



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. 122 DEL 08-10-2026

OGGETTO: Rilascio di permesso di costruire e avvio dell'attività per la realizzazione dell'edificio 02 con destinazione d'uso commerciale/direzionale e delle relative sistemazioni esterne completi delle reti fognarie, dei servizi a rete e dei sottoservizi - Soc. Stradaoli Real Estate S.r.l.

IL DIRIGENTE

PREMESSO

CHE lo scrivente è stato nominato Dirigente Area VIII - Ambiente, attività estrattive, patrimonio, SUAP 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;

CHE risulta acquisita agli Uffici dell'Ente, con protocollo SUAP REP_PROV_RM/RM-SUPRO 114152/07-08-2025 la pratica presentata dall'Ing. Ernesto Minnucci in qualità di professionista incaricato dalla società SOC. STRADAIOLI REAL ESTATE S.r.l. - P.IVA 08254601001 con sede legale in VIA DELLA GIULIANA, 66 - 00195 ROMA (RM) relativa alla **ISTANZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE E AVVIO DELL'ATTIVITA' PER LA REALIZZAZIONE DELL'EDIFICIO 02 CON DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE/DIREZIONALE E DELLE RELATIVE SISTEMAZIONI ESTERNE COMPLETI DELLE RETI FOGNARIE, DEI SERVIZI A RETE E DEI SOTTOSERVIZI**, in Guidonia Montecelio (RM) Via Tiburtina Km 20- su terreno identificato catastalmente al N.C.E.U. al foglio 15 della Sez. MON con le P.lle 494-495-542-503-514;

CHE l'art.7 del d.P.R. n.160/2010 individua il responsabile del SUAP per l'indizione della conferenza di servizi ai sensi e per gli effetti previsti dagli [articoli da 14 a 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241](#) quando è necessario acquisire intese, nulla osta, concerti o assensi di diverse amministrazioni pubbliche con il dimezzamento dei termini ivi indicati, ai sensi dell'art 44 comma 7 e 9 del D.Lgs. 259/2003;

CHE la conclusione del procedimento era subordinata all'acquisizione di più pareri, intese, concerti, nulla osta o altri atti di assenso, comunque denominati, resi dalle amministrazioni in indirizzo;

CHE con la nota Comunale prot.n. 30498 del 19/03/2026 è stata indetta la Conferenza di Servizi decisoria ai sensi dell'art.14 comma 2 Legge n.241/1990 in forma semplificata e modalità asincrona, invitando a parteciparvi le seguenti Amministrazioni:

- 1) **Direzione Regionale per le politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbani;**
- 2) **ACEA ATO 2;**
- 3) **COMANDO VIGILI DEL FUOCO DI ROMA;**
- 4) **ASL Roma 5;**
- 5) **Agenzia Regionale per la protezione ambientale (ARPA);**
- 6) **Città di Guidonia Montecelio:**
 - o Area IV - Urbanistica Edilizia Privata e Rigenerazione Urbana
 - o Area VI - Opere Pubbliche - Manutenzione Immobili
 - o Area VIII - Ambiente, Attività Estrattive, Patrimonio, SUAP;
 - o Comando di Polizia Municipale

e comunicando come termine ultimo per rendere le determinazioni il giorno 11/05/2026.

CHE la DITTA STRADAIOLI REAL ESTATE S.r.l ha presentato le seguenti integrazioni:

- Nota Prot. 64263 del 16/06/2026 dove il tecnico incaricato Ing. Ernesto Minnucci trasmette a codesta Area VIII - SUAP Calcolo Oneri Concessori / Integrazioni;
- Nota Prot. 80484 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;

CONSIDERATO che, ai sensi del comma4 dell'art.14-bis della legge 7 agosto 1990 n.241, si considera

acquisito l'assenso senza condizioni delle seguenti amministrazioni:

- 1) Direzione Regionale per le politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbani;
- 2) ACEA ATO 2;
- 3) ASL Roma 5;
- 4) Agenzia Regionale per la protezione ambientale (ARPA);
- 5) Città di Guidonia Montecelio:
 - o Area VI – Opere Pubbliche – Manutenzione Immobili
 - o Area VIII – Ambiente, Attività Estrattive, Patrimonio, SUAP;
 - o Comando di Polizia Municipale

in quanto le stesse NON hanno comunicato le proprie determinazioni entro il termine del 04 maggio 2026, termine fissato con la nota di indizione prot. n. 30498 del 19/03/2026;

CONSIDERATO che, ai sensi del co.4 dell'art.14-bis della legge 7 agosto 1990 n.241, altresì le note pervenute nei termini:

- 1) Comando Vigili del Fuoco di Roma
- 2) Città di Guidonia Montecelio:
 - o Area IV - Urbanistica Edilizia Privata e Rigenerazione Urbana

CONSIDERATO altresì che:

1. Con nota prot. 46904 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 mt (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. 46904 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. 44787 del 27.04.2026, il Dipartimento dei Vigili del Fuoco, indica la necessità di adeguare gli elaborati e di conseguenza 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 attestazione della regolarità delle opere realizzate ed il progetto antincendio regolarmente approvato dal Comando dei Vigili del Fuoco;

DATO ATTO che, per quanto indicato in premessa, si rende necessario procedere con il rilascio di un **PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO** al quale viene attribuito il progressivo n. 01/2026 con i seguenti dati:

- Pratica prot. SUAP REP_PROV_RM/RM-SUPRO 114152/07-08-2025
- Ditta: STRADAIOLI REAL ESTATE S.r.l. - P.IVA 08254601001
- Sede Legale: Via della Giuliana, 66 - 00195 Roma (RM)
- Procuratore: Ing. Ernesto Minnucci CF: MNNRST61P19H501E

RICHIAMATI i pareri favorevoli espressi dalle Amministrazioni e dagli Enti competenti coinvolti come indicati in premessa;

ACCERTATO il versamento dei diritti di istruttoria e dei contributi di costruzione (Oneri di urbanizzazione e Costo di costruzione) previsti dal D.P.R. 380/2001;

VISTA la Determinazione del dirigente n. 89 del 03/08/2026 di conclusione positiva della Conferenza di Servizi, indetta ai sensi dell'art.14bis, comma 2 della Legge n. 241/1990 e s.m.i., prot. n. 91592 del

15/09/2026.

VISTO il D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160 – Regolamento per la semplificazione e il riordino della disciplina sullo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) e, in particolare, l'art. 7 che disciplina il procedimento unico per la realizzazione di impianti produttivi e commerciali;

VISTO il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e s.m.i.;

VISTO il D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio;

VISTO il D.P.R. 1° agosto 2011, n. 151 – Regolamento per la prevenzione incendi;

VISTO il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 (TUEL) e s.m.i.;

VISTA la Legge Regionale Lazio 2 luglio 1987, n. 36 (e successive mod. e int.) – Norme sull'uso del territorio e regolamenti edilizi/urbanistici comunali vigenti (PRG / PUG).

VISTA la Legge Regionale Lazio 6 novembre 2019, n. 22 (Testo Unico del Commercio) ed il relativo Regolamento Regionale di attuazione;

VISTO il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune ed il Regolamento Edilizio Comunale vigente;

Salvi ed impregiudicati i diritti di terzi;

DETERMINA

DI RILASCIARE, sulla scorta dei pareri espressi nel corso dell'istruttoria condotta ai sensi del D.P.R. 160/2010, IL PERMESSO DI COSTRUIRE ED AVVIO DELL'ATTIVITA' PER LA REALIZZAZIONE DELL'EDIFICIO 02 CON DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE/DIREZIONALE E DELLE RELATIVE SISTEMAZIONI ESTERNE, COMPLETI DELLE RETI FOGNARIE, DEI SERVIZI A RETE E DEI SOTTOSERVIZI in Guidonia Montecelio, Via Tiburtina km 20, su terreno identificato catastalmente al N.C.E.U. al foglio n. 15, Sez. MON, alle P.lle 494-495-542-503-514 avanzata da parte della ditta SOC. STRADAIOLI REAL ESTATE S.r.l. - P.IVA 08254601001 con Sede Legale in Via Della Giuliana, 66 - 00195 Roma (RM) Procuratore Ing. Ernesto Minnucci CF: MNNRST61P19H501E, secondo il progetto costituito dai seguenti allegati che qui si intendono integralmente approvati:

NOME FILE	DESCRIZIONE CONTENUTO
08254601001-30072025-0941.007.PDF.P7M	ELABORATO GRAFICO
08254601001-30072025-0941.008.PDF.P7M	RELAZIONE PAESAGGISTICA
08254601001-30072025-0941.009.PDF.P7M	Parere della Soprintendenza per i beni archeologici
08254601001-30072025-0941.018.PDF.P7M	Modulo di autorizzazione paesaggistica
08254601001-30072025-0941.026.PDF	Titolo di proprietà
08254601001-30072025-0941.027.PDF.P7M	Istanza paes., pareri paes., Cert. dest. Urb
08254601001-30072025-0941.028.PDF.P7M	Lettera di affidamento dell'incarico_Firmata
08254601001-30072025-0941.002.PDF	Dichiarazione documentazione fotografica
08254601001-30072025-0941.004.PDF.P7M	Versamenti VVF, PDC, PAE.pd
08254601001-30072025-0941.005.PDF	Dichiarazione autorizzazione sismica
08254601001-30072025-0941.006.PDF	Dichiarazione allaccio fognatura pubblica
08254601001-30072025-0941.015.PDF.P7M	Dich., DD di approv
08254601001-30072025-0941.016.PDF	Copia del documento di identità del/i titolare/i e/o del tecnico
08254601001-30072025-0941.017.PDF	Layout impianto elettrico di luce e forza motrice
08254601001-30072025-0941.019.PDF	Dichiarazione barriere architettoniche

08254601001-30072025-0941.021.PDF	Dichiarazione documentazione tecnica determinazione del contributo
08254601001-30072025-0941.020.PDF	Relazione paesaggistica e Do
08254601001-30072025-0941.022.PDF	Dich. sostitutiva e parere
08254601001-30072025-0941.023.PDF	Dichiarazione opere di urbanizzazione
08254601001-30072025-0941.024.PDF	Layout impianti meccanici - Fabbricato.pdf
08254601001-30072025-0941.025.PDF	Layout impianti - Aree esterne.pdf
08254601001-30072025-0941.029.PDF.P7M	Quadro riepilogativo_PdC.pdf.p7m
08254601001-30072025-0941.030.PDF	Elaborati grafici.pdf
08254601001-30072025-0941.032.PDF.P7M	Layout impianto antincendio.pdf.p7m
08254601001-30072025-0941.034.PDF	Doc. necessaria al rilascio parere VVF.pdf
08254601001-30072025-0941.035.PDF.P7M	Relazione_Tecnica_di_Asseverazione_PdC.pdf.p7m
08254601001-30072025-0941.031.PDF.P7M	Layout impianto antincendio.pdf.p7m
08254601001-30072025-0941.033.PDF.P7M	Relazione Tecnica ED02 V01.pdf.p7m
08254601001-30072025-0941.001.PDF.P7M	Versamenti VVF, PDC, PAE.pdf.p7m
08254601001-30072025-0941.003.PDF	Stradaoli Mario c.i.pdf
08254601001-30072025-0941.011.PDF	Relazione tecnica.pdf
08254601001-30072025-0941.012.PDF	Relazione tecnico descrittiva e di calcolo impianti elettrici e speciali.pdf
08254601001-30072025-0941.013.PDF	Relazione tecnico descrittiva e di calcolo impianti meccanici.pdf
08254601001-30072025-0941.014.PDF	Modello ISTAT_Non Residenziale.pdf
08254601001-30072025-0941.014.PDF	Modello ISTAT_Non Residenziale.pdf

DI PRENDERE ATTO delle integrazioni REP_PROV_RM/RM-SUPRO 18900 del 20-02-2026 di seguito elencate:

12.01-RelazionePaesaggistica.pdf.p7m	Relazione Paesaggistica
13.01-Elaboratografico.pdf.p7m	Elaborato grafico
8.01-Elaboratigrafici.pdf.p7m	Elaborati grafici
21.01-Layout impianto elettrico di luce e forza motrice.pdf.p7m	Layout impianto elettrico di luce e forza motrice
22.01-Layoutimpiantimeccanici-Fabbricato.pdf.p7m	Layout impianti meccanici-Fabbricato
23.01-Layoutimpianti-Areeesterne.pdf.p7m	Layout impianti-Aree esterne
30.01-Relazionetecnica.pdf.p7m	Relazione tecnica

DI PRENDERE ATTO delle integrazioni REP_PROV_RM/RM-SUPRO 0064263 del 16.06.2026 di seguito elencate

CalcoloOneriED01-02-03.pdf.p7m	Calcolo Oneri ED01-02-03
--------------------------------	--------------------------

DI PRENDERE ATTO delle integrazioni REP_PROV_RM/RM-SUPRO 0080484 del 27-07-2026 dell'istanza, di seguito elencate:

ricevutapagopaEdificio02.pdf.p7m	Ricevuta edificio 02
----------------------------------	----------------------

DI PRESCRIVERE che prima dell'inizio lavori dovrà essere acquisito il PdC relativo alle opere di urbanizzazione primaria e che, in sede di esecuzione dei lavori, dovranno essere osservate tutte le indicazioni, prescrizioni e condizioni poste dalle varie Amministrazioni e dai diversi uffici in sede di rilascio dei pareri e/o nulla osta.

DI PRESCRIVERE altresì che l'attivazione della attività commerciale/direzionale è comunque subordinata

alla comunicazione di conclusione dei lavori, al collaudo ed alla agibilità, dell'edificio, con particolare riferimento alle prescrizioni impartite dai Vigili del Fuoco, nonché alla presentazione di idonea SCIA commerciale per la specifica attività da insediare, in mancanza della quale non sarà possibile esercitare alcuna attività commerciale/direzionale.

DI NOTIFICARE il presente provvedimento alla Società richiedente ed al Professionista incaricato Ing. Ernesto Minnucci tramite il SUAP e trasmetterlo, per quanto di rispettiva competenza, alle seguenti strutture pubbliche:

Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Roma

com.roma@cert.vigilfuoco.it

polonomentano.roma@cert.vigilfuoco.it

ws-suap-ente@vvf.it;

Città di Guidonia Montecelio Area IV - Urbanistica Edilizia Privata e Rigenerazione Urbana

urbanistica.amministrativa@pec.guidonia.org

Comando di Polizia Locale

Contro il presente provvedimento, ai sensi dell'art.3, comma 3, della Legge n.241/90, gli interessati possono proporre entro il termine di 60 giorni decorrenti dalla data di ricevimento del presente atto, ricorso giurisdizionale al T.A.R., o entro 120 giorni ricorso straordinario al presidente della Repubblica.

Guidonia Montecelio, 08-10-2026

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 914 del 08-10-2026

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Numero albo On-Line 3938

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

AREA VIII AMBIENTE, ATTIVITA
ESTR.,PATRIMONIO,SUAP, 08-10-2026

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"*