



CITTA' DI GUIDONIA MONTECELIO

Area Metropolitana di Roma Capitale

Deliberazione della Giunta		Numero	Data
		114	10-09-2026
OGGETTO:	APPROVAZIONE PROPOSTA DI MODIFICA RELATIVA ALLA RIMODULAZIONE DELLE OPERE PUBBLICHE DA REALIZZARE E CEDERE AL COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO NELL'AMBITO DEL P.P. SETTEVILLE NORD 2A-2B, PRESENTATA DALLE SOCIETA' AGRICOLA NUOVA ZELANDA S.R.L., AGRICOLA NUOVA SCOZIA S.R.L. E AGRICOLA NUOVA IRLANDA S.R.L. DI CUI ALLA D.G.C. 138 del 16-09-2025		

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

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

L'anno duemilaventisei, addì dieci del mese di settembre, alle ore 0:00, 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	Presente	
PROIETTI Mario	Assessore	Presente	
MAZZA Andrea	Assessore	Presente	
ROSSI Cristina	Assessore	Presente	
TORRESI Valentina	Assessore	Presente	
VENTURIELLO Michele	Assessore	Assente	
TOTALE		7	1

Assume la Presidenza Avv. Mauro LOMBARDO nella sua qualità di SINDACO.

Partecipa alla seduta il Segretario Generale Dott.ssa Gloria DI RINI 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.

OGGETTO: APPROVAZIONE PROPOSTA DI MODIFICA RELATIVA ALLA RIMODULAZIONE DELLE OPERE PUBBLICHE DA REALIZZARE E CEDERE AL COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO NELL'AMBITO DEL P.P. SETTEVILLE NORD 2A-2B, PRESENTATA DALLE SOCIETA' AGRICOLA NUOVA ZELANDA S.R.L., AGRICOLA NUOVA SCOZIA S.R.L. E AGRICOLA NUOVA IRLANDA S.R.L. DI CUI ALLA D.G.C. 138 del 16-09-2025

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, e che tra i Piani Attuativi in esecuzione e/o variante al medesimo rientra il "P.P. Setteville Nord 2A-2B", approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 6697 del 01/08/1991;

Le società Agricola Nuova Zelanda S.r.l. , Agricola Nuova Scozia S.r.l. e Agricola Nuova Irlanda S.r.l.), tutte in persona del legale rappresentante Sig. Stefano Bruno Ruggeri, sono proprietarie dei lotti interessati dal P.P. Setteville Nord 2A-2B, come individuati negli atti richiamati in premessa;

Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 123 del 18.09.2025, questa Amministrazione ha approvato una proposta di diversa dislocazione degli standard urbanistici e dei lotti edificabili ai sensi dell'art. 1 bis, comma 2, lett. i) della L.R. 36/87 al P.P. Setteville Nord 2A-2B, presentata dalle società sopra indicate (prot. n. 35267 del 27.03.2025 e successive integrazioni), dando atto, tra l'altro, che la proposta prevedeva altresì la realizzazione, su area adiacente ai lotti interessati dalla dislocazione, di un piano interrato a destinazione parcheggio privato, ai sensi della Legge 122/1989 con copertura piana da destinare a piazza pubblica, e conseguente cessione gratuita al Comune, previa convenzione e successivo P.d.C. ai sensi dell'art. 28 bis del D.P.R. 380/2001 ;

In data 28 maggio 2026, con atto a rogito del Notaio Dott. Massimo Saraceno in Roma, Rep. n. 26724 - Racc. n. 17901, registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma 4 il 10.06.2026 al n. 20286, è stata sottoscritta la Convenzione Urbanistica tra il Comune di Guidonia Montecelio e le società Agricola Nuova Zelanda S.r.l., Agricola Nuova Scozia S.r.l. e Agricola Nuova Irlanda S.r.l., con la quale, tra l'altro:

a) le società Agricola Nuova Zelanda S.r.l. e Agricola Nuova Scozia S.r.l. hanno ceduto gratuitamente al Comune le aree già destinate a viabilità, per complessivi mq. 777,00 e mq. 225,00, come identificate agli artt. 1 e 1 bis della convenzione;

b) la società Agricola Nuova Irlanda S.r.l. si è obbligata, ai sensi dell'art. 2 della convenzione, a fronte della dislocazione degli standard urbanistici e dello scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché del contributo straordinario (per complessivi € 83.393,71) relativi alla richiesta di permesso a costruire prot. n. 132374 del 23.12.2025, a:

- ✓ realizzare, per l'importo complessivo di € 192.211,15, come da computo metrico allegato alla convenzione urbanistica sotto la lettera "C" e relativo elaborato progettuale prot. n. 51554 del 15.05.2026, una piazza sulle particelle catastali identificate al foglio 6. Part. 2211, 2214, 2212 e parte della part.2213;
- ✓ prestare polizza fideiussoria a garanzia dell'intervento;
- ✓ cedere gratuitamente al Comune detta area, una volta eseguiti i necessari frazionamenti e accatastamenti, entro 30 giorni dall'emissione del certificato di regolare esecuzione e collaudo;

Il computo metrico estimativo, allegato "C" della convenzione urbanistica stipulata, relativo alla "Realizzazione di una piazza in ottemperanza alla delibera di giunta comunale n. 123 del 18.09.2025", prevedeva - tra le voci di spesa per complessivi € 192.211,16 - anche la realizzazione di un'area a parcheggio pubblico adiacente alla piazza, con relative opere di fondazione stradale, stabilizzazione e decespugliamento;

CONSIDERATO CHE

Con nota prot. n. 76186 del 29.07.2026, acquisita agli atti dell'Ente, il Sig. Stefano Bruno Ruggeri, quale legale rappresentante delle società Agricola Nuova Zelanda S.r.l., Agricola Nuova Scozia S.r.l. e Agricola Nuova Irlanda S.r.l., ha presentato al Comune di Guidonia Montecelio una "Richiesta di modifica della Convenzione Urbanistica" Rep. n. 26724 del 28.05.2026, per la rimodulazione delle opere pubbliche da realizzare e cedere;

Nella predetta nota si rappresenta che, a seguito dell'incontro di confronto tra l'Amministrazione, la cittadinanza e il proponente, è emersa la comune volontà di rivedere l'assetto dell'intervento per meglio rispondere alle esigenze espresse dalla comunità locale;

In particolare, è stato concordato di sostituire il parcheggio pubblico, adiacente alla piazza, originariamente previsto, lasciando l'area libera da asfalto e cespugli e posizionando sulla stessa uno strato di stabilizzato, arricchendo contestualmente l'area a piazza con elementi di arredo urbano ;

Il proponente ha confermato che l'intera superficie originariamente pattuita (piazza e adiacente area già destinata a parcheggio) verrà comunque interamente ceduta a titolo gratuito al Comune di Guidonia Montecelio, e che le risorse economiche necessarie alla trasformazione dell'area a parcheggio in area a verde/stabilizzato, nonché per l'arredo urbano, derivano esclusivamente dalla riallocazione del budget già previsto nel computo metrico per la costruzione del parcheggio, senza che ciò comporti alcuna variazione dell'impegno economico complessivo assunto dai proponenti, che resta fissato in € 192.211,15 (secondo il computo metrico allegato);

A corredo della istanza sono stati trasmessi gli elaborati progettuali aggiornati, tra cui la tavola relativa alla realizzazione di una piazza in ottemperanza alla delibera di giunta comunale n. 123 del 18.09.2025, a firma del Geom. Danilo Santarelli, acquisita al prot. n. 78081 del 04.08.2026, recante la nuova configurazione della piazza priva dell'area a parcheggio asfaltato;

DATO ATTO CHE

La modifica proposta non incide sulla superficie complessiva delle aree oggetto di cessione gratuita al Comune, né sulla classificazione urbanistica delle stesse, né sulla dislocazione degli standard urbanistici e dei lotti edificabili già approvata con Delibera di G.M. n. 123 del 18.09.2025;

La modifica proposta non comporta alcun aumento dell'impegno economico a carico dei proponenti né oneri aggiuntivi diretti o indiretti a carico del Bilancio dell'Ente, atteso che l'importo complessivo dell'intervento, come da computo metrico, resta invariato e viene semplicemente riallocato tra le diverse voci di lavorazione (eliminazione delle voci relative alla pavimentazione/fondazione del parcheggio e correlato incremento delle voci di arredo urbano e sistemazione a verde/stabilizzato);

La sostituzione dell'area a parcheggio asfaltato con area a stabilizzato risulta coerente con le richieste manifestate dalla cittadinanza nel corso dell'incontro pubblico di confronto, e non snatura la finalità di interesse pubblico dell'intervento originario, consistente nella dotazione alla frazione di Setteville Nord di uno spazio di aggregazione pubblico;

Restano ferme tutte le restanti pattuizioni di cui alla Convenzione Urbanistica Rep. n. 26724/2026, ivi compresi gli obblighi di cessione gratuita, i tempi e le modalità di collaudo, la polizza fideiussoria e ogni altra clausola non espressamente oggetto della presente modifica;

Occorre pertanto riapprovare il nuovo progetto della piazza e autorizzare il Dirigente Area IV Urbanistica alla sottoscrizione dell'atto di modifica/integrazione della Convenzione Urbanistica Rep. n. 26724 del 28.05.2026, sulla base della documentazione tecnico-economica aggiornata trasmessa dai proponenti;

PRESO ATTO CHE

La proposta di modifica è costituita dai seguenti elaborati, presentati con prot. n. 76186 del 29.07.2026 e prot. n. 78081 del 04.08.2026:

- ✓ elaborato progettuale e capitolato "Piazza – Stabilizzato nel parcheggio";
- ✓ tavola progettuale aggiornata, recante la nuova configurazione della piazza priva di parcheggio asfaltato, a firma del Geom. Danilo Santarelli;
- ✓ computo metrico estimativo aggiornato, per l'importo complessivo di € 192.211,16- ;

CONSIDERATO

che il presente provvedimento non comporta oneri diretti ed indiretti sul Bilancio dell'Ente, per il quale si ritiene comunque necessario acquisire il parere contabile;

VISTI

- il D.Lgs. 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. 36/87 e s.m.i.;
- il D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;
- la Deliberazione di Giunta Comunale n. 123 del 18.09.2025;
- la Convenzione Urbanistica Rep. n. 26724 del 28.05.2026, Racc. n. 17901, Notaio Dott. Massimo Saraceno;

PROPONE DI DELIBERARE

1. Di approvare le premesse, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto e ne recano il contenuto motivazionale;

2. Di approvare la “Proposta di modifica del progetto della piazza , presentata con nota prot. n. 76186 del 29.07.2026 e prot.78081 del 04.08.2026 dal Sig. Stefano Bruno Ruggeri, legale rappresentante delle società Agricola Nuova Zelanda S.r.l., Agricola Nuova Scozia S.r.l. e Agricola Nuova Irlanda S.r.l. (allegata alla presente delibera) , relativa alla rimodulazione delle opere pubbliche da realizzare e cedere al Comune di Guidonia Montecelio, consistente nella sostituzione dell'area a parcheggio pubblico asfaltato, originariamente prevista, con area a stabilizzato e verde attrezzato, con arricchimento dell'arredo urbano della piazza, composta dai seguenti elaborati:

- ✓ elaborato progettuale e capitolato “Piazza – Stabilizzato nel parcheggio”;
- ✓ tavola progettuale aggiornata, recante la nuova configurazione della piazza priva di parcheggio asfaltato, a firma del Geom. Danilo Santarelli;
- ✓ computo metrico estimativo aggiornato, per l'importo complessivo di € 192.211,16

fermo restando:

- ✓ l'integrale cessione gratuita al Comune dell'intera superficie originariamente pattuita;
- ✓ l'invarianza dell'impegno economico complessivo a carico dei proponenti, pari a € 192.211,15 ;
- ✓ tutte le restanti pattuizioni, termini e garanzie di cui alla Convenzione Urbanistica Rep. n. 26724 del 28.05.2026;

3. Di dare atto che il presente provvedimento non comporta oneri diretti ed indiretti sul Bilancio dell'Ente;

4. Di dare mandato al Dirigente dell'Area IV – Urbanistica e Rigenerazione Urbana Edilizia Privata per la predisposizione di tutti gli atti necessari e conseguenti, ivi compreso l'atto notarile di modifica/integrazione della Convenzione Urbanistica Rep. n. 26724 del 28.05.2026;

5. Di dare atto che il presente provvedimento sarà pubblicato all'Albo Pretorio online e sul sito istituzionale del Comune, nella sezione Amministrazione Trasparente – Provvedimenti organi di indirizzo politico – provvedimenti;

6. Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 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 MODIFICA RELATIVA ALLA RIMODULAZIONE DELLE OPERE PUBBLICHE DA REALIZZARE E CEDERE AL COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO NELL'AMBITO DEL P.P. SETTEVILLE NORD 2A-2B, PRESENTATA DALLE SOCIETA' AGRICOLA NUOVA ZELANDA S.R.L., AGRICOLA NUOVA SCOZIA S.R.L. E AGRICOLA NUOVA IRLANDA S.R.L. DI CUI ALLA D.G.C. 138 del 16-09-2025
----------	---

*"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 Avv. Mauro LOMBARDO

Il Segretario Generale
F.to Dott.ssa Gloria DI RINI

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Certificasi che copia della presente delibera è stata pubblicata all'Albo Pretorio il 10-09-2026 per la prescritta pubblicazione di quindici giorni consecutivi e vi rimarrà fino al .

Il Segretario Generale
Dott.ssa Gloria DI RINI

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 10-09-2026.

[X] Perché dichiarata immediatamente eseguibile; (art.134 - comma 4°)

[] Perché decorsi 10 giorni dalla sua pubblicazione; (art. 134 - comma 3°)

Lì,

Il Segretario Generale
Dott.ssa Gloria DI RINI

*"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"*