COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO

Provincia di Roma

PROGETTO:

SUB COMPARTO COLLEGIANNETTA

zona omogenea C2/3p-4p-5

L.R. 36/87 art1 bis comma 2 lettera p



SEZIONE:	FOGLIO:	PARTICELLE:
MONTECELIO	N.31	N. 305, 657

PROPRIETA': SISTEMA S.r.l.s
FUTUR GAS S.r.l

DECRIZIONE: RELAZIONE TECNICA E NTA-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
RELAZIONE IGIENICO SANITARIA E L.R. 6/2008- RELAZIONE L. 13/89
SCHEMA DI CONVENZIONE E CESSIONE AREE

PROGETTISTA:

Ing. Giuliano Di Costanzo

DIRETTORE DEI LAVORI:

AGGIORNAMENTI:

TAV. N. 1

SCALA:

DATA: SETT. 2026

Comune di Guidonia Montecelio prot. arrivo n. 0090298 del 10-09-2026

ELENCO DEGLI ELABORATI

Tav. 1- Relazione tecnica e NTA

Documentazione fotografica

Relazione Igienico Sanitaria e L.R.n. 6/2008

Relazione Legge 13/89

Schema di Convenzione e Cessione aree

Tav. 2 - Inquadramento Territoriale

- Stralcio PTPG e legenda
- Stralcio P.T.P. E/1 SUD con legenda
- Stralcio P.T.P. E/3 SUD con legenda
- Stralcio PRG

Stralcio P.T.P.R. Tav. a

- Stralcio P.T.P.R. Tav. b
- Stralcio P.P. zona C2/3p/4p/5
- Stralcio Aerofotogrammetrico scala 1:2.000
- Stralcio catastale di P.P. scala 1:1.000
- Stralcio P.P. C1/1

Tav. 3 - Piano Strutturale

- Dati metrici
- Stato di Fatto su base catastale scala 1: 500
- Zonizzazione scala 1: 200
- Lottizzazione e fili fissi scala 1: 200
- Tavola delle Reti scala 1: 200

Comune di Guidonia Montecelio prot. arrivo n. 0090298 del 10-09-2026

Relazione igienico sanitaria e L. n. 6/2008 - Relazione L.13/89 - Schema di convenzione e cessione aree

Il presente progetto riguarda la formazione di un sub comparto ai sensi della ***LR. N. 36/87 art. 1 bis comma 2 lettera p*** in località Collegiannetta, localizzato all'interno del **Comparto n. 15 del P.P. zona C2/3p-4p-5** approvato per decorrenza di termini con D.D. n. 31 del 15/05/2025.

L'area oggetto dell'intervento è di proprietà delle società SISTEMA Srls e FUTUR GAS Srl e si presenta morfologicamente quasi pianeggiante. Confina a Sud con una strada di previsione del P.P. attuativo mentre a Nord con un'area di previsione VP1- verde pubblico del P.P. zona C1/1 di P.R.G.



Il sub-comparto comprende due lotti, distinti in catasto alla sezione Montecelio, Foglio n. 31 p.lle nn. 305, 657, con superficie catastale interna al perimetro dell'intervento di mq. 1.157,00 a fronte di complessivi mq. 1.287,00.

Si fa presente che la particella catastale n. 305 ricade solo parzialmente nel comparto n. 15, per mq. 882,00 mentre la restante porzione di circa mq. 130 ricade nell' adiacente **P.P. C1/1 di PRG a destinazione VP1-verde pubblico.**

Comune di Guidonia Montecelio prot. arrivo n. 0090298 del 10-09-2026

Proposta progettuale

La presente proposta prevede un'area edificabile centrale posta a sud, adiacente alla strada di piano e circondata da due aree destinate a standards : verde pubblico e parcheggio.

Particolare attenzione è stata rivolta alla porzione di area della p.lla n. 305 esterna al perimetro dell'intervento, in quanto essendo già a destinazione verde pubblico e in continuità con lo standard della presente proposta VP verde pubblico, sarà cura dei soggetti proponenti attrezzarla e cederla gratuitamente.

Vincoli

L'area risulta libera da vincoli di qualunque natura

Previsioni di Piano

La superficie del sub - comparto è di mq. 1.157,00.

Le previsioni conformemente alle N.T.A del piano attuativo sono le seguenti:

Destinazione :	**Residenziale**	**80%,**	**non residenziale 20%**
Indice edificabilità territoriale			1,00 mc/mq
Superficie da destinare a servizi	(55,99% del totale)		647,00 mq.
Altezza massima			14,50 mt
Distacco da confini catastali	Rapporto 1/1	con minimo di	6,00 mt
Distacco minimo dalle aree a servizi interne al sub- comparto			3,00 mt
Distacco dalle strade per strade			L ‹ 11 ml H = L
Aree destinate a parcheggio privato (esterne o interrate) di 1 mq ogni 10 mc v.p.p			
Imposta del primo solaio di calpestio F.T.			0,80 ml

Dati metrici del sub-comparto:

Superficie	mq.	1.157,00
Volumetria max edificabile	mc.	1.157,00
Volumetria residenziale	mc.	925,60
volumetria non residenziale	mc.	231,40
Standards	mq.	650,00
Area edificabile	mq.	507,00

Ripartizione degli standards:

Verde pubblico	mq.	375,00
Parcheggi pubblici	mq.	275,00
Totale standards	mq.	650,00

Comune di Guidonia Montecelio prot. arrivo n. 0090298 del 10-09-2026

Verifica standards:

Standards minimi	mq.	647,00
Standards di progetto	mq.	650,00

Realizzazione servizi pubblici

La realizzazione dei parcheggi sarà a carico dei soggetti proponenti secondo quanto stabilito nella convenzione e sarà completa di pavimentazione drenante, di illuminazione e impianto di smaltimento delle acque superficiali.

Realizzazione verde pubblico

L'area a verde pubblico è posta sul lato nord, la sua realizzazione sarà a carico dei soggetti proponenti secondo quanto stabilito dalla convenzione e comprenderà la messa a dimora di essenze arboree di medio e alto fusto, la pavimentazione e l'arredo di piccole infrastruttura ad uso pubblico.

Attuazione del piano

L'attuazione del piano avverrà a seguito della stipula della convenzione tra l'amministrazione Comunale e le soc. SISTEMA Sr.l.s e FUTUR GAS S.rl per la cessione gratuita delle aree pubbliche (viabilità, verde pubblico, parcheggi).

Comune di Guidonia Montecelio prot. arrivo n. 0090298 del 10-09-2026

Documentazione fotografica





FOTO 1

Comune di Guidonia Montecelio prot. arrivo n. 0090298 del 10-09-2026



FOTO 2



FOTO 3

Comune di Guidonia Montecelio prot. arrivo n. 0090298 del 10-09-2026



FOTO 4

Comune di Guidonia Montecelio prot. arrivo n. 0090298 del 10-09-2026

Il presente sub-comparto individua le aree destinate alla viabilità, parcheggi, verde pubblico nonchè l'area per l'edificazione ed indica gli schemi dei principali servizi, quali: rete idrica, rete fognante, rete di pubblica illuminazione.

Lo smaltimento delle acque reflue avviene mediante allaccio alla fogna comunale presente su via di Collegiannetta.

Il nuovo fabbricato sarà allacciato alla fognatura principale con due linee distinte:

- Una per le acque scure, che verranno convogliate, attraverso una rete di pozzetti in cls e fognoli in PVC di adeguate dimensioni, in una fossa di decantazione tipo Imoff, nella quale subiranno un processo di prima sedimentazione e fermentazione anaerobica, seguita da un chiarificatore che ne completerà il processo depurativo riportando i valori degli scarichi a quanto previsto in Tab. A dalla Legge n, 319/76, prima della immissione nel collettore, dimensionando l'impianto secondo i valori tabellari;

- Altra per le acque chiare, realizzata con pozzetti in cls grigliati e sifonati, e griglie per la raccolta delle acque piovane, convogliate attraverso una rete di pozzetti in cls e fognoli in PVC di adeguate dimensioni, in un pozzetto di raccordo a valle della linea delle acque scure ed in seguito nel collettore.

Per quanto attiene l'approvvigionamento idrico, si effettuerà il collegamento con l'adduttore, previa autorizzazione dell'ente gestore, tramite allaccio diretto.

Gli impianti saranno progettati e realizzati secondo il D.M. 37/2008 relativo alla sicurezza sugli impianti.
In fase di progettazione esecutiva sarà redatto il piano di sicurezza e coordinamento di cui al D.Lgs 81/2008.

L.R. n. 6/2008

Conformemente a quanto previsto dalla LR Lazio 6/2008, l'intervento prevederà:
- l'installazione di pannelli fotovoltaici nella misura di 1kW/unità abitativa;
- il recupero delle acque piovane e grigie e il riutilizzo per fini compatibili;
- l'installazione di cassette per water con scarichi differenziati;
- l'installazione di rubinetteria dotata di miscelatore aria e acqua;
- l'impiego nelle superfici esterne di pavimentazioni drenanti in caso di coperture superiori al 50%.

Per ciò che attiene le ulteriori questioni, pur nelle indicazioni delle tavole urbanistiche, si precisa che, in sede di richiesta dei permessi di costruire, si presenteranno i relativi progetti unitari allegando le schede ambientali richieste dal comune.

Comune di Guidonia Montecelio prot. arrivo n. 0090298 del 10-09-2026

Legge n. 13/89 - Norme sulle barriere architettoniche

In adempimento alla Legge n. 13 del 9/11/89 e al D.M. n. 236 del 14/6/89, si riportano i criteri di progettazione per l'accessibilità all'edificio privato e la sua adattabilità.

Le porte di accesso di ogni unità immobiliare sono facilmente manovrabili, di tipo e luce netta tali da consentire un agevole transito anche da parte di persona su sedia a ruote, il vano porta e gli spazi antistanti e retrostanti, sono complanari. Sono da preferire maniglie del tipo a leva opportunamente curvate e arrotondate e poste ad un'altezza di cm. 90 dal piano di calpestio. Gli eventuali vetri, saranno posti ad almeno cm. 40 dal piano del pavimento. L'anta avrà una larghezza minima di cm. 80, e l'apertura della porta oltre i 90 gradi circa.

I pavimenti sono di norma orizzontali e complanari tra loro e nelle parti comuni non sdrucciolevoli.
Non devono avere dislivelli e se questi esistono, non devono superare i cm. 2,5.
Nelle parti comuni dell'edificio, si deve provvedere ad una chiara individuazione dei percorsi eventualmente mediante un'adeguata differenziazione del materiale e nel colore delle pavimentazioni.
Le porte, le finestre e le porte finestre, sono facilmente utilizzabili anche da persone con ridotte o impedite capacità motorie o sensoriali. I meccanismi di apertura e chiusura sono facilmente manovrabili e poste a cm.115 dal pavimento.

Deve essere data preferenza ad arredi non taglienti e privi di spigoli vivi. Le cassette della posta, devono essere ubicate ad un'altezza di cm. 140.

Gli apparecchi elettrici, i quadri generali, le valvole e i rubinetti di arresto delle varie utenze, i regolatori di impianti di riscaldamento, i campanelli di allarme, il citofono, sono posti ad un'altezza variabile da cm. 40 a cm.140, come da allegato esplicativo.

Per garantire la manovra e l'uso degli apparecchi anche alla persona con impedita capacità motoria deve essere previsto l'accostamento laterale alla tazza W.C., bidè, vasca, doccia e l'accostamento frontale al lavabo, a tal fine devono essere rispettati i seguenti minimi:

- lo spazio necessario all'accostamento e al trasferimento laterale della sedia a ruote alla tazza W.C. e al bidè deve essere minimo cm.100 misurati dall'asse dell'apparecchio sanitario;

- lo spazio necessario all'accostamento laterale della sedia a ruote alla vasca deve essere minimo cm. 140 lungo la vasca con profondità minima di cm.80;

- lo spazio necessario all'accostamento frontale della sedia a ruote al lavabo deve essere minimo di cm.80 misurati dal bordo anteriore del lavabo;

Comune di Guidonia Montecelio prot. arrivo n. 0090298 del 10-09-2026

- i lavabi devono avere il piano superiore posto a cm.80 dal piano di calpestio ed essere senza colonna, con sifone preferibilmente del tipo accostato o incassato a parete;

- i WC e i bidè sono preferibilmente del tipo sospeso, in particolare gli assi della tazza WC. e del bidè devono essere posti ad una distanza minima di cm.40 dalla parete laterale, il bordo anteriore a cm. 75-80 dalla parete posteriore e il piano superiore a cm.50 dal piano di calpestio;

- le docce devono essere a pavimento.

Nel caso di adattabilità si può eliminare il bidè e sostituire la vasca con una doccia a pavimento al fine di ottenere anche senza sostanziale modifica uno spazio laterale di accostamento alla tazza WC.

Corridoi e passaggi devono presentare andamento quanto più possibile continuo e con variazioni di direzione ben evidenziate. La larghezza del corridoio e del passaggio deve essere minimo cm.100.

Si riportano di seguito le schede relative alla progettazione di spazi pubblici in particolare per il verde attrezzato e parcheggi.

Comune di Guidonia Montecelio prot. arrivo n. 0090298 del 10-09-2026

ACCESSIBILITÀ

D.M. 14 giugno 1989 n. 236

Capo I

Art. 2
(Definizioni)

- Ai fini del presente decreto:

omissis...

G) Per accessibilità si intende la possibilità, anche per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di raggiungere l'edificio e le sue singole unità immobiliari e ambientali, di entrarvi agevolmente e di fruirne spazi e attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia.

omissis...

Capo II

Art. 3
(Criteri generali di progettazione)

3.1
In relazione alle finalità delle presenti norme si considerano tre livelli di qualità dello spazio costruito.

L'accessibilità esprime il più alto livello in quanto ne consente la totale fruizione nell'immediato.

omissis...

3.2
L'accessibilità deve essere garantita per quanto riguarda:

a) gli spazi esterni; il requisito si considera soddisfatto se esiste almeno un percorso agevolmente fruibile anche da parte di persone con ridotte o impedite capacità motorie o sensoriali;

b) le parti comuni.

Negli edifici residenziali con non più di tre livelli fuori terra è consentita la deroga all'installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, ivi compresi i servoscala, purché sia assicurata la possibilità della loro installazione in un tempo successivo.

L'ascensore va comunque installato in tutti i casi in cui l'accesso alla più alta unità immobiliare è posto oltre il terzo livello, ivi compresi eventuali livelli interrati e/o porticati.

3.3
Devono inoltre essere accessibili:

a) almeno il 5% degli alloggi previsti negli interventi di edilizia residenziale sovvenzionata, con un minimo di 1 unità immobiliare per ogni intervento.
Qualora le richieste di alloggi accessibili superino la suddetta quota, alle richieste eccedenti si applicano le disposizioni di cui all'art. 17 del D.P.R. 27 aprile 1978, n. 384.

b) gli ambienti destinati ad attività sociali, come quelle scolastiche, sanitarie, assistenziali, culturali, sportive;

c) gli edifici sedi di aziende o imprese soggette alla normativa sul collocamento obbligatorio, secondo le norme specifiche di cui al punto 4.5.

CRITERI GENERALI DI PROGETTAZIONE

ACCESSIBILITA'		
	unifamiliari e plurifamiliari privi di parti comuni	
	EDIFICI RESIDENZIALI	
	unità immobiliari	plurifamiliari con non più di tre livelli fuori terra
○	parti comuni	
	unità immobiliari	plurifamiliari con più di tre livelli fuori terra
●	parti comuni	
	EDIFICI NON RESIDENZIALI	
●	attività sociali (scuola, sanità, cultura, assistenza, sport)	
	collocamento non obbligatorio	riunione o spettacolo e ristorazione
●	collocamento obbligatorio	
	collocamento non obbligatorio	ricettivi e parariocettivi
●	collocamento obbligatorio	
	culto	
	collocamento non obbligatorio	locali aperti al pubblico non previsti nelle precedenti categorie
●	collocamento obbligatorio	
	collocamento non obbligatorio	luoghi di lavoro non aperti al pubblico
●	collocamento obbligatorio	

○ Deroga all'installazione dell'ascensore;
restano valide tutte le altre prescrizioni previste per l'accessibilità

Comune di Guidonia Montecelio prot. arrivo n. 0090298 del 10-09-2026

ADATTABILITÀ

D.M. 14 giugno 1989 n. 236

Capo I

Art. 2
(Definizioni)

- Ai fini del presente decreto:

omissis...

l) Per adattabilità si intende la possibilità di modificare nel tempo lo spazio costruito a costi limitati, allo scopo di renderlo completamente e agevolmente fruibile anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.

omissis...

Capo II

Art. 3
(Criteri generali di progettazione)

3.5 Ogni unità immobiliare, qualunque sia la sua destinazione, deve essere adattabile per tutte le parti e componenti per le quali non è già richiesta l'accessibilità e/o la visitabilità, fatte salve le deroghe consentite dal presente decreto.

omissis...

Art. 6
(Criteri di progettazione per l'adattabilità)

6.1
Interventi di nuova edificazione

Gli edifici di nuova edificazione e le loro parti si considerano adattabili quando, tramite l'esecuzione differita nel tempo di lavori che non modificano né la struttura portante, né la rete degli impianti comuni, possono essere resi idonei, a costi contenuti, alle necessità delle persone con ridotta o impedita capacità motoria, garantendo il soddisfacimento dei requisiti previsti dalle norme relative alla accessibilità.

La progettazione deve garantire l'obiettivo che precede con una particolare considerazione sia del posizionamento e dimensionamento dei servizi ed ambienti limitrofi, dei disimpegni e delle porte sia della futura eventuale dotazione dei sistemi di sollevamento.
A tale proposito quando all'interno di unità immobiliari a più livelli, per particolari della scala non è possibile ipotizzare l'inserimento di un servoscala con piattaforma, deve essere previsto uno spazio idoneo per l'inserimento di una piattaforma elevatrice.

6.2
Interventi di ristrutturazione

Negli interventi di ristrutturazione si deve garantire il soddisfacimento di requisiti analoghi a quelli descritti per la nuova edificazione, fermo restando il rispetto della normativa vigente a tutela dei beni ambientali, artistici, archeologici, storici e culturali.

L'installazione dell'ascensore all'interno del vano scala non deve compromettere la fruibilità delle rampe e dei ripiani orizzontali, soprattutto in relazione alla necessità di garantire un adeguato deflusso in caso di evacuazione in situazione di emergenza.

omissis...

CRITERI GENERALI DI PROGETTAZIONE

ADATTABILITA'

●	unifamiliari e plurifamiliari privi di parti comuni	
	EDIFICI RESIDENZIALI	
●	unità immobiliari	plurifamiliari con non più di tre livelli fuori terra
○	parti comuni	
●	unità immobiliari	plurifamiliari con più di tre livelli fuori terra
	parti comuni	
	EDIFICI NON RESIDENZIALI	
	attività sociali (scuola, sanità, cultura, assistenza, sport)	
●	collocamento non obbligatorio	riunione o spettacolo e ristorazione
	collocamento obbligatorio	
●	collocamento non obbligatorio	ricettivi e pararicettivi
	collocamento obbligatorio	
●	culto	
●	collocamento non obbligatorio	locali aperti al pubblico non previsti nelle precedenti categorie
	collocamento obbligatorio	
●	collocamento non obbligatorio	luoghi di lavoro non aperti al pubblico
	collocamento obbligatorio	

○ Possibilità di installazione nel tempo di meccanismi di sollevamento (ascensore o servo-scala)

Comune di Guidonia Montecelio prot. arrivo n. 0090298 del 10-09-2026

Le illustrazioni hanno lo scopo di evidenziare alcuni requisiti tecnici necessari al raggiungimento dell'accessibilità qualora esista un dislivello fra il piano esterno ed il piano interno.

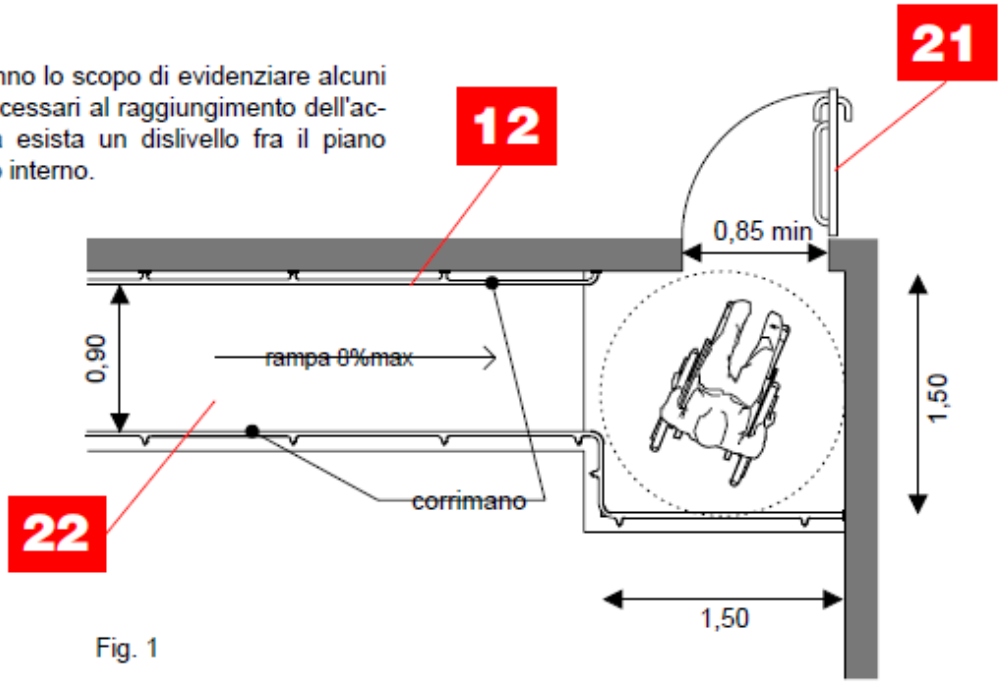


Fig. 1

Fig. 1)
Accesso laterale con piattaforma orizzontale per la manovra di cm.150x150. Il senso di apertura della porta è dall'esterno verso l'interno.
La dimensione della superficie permette alla persona in carrozzina di compiere agevolmente una rotazione di 360° e comunque consente il passaggio contemporaneo di almeno due persone.
La rampa dovrà avere una larghezza minima di cm.90.

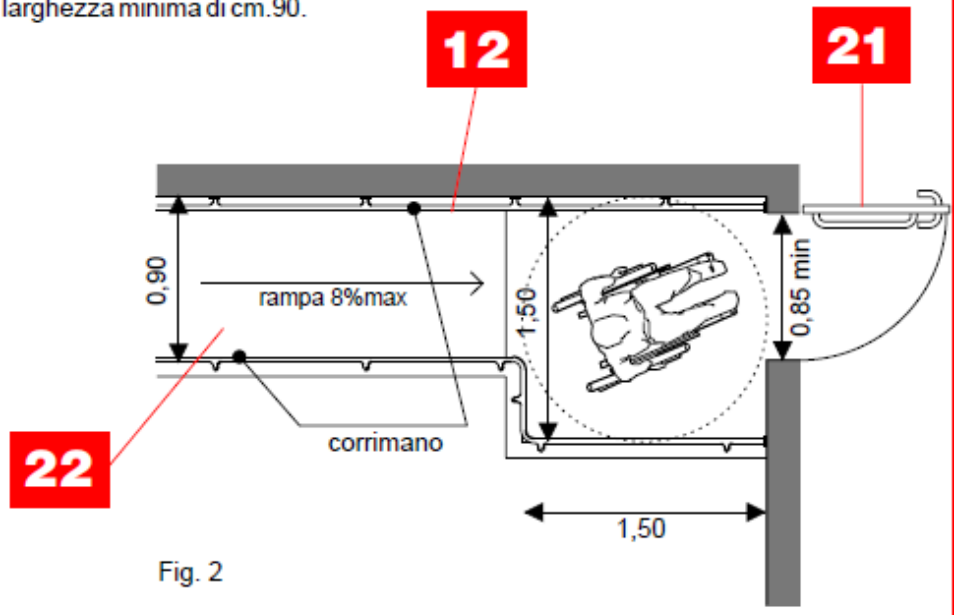


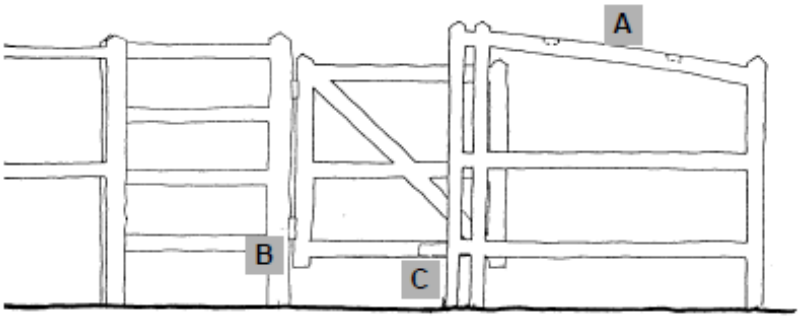
Fig. 2

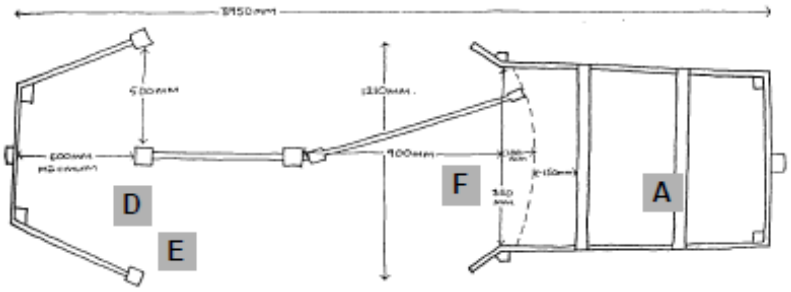
Fig. 2)
Accesso frontale con piattaforma orizzontale per la manovra di cm.150x150. Il senso di apertura della porta è dall'esterno verso l'interno.
La dimensione della superficie permette alla persona in carrozzina di compiere agevolmente una rotazione di 360° e comunque consente il passaggio contemporaneo di almeno due persone.
La rampa, frontale all'accesso dovrà avere una larghezza minima di cm.90.

Comune di Guidonia Montecelio prot. arrivo n. 0090298 del 10-09-2026

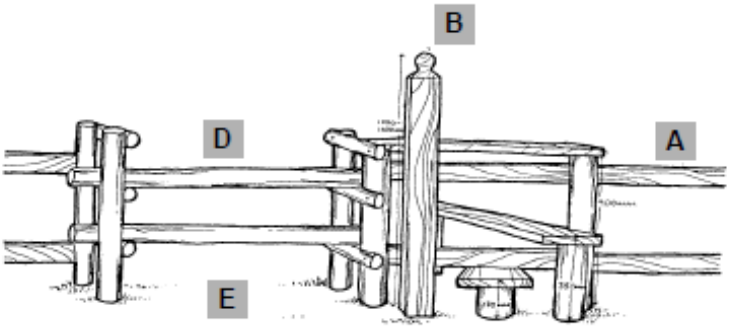
Cancelli e girelli per l'accesso all'area attrezzata.

Se il pubblico ha il diritto di entrare in un'area verde attrezzata, l'accesso deve essere garantito anche alle persone in carrozzina. L'entrata deve essere dunque abbastanza larga ma non troppo per favorire la fuga di animali e, se passa una carrozzina, è probabile che oltrepassa la protezione il motociclo o la bicicletta.
Il buon senso richiede quindi che l'utilizzo di questo genere di gincana sia solo utilizzato in caso di vera difficoltà.
Gli esempi, indicati a lato, sono tratti dalla letteratura anglosassone e costituiscono un momento di riflessione piuttosto che soluzioni ottimali.

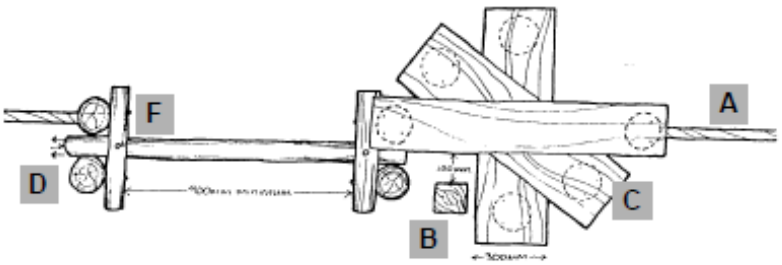




Descrizione dell'esempio n. 1.
A) assi in legno collocate ad un'altezza tale da permettere il passaggio sottostante di una persona in carrozzina ma non una persona con il motociclo;
B) sistema di chiusura oscillante;
C) leva in metallo per spingere il cancello con le pedanette della carrozzina;
D) spazio ridotto che non consente il passaggio di animali di grosse dimensioni;
E) ingresso per le persone normodotate



Descrizione dell'esempio n. 2.
A) recinto di protezione;
B) asse verticale sagomato per la presa della mano;
C) gradini di altezza massima cm.17. Il terzo gradino costituisce la seduta su cui rigirarsi con le gambe, per scendere dall'altro lato;
D) asse mobile in legno scorrevole per il passaggio di una persona su sedia a ruote;
E) spazio libero per il passaggio;
F) perno di fermo per evitare l'uso improprio del cancello in legno.



Comune di Guidonia Montecelio prot. arrivo n. 0090298 del 10-09-2026

AMBIENTE PUBBLICO (D.P.R. 503/96)	AMBIENTE PRIVATO (D.M. 236/89)

Art. 4. *Spazi pedonali*

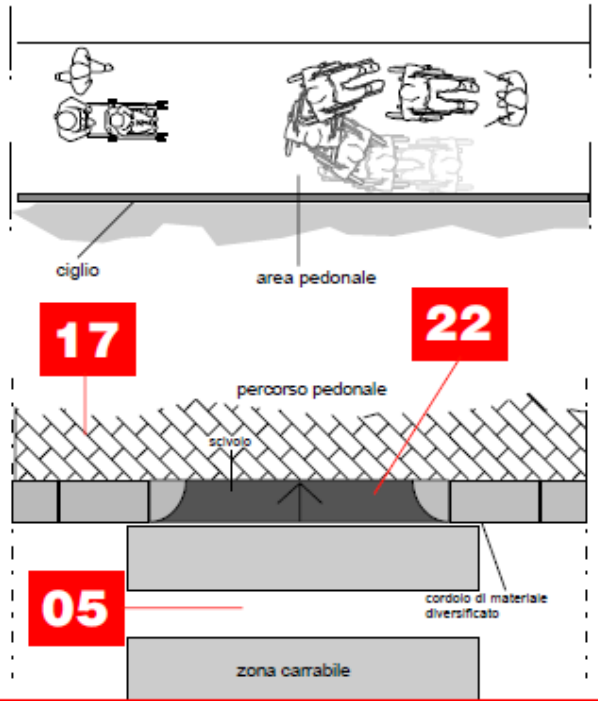
1. I progetti relativi agli spazi pubblici e alle opere di urbanizzazione a prevalente fruizione pedonale devono prevedere almeno un percorso accessibile in grado di consentire con l'utilizzo di impianti di sollevamento ove necessario, l'uso dei servizi, le relazioni sociali e la fruizione ambientale anche alle persone con ridotta o impedita capacita motoria o sensoriale. Si applicano, per quanto riguarda le caratteristiche del suddetto percorso, le norme contenute ai punti 4.2.1., 4.2.2. e 8.2.1., 8.2.2. del decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236, e, per quanto riguarda le caratteristiche degli eventuali impianti di sollevamento, le norme contenute ai punti 4.1.12., 4.1.13. e 8.1.12., 8.1.13. dello stesso decreto, con le successive prescrizioni elaborate dall'ISPESL e dall'U.N.I. in conformità alla normativa comunitaria.

Art. 5. *Marciapiedi*

1. Per i percorsi pedonali in adiacenza a spazi carrabili le indicazioni normative di cui ai punti 4.2.2. e 8.2.2. del decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236, valgono limitatamente alle caratteristiche delle pavimentazioni ed ai raccordi tra marciapiedi e spazi carrabili.

2. Il dislivello, tra il piano del marciapiede e zone carrabili ad esso adiacenti non deve comunque superare i 15 cm.

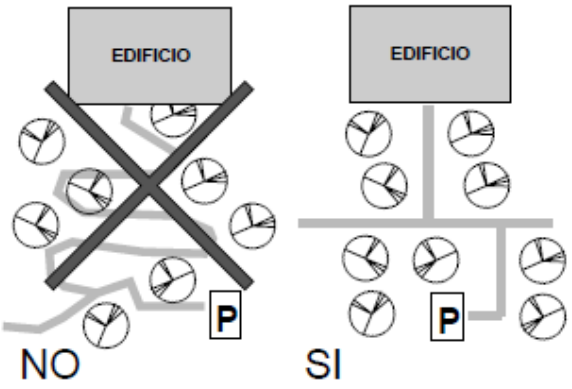
3. La larghezza dei marciapiedi realizzati in interventi di nuova urbanizzazione deve essere tale da consentire la fruizione anche da parte di persone su sedia a ruote.



4.2 Spazi esterni

4.2.1 Percorsi

Negli spazi esterni e sino agli accessi degli edifici deve essere previsto almeno un percorso preferibilmente in piano con caratteristiche tali da consentire la mobilità delle persone con ridotte o impedite capacità motorie, e che assicuri loro la utilizzabilità diretta delle attrezzature dei parcheggi e dei servizi posti all'esterno, ove previsti.



I percorsi devono presentare un andamento quanto più possibile semplice e regolare in relazione alle principali direttrici di accesso ed essere privi di strozzature, arredi, ostacoli di qualsiasi natura che riducano la larghezza utile di passaggio o che possano causare infortuni.
La loro larghezza deve essere tale da garantire la mobilità nonché, in punti non eccessivamente distanti tra loro, anche l'inversione di marcia da parte di una persona su sedia a ruote.

Quando un percorso pedonale sia adiacente a zone non pavimentate, è necessario prevedere un ciglio da realizzare con materiale atto ad assicurare l'immediata percezione visiva nonché acustica se percorso con bastone.
Le eventuali variazioni di livello dei percorsi devono essere raccordate con lievi pendenze ovvero superate mediante rampe in presenza o meno di eventuali gradini ed evidenziate con variazioni cromatiche.

In particolare, ogni qualvolta il percorso pedonale si raccorda con il livello stradale, o è interrotto da un passo carrabile, devono predisporsi rampe di pendenza contenuta e raccordate in maniera continua col piano carrabile, che consentano il passaggio di una sedia a ruote.

Le intersezioni tra percorsi pedonali e zone carrabili devono essere opportunamente segnalate anche ai non vedenti.

(Per le specifiche vedi 8.2.1).

Comune di Guidonia Montecelio prot. arrivo n. 0090298 del 10-09-2026

Fig. 6
Raccordo combinato mediante l'utilizzo di più pendenze nel superamento di un passo carraio.
L'adozione di raccordi a diversa pendenza agevola il transito dei pedoni che attraversano il passo carraio percorrendo il marciapiede. Infatti forti dislivelli possono essere superati adottando, ove la larghezza lo permette, una pendenza ≥15% riservato al transito dei soli veicoli contribuendo a diminuire il dislivello dell'intersezione che a sua volta, sulla direzione pedonale, diviene superabile con rampe ≤ 8%.

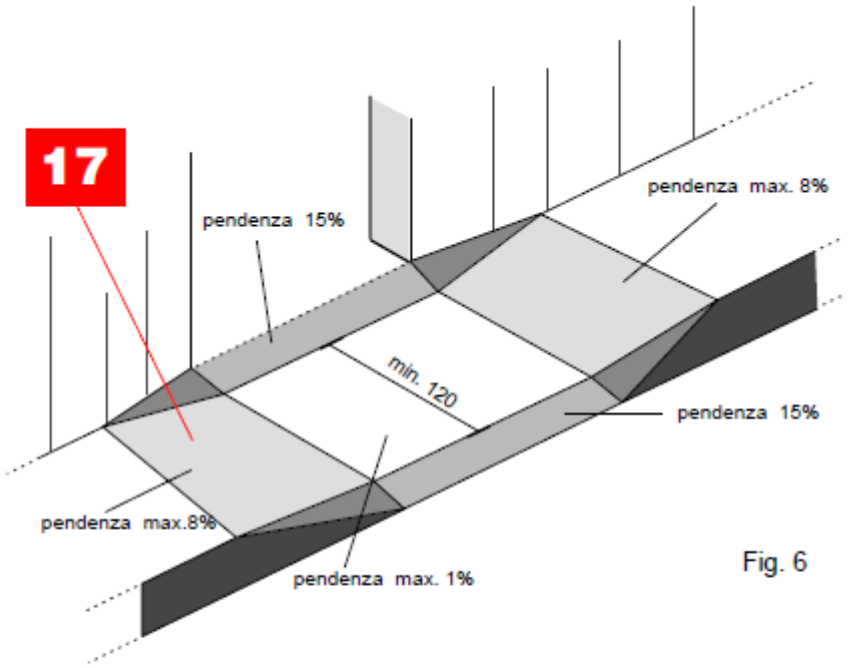


Fig. 6

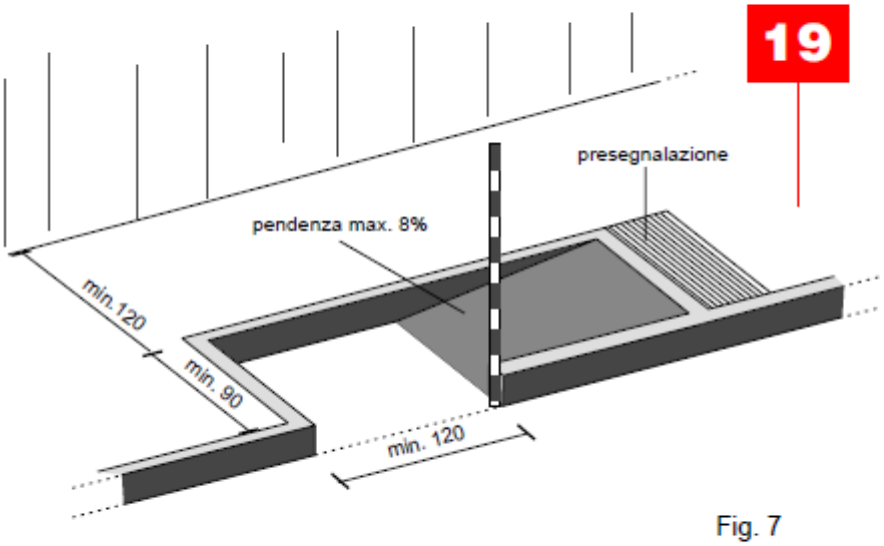


Fig. 7

Fig. 7
Scivolo rettilineo con rampa a piano inclinato posto sulla direzione pedonale.
Tale soluzione limita notevolmente l'ingombro della rampa e consente sviluppi maggiori della stessa. Sul lato opposto alla discesa è utile predisporre una segnalazione orizzontale per non vedenti o un diverso oggetto di arredo urbano che impedisca alle persone non vedenti di inciampare involontariamente sul gradino.
L'adozione di un paletto dissuasore impedisce l'occupazione della rampa da parte di veicoli.

Fig. 8
Scivolo rettilineo con rampa a piano inclinato esterna al percorso.
L'adozione di raccordi esterni viene adottato soprattutto quando siamo in presenza di percorsi pedonali di larghezza limitata e quando la sporgenza verso l'area carrabile è delimitata da parcheggio.
L'adozione di paletti dissuasori impedisce l'occupazione della rampa da parte di veicoli, garantendone il transito pedonale.

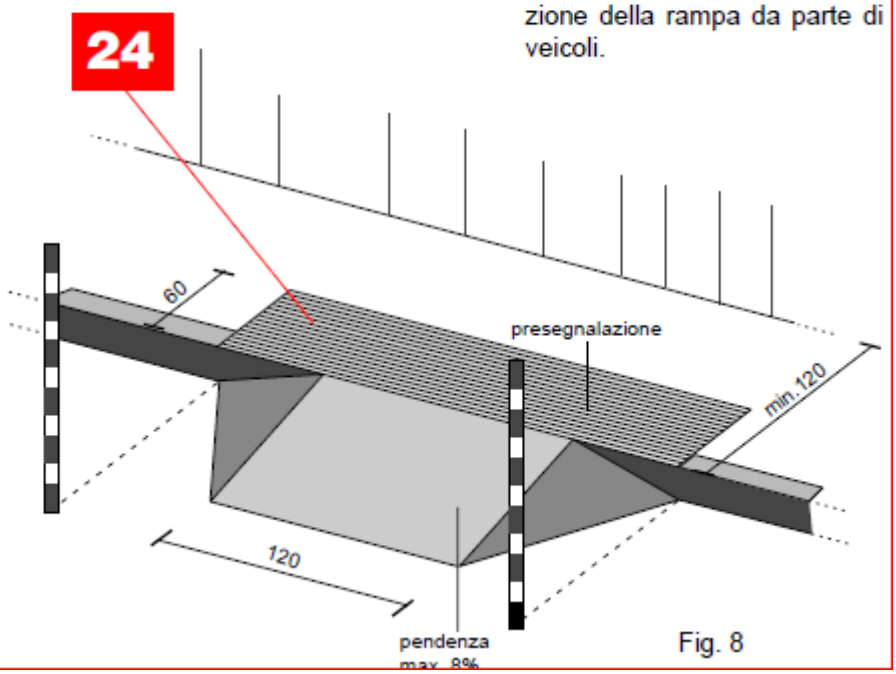


Fig. 8

Comune di Guidonia Montecelio prot. arrivo n. 0090298 del 10-09-2026

Particolare attenzione è stata dedicata alle barriere architettoniche e non che ritroviamo sui percorsi pedonali e che spesso condizionano la fruibilità di marciapiedi accessibili.

Fig. 1
Ostacolo costituito da tiranti e strutture mobili sporgenti verso il percorso pedonale.

Fig. 1A
Eliminazione dei i tiranti con trasferimento in altezza delle strutture mobili di copertura o riparo. Eventuali sporgenze non modificabili e presenti nell'area di transito devono essere adeguatamente evidenziate con segnaletica.


Fig. 1

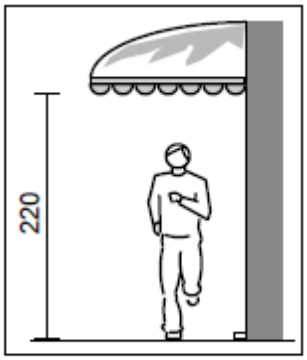


Fig. 1A

Fig. 2
Ostacolo costituito da siepi o alberature sporgenti verso il percorso pedonale.

Fig. 2A
Garanzia di maggiore pulizia del percorso dalla vegetazione o eventuale contenimento della stessa mediante potatura.


Fig. 2

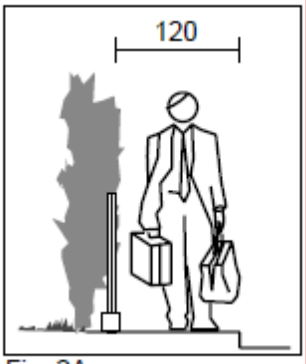


Fig. 2A

Fig. 3
Ostacolo costituito da fioriere collocate sul percorso pedonale.

Fig. 3A
Eliminazione dell'ostacolo o riposizione più attenta degli elementi che costituiscono ostacolo sul percorso pedonale.
In particolare è necessario mantenere varchi di larghezza non inferiori a cm.150; la larghezza dei passaggi obbligati è comunque da proporzionarsi al flusso pedonale.


Fig. 3

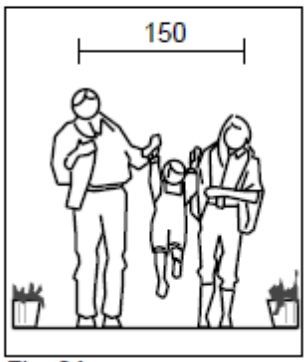


Fig. 3A

Fig. 4
Ostacolo costituito da gradini e/o infissi mobili collocati sul percorso pedonale.

Fig. 4A
Eliminazione, ove possibile, degli elementi architettonici o infissi che costituiscono ostacolo sul percorso pedonale.
In particolare si possono eliminare i gradini sopraelevando il marciapiede, e si possono modificare le strutture meccaniche degli infissi.

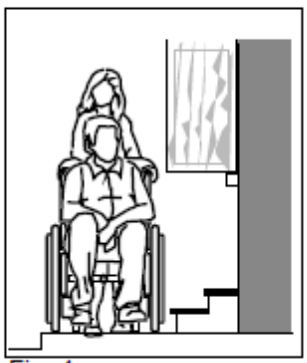

Fig. 4


Fig. 4A

Comune di Guidonia Montecelio prot. arrivo n. 0090298 del 10-09-2026

ARREDO URBANO

L'arredo urbano caratterizza da sempre le nostre città influenzando le nostre abitudini e i nostri rapporti sociali.
Una disciplina che da poco più di un decennio è entrata a far parte dell'insegnamento universitario; ha fatto sorgere scuole professionali specializzate nel settore abbracciando quella disciplina ancor più vasta che è il design.
In questi anni abbiamo assistito a numerosi dibattiti, mostre, fiere; una esplosione di iniziative, progetti, realizzazioni spesso incontrollate e confuse senza un preciso "codice" progettuale.
Da tempo si avverte l'esigenza di individuare una normativa che riteniamo debba rispondere a tre precise esigenze:

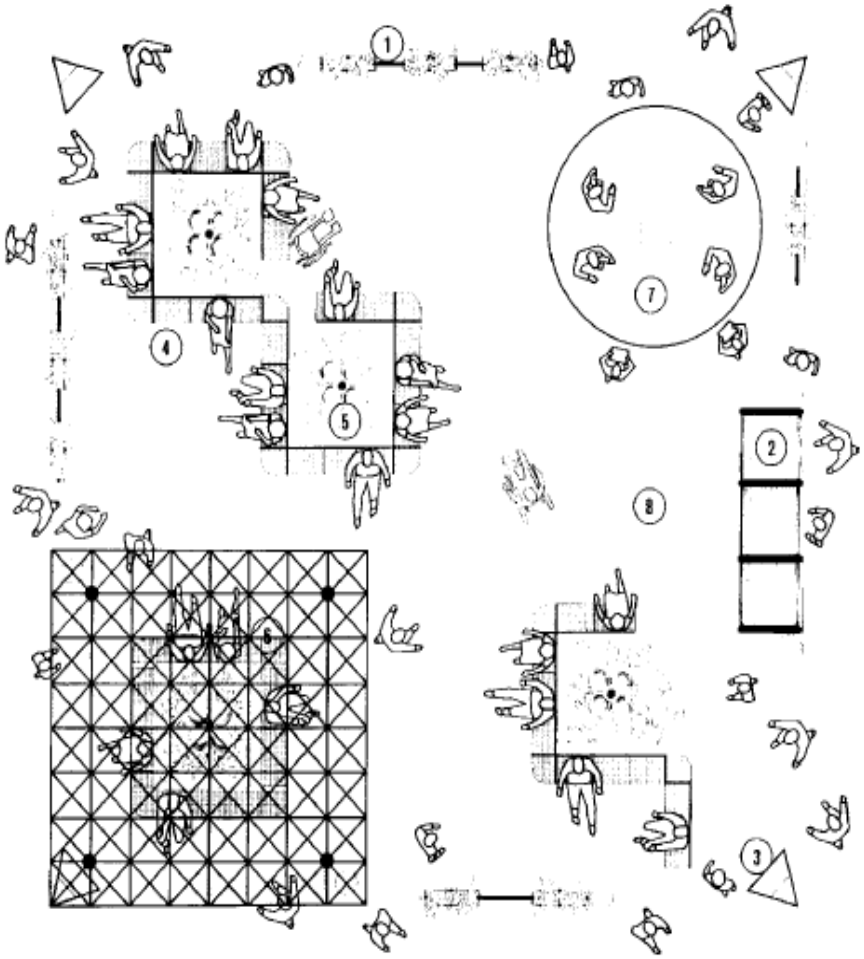
- la prima di ordine funzionale,
- la seconda di ordine armonico fra oggetto-ambiente,
- la terza di ordine gestionale.

La qualità dell'oggetto si deve esprimere nel rispetto di queste tre esigenze fondamentali che, soprattutto nei requisiti funzionali non può non considerare il rapporto con una utenza eterogenea con differenti caratteristiche fisiche e sensoriali.
Un buon intervento di abbattimento delle barriere architettoniche non si può solo esprimere con opere e manufatti di carattere murario ma deve rivolgere l'attenzione anche agli oggetti che costituiscono l'arredo spaziale della città.

Questa breve scheda sull'arredo urbano non tratta in modo esaustivo la materia ma riteniamo possa stimolare una maggiore attenzione verso gli operatori che quotidianamente operano sul territorio.

L'immagine sottostante riproduce una soluzione di arredo urbano proposta nel 1984 da un pool di ditte operanti nel settore con l'intento di dare un contributo al dibattito sulla problematica.

1) barriera antitraffico,
2) pensilina,
3) porta manifesti,
4) sedute,
5) illuminazione,
6) copertura,
7) chiosco polifunzionale,
8) pavimentazione.



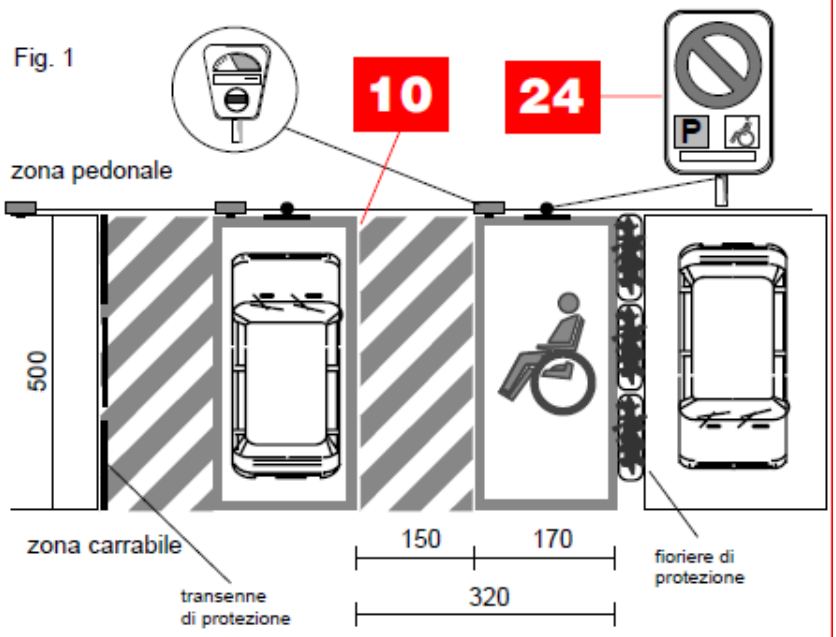
Comune di Guidonia Montecelio prot. arrivo n. 0090298 del 10-09-2026

PARCHEGGI

CONSIGLIATO

Nella progettazione di aree riservate alla sosta dei veicoli dotati del contrassegno speciale occorre fare molta attenzione alla distanza che spesso separa l'area riservata dall'ingresso dell'edificio.
Molto spesso non si tiene conto che un'eccessiva distanza comporta una fonte di affaticamento che diventa una barriera non solo per le persone in carrozzina ma per tutte quelle che hanno problemi di deambulazione.
10 metri lineari possono essere considerata la distanza massima da rispettare quando si individuano aree riservate in prossimità di edifici o punti di interesse pubblico.

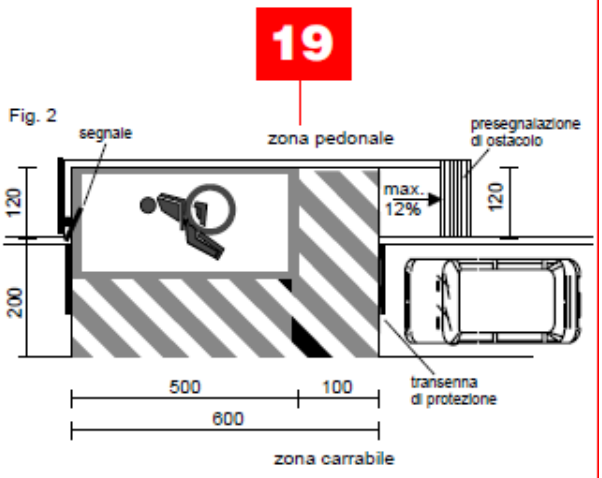
Fig. 1



L'area , perchè sia facilmente individuabile e quindi preservata da involontarie soste abusive, deve essere dotata di un'adeguata segnaletica verticale e orizzontale.

La segnaletica verticale dovrà essere collocata ad una altezza non inferiore a cm. 210 da terra.
Il modello di segnale stradale deve avere le caratteristiche previste dal Ministero dei Lavori Pubblici con la Circolare n. 1270 del 20.6.79.
Le strisce orizzontali diagonali di colore giallo possono essere in laminato plastico con caratteristiche rifrangenti e antisdrucciolevoli.
Il simbolo riprodotto sull'area occupata dal veicolo non dovrà avere una dimensione inferiore a cm. 60x60.

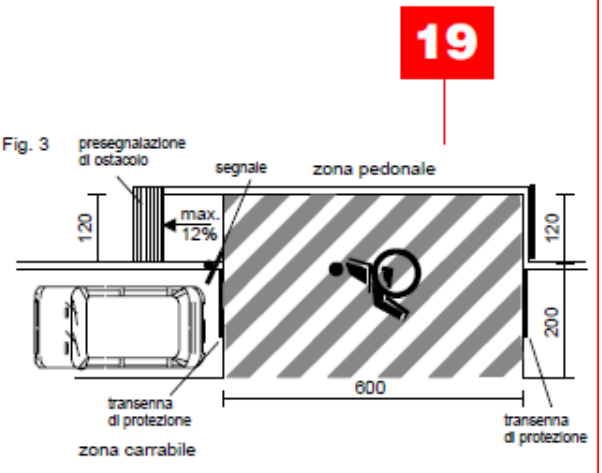
Fig. 2



Nella scelta del simbolo spesso trovano applicazione due versioni, una approvata in sede internazionale ed allegata al D.P.R. 384/78 art.2 (figura e bordo bianco con fondo azzurro) ed una approvata con la Circolare n.1270/79 e successivamente richiamata con il Decreto n.1176/79 (figura nera in campo giallo).

Il posto riservato, qualora venga assegnato su richiesta specifica di singoli privati, può essere eccezionalmente personalizzato, inserendo sulla segnaletica stradale verticale, gli estremi della targa del veicolo beneficiato.
Sempre per quanto riguarda la segnaletica orizzontale, crediamo che non sia necessariamente utile delimitare l'area del veicolo da quella di manovra della carrozzina; infatti questa eccessiva delimitazione degli spazi può trarre in inganno i veicoli in cui l'invalido può essere il conduttore o il trasportato.
Fig. 3)

Fig. 3



Comune di Guidonia Montecelio prot. arrivo n. 0090298 del 10-09-2026

PARCHEGGI

CONSIGLIATO

Crediamo che una evidenziazione generale dell'area consenta la sosta del veicolo sulla destra, qualora il conducente invalido scenda dal lato di guida, a sinistra, oppure la sosta del veicolo sul lato di sinistra qualora la persona invalida sia trasportata da una seconda persona e la discesa avvenga dal lato di destra del veicolo.

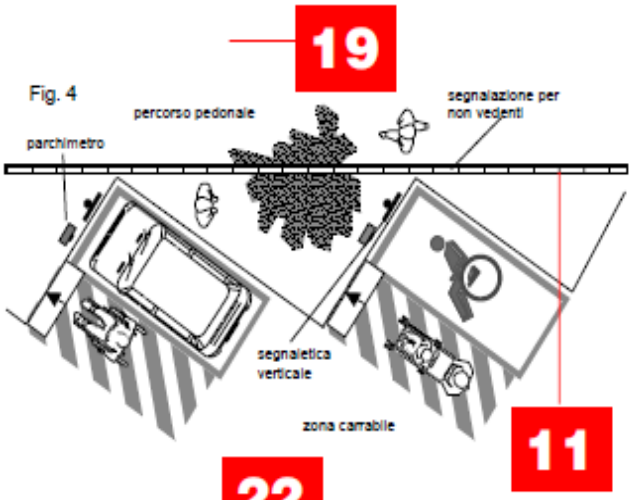
Se il collegamento con il percorso pedonale avviene mediante scivolo, questo non dovrà avere una pendenza superiore al 12% per la lunghezza massima di 30 cm. ed essere presegnalato mediante zigrinatura della superficie.

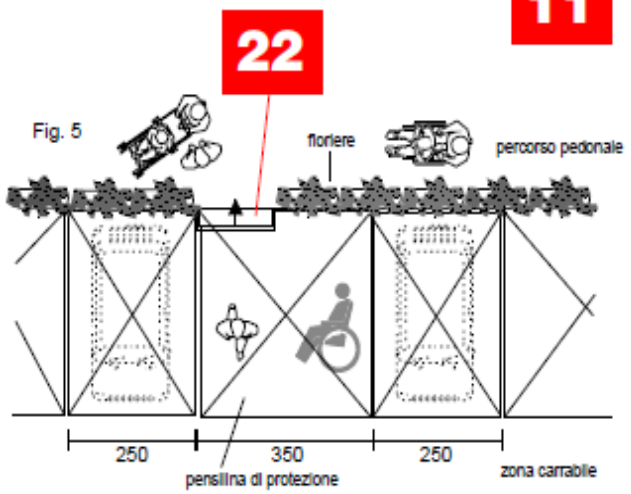
Quando il parcheggio a spina di pesce invade in parte l'area pedonale è importante prevedere adeguati accorgimenti segnaletici per le persone non vedenti. Transennature, aiuole, cordoli o materiali di diversa fattura e percepibili acusticamente possono costituire valide soluzioni di guida-persone evitando infortuni. Le diverse forme di transennatura possono delimitare ancor meglio le aree riservate, impedendo possibili sconfinamenti di altri veicoli che ridurrebbero drasticamente lo spazio di sosta e di manovra della persona invalida.

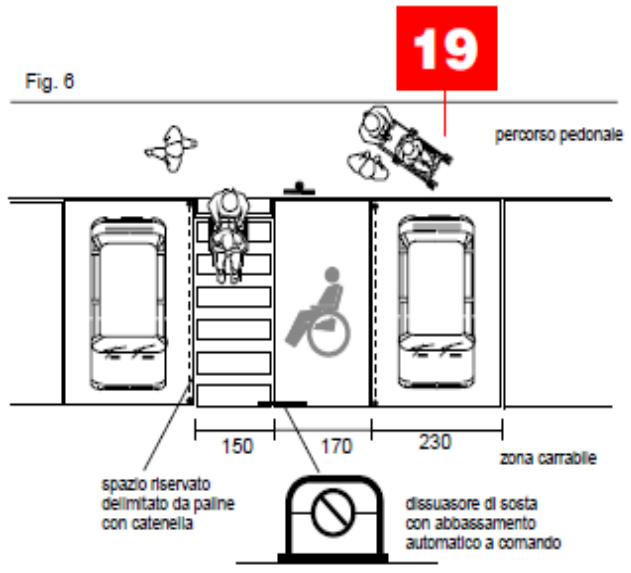
Per agevolare la salita e la discesa della persona dalla sedia a ruote in condizioni atmosferiche avverse, quando tecnicamente è possibile, è importante prevedere una copertura opportunamente e proporzionalmente dimensionata. Fig. 5).

Qualora l'area sia dotata di un parchimetro o il parcheggio sia custodito mediante cancelli automatici, questi dovranno avere i comandi accessibili secondo le caratteristiche previste alla voce "Terminali di impianti".

Al fine di scoraggiare la sosta abusiva e garantire ulteriormente l'area di sosta riservata e personalizzata, è possibile delimitare detta area con paline, catenelle, transenne e archi dissuasori con ribaltamento a comando manuale o elettronico.







Comune di Guidonia Montecelio prot. arrivo n. 0090298 del 10-09-2026

CONVENZIONE URBANISTICA

(schema tipo approvato con D.C.C. n. 45/1998

ed aggiornato per mero adeguamento legislativo)

SCHEMA DI CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI …… (Roma) E _____ PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO ……., AI SENSI DEL ……. , da realizzarsi in località …….. .

Premesso:

- che _____ è proprietario delle aree site in Comune di …… , distinte in catasto alla Sezione _____ , Foglio n. .. , mappale n. .. , per una superficie complessiva di mq ..... , di cui agli elaborati di progetto;

- che in data ..... prot.n. ..... il richiedente ha avanzato domanda ed ha prodotto gli elaborati di cui risulta composto il piano di …….. in parola, ai sensi della Legge Regionale n. 36/1987, da realizzarsi sull'area in questione alfine di attuare in esecuzione il p.r.g. vigente;

- che il programma proposto si pone in esecuzione allo strumento urbanistico generale, ancorchè decaduto;

- che, nel caso di ricorso, ai sensi dell' art.34 del Dlgs n. 267/2000, l'eventuale accordo di programma in esecuzione, se adottato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale e ratificato nei successivi trenta giorni dal Consiglio Comunale, produce gli effetti dell'intesa di cui all'art. 81 del D.P.R. n. 616/77;

- che l'accordo di programma sopra citato è stato adottato dal Presidente della Giunta Regionale con atto n. ..... del .....; *(eventuale)*

- che l'accordo di programma sopra citato è stato ratificato dal Consiglio Comunale con atto n. ..... del ....., esecutivo; *(eventuale)*

- che _____ ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione e di accettare tutte le prescrizioni impartite;

- che con Delibera di Consiglio Comunale n. …… , è stato approvato uno schema tipo di convenzione;

Tutto ciò premesso e considerato, tra le parti sopra costituite si conviene e stipula quanto segue:

ARTICOLO 1

Le premesse fanno parte integrante della presente convenzione.

ARTICOLO 2

Comune di Guidonia Montecelio prot. arrivo n. 0090298 del 10-09-2026

L'attuazione del piano di …… sull'area citata in premesse avverrà in conformità alle norme di cui alla presente convenzione e agli elaborati grafici e declaratori che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto.

ARTICOLO 3

Il Sig. _____ , in relazione al disposto del paragrafo 1) quinto comma dell'art. 8 della Legge n. 765/67, si obbliga per sè e aventi causa, a cedere gratuitamente al Comune le aree e le opere di urbanizzazione primaria di progetto realizzate e quelle destinate alle opere secondarie.

ARTICOLO 4

Il Sig. _____ , in relazione al disposto del paragrafo 2) quinto comma dell'art. 8 della Legge n. 765/67, si obbliga per sè e aventi causa ad assumere gli oneri per le opere di urbanizzazione primaria complete e precisamente per la realizzazione di:

- viabilità carrabile e pedonale;

- spazi di sosta e parcheggio;

- fognature acque nere;

- fognature acque bianche;

- rete idrica e antincendio;

- canalizzazioni varie reti energetiche e similari;

- area a verde pubblico attrezzato,

Ogni servizio sarà consegnato funzionante e sottoposto a verifica da parte degli Uffici Comunali competenti.

Le opere specifiche da realizzare saranno in accordo con il Comune ed eseguite direttamente dal proponente *a/senza* scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria, mentre saranno versati con le consuete modalità gli oneri secondari e quelli per edilizia religiosa ed il costo di costruzione secondo il metodo adottato dall'Ente.

ARTICOLO 5

Il Sig. _____ , si obbliga per sè e aventi causa a presentare i progetti delle opere pubbliche a scomputo da sottoporsi all'approvazione dei competenti organi comunali, secondo l'iter previsto.

ARTICOLO 6

Le opere previste saranno eseguite nel rispetto dei tempi descritti nel programma dei lavori allegato al piano di lottizzazione.

ARTICOLO 7

In relazione all'eventuale prestazione di garanzia fidejussoria, per coprire i costi di cui alle opere primarie oggetto di scomputo e di accordo, si accetta l'importo

Comune di Guidonia Montecelio prot. arrivo n. 0090298 del 10-09-2026

derivante dall'applicazione dei coefficienti vigenti al momento del rilascio dei permessi di costruire, da rilasciarsi, comunque, secondo il programma dei lavori sopra citato in avanzamento con la realizzazione delle opere di urbanizzazione; lo svincolo della garanzìa avverrà entro 90 giorni dall'accertamento della esecuzione delle opere in parola.

ARTICOLO 8

Il Comune di …….. si riserva la facoltà di provvedere direttamente alla realizzazione delle opere suddette in sostituzione del proponente ed a spese del medesimo, rivalendosi nei modi stabiliti per legge e per regolamento vigenti, quando il proponente stesso non abbia tempestivamente provveduto ed il Comune lo abbia messo in mora con preavviso non inferiore, in ogni caso, a mesi tre.

ARTICOLO 9

Per le opere elencate nel precedente Articolo 4, dovranno essere presentati i relativi progetti esecutivi a cura e spese dei proponenti, per l'esame e l'approvazione dei competenti organi comunali, alle cui prescrizioni eventuali si dovrà soggiacere. In tali progetti verranno indicati i punti di immissione (e le relative quote) degli scarichi fognatizi, nonchè, i punti di allaccio delle reti idriche ed antincendio ed altre energetiche per ogni singolo comparto, nonchè, verrà redatto un verbale di linee e quote per i manufatti.

I lavori verranno eseguiti sotto la sorveglianza del Comune e diretti da tecnico nominato a cura e spese dei proponenti, mentre, per le operazioni di collaudo, il tecnico verrà nominato dal Comune e le relative spese saranno poste a carico dei soggetti proponenti; detta nomina dovrà avvenire entro 90 giorni dalla richiesta dei proponenti, salvo, per silenzio dell'Amministrazione Comunale, nominare detto tecnico a cura e spese dei proponenti medesimi.

ARTICOLO 10

La esecuzione delle opere primarie previste, avverrà prima della realizzazione dei manufatti edilizi privati, anticipandone i tempi per i sei mesi di lavori rispetto ai 36 mesi previsti per l'attuazione totale dell'intervento, ciò in proporzione economica sugli interventi per comparto.

ARTICOLO 11

Il Sig. _____ , si obbliga per sè e aventi causa a sostenere tutti gli oneri relativi alla delimitazione delle strade, dei parcheggi, degli isolati e delle aree di urbanizzazione, con l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata su planimetrìa con gli opportuni riferimenti.

Le aree per opere di urbanizzazione saranno opportunamente cintate, con recinzione di cui ai rispettivi progetti, realizzata a cura e spese dei proponenti, come a loro carico saranno le spese per la presentazione del piano particellare con nuovo frazionamento.

ARTICOLO 12

Comune di Guidonia Montecelio prot. arrivo n. 0090298 del 10-09-2026

Gli impianti e tutti i servizi di cui all'Articolo 4 precedente saranno ceduti gratuitamente al Comune in proprietà appena accertata la conformità ai progetti e la esecuzione a regola d'arte; con detto passaggio l'Ente si assume i conseguenti oneri di manutenzione.

ARTICOLO 13

Il Sig. _____ , si obbliga per sè e aventi causa a presentare i progetti edilizi e quanto altro occorra per ottenere il permesso di costruire per singolo comparto ed a loro cura e spese, e di realizzare secondo le previsioni progettuali medesime.

ARTICOLO 14

E' consentito ai proprietari vicini di allacciarsi alle opere realizzate e di usare le medesime secondo i limiti e le modalità stabilite dall'Ente, e, comunque, successivamente all'assunzione in proprietà da parte dello stesso.

ARTICOLO 15

Resta stabilito che il Comune non rilascerà alcun certificato di agibilità, ai sensi del DPR n. 380/2001, se non quando sia stato adempiuto agli obblighi inerenti alla cessione delle aree e delle opere come nei precedenti descritti.

ARTICOLO 16

Tutte le spese relative alla presente convenzione saranno a totale carico dei soggetti proponenti.

ARTICOLO 17

Il Sig. _____ , si impegna espressamente per sè e aventi causa a rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale, che potesse competere in presenza della presente convenzione, nei registri immobiliari.

ARTICOLO 18

Il Sig. _____ , si impegna per sè e aventi causa a trascrivere il vincolo di inedificabilità per le aree che nel programma risultino indicate come libere da edificazione.

ARTICOLO 19

Per quanto non convenuto nella presente convenzione, si fa riferimento alle Leggi ed ai Regolamenti sia generali che comunali in vigore.

ARTICOLO 20

Alla presente risultano allegati:

A) .....;

B) .....;

Seguono le firme:

……

Comune di Guidonia Montecelio prot. arrivo n. 0090298 del 10-09-2026

SCHEMA CESSIONE AREE

ai sensi dell'art. 8 della legge n. 765/1967
REPUBBLICA ITALIANA

Addì _____, del mese di _____, dell'anno _____ , avanti a _____ , Notaio in _____, con studio in _____ , via _____ , n. _____ , iscritto al ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di _____ , alla presenza dei seguenti testimoni:

SONO PRESENTI:

1. Il Comune di …… , rappresentato da …….. ;
2. Il Sig. …….. ;

della identità personale e poteri costituiti io Notaio sono certo, gli stessi mi chiedono di ricevere il presente atto regolato come segue:

Premesso:

- che il Sig. …….. è proprietario delle seguenti aree:

meglio individuate nell'allegato stralcio catastale all'atto di convenzione;

- che il Comune di …….. è dotato di piano regolatore generale vigente il quale include i terreni in oggetto in un perimetro di piano attuativo nella forma di piano di …… ;
- che detto strumento urbanistico generale include i terreni in oggetto in un comprensorio;
- che il progetto di piano di …… con soluzione attuativa si inquadra nella previsione del vigente p.r.g. e rispetta le norme tecniche di attuazione;
- che sull'aspetto tecnico-urbanistico della soluzione presentata si è espressa favorevolmente la C.E.C., coma da verbale del _____ ;
- che il Consiglio Comunale con atto n. ___ del _____, ha approvato il progetto di piano di …….. ;
- che il Consiglio Comunale, con atto n. ___ del _____ , ha recepito i successivi atti;
- che il vigente p.r.g. prevede l'attuazione del piano di …… oggetto del presente atto;
- che il Consiglio Comunale per autorizzare il piano di …….. ha richiesto la stipula della convenzione con soluzione attuativa;
- che in data odierna si è proceduto alla stipula della convenzione per il piano di …… zona ……. , comparto ……. , con soluzione attuativa;
- che nell'art. _____ della richiamata convenzione, il lottizzante assumeva in osservanza di quanto disposto dall'articolo 8 della Legge n. 765/1967, l'onere di cedere gratuitamente al Comune di …….. tutte le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, indicate negli elaborati grafici alla tavola n. _____ e precisamente le aree di mq _____, con destinazione _____ secondo il seguente schema:
  giuste le risultanze dell'allegato tipo di frazionamento n. ___ del _____ ;

- che all'art. _____ della richiamata convenzione il lottizzante assumeva, inoltre, l'onere di cedere gratuitamente al Comune di …… , tutte le aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria, indicate negli elaborati grafici alla tavola n. _____ con la dicitura ` _____ `, ovvero le aree

Comune di Guidonia Montecelio prot. arrivo n. 0090298 del 10-09-2026

di mq _____, con destinazione _____ e più precisamente:
giuste le risultanze dell'allegato tipo di frazionamento n. ___ del _____ ;

- che rispetto alla cessione delle aree secondarie è fatto salvo il diritto di cui alle norme tecniche di attuazione del piano di …….. all'articolo _____ ;
- che la cessione delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria deve essere a titolo gratuito e contestuale alla stipula della convenzione mediante atto unilaterale d'obbligo regolarmente registrato e trascritto, a spese dl lottizzante;
- che le aree da cedere dovranno rimanere in possesso del cedente fino allo scadere del termine fissato nell'art. _____ della richiamata convenzione per il completamento, da parte del cedente stesso, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

Tutto ciò premesso i comparenti nelle predette qualità, convengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1 - PREMESSA

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

ARTICOLO 2 - TRASFERIMENTI E IMMOBILI

PRIMA CESSIONE

La società _____ in persona di _____, cede a titolo gratuito al Comune di …….. che, come sopra rappresentato, acquista il seguente suolo destinato alle opere di urbanizzazione primaria:

della superficie totale di mq _____, giusta le risultanze del tipo di frazionamento già nominato;

SECONDA CESSIONE

La società _____ in persona di _____ , cede a titolo gratuito al Comune di …….. che, come sopra rappresentato, acquista il seguente suolo destinato alle opere di urbanizzazione secondaria:

della superficie totale di mq _____, giusta le risultanze del tipo di frazionamento già nominato;

ARTICOLO 3 - PRECISAZIONI

Nelle presenti cessioni si comprendono tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, azioni e ragioni, usi e servitù attive e passive degli immobili predetti che vengono ceduti e rispettivamente acquistati nello stato di fatto e nella condizione giuridica in cui si trovano , nulla escluso od eccettuato.

ARTICOLO 4 - PROVENIENZA

In ordine alla provenienza la società cedente, come rappresentata, dichiara di essere divenuta proprietaria delle aree oggetto della presente cessione per

Comune di Guidonia Montecelio prot. arrivo n. 0090298 del 10-09-2026

_____
_____ .

ARTICOLO 5 - GARANZIE

Garantisce la parte cedente la buona e piena proprietà e libera disponibilità di quanto ceduto, ad essa pervenuto in forza del titolo preindicato, ne garantisce, altresì, la libertà da pesi, canoni, censi, oneri di qualsiasi natura, privilegi fiscali, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, diritti o pretese di terzi.

La parte cedente dichiara che sono state regolarmente pagate le imposte principali, complementari e suppletive relative ai precedenti trasferimenti, e di essere al corrente con il pagamento di tasse, imposte, tributi e contributi inerenti gli immobili ceduti che restano a suo carico esclusivo per atti o fatti anteriori alla data odierna, anche se non ancora accertati, notificati oi iscritti a ruolo.

ARTICOLO 6 - EFFETTI DELLE CESSIONI E POSSESSO

Il presente atto produce effetti attivi e passivi a partire da oggi.

Il possesso giudirico delle aree cedute passa al Comune di …….. , sin da questo momento, per quanto attiene a quello materiale le parti precisano che le aree cedute dovranno rimanere in possesso della società cedente fino allo scadere del termine fissato dall'art. _____ della richiamata convenzione per il completamento, da parte del cedente, delle opere di urbanizzazione primaria, mentre quelle relative alle opere di urbanizzazione secondaria vengono immediatamente poste nel possesso anche materiale.

ARTICOLO 7 - IPOTECA LEGALE

Le parti, come costituite, rinunciano a qualsiasi ipoteca legale, nascente dal presente atto, esonerando il competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

ARTICOLO 8 - DICHIARAZIONE DI CUI ALLA LEGGE n. 47/1985

La società cedente, come sopra rappresentata, ai sensi dell'art. 18 della Legge n. 47/1985 e come nel D.P.R. n. 380/2001, produce il certificato di destinazione urbanistica relativo alle aree in parola rilasciato dal Comune di …….. in data …….. e dichiara che dalla data di rilascio ad oggi non sono intervenute modificazioni dello strumento urbanistico generale da esso risultanti.

Detto certificato da cui risulta che le aree in oggetto ricadono, secondo il p.r.g. del Comune di ……. , in zona …… , sottozona …… , con destinazione ……. , e viene allegato previa lettura sotto la lettera ' __ '.

ARTICOLO 9 - DICHIARAZIONI FISCALI E SPESE

Ai fini fiscali la parte cedente dichiara che il valore delle aree trasferite è di complessivi euro _____ (euro _____).

Comune di Guidonia Montecelio prot. arrivo n. 0090298 del 10-09-2026

La stessa richiede per il presente att le agevolazioni tributarie ex D.P.R. n. 601/1973, art. 32, che dispone per le cessioni a titolo gratuito in favore dei Comuni l'imposta di registro in misura fissa e l'esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali.

Il presente atto è esente da I.N.V.I.M. trattandosi di acquisto a titolo gratuito da parte di Comune.

Le altre spese come per legge.

ARTICOLO 10 - DOMICILIO

Per l'osservanza di quanto sopra le parti si obbligano a norma di legge ed eleggono domicilio confermando quello da ciascuno di loro dichiarato in costituzione.

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati.

Di questo atto scritto con sistema elettronico da persona di mia fiducia su fogli _____ facciate _____ ho dato lettura, presenti i testi, alle parti che lo approvano.

Firme:

- Comune di ……..: _____
- Cedente: _____
- Teste: _____
- Teste: _____
- Notaio: _____

Comune di Guidonia Montecelio prot. arrivo n. 0090298 del 10-09-2026