CITTA' DI GUIDONIA MONTECELIO

Area Metropolitana di Roma Capitale

COPIA

AREA IV - URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA
AREA IV - URBANISTICA E RIGENERAZIONE URBANA, EDILIZIA PRIVATA

DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE

N. 71 DEL 02-11-2026

OGGETTO: Approvazione della formazione di un Sub Comparto localizzato all'interno del Comparto n. 15 del P.P. Colle Giannetta zona C2/3p-4p-5, ai sensi dell'art. 1 bis c. 2 lett. p) della LR 36 del 02/07/1987.

ACCLARATO CHE

- in capo alla scrivente sono assegnate le competenze in forza del Decreto Sindacale 75/2024 che attribuisce al Dirigente le competenze di cui all'art. 107 TUEL in applicazione dell'art. 110 TUEL stesso;

DATO ATTO CHE

- Il Comune di Guidonia Montecelio è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. 430/1976;
- Il PP "Colle Giannetta zona C2/3p-4p-5" è stato adottato con DCC n. 64 del 29/06/2010; l'ambito interessato dal PP "Colle Giannetta zona C2/3p-4p-5" è risultato parzialmente vincolato a seguito della individuazione dei beni paesaggistici tipizzati introdotti dal PTPR (adottato con DGR n. 556/2007 e DGR n. 1025/2007, e approvato con DGRL n. 5/2021); il Comune di Guidonia Montecelio, al fine di perfezionare l'intervenuta approvazione ha proceduto ad acquisire il parere paesaggistico ai sensi dell'art. 16 L. 1150/1942; con successiva DD n. 36 DEL 13/05/2025 pubblicata sul BUR 42/2025 è stato definitivamente approvato, per decorrenza dei termini, il PP "Colle Giannetta zona C2/3p-4p-5" ai sensi dell'art. 4 della LR 36/1987;
- Con detto strumento attuativo l'amministrazione comunale ha inteso attuare in parziale variante alle previsioni di PRG una zona sita in ambito urbano ai margini sud di Guidonia Centro, in località Colle Giannetta avente un'estensione di circa 13,5 ettari;
- La parziale compromissione e la posizione intermedia di questa area con le zone di espansione di Guidonia centro e il PEEP di Colle Fiorito ha comportato l'opportunità di prevedere il completamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie in modo unitario al fine di un più ampio programma di "riqualificazione urbana". Con detto strumento attuativo si è inteso completare i vuoti urbani individuati nel vasto contesto prevalentemente residenziale, in gran parte già edificato, prevedendo la realizzazione di volumetrie nei lotti liberi, la saturazione di quelli edificati, con l'individuazione di comparti e sub comparti, e la individuazione di aree per dotazione di servizi e la viabilità interna;
- In data 10/09/2026 con protocollo n. 90298 è stata presentata dall'Ing. Giuliano Di Costanzo (in qualità di Resp. Commerciale della Soc. FUTUR GAS) e dall'Ing. Valerio Castigliego (in qualità di Amm.re e Legale Rappresentante della Soc. SISTEMA S.r.l.) istanza per la formazione di un Sub Comparto localizzato all'interno del Comparto n. 15 del P.P. Collegiannetta zona C2/3p-4p-5;
- I terreni compresi nel subcomparto oggetto della presente determinazione sono distinti al catasto Sez. MON al FG. 31, p.lle 305 (parte) e 657, ed hanno un'estensione complessiva di 1.157,00 mq;
- Nel dettaglio si specifica quanto segue:
    - il primo distinto in catasto Sez. MON al FG. 31, **p.lla 305** (superficie 1.012,00 mq): di proprietà della Soc. FUTUR GAS srl. Si specifica che la particella 305 ricade solo parzialmente nel Comparto n. 15 del P.P. Colle Giannetta zona C2/3p-4p-5 precisamente per 882,00 mq, mentre per la restante pozione di 130,00 mq ricade nell'adiacente PP C1/1 di PRG;
    - il secondo distinto in catasto Sez. MON al FG. 31, **p.lla 657** (superficie 275,00 mq): con contratto preliminare di compravendita datato 25/05/2026 a favore della Soc. FUTUR GAS srl;
    - Dunque le aree oggetto della presente richiesta, hanno una superficie complessiva di 1.157,00 mq (882,00 + 275,00 mq nel sub-comparto), mentre un'altra porzione di 130,00 mq (della p.lla 305) esterna al comprensorio, ricompresa nel vicino comprensorio PP C1/1, che verrà comunque ceduta a standard al comparto oggetto del presente intervento.

DATO ULTERIORMENTE ATTO CHE

- Il comparto n. 15 (di cui fa parte l'area della presente richiesta) ha una superficie interna al

comprensorio totale pari a mq 4.975,00, con una quota di standards così definita, come risulta dalla tavola n. 9 *"Piano Strutturale"*, così articolato:

- Viabilità pari a mq 237,00;
- Servizi pari a mq 2.548,00;
- Edificazione pari a mq 2.190,00;

- Quota F/3 pari a mq 1.294,00 (0,26 mq/mq);
- Quota Istruzione pari a mq 348,00 (0,07 mq/mq);
- Quota Attrezzature pari a mq 149,00 (0,03 mq/mq);
- Quota Verde Attrezzato pari a mq 199,00 (0,04 mq/mq);
- Quota Parcheggi Pubblici pari a mq 697,00 (0,14 mq/mq);
- TOTALE COMPARTO "15" pari a mq 4.975,00 (0,54 mq/mq).

- La proposta di modifica con creazione del sub-comparto di cui trattasi presentata con prot. n. 90298 del 10/09/2026, è composta dei seguenti elaborati grafici:

  - Copia digitale Atto Rep 13964 (P.lla 305);
  - Preliminare Firmato (P.lla 657);
  - Richiesta di approvazione;
  - TAV-1-Relazione tecnica;
  - TAV 2-INQUADRAMENTO TERRITORIALE;
  - TAV 3-PIANO STRUTTURALE.

RITENUTO CHE

- La suddetta proposta di modifica del sub-comparto n. 15 in due sub-comparti sia meritevole di approvazione ai sensi dell'art. 1 bis, comma 2, lettera p) della LR. 36/1987;
- Le aree destinate a standard, all'interno del sub-comparto sono così suddivise:
  - mq 245,00 a destinazione "Verde Pubblico" della p.lla 305 (di proprietà della Soc. FUTUR GAS srl);
  - mq 275,00 a destinazione "Parcheggio Pubblico" della p.lla 657 (con contratto preliminare di compravendita a favore della Soc. FUTUR GAS srl);
  - inoltre è prevista la cessione di un'area pari a 130,00 esterna al piano in oggetto, ma facente parte della p.lla 305 a destinazione "Verde Pubblico";
- Così come rappresentate nell'"elaborato 3 – Piano Strutturale"; le aree destinate a standard pubblici dovranno essere cedute dai singoli proprietari all'atto del rilascio dei singoli PDC.

RISCONTRATO CHE

La presente modifica al Piano Attuativo non compromette la dotazione minima degli standards di cui al D.M. 1444/68, come verificabile da elaborato grafico della proposta di Piano;

Consente il contemperamento dell'interesse pubblico e quello privato tramite:

- una diversa distribuzione degli spazi aventi destinazione pubblica (verde pubblico e parcheggi pubblici) con gli spazi a destinazione all'edificazione, rendendoli più fruibili;

VISTE

- la L.R. 02/07/1987, n. 36 e ss.mm.e ii. i
- la L. 1150 del 17/08/1942;
- la L.R. 22/12/1999, n. 38;
- la legge regionale 36/1987;
- il D.Lgs 03/04/2006 n. 152;

DETERMINA

DI APPROVARE

- le premesse quale parte integrante e sostanziale del presente deliberato;
- la proposta di modifica del comparto 15 del piano attuativo, ai sensi dell'art. 1 Bis L.R. 36/87 comma 2 lettera p)**,** richiesta con nota prot. n. 90298 del 10/09/2026, che prevede la suddivisione in n. 2 sub-comparti; tale proposta di modifica rientra nell'esclusiva competenza del Dirigente, in quanto non compromette la dotazione minima degli standards di cui al D.M. 1444/1968, come verificabile nell'"elaborato 3 – Piano Strutturale"; la proposta composta dai seguenti elaborati (allegati al presente atto):
    - TAV-1-Relazione tecnica;
    - TAV 2-INQUADRAMENTO TERRITORIALE;
    - TAV 3-PIANO STRUTTURALE.
- la creazione, all'interno del comparto 15 del PP, di n. 2 sub-comparti, con la previsione di: una diversa distribuzione degli spazi nel sub-comparto in oggetto aventi destinazione pubblica (verde pubblico e parcheggi pubblici), rendendoli più fruibili, con gli spazi destinati all'edificazione; con la previsione della suddetta zonizzazione: mq 275,00 a destinazione *"parcheggio pubblico"*; mq 245,00 a destinazione *"verde pubblico";* mq 507,00 per l'area edificabile; ulteriore cessione di aree di proprietà (all'esterno del comparto) di 130,00 a destinazione "verde pubblico".

DI IMPARTIRE LE SEGUENTI PRESCRIZIONI

- le aree destinate a standard pubblico, cosi come suddivise nel sub-comparti proposti (Tav. 3 - PIANO STRUTTURALE) pari a 275,00 mq (Sez. MON al FG. 31, p.lla 305 - proprietà della Soc. FUTUR GAS srl) e 245,00 mq Sez. MON al FG. 31, p.lla 657 - con contratto preliminare di compravendita datato 25/05/2026 a favore della Soc. FUTUR GAS srl), dovranno essere cedute all'atto del rilascio dei singoli PDC, comprensiva anche un ulteriore cessione di aree di proprietà (p.lla 305 all'esterno del comparto) di 130,00 a destinazione "verde pubblico".
- Lo scomputo degli oneri concessori, ai sensi dell'art. 16 del DPR 380/2001, ai fini della realizzazione dell'area a standard pubblico pari a mq 520,00 (mq 245,00 a destinazione "Verde Pubblico" e mq 275,00 a destinazione "Parcheggio Pubblico"), con ulteriori mq 130,00 esterna al comparto (a destinazione "Verde Pubblico"); potrà essere applicato esclusivamente sulla base di un progetto unitario controfirmato dalla proprietà.

Guidonia Montecelio, 02-11-2026

Il Dirigente
F.to Paolo Caracciolo

"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 983 del 02-11-2026

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Numero albo On-Line 4265

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

AREA IV - URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA,
02-11-2026

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"