

# Regione Lazio

Atti della Giunta Regionale e degli Assessori

Deliberazione 28 novembre 2025, n. 1161

**Comune di Guidonia Montecelio (Rm). Variante al Piano Particolareggiato "Villanova 3" e al Piano Regolatore Generale. Art. 4 della Legge Regionale n. 36/1987. Deliberazione di Consiglio Comunale n. 61 del 06.11.2023. Approvazione con prescrizioni.**

**OGGETTO:** Comune di Guidonia Montecelio (Rm).  
Variante al Piano Particolareggiato “Villanova 3” e al Piano Regolatore Generale.  
Art. 4 della Legge Regionale n. 36/1987.  
Deliberazione di Consiglio Comunale n. 61 del 06.11.2023.  
Approvazione con prescrizioni.

## **LA GIUNTA REGIONALE**

**SU** proposta dell’Assessore Lavoro, Scuola, Formazione, Ricerca, Merito e Urbanistica;

**VISTO** lo Statuto della Regione Lazio;

**VISTA** la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni;

**VISTO** il decreto del Presidente della Repubblica 15 gennaio 1972, n. 8 “Trasferimento alle Regioni a statuto ordinario delle funzioni amministrative statali in materia di urbanistica e di viabilità, acquedotti e lavori pubblici di interesse regionale e dei relativi personali ed uffici” e successive modificazioni;

**VISTA** la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8 “Norme per l’esercizio delle funzioni di competenza della Regione Lazio in materia di urbanistica e di assetto del territorio” e successive modificazioni;

**VISTA** la legge regionale 12 giugno 1975, n. 72 “Criteri da osservare in sede di formazione degli strumenti urbanistici comunali” e successive modificazioni;

**VISTA** la legge regionale 2 luglio 1987, n. 36 “Norme in materia di attività urbanistico - edilizia e snellimento delle procedure” e successive modificazioni;

**VISTA** la legge regionale 18 febbraio 2002, n. 6 “Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza ed al personale regionale” e successive modificazioni;

**VISTO** il Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta Regionale del 6 settembre 2002, n. 1 e successive modificazioni;

**VISTO** il Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 21.04.2021, pubblicato sul BUR n. 56 – SO n. 2, del 10.06.2021;

**PREMESSO** che il Comune di Guidonia Montecelio è dotato di P.R.G. approvato con D.G.R n. 430 del 10.02.1976;

**VISTA** la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 61 del 06.11.2023 con la quale il Comune di Guidonia Montecelio ha adottato la Variante in oggetto;

**PRESO ATTO** che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta ai sensi e forme di legge, non sono state presentate osservazioni come attestato dal Dirigente dell'Area IV – Urbanistica e Rigenerazione Urbana – Edilizia Privata del Comune di Guidonia Montecelio con nota datata 02.12.2024;

**VISTA** la determinazione n. G09429 del 15.07.2024 con la quale il Direttore della Direzione Regionale Lavori Pubblici e Infrastrutture, Innovazione Tecnologica ha determinato “*di esprimere PARERE FAVOREVOLE ai sensi dell’art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 e della D.G.R. n.2649/1999 e ss.mm.ii., per Variante puntuale al PRG- Piano Particolareggiato Villanova n. 3, con il rispetto delle seguenti prescrizioni che dovranno essere parte integrante dell’atto d’approvazione dello Strumento Urbanistico:*

1. *Siano rispettate tutte le indicazioni e prescrizioni riportate nella relazione geologica, che non siano in contrasto con quanto di seguito specificato;*
2. *Le nuove aree impermeabilizzate dovranno essere realizzate seguendo le “Linee Guida sulla invarianza idraulica nelle trasformazioni territoriali” della D.G.R. n. 117 del 24 marzo 2020;*
3. *Il piano di posa delle fondazioni delle singole opere d’arte, onde evitare fenomeni di cedimenti differenziali, dovrà essere scelto su un terreno con caratteristiche geomeccaniche omogenee; in ogni caso è vietata l’utilizzazione di terreni con scadenti caratteristiche geomeccaniche come piano di posa delle fondazioni;*
4. *Siano adottate opere di sostegno provvisorie, all’atto dello scavo, per profondità superiori ai metri 1,5 dal p.c. e a fronte degli scavi, siano necessariamente realizzate adeguate opere di sostegno;*
5. *Il materiale di risulta proveniente da scavi e sbancamenti sia impiegato stabilmente in loco o smaltito secondo la normativa vigente;*
6. *Siano adottate tutte le precauzioni necessarie ad evitare potenziali fenomeni d’inquinamento delle falde;*
7. *Gli interventi, in considerazione della sismicità della zona, dovranno essere eseguiti in conformità alla normativa vigente in tema di costruzioni.;*
8. *Qualora si eseguano perforazioni oltre i 30 metri dal piano di campagna, il Committente (in solido con l’impresa esecutrice dei lavori) è obbligato all’osservanza della legge n. 464/84 e quindi, utilizzando esclusivamente l’apposita modulistica reperibile dal sito internet [www.isprambiente.it](http://www.isprambiente.it), a trasmettere all’I.S.P.R.A. – Servizio Geologico d’Italia – Dipartimento Difesa del Suolo – Geologia Applicata e Idrogeologia – Via Vitaliano Brancati, 48 – 00144 Roma, comunicazioni di inizio (Mod. 1), eventuali sospensioni (Mod. 2), riprese (Mod. 3) e fine indagine (Mod. 4 e 4 bis). L’inosservanza della sopracitata legge 464/84 è sanzionabile con ammenda ai sensi dell’art. 3 della citata legge.”;*

**VISTA** la nota datata 02.12.2024, trasmessa dal Comune di Guidonia Montecelio alla competente Direzione Regionale Agricoltura con nota prot. n. 14155 del 06.02.2025 acquisita in pari data al protocollo regionale con n. 150272, con la quale il Dirigente dell'Area IV – Urbanistica, Rigenerazione Urbana – Edilizia Privata del Comune di Guidonia Montecelio ha attestato che “*sugli immobili ricompresi nella variante urbanistica, relativa alla realizzazione della Variante puntuale al PRG – Piano Particolareggiato Villanova n. 3, adottata ai sensi dell’art. 4 della L.R. 36/87 con DCC n. 61 del 06.11.2023 Comune di Guidonia Montecelio, non insiste alcun uso civico”;*

**CONSIDERATO:**

che l’Amministrazione comunale di Guidonia Montecelio ha attestato la non assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica della Variante in argomento, con nota datata 02.12.2024 acquisita al protocollo regionale con n. 1573791 del 23.12.2024 e che, successivamente, ha riformulato, con nota prot. n. 7314 del 21.01.2025 acquisita in pari data al protocollo regionale con n. 72959, l’attestazione di non assoggettabilità a VAS comunicando che “*il Piano in oggetto sia da*

*escludere dalla Valutazione Ambientale Strategica, di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii., secondo quanto disposto dall'allegato "Disposizioni operative in merito alle procedure di VAS" approvate con D.G.R. del 05 marzo 2010 n. 169 che al punto 1.3 comma 5 lettera g) recita:*

*5. non sono soggetti a Valutazione Ambientale Strategica, in quanto, per dimensioni e tipologia si ritiene che possano non avere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale:*

*g) le modifiche non sostanziali di Piani/Programmi motivatamente e formalmente attestate come tali dal Proponente e/o dall'Autorità Procedente";*

che l'Area Autorizzazioni paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica della Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del mare, in qualità di Autorità competente in materia di VAS ha dato riscontro a quanto espresso dal Comune di Guidonia Montecelio fornendo le proprie precisazioni con nota prot. n. 129024 del 03.02.2025;

che il Comune di Guidonia Montecelio, con nota prot. n. 76314 del 15.07.2025 acquisita in pari data al protocollo regionale con n. 734616, ha rinnovato la comunicazione di autovalutazione di esclusione dalla VAS comunicando che: *"ai sensi della D.G.R. n. 169/2010 recante "Disposizioni operative in merito alle procedure di VAS", la variante denominata "Variante puntuale al PRG – Piano Particolareggiato Villanova n. 3" adottata ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 36/1987 con Deliberazione di consiglio Comunale n. 61 del 06.11.2023, risulta conforme a quanto disposto dall'art. 6, comma 12, del D.Lgs n. 152/2006 e s.m.i., il quale, come modificato dall'art. 50, comma 1, della Legge n. 120/2020, stabilisce che:*

*"Per le modifiche dei piani e dei programmi elaborati per la pianificazione territoriale, urbanistica o della destinazione dei suoli conseguenti all'approvazione dei piani di cui al comma 3-ter, nonché a provvedimenti di autorizzazione di opere singole che hanno per legge l'effetto di variante ai suddetti piani e programmi, ferma restando l'applicazione della disciplina in materia di VIA, la valutazione ambientale strategica non è necessaria per la localizzazione delle singole opere", e pertanto NON deve essere assoggettata a procedura di VAS";*

**VISTA** la nota datata 13.02.2025 con la quale la ASL Roma 5, Dipartimento di Prevenzione, Servizio Igiene e Sanità Pubblica, ha espresso *"parere igienico sanitario favorevole per la Variante puntuale al PRG – Piano Particolareggiato Villanova n. 3 adottata ai sensi dell'art. 4 della L.R. 36/87 con DCC n. 61 del 06.11.2023 – Comune di Guidonia Montecelio";*

**CONSIDERATO** che gli atti relativi all'intervento in questione sono stati sottoposti, ai sensi della legge regionale n. 36/87, all'esame dell'Area Urbanistica, Copianificazione e programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale della Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del mare;

**VISTA** la relazione prot. n. 1074492 del 31.10.2025, allegata alla presente deliberazione quale parte integrante, con la quale la Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del mare, Area Urbanistica, Copianificazione e programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale ha espresso *"...PARERE FAVOREVOLE all'approvazione della variante urbanistica puntuale al PRG adottata dal Comune di Guidonia Montecelio con DCC n. 61 del 6.11.2023 ai sensi dell'art. 4 della LR 36/1987 che comporta la modifica del Piano Particolareggiato Villanova n. 3....";*

**RITENUTO** di condividere e fare propria la relazione prot. n. 1074492 del 31.10.2025, della sopra citata Area Urbanistica e Copianificazione che forma parte integrante della presente deliberazione alla quale si allega;

**DATO ATTO** che il presente provvedimento non comporta oneri a carico del bilancio regionale;

### **DELIBERA**

per i motivi espressi in premessa, che si richiamano integralmente, di approvare la Variante al Piano Particolareggiato “Villanova 3” e al Piano Regolatore Generale, adottata dal Comune di Guidonia Montecelio con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 61 del 06.11.2023, ai sensi dell’art. 4 della Legge Regionale n. 36/1987, per i motivi riportati nella relazione istruttoria prot. n. 1074492 del 31.10.2025 dell’Area Urbanistica, Copianificazione e programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale della Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del mare, che costituisce parte integrante della presente deliberazione e con le prescrizioni di cui ai pareri in premessa riportati.

La Variante si compone dei seguenti elaborati firmati digitalmente dal Dirigente dell’Area Urbanistica, Copianificazione e programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale della Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del mare e conservati nella Sezione Fascicolo informatico della banca dati del sistema informativo degli atti amministrativi della Giunta Regionale (SICER):

Elab. n. 1 “Inquadramento urbanistico”

Elab. n. 2 “Zonizzazione e standard di piano particolareggiato – stato attuale”

Elab. n. 3 “zonizzazione e standard di piano particolareggiato – variante”

Elab. n. 4 “Rapporto preliminare di assoggettabilità”

La presente deliberazione sarà pubblicata sul Bollettino ufficiale della Regione Lazio.

REGIONE.LAZIO.REGISTRO UFFICIALE.I.1074492.31-10-2025



**REGIONE  
LAZIO**

DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE,  
POLITICHE DEL MARE.

AREA URBANISTICA, COPIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA: ROMA CAPITALE  
E CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

*Fascicolo 17918*

Regione Lazio

Direzione regionale per le politiche abitative e la  
pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica.  
Ufficio di staff del Direttore.

**Oggetto: Comune di Guidonia Montecelio (CMRC)**

Variante puntuale al PRG Piano Particolareggiato Villanova n. 3, adottato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 36/87 con DCC n. 61 del 6.11.2023 – Approvazione.

Parere del “settore tecnico della pianificazione comunale” ai sensi dell'art.4 della LR n.36/1987.

Si invia in allegato, il parere del settore tecnico in merito allo strumento attuativo in variante al PRG in oggetto per il prosieguo dell'iter approvativo ai sensi dell'art.4 della LR 36/1987

La documentazione progettuale, condivisa da codesto ufficio con nota n. 357402 del 24/03/2025, è stata raccolta al seguente collegamento, avendo avuto cura di siglare la delibera di adozione e le tavole adottate:

<https://regionelazio.box.com/s/uljlz8oi5n6nyftfdh6yg0ffilfxkja>.

Il Funzionario



EA



La Dirigente dell'Area



**REGIONE  
LAZIO**

DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, POLITICHE DEL MARE.  
AREA URBANISTICA, COPIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA ROMA CAPITALE E CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

Fascicolo 17918

**Oggetto: Comune di Guidonia Montecelio (CMRC)**

Variante puntuale al PRG Piano Particolareggiato Villanova n. 3, adottato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 36/87 con DCC n. 61 del 6.11.2023.

Parere del "settore tecnico della pianificazione comunale" ai sensi dell'art.4 della LR n. 36/1987.

**Relazione istruttoria e parere**

**Visti:**

- la Legge n. 1150 del 17/08/1942;
- il DLgs n. 42 del 22/01/2004;
- la LR n. 24 del 06/07/1998;
- il PTPR approvato con DCR 5/2021;
- la LR n. 36 del 02/07/1987;
- il DLgs 152/2006;
- la richiesta presentata dal Comune di Guidonia Montecelio acquisita con prot.n. 1486148 del 3/12/2024 e successive integrazioni del 23/12/2024, acquisite con n. 1573791 e del 07/03/2025, acquisite con n. 289103, per l'approvazione regionale con la procedura dell'art.4 della LR 36/1987 della variante puntuale al PRG adottata con DCC n. 61 del 6/11/2023 relativo al PP Villanova n.3;
- la nota n. 357402 del 24.3.2025 con la quale l'Ufficio di Staff tecnico amministrativo invia alla scrivente Area la documentazione inoltrata dal Comune per l'approvazione dello strumento attuativo in variante al PRG in oggetto;

documenti amministrativi allegati alla richiesta:

- DCC n. 61 del 2/7/1987 di adozione della variante urbanistica puntuale al PRG ai sensi dell'art. 4 della L.R. 36/87;
- Avviso di deposito atti e avvenuta pubblicazione;
- Attestazione di assenza osservazioni pervenute;
- Presa d'atto dell'assenza di osservazioni/opposizioni pervenute del Dirigente;
- comunicazione in merito all'insussistenza della necessità di assoggettabilità a VAS;
- Attestazione della insussistenza di gravami d'uso civico;
- Attestazione comunale ai sensi della LR 1/1986 di inesistenza di usi civici sull'intero territorio comunale.

i pareri ottenuti:

- parere favorevole con prescrizioni in merito agli aspetti geomorfologici e vegetazionali reso ai sensi dell'art.89 del DPR 380/2001 e della DGR 2649/1999 dell'Area Tutela del Territorio, della Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo della Regione Lazio, Determinazione dirigenziale G09429 del 15/7/2024;
- in merito agli aspetti igienico sanitari il parere favorevole è stato reso dalla ASL Roma 5 con nota del 13/02/2025.

gli elaborati di piano adottati:

1. TAV\_1-Inquadramento urbanistico: *inquadramento urbanistico*;
2. TAV\_2-zonizzazione e standard di piano particolareggiato: *Zonizzazione e Verifica Standard Vigenti*;
3. TAV\_3-zonizzazione e standard di piano particolareggiato – variante: *Zonizzazione e Verifica Standard di Variante*;
4. rapporto preliminare di verifica assoggettabilità a VAS.



**REGIONE  
LAZIO**

## PREMESSO

### Procedura adottata

Il Comune di Guidonia Montecelio intende procedere ad una nuova pianificazione urbanistica di secondo livello che valuti all'attualità la destinazione dell'unico lotto rimasto incompiuto nel PP n. 3 Villanova come disposto dall'art. 50 della L.R. 28/99, con la procedura indicata all'art.4 della LR 36/1987 in ottemperanza alla Sentenza del TAR Lazio n. 10359/2011.

### Previsione del PRG e stato di attuazione.

Il Comune di Guidonia Montecelio è dotato di PRG approvato con DGR 430/1976.

Con DGR 3298 del 16/06/1987 è stato approvato il P.P. n. 3 Villanova in variante dei comprensori B3/1, B3/2, B3/3, B3/4, B3/5.

In fase di approvazione è avvenuto il parziale respingimento da parte della Giunta Regionale delle osservazioni/opposizioni, precedentemente accolte dal Comune, relative alla destinazione d'uso di alcune aree del piano, inclusa l'area in argomento, oggetto delle osservazioni n. 16 e n. 23 mirate a rendere edificabile le aree interessate.

Sul lotto è quindi stato imposto il vincolo espropriativo con riclassificazione in sotto Zona FI parchi e giardini pubblici.

La proprietà a seguito del respingimento in fase di approvazione del PP da parte della Regione delle osservazioni n. 16 e n.23, accolte dal Comune in fase di adozione, ha proposto ricorso al TAR contro l'apposizione del vincolo espropriativo.

Con **Sentenza n. 1567/95 il TAR Lazio** ha accolto il ricorso, ripristinando l'originaria classificazione di PRG sottozona B3 e conseguentemente con DCC n. 16 del 12/02/2001 l'Amministrazione Comunale ha provveduto a fornire gli indirizzi agli uffici per dare corretta esecuzione della sentenza TAR avanzata dal proponente l'intervento.

In relazione all'istanza prot. 10887 del 29.3.2001 con la quale veniva proposto un intervento edilizio che realizzasse l'ipotesi planivolumetrica già presentata nelle osservazioni all'adozione del PP n. 3 Villanova, è stata rilasciata la **CE 221 del 6.4.2001**, prevedendo sul lotto la cessione (senza realizzazione) di mq 389 di Aree a verde pubblico (rif. catastali Fg 26 ex p.la 682) e mq 335 di viabilità pubblica (rif. catastali Fg 26 p.lle ex 683/684) ed una cubatura realizzabile sulla restante porzione.

In conseguenza del mancato adempimento del Soggetto Attuatore alle obbligazioni assunte nei confronti del Comune, il TAR con una seconda **Sentenza n. 10359/2011**, ha disposto che l'Amministrazione debba effettuare "a propria cura e spese l'attività volta a individuare con maggiore esattezza le aree interessate alla cessione, specificando l'attuale consistenza mediante misurazione, indicazione catastale e descrizione planimetrica, anche con particolare riguardo alle eventuali trasformazioni fisiche intervenute ed alle attuali utilizzazioni, nonché alle vicende traslative eventualmente trascorse".

È seguita una lunga e complessa vicenda di frazionamenti e trasferimenti ad altri soggetti giuridici.

Con atto di compravendita del 12/11/2020, le particelle inizialmente intestate al soggetto proponente-attuatore sono state trasferite alla Soc. Edil Antonini srl alla quale è stato rilasciato il **PdC convenzionato n. 21 del 25/02/2022** che prevede la cessione gratuita al Comune (già avvenuta nel 2022 con la stipula della convenzione) delle seguenti aree:

- area a verde pubblico mq 240 (fg 26 p.lle 726-727 - piazza 729);
- area a viabilità pubblica mq 335 (strade fg 26 p.lle 683-684).

Nel 2021 è stata avviata la redazione della *Carta Unica* finalizzata alla graficizzazione sulla base del PRG dello stato della pianificazione vigente con sovrapposizione delle oltre 120 varianti urbanistiche, mai effettuata a partire dall'approvazione dello strumento generale.

Alla luce dei numerosi contrasti emersi nel corso della redazione del servizio suddetto, il PDC 21/2022 è stato sospeso con comunicazione alla proprietà del 13.5.2022, sospensione successivamente prorogata.

## CONSIDERATO

La Soc. Edil Antonini Srl in data 9/5/2023 ha richiesto una modifica del piano particolareggiato in variante ai sensi dell'art. 4 della L.R. 36/87 su un'area individuata al NCT del Comune di Guidonia Montecelio, alla sez. LEF, foglio 26, part.lle 683 (strada ceduta nel 2022), 684 (strada ceduta nel 2022), 726, 727, 728, 729 (piazza, per un totale di 240 mq), limitatamente alla riclassificazione della sola particella 728 da zona FI a zona B3 con cubatura max pari a circa 1.190 mc mantenendo la sottozona FI per le aree pubbliche di proprietà comunale.

La richiesta è supportata anche dal fatto che non risulta attuata la previsione di PP relativa alla destinazione pubblica nel termine quinquennale di validità stabilito dall'art.9 del DPR 327/2001 con la conseguenza che il vincolo preordinato all'esproprio ha comunque perso efficacia.

Con DCC 61 del 6.11.2023 l'Amministrazione comunale ha dichiarato l'interesse pubblico all'attivazione della variante al P.P. n.3 di Villanova e adottato la medesima ai sensi dell'art. 4 della L.R. 36/87.





## REGIONE LAZIO

L'attuazione dello PP Villanova 3 è completa a meno del lotto in argomento che è incompiuto.

La zonizzazione proposta, per quanto dichiarato dall'Amministrazione proponente, contempera l'interesse pubblico e quello privato anche in ragione della attuale mancata capacità finanziaria da parte del Comune, cui spetterebbe, secondo la DGR 3298/87 di approvazione del PP. l'impegno a realizzare i servizi pubblici con proprie risorse.

Essendo già intervenuta la cessione gratuita nel 2022 da parte del proponente, non risulta necessaria l'apposizione di vincoli espropriativi sulle aree da destinare a piazza attrezzata per giochi e viabilità; l'onere della manutenzione decennale delle opere pubbliche, da realizzare in convenzione, resta a carico del soggetto attuatore.

La proposta di variante riguarda **un'area avente una estensione di circa 1.190 mq**. La variante mantiene in parte le aree pubbliche **F1** già cedute, **240 mq + 335 mq** strade, e in parte le riclassifica **B3**, area fondiaria, per circa **426 mq** (Tav. 3).

La diminuzione delle aree per servizi non compromette la soddisfazione della dotazione minima standard di cui al DM 1444/68 in relazione al contesto urbano di riferimento. La riduzione delle aree pubbliche viene in parte compensata (residuirebbero indicativamente 189 mq per equiparare quanto originariamente indicato nella DCC 16/2001) con la parziale monetizzazione secondo i principi dettati nella DCC n. 98 del 16/12/2021 *"Disciplina della monetizzazione delle aree da destinare a standard urbanistici non reperiti. Determinazione della tariffa unitaria di monetizzazione"*.

Dati riepilogativi del Piano e della Variante

	Piano	Variante
Superficie territoriale	mq 462.500,00	mq 462.500,00
Superficie Aree B3	mq 200.000,00	mq 200.426,07
Indice fondiario	mc/mq 2,00	
Volumetria assegnata		mc 1.190
Abitanti insediati	n. 8.150	n. 8.165

Servizi pubblici per standard

- Aree pubbliche per standard di Piano (F1, F4) = 166.387 mq
- Aree pubbliche per standard di Variante (F1, F4) = 163.100 mq

Verifica soddisfacimento fabbisogno standard DM 1444/1968:

- mq 163.100,00 > 18 mq/ab x 8167 abitanti = mq 147.006,00

### Aspetti urbanistici

Si prende atto della particolare natura e della modesta estensione spaziale della proposta di modifica in relazione al più ampio ambito nel quale si inserisce, alle quali consegue una altrettanto modesta rilevanza urbanistica.

I parametri urbanistici vengono di fatto ricondotti a quanto previsto nel vigente PRG approvato con DGR 430 del 10/02/1976 per l'ambito di Villanova (sottozona B3) prima che il PPE Villanova n.3 venisse approvato con DGR 3298 del 16/06/1987 con una modifica d'ufficio che aveva ricondotto il lotto in questione ad una destinazione per Servizi Pubblici (sottozona F1) censurata ed annullata dalla Sentenza del TAR Lazio 1567/1995 la quale costituisce il presupposto della puntuale rettifica in esame insieme alla ulteriore Sentenza del TAR Lazio 10359/2011 nonché per il decorso dei termini di validità dei vincoli espropriativi del PP.

Le Sentenze del 1995 e del 2011 hanno comportato la valutazione della loro immediata esecutività alla quale il Comune ha dato seguito con il rilascio della concessione edilizia n. 221/2001 e del permesso di costruire convenzionato n. 21/2022 la quale in ultimo ha consentito la definizione delle aree pubbliche F1 (240 mq cedute nel 2022 per il verde e i parcheggi) e dell'area fondiaria privata B3 (circa 422 mq) all'interno del lotto (indicato interamente nel PP in F1).

La cessione bonaria e gratuita al Comune delle aree pubbliche è già quindi in gran parte avvenuta mentre la realizzazione dell'intervento privato non è stata ancora avviata.

Pertanto, si prende atto che l'Amministrazione comunale ha ritenuto necessario, previa sospensione del PdC convenzionato, il riordino degli elementi urbanistici non ancora definiti per ristabilire preventivamente all'intervento privato obblighi e diritti riconosciuti dalle richiamate Sentenze del TAR Lazio al Ricorrente e dai conseguenti provvedimenti adottando la proposta di modifica del PP Villanova n. 3 ai sensi dell'art. 4 della LR 36/1987 con la riclassificazione a sottozona B3 indicativamente dimensionata in circa 426 mq nella tavola di zonizzazione (Tav. 3)



**REGIONE  
LAZIO**

stabilendo di convenzionare anche la realizzazione delle opere sulle aree pubbliche già cedute a carico del privato il quale garantisce la manutenzione per il periodo stabilito.

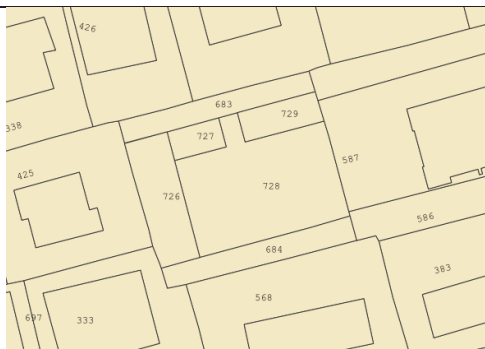
Il Comune inoltre richiama l'applicazione di quanto contenuto nella DCC n. 27 del 26/04/2022 recante "Istituzione, ai sensi dell'art. 16, comma 4 lettera d-ter del DPR 380/2001, del contributo straordinario di costruzione (CS). Approvazione del connesso Regolamento".

In sintesi: l'attuale proposta di variante ai sensi dell'art. 4, LR 36/1987, sul lotto meglio individuato al NCT del Comune di Guidonia Montecelio, alla Sez. LEF, foglio 26, Part. 683 (strada ceduta nel 2022), 684 (strada ceduta nel 2022), 726, 727 e 729 (piazza per un totale di 240 mq), è finalizzata alla trasformazione della sola particella 728 da FI a B3 con cubatura max. pari a mc. 1.190, confermando che le residue particelle 727 e 729 sono di proprietà del Comune per la destinazione a Piazza attrezzata per giochi per i bambini.

L'intervento previsto in variante consentirà la concentrazione della edificazione di un edificio residenziale di circa 1.190 mc sull'area a fondiaria, p.la 728, che viene riclassificata in B3, sfruttando di fatto le potenzialità edificatorie derivanti dall'indice di PRG di 1 mc/mq (100 ab/ettaro) sull'intero originario lotto classificato in FI avente superficie pari a 1.190 mq come già concesso con i richiamati incompiuti titoli abilitativi CE 221/2001 e PdC 21/2022.



Perimetro P.P. n. 3 Villanova in variante dei comprensori B3/1, B3/2, B3/3, B3/4, B3/5  
Area FI oggetto di variante



Schema catastale foglio 26 p.lle 728 (B3) + 726, 728 e 729 (FI aree pubbliche) + 683 e 684 strade

#### Usi civici

Con nota datata 2.12.2024, il Comune ha attestato ai sensi della LR 1/1986 l'inesistenza di gravami da uso civico.

L'attestazione è stata inoltrata all'Area Usi civici della Direzione Agricoltura, sovranità alimentare, caccia e pesca, foreste della regione Lazio con nota comunale prot. n. 14155 del 06/02/2025, pervenuta per conoscenza a questa Direzione con n. 150272 del 06/02/2025.

#### Aspetti paesaggistici

Il PP Villanova 3 non risulta essere nel suo insieme ed in particolare sulle aree in questione interessato dalla presenza di beni vincolati ai sensi della parte terza del Dlgs 42/04, come già precisato da questa stessa Area nella nota n. 108053 del 20.1.2025 con la quale si riscontrava l'avvenuta integrazione della documentazione.

#### Aspetti geologici e vegetazionali

La variante al PP è stata oggetto di studio geomorfologico e vegetazionale e sottoposta alla valutazione dell'autorità regionale competente in materia di difesa del suolo ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001, che ha espresso con Determinazione dirigenziale G09429 del 15/07/2024 parere favorevole con condizioni.



# REGIONE LAZIO

## Aspetti igienici sanitari

La variante al PP è stata sottoposta ai sensi dell'art. 20-f della Legge 23/12/78 n. 883 alla valutazione dell'autorità sanitaria locale ASL Roma 5 la quale ha espresso parere favorevole con nota del 11/02/2025 (prot. com.le 18069 del 14/02/2025).

## Aspetti ambientali

L'amministrazione comunale ha espresso con nota datata 2.12.2024 le proprie considerazioni in merito alla non assoggettabilità a VAS (DGR 169/2010 e LR 12/2011 art. 1 co. 147).

L'Autorità Competente, Area Autorizzazione Valutazione Ambientale Strategica ha provveduto ad effettuare le proprie precisazioni con nota prot. n. 129024 del 03.02.2025.

A seguito delle precisazioni ricevute il Comune quale autorità procedente ha rinnovato la comunicazione di autovalutazione di esclusione dalla VAS ai sensi della DGR 169/2010 con nota inviata all'autorità competente n. 734616 15/07/2025.

Si rileva che l'art. 6 della LR 12 del 30/07/2025 relativo al *coordinamento e semplificazione delle procedure di valutazione ambientale*, che al comma 3 dispone: *restano ferme le disposizioni della deliberazione della Giunta regionale 5 marzo 2010, n. 169 (Decreto legislativo del 3 aprile 2006, n. 152. «Disposizioni operative in merito alle procedure di VAS») in relazione alle modifiche di piani e programmi non soggette a VAS.*

## Osservazioni

A seguito della pubblicazione della proposta di variante non sono state presentate osservazioni, come attestato dall'Amministrazione comunale con nota datata 2.12.2024.

## CONCLUSIONI

Tutto ciò premesso e considerato, tenuto conto della entità dimensionale della proposta in oggetto nonché della natura ripristinatoria della originaria classificazione di PRG in conseguenza alla sentenza del TAR Lazio n. 10359/2011, **questa Direzione Regionale esprime PARERE FAVOREVOLE all'approvazione variante urbanistica puntuale al PRG adottata dal Comune di Guidonia Montecelio con DCC n. 61 del 6.11.2023 ai sensi dell'art. 4 della LR 36/1987** che comporta la modifica del Piano Particolareggiato Villanova n. 3 con la riclassificazione della particella 728 (foglio 26) da sottozona FI stabilita nel PP a sottozona B3 con indici e parametri assegnati in modo da realizzare la cubatura residenziale max. di mc. 1.190, confermando la classificazione FI delle aree già cedute al Comune destinate a piazza attrezzata per giochi, particelle 727 e 729 (foglio 26), e pubblica viabilità, particelle 683 e 684 (foglio 26).

Il Funzionario

CIGARINI LEANDRO  
2025.10.23.12:18:27  
CN=CIGARINI LEANDRO  
C-IT  
O=REGIONE LAZIO  
2.5.4.97=VATTI-80143490581  
RSA/2048 bits

Il Direttore Regionale

CALCAGNI EMANUELE  
2025.10.30.15:20:25  
CN=CALCAGNI EMANUELE  
C-IT  
O=REGIONE LAZIO  
2.5.4.97=VATTI-80143490581  
RSA/2048 bits

la Dirigente dell'Ar

SALVATORI MARIA LUISA  
2025.10.29.16:21:22  
CN=SALVATORI MARIA LUISA  
C-IT  
O=REGIONE LAZIO  
2.5.4.97=VATTI-80143490581  
RSA/2048 bits

EA