA n. 08254601001 , PEC: stradaiolirealestate@legalmail.it
Amministratore Unico	Stradaoli Mario C.F. STRMRA62S22A341C

Che le amministrazioni i cui atti sono sostituiti dalla presente determinazione di conclusione della conferenza, possono sollecitare con congrua motivazione il Comune di Guidonia Montecelio ad assumere, previa indizione di una nuova conferenza, determinazioni in autotutela ai sensi dell'art. 21-nonies L 241/1990;

Che ai sensi dell'art 14-quater della L. 241/1990 la presente determinazione è immediatamente efficace e i termini di tutti i pareri, autorizzazioni, concessioni o nulla osta acquisiti nell'ambito della conferenza decorreranno dalla data della comunicazione della presente determinazione.

Che copia della presente determinazione si trasmette in forma telematica alle amministrazioni e ai soggetti coinvolti nel procedimento, ed ai soggetti nei confronti dei quali il provvedimento finale è destinato a produrre effetti diretti, ai loro rispettivi indirizzi.

Che gli atti inerenti il procedimento sono depositati presso Area VIII "Sviluppo Economico – Ufficio SUAP", accessibili da parte di chiunque vi abbia interesse secondo le modalità ed i limiti previsti dalle vigenti norme in materia di accesso ai documenti amministrativi, Responsabile del

Procedimento ai sensi dell'art. 5 Legge 7 agosto 1990 n. 241, è il Tecnico Istruttore Geom. Cristiano Roberti

Di dare atto dell'assenza di conflitti di interesse ai sensi dell'art.6 bis della-legge n.241/1990 e dell'art.6 del Codice di comportamento dei Dipendenti Pubblici;

Di dare atto di non trovarsi, rispetto al ruolo ricoperto ed alle funzioni svolte, in alcuna delle situazioni di conflitto di interessi, anche potenziale, di cui all'art. 16 del D. Lgs. n. 36/2023;

Di dare atto che il presente atto è sottoposto alle disposizioni di cui al D.lgs n.33 del 14.03.2013 (Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni) e non viene inviato al Servizio Finanziario in quanto trattasi di atto che non ha rilevanza contabile;

Di attestare la regolarità e la correttezza del presente atto ai sensi e per gli effetti del combinato disposto dell'art. 147 bis del D.Lgs. n. 267/2000 e della L. 190/2012.

Di attestare l'osservazione e l'attuazione delle misure di prevenzione della corruzione specificatamente previste dal PIAO, approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 94 del 05/06/2024 "(PIAO) 2024-2026" e successiva modifica approvata con Deliberazione della Giunta Comunale n. 138 del 20/09/2024;

Di conformarsi al Regolamento UE (GDPR) n. 679/2016 e alla normativa di diritto interno ex d.lgs. n. 196/2003, come innovata e modificata ex d.lgs. n. 101/2018 e ss.mm. e ii., in materia di diritto alla riservatezza e protezione dei dati personali;

Avverso il presente provvedimento è ammesso ricorso in sede giurisdizionale al Tribunale Amministrativo Regionale del Lazio entro sessanta giorni dalla data di pubblicazione o ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro centoventi giorni dalla stessa data.

Guidonia Montecelio, 03-08-2026

Il Dirigente
F.to Flavio Fabbietti

"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"

SERVIZIO FINANZIARIO

In relazione al disposto degli artt.147 bis, comma 1, 153, commi 4 e 5, del d.lgs. n. 267/2000, e al Regolamento di contabilità si appone il visto di Regolarità contabile.

Area II Risorse Umane e Finanziarie,

IL DIRIGENTE

F.to 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"

La presente determinazione viene così numerata
Registro generale 736 del 03-08-2026

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Numero albo On-Line 3200

Della suesesa determinazione viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Pretorio On-Line per 15 giorni consecutivi.

AREA VIII AMBIENTE, ATTIVITA
ESTR.,PATRIMONIO,SUAP, 03-08-2026

L'Addetto alla Pubblicazione

(vedi nominativo nel certificato di firma digitale)

*"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"*