



*Ministero della cultura*

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO  
PER L'AREA METROPOLITANA DI ROMA E PER LA PROVINCIA DI RIETI

Alla Commissione Regionale per  
il Patrimonio Culturale del Lazio  
c/o Soprintendenza Speciale Archeologia, Belle Arti  
e Paesaggio di Roma – Direzione Amministrativa  
[sr-laz@pec.cultura.gov.it](mailto:sr-laz@pec.cultura.gov.it)

**OGGETTO: Comune di Guidonia Montecelio (RM) – Ambito territoriale già sottoposto a tutela ai sensi della Parte Terza del D. Lgs. n. 42/2004 (art. 136 comma 1, lettere c) e d); art. 138 comma 3; art. 139 comma 1; art. 141 comma 1) in forza del Decreto MiBACT del 16.9.2016 (recante la dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'“Area delle tenute storiche di Tor Mastorta, di Pilo Rotto, dell'Inviolata, di Tor dei Sordi, di Castell'Arcione e di alcune località limitrofe”) annullato con sentenza del Consiglio di Stato (Sez. II) n. 6267 del 12.7.2024.**

**Riedizione del procedimento in esecuzione del giudicato amministrativo formatosi sulla predetta sentenza.**

**Trasmissione degli atti per i seguiti di competenza della Co.Re.Pa.Cu.**

**INVIO PARTE 2**

Facendo seguito alla nota di questa Soprintendenza prot. n. 17488 del 26.08.2025 e alle note pregresse riferite all'oggetto, si trasmette a codesta Commissione la documentazione completa.

Al fine di garantire una risoluzione idonea a conservare la leggibilità degli elaborati, non risultando possibile trasmettere tutto in un unico file, si è reso necessario eseguire l'inoltro della documentazione suddivisa in 3 parti.

**PARTE 1:** Proposta di dichiarazione aggiornata a seguito delle osservazioni presentate, costituita dai seguenti elaborati:

- Elaborato n. 01 – Relazione generale – agg. Settembre 2025
- Elaborato n. 02 – Descrizione dei confini
- Elaborato n. 03 – Norme – agg. Settembre 2025
- Elaborato n. 04 – Documentazione fotografica
- Elaborato n. 05 – Inquadramento territoriale su ortofoto
- Elaborato n. 06 – Individuazione e perimetrazione dell'area su C.T.R.
- Elaborato n. 07 – Localizzazione dei siti archeologico-monumentali su C.T.R.
- Elaborato n. 08 – Individuazione e perimetrazione dell'area sui fogli catastali
- Elaborato n. 09 – Fogli catastali con perimetro e siti archeologici con complessi monumentali e resti emergenti
- Elaborato n. 10 – Individuazione e perimetrazione dell'area sulla Tavola A del P.T.P.R. adottato
- Elaborato n. 11 – Individuazione e perimetrazione dell'area sulla Tavola A del P.T.P.R. approvato
- Elaborato n. 12 – Proposta di modifica della tavola A del P.T.P.R. – agg. Settembre 2025
- Elaborato n. 13 – Individuazione e perimetrazione dell'area sulla Tavola B del P.T.P.R. adottato
- Elaborato n. 14 – Individuazione e perimetrazione dell'area sulla Tavola B del P.T.P.R. approvato.



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER L'AREA METROPOLITANA DI ROMA E PER LA PROVINCIA DI RIETI

Palazzo Patrizi Clementi – Via Cavalletti, 2 – 00186 Roma – Tel. 0667233003

PEC: [sabap-met-rm@pec.cultura.gov.it](mailto:sabap-met-rm@pec.cultura.gov.it)

PEO: [sabap-met-rm@cultura.gov.it](mailto:sabap-met-rm@cultura.gov.it)

**PARTE 2:** Documentazione amministrativa relativa agli adempimenti di competenza della Regione Lazio, all'acquisizione del parere del Comitato Tecnico Scientifico per il Paesaggio ed alla pubblicità della proposta. Controdeduzioni alle osservazioni pervenute formulate dalla Soprintendenza. Osservazioni presentate da associazioni e da privati ai sensi dell'art. 139, co. 5 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

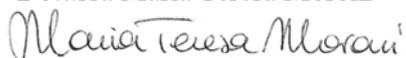
**PARTE 3:** Osservazione presentata dal Comune di Guidonia Montecelio ai sensi dell'art. 139, co. 5 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

I RESPONSABILI DEL PROCEDIMENTO:

Arch. Valentina Milano



Dott.ssa Maria Teresa Moroni



IL SOPRINTENDENTE

Arch. Lisa Lambusier

Firmato digitalmente da

**LISA LAMBUSIER**



DOCUMENTO ORIGINALE SOTTOSCRITTO CON FIRMA DIGITALE AI SENSI DELL'ART. 24 DEL D. LGS. N. 82 DEL 07/03/2005



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER L'AREA METROPOLITANA DI ROMA E PER LA PROVINCIA DI RIETI

Palazzo Patrizi Clementi – Via Cavalletti, 2 – 00186 Roma – Tel. 0667233002/3

PEC: [sabap-met-rm@pec.cultura.gov.it](mailto:sabap-met-rm@pec.cultura.gov.it)

PEO: [sabap-met-rm@cultura.gov.it](mailto:sabap-met-rm@cultura.gov.it)



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

AREA PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA E DI AREA VASTA

Ministero della Cultura  
Direzione Generale Archeologia Belle Arti e Paesaggio  
Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio  
per l'Area Metropolitana di Roma e per la Provincia di Rieti  
sabap-met-rm@pec.cultura.gov.it

p.c. Ministero della Cultura  
Direzione Generale  
Archeologia Belle Arti e Paesaggio  
Servizio V  
dg-abap.servizio5@pec.cultura.gov.it

Ministero della Cultura  
Commissione Regionale per il  
Patrimonio Culturale  
c/o Segretariato MIC per il Lazio  
sr-laz@pec.cultura.gov.it

Comune di Guidonia Montecelio  
protocollo@pec.guidonia.org

**Oggetto:** Comune di Guidonia Montecelio (RM) - Ambito territoriale già sottoposto a tutela ai sensi della Parte Terza del D.Lgs. n. 42/2004 (art. 136 comma 1, lettere c) e d); art. 138 comma 3; art. 139 comma 1; art. 141 comma 1) in forza del Decreto MiBACT del 16.9.2016 (recante la dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'“Area delle tenute storiche di Tor Mastorta, di Pilo Rotto, dell'Inviolata, di Tor dei Sordi, di Castell'Arcione e di alcune località limitrofe”) annullato con sentenza del Consiglio di Stato (Sez. II) n. 6267 del 12.7.2024. Richiesta di parere ai sensi dell'art. 138, comma 3 del D.Lgs. n. 42/2004.  
Riscontro nota del 20 settembre 2024, prot. n. 20671, acquisita agli atti in data 23 settembre 2024, con prot. n. 1153634.

Con nota del 20 settembre 2024, prot. n. 20671, acquisita agli atti in data 23 settembre 2024, con prot. n. 1153634, codesta Soprintendenza ha chiesto la trasmissione del parere di competenza sulla proposta di Dichiarazione di notevole interesse pubblico denominata “Area delle tenute storiche di Tor Mastorta, di Pilo Rotto, dell'Inviolata, di Tor dei Sordi, di Castell'Arcione e di alcune località limitrofe”, ai sensi dell'art. 138 comma 3 del D.Lgs. 42/2004.



La presente proposta aggiornata, “...avviata ... in esecuzione della sentenza del Consiglio di Stato (Sez. II) n. 6267 del 12.7.2024, che ha annullato, per un vizio di carattere meramente procedimentale, la precedente dichiarazione di notevole interesse pubblico del medesimo ambito territoriale...”, consta dei seguenti elaborati:

- “• *Elaborato n. 01 - Relazione generale*
- *Elaborato n. 02 - Descrizione dei confini*
- *Elaborato n. 03 - Norme*
- *Elaborato n. 04 - Documentazione fotografica*
- *Elaborato n. 05 - Inquadramento territoriale su ortofoto*
- *Elaborato n. 06 - Individuazione e perimetrazione dell'area su C.T.R.*
- *Elaborato n. 07 - Localizzazione dei siti archeologico-monumentali su C.T.R.*
- *Elaborato n. 08 - Individuazione e perimetrazione dell'area sui fogli catastali*
- *Elaborato n. 09 - Fogli catastali con perimetro e siti archeologici con complessi monumentali e resti emergenti*
- *Elaborato n. 10 - Individuazione e perimetrazione dell'area sulla Tavola A del P.T.P.R.*
- *Elaborato n. 11 - Individuazione e perimetrazione dell'area sulla Tavola B del P.T.P.R.*
- *Elaborato n. 12 - Individuazione e perimetrazione dell'area sulla Tavola C del P.T.P.R.”.*

Contestualmente alla trasmissione della proposta sopra citata, con nota del 17 settembre 2024, prot. n. 20359, acquisita agli atti in data 18 settembre 2024, con prot. n. 1134509, codesta Soprintendenza ha trasmesso al Comune di Guidonia Montecelio “...ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., secondo le disposizioni di cui agli articoli 139 comma 1 e 141 comma 1, la proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico per l'area denominata ‘Area delle tenute storiche di Tor Mastorta, di Pilo Rotto, dell’Inviolata, di Tor dei Sordi, di Castell’Arcione e di alcune località limitrofe’ in oggetto, ai sensi dell’art. 136 comma 1, lettere c) e d) e art. 138 comma 3...”, comunicando all’Ente preposto che “...dovrà pubblicare la proposta di dichiarazione per novanta giorni all’albo pretorio, depositandone copia a disposizione del pubblico presso i propri uffici. Dal primo giorno della pubblicazione decorrono gli effetti di cui all’art. 146 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.”.

In considerazione di quanto sopra, preliminarmente all’espressione del parere richiesto, preme precisare quanto segue.

La procedura di Dichiarazione di notevole interesse pubblico per mezzo di provvedimento ministeriale è disciplinata dagli articoli 138 comma 3 e 141 del D.Lgs. 42/2004.

In particolare, l’art. 138 comma 3, nel far salvo il potere del Ministero di dichiarare il notevole interesse pubblico di immobili ed aree di cui all’art. 136, prevede il previo parere della Regione interessata, “...che deve essere motivatamente espresso entro e non oltre trenta giorni dalla richiesta”.

L’espressione di detto parere regionale trova indubbiamente collocazione nella fase iniziale dell’avvio del procedimento, in coerenza con quanto disposto dall’art. 138 avente ad oggetto l’avvio del procedimento di Dichiarazione di notevole interesse pubblico e, in tale sede, prevede la preventiva acquisizione del parere regionale.

Pertanto, in considerazione del fatto che alla trasmissione della proposta di Dichiarazione di notevole interesse pubblico denominata “Area delle tenute storiche di Tor Mastorta, di Pilo Rotto, dell’Inviolata, di Tor dei Sordi, di Castell’Arcione e di alcune località limitrofe”, per la formulazione del parere di competenza regionale, in ossequio all’art. 138 comma 3 del D.Lgs. 42/2004, sia contestualmente seguita la trasmissione della medesima all’Amministrazione Comunale territorialmente interessata per la pubblicazione all’Albo pretorio, dal primo giorno della quale decorrono gli effetti di cui all’art. 146 del D.Lgs. 42/2004, potrebbe comportare, per il procedimento in questione, un vizio procedurale, nello



specifico, potrebbe intendersi che la formazione della volontà ministeriale si sia formata indipendentemente dall'espressione regionale.

### **Analisi della documentazione**

*“L'area comprendente le tenute storiche di Tor Mastorta, di Pilo Rotto, dell'Inviolata, di Tor dei Sordi, di Castell'Arcione e alcune località limitrofe, estesa per circa 2000 ettari, ricade integralmente nel Comune di Guidonia Montecelio (Roma); essa forma, a causa della permanenza e preminenza dei caratteri identitari agricoli tipici dell'Agro Romano, un insieme panoramico di notevole rilevanza paesaggistica e storica...*

*L'area si presenta ... come un insieme di elementi naturali, caratterizzanti soprattutto il territorio del Parco Regionale dell'Inviolata (già individuato dalla Regione Lazio), che la presente proposta intende inviluppare all'interno di una zona più vasta con caratteristiche simili, composta da zone boscate, alternate a zone coltivate o lasciate a pascolo, attraversate da numerosi percorsi - alcuni databili a età romana (quali la Via della Selciatella) o addirittura pre-romana, e altri rappresentati da viabilità vicinale risalente a epoche storiche successive, dal Medioevo all'Ottocento - che collegavano i diversi agglomerati rurali, di cui oggi ancora si conservano le vestigia e dei quali molti sono ancora abitati”.*

*“All'interno dell'area individuata dalla presente proposta di provvedimento sono stati ricompresi anche due pesanti interventi lesivi dell'integrità della stessa, collocati in posizione baricentrica dell'area in questione. Il primo è rappresentato dalla ex discarica in loc. Inviolata, che ha comportato la nascita di una vera e propria collina di rifiuti solidi urbani e che, anche se attualmente non più utilizzata, comporta un notevole impatto visivo all'interno di un territorio ben conservato. La discarica di rifiuti, che ha visto l'apertura di vari invasi (ma che è attualmente dismessa dopo la fase parossistica che ha visto lo sversamento da parte di 120 comuni), peraltro già inserita nell'originario perimetro del citato Parco Regionale dell'Inviolata - e che solo successivamente è stata da esso stralciata da parte della Regione Lazio, proprio a causa della pesante trasformazione che la zona aveva subito - rappresenta attualmente un vulnus profondo nella continuità del paesaggio descritto. Il suo inserimento all'interno dell'area che si vuole sottoporre a tutela è motivato, quindi, dall'assoluta necessità di controllare e indirizzare le diverse fasi del recupero ambientale e di favorirne il migliore recupero paesaggistico possibile, tale da ricostituire massimamente la continuità visiva con il panorama circostante per restituire a questo territorio la sua integrità visiva. Nei pressi della discarica è stato inoltre realizzato, anch'esso senza il preventivo assenso in ambito paesaggistico dell'allora MiBACT (Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo), un impianto di trattamento dei rifiuti solidi urbani (Trattamento Meccanico Biologico - TMB) la cui presenza costituisce un altro elemento di disturbo all'interno dell'area oggetto della proposta.*

*L'altro intervento pesantemente lesivo, dal punto di vista paesaggistico, è stata la realizzazione della Bretella autostradale Fiano-San Cesareo (1988), che attraversa l'area in senso Nord-Sud, dotata in tempi recenti di un casello presso l'Inviolata. Sono stati ricompresi nel perimetro della presente proposta anche alcuni agglomerati edilizi, di natura commerciale-industriale che tuttavia, a causa della loro posizione limitrofa alle aree di pregio che si intendono tutelare, necessitano di un controllo, da parte di questo Ministero, sulla qualità dei futuri interventi. Infine, all'interno dell'area tutelata secondo la presente proposta, è stata compresa anche una fascia della profondità di 100 m dalla carreggiata della Via Nazionale Tiburtina (S.S. 5), che corrisponde ad una porzione del bene lineare archeologico già individuato dal P.T.P.R. con la classifica 'tl\_0329', al fine di preservare una zona che vede la presenza di alcuni beni monumentali e archeologici sottoposti a tutela ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. 42/04 e che mantiene, a tutt'oggi, i valori paesaggistici che caratterizzano il resto del territorio individuato. In tale modo, si vuole creare una sorta di corridoio paesaggistico omogeneo da entrambi i lati di questo tratto della Via Nazionale Tiburtina, altrimenti destinato, nel lato sud in argomento, agli stessi fenomeni di urbanizzazione già realizzati negli altri tratti della statale n. 5, che potrebbero essere favoriti dall'attuale classificazione dell'area nel P.T.P.R. come 'Paesaggio degli insediamenti in evoluzione”.*

*“L'importanza dell'area dal punto di vista archeologico e paesaggistico-naturalistico è comprovata dal fatto che, con Legge Regionale n. 22 del 20.06.1996, è stato istituito il 'Parco naturale-archeologico dell'Inviolata', esteso per circa 450 ettari, che occupa una porzione situata nel settore centro-Ovest della più vasta area qui perimetrata.*



*Densità archeologica, bellezze paesaggistiche e valori naturalistici del Parco dell'Inviolata sono identici a quelli dell'area circostante".*

Con la proposta di Dichiarazione di notevole interesse pubblico in oggetto, sono stati in parte modificati, aggiornandoli, i paesaggi della Tav. A del PTPR approvato ed è stata inoltre prevista l'integrazione delle Norme del PTPR adottato, già in parte rappresentati nel PTPR approvato con DCR 21 aprile 2021, n. 5, pubblicato sul BURL del 10 giugno 2021, n. 56, Supplemento n. 2.

Nello specifico, le seguenti modifiche risultano già rappresentate nel PTPR approvato:

*"per quanto attiene l'area all'interno del perimetro del Parco Naturale Regionale dell'Inviolata, si mantengono inalterate le zone classificate come 'Paesaggio naturale', mentre il resto dell'area viene modificato in 'Paesaggio naturale agrario'; ciò al fine di garantire la continuità della preservazione dei valori paesaggistici, sottolineati anche dalla stessa esistenza del Parco Naturale.*

*Nel resto del territorio le aree classificate come 'Paesaggio agrario di valore' vengono classificate come 'Paesaggio agrario di rilevante valore', in considerazione della presenza di molte presistenze archeologiche e storiche, nonché dell'alto valore paesaggistico che si è mantenuto pressoché inalterato".*

*"L'area lungo la fascia di 100 m a sud della carreggiata della Via Nazionale Tiburtina, classificata nel PTPR adottato come 'Paesaggio degli insediamenti in evoluzione' (ancora ineditata e caratterizzata da monumenti storico-archeologici quali la Chiesa di S. Sinforosa, sottoposta a provvedimenti di tutela ai sensi della parte II del Codice dei Beni Culturali e presistenze archeologiche, nonché valenze paesaggistiche integre) viene classificata come 'Paesaggio agrario di rilevante valore' nella presente proposta. Tale fascia ricalca esattamente l'estensione dell'area vincolata dal P.T.P.R. adottato ai sensi dell'art. 134 co. 1 lett. c) del D. Lgs. 42/04, individuata con la sigla 'tl\_0329'. Per quanto attiene le aree già identificate dal Piano Territoriale Paesaggistico come 'Paesaggio Naturale' e come 'Paesaggio degli insediamenti urbani', ricadenti nel perimetro della presente proposta, si conferma tale classificazione, ad eccezione dell'area che comprende il complesso agricolo storico 'Tor Mastorta', con accesso da via di Tor Mastorta per il quale si modifica la classifica da 'Paesaggio degli insediamenti urbani' a 'Paesaggio agrario di rilevante valore', come per gli altri insediamenti agricoli storici".*

Con la nuova proposta, vengono apportate le ulteriori modifiche di paesaggio rispetto a quelle già rappresentate nel PTPR approvato:

*"- la modifica da 'Paesaggio agrario di valore' a 'Paesaggio agrario di continuità' per l'area tra lo svincolo autostradale e la S.P. 28 bis Via di Casal Bianco che comprende il nuovo polo logistico oggetto del P.d.C. n. 510/2014 (procedura ai sensi dell'art. 8, comma 1, del D.P.R. n. 160/2010 - Realizzazione di n. 2 fabbricati aventi destinazione magazzino - logistica - uffici), già oggetto di osservazione presentata dal sig. Giandomenico Casavecchia, proprietario del terreno, nonché dal Comune di Guidonia Montecelio, con riferimento al procedimento concluso con il D.M. 16.09.2016;*

*- la modifica da 'Paesaggio agrario di valore' a 'Paesaggio degli insediamenti in evoluzione' per l'area coincidente con l'edificio dell'Impianto per il Trattamento Meccanico Biologico (TMB) e la circostante zona asfaltata".*

*"Si confermano le prescrizioni contenute nelle norme del P.T.P.R. in riferimento ai diversi paesaggi individuati.*

*Si prescrive, inoltre, all'interno dell'intera area definita dalla presente proposta, il divieto di:*

*- realizzare strade carrabili ulteriori, fatta salva l'apertura delle strade consentite dagli artt. 22, 23 e 25 delle Norme del P.T.P.R. nei rispettivi paesaggi. I progetti relativi all'apertura di nuove strade poderali ed alle modifiche alle strade carrabili esistenti andranno preventivamente sottoposti al parere di questo Ministero... In deroga a tale prescrizione è ammesso l'ampliamento del tratto della Via Nazionale Tiburtina (S.S. 5) compreso all'interno della presente proposta, con riferimento al quale è già in corso la conferenza di servizi per l'approvazione del progetto relativo al primo stralcio...;*

*- installare tralicci e/o piloni di altezza superiore a 6 m;*

*- ampliare o riaprire il sito della discarica esistente, sulla quale potranno essere eseguiti solo lavori di rinaturalizzazione e ripristino paesaggistico, previa autorizzazione di questo Ministero. Nell'area della discarica in dismissione e nelle aree ad essa circostanti, inoltre, non potranno essere realizzati volumi. Non si potranno altresì,*

*nelle stesse aree, esercitare attività che comportino il deposito di consistenti accumuli di detriti e/o di materiali di scarto, se non per motivi strettamente necessari alla bonifica del sito.*

*Per quanto attiene l'installazione di cartelli, insegne pubblicitarie o altro genere di indicazioni si rimanda all'articolo 153 del D.Lgs. 42/2004 e alle norme del P.T.P.R. Viene in ogni caso ammessa la cartellonistica di modeste dimensioni, e comunque previo parere di questo Ministero, finalizzata alla individuazione di percorsi naturalistici di tipo escursionistico e per la visita dei siti archeologici presenti.*

*Per quanto attiene la tutela delle preesistenze archeologiche, si prescrive che:*

*- nei siti con complessi monumentali e ruderi emergenti ... è fatto divieto di effettuare arature o movimenti di terra per un raggio di 100 m a partire dal centro del sito, al fine di tutelare le porzioni di manufatti esistenti non ancora portati alla luce, ma di cui è sicuramente accertata la presenza”.*

### **Parere, ai sensi dell'art. 138 comma 3 del D.Lgs. 42/2004**

Nel rappresentare che, con nota del 12 aprile 2016, prot. n. 139103, la scrivente struttura ha fornito parere positivo alla proposta di Dichiarazione di notevole interesse pubblico denominata “Area delle tenute storiche di Tor Mastorta, di Pilo Rotto, dell'Inviolata, di Tor dei Sordi, di Castell'Arcione e di alcune località limitrofe”, trasmessa con nota dell'11 marzo 2016, prot. n. 6610, acquisita agli atti in data 15 marzo 2016, con prot. n. 139144;

preso atto che le considerazioni formulate nel già menzionato parere sono state accolte nella presente proposta aggiornata;

nel condividere, nello specifico, quanto evidenziato nell'elaborato n. 03 “Norme”, relativamente al rinvio del recepimento dei beni archeologici sulla Tav. B del PTPR nella fase di aggiornamento del presente strumento di pianificazione paesaggistica (“*poiché, dalla sovrapposizione della carta archeologica aggiornata con la tavola B del P.T.P.R. adottato sono risultate alcune discrepanze in merito alla localizzazione dei complessi monumentali e ruderi archeologici emergenti, si rimanda all'aggiornamento della cartografia del P.T.P.R. il recepimento della nuova identificazione di detti siti, da effettuare con l'archeologo incaricato di zona di questo Ministero*”);

con la presente si esprimono le seguenti considerazioni come di seguito esposte.

Relativamente alla documentazione allegata alla presente proposta, si rileva che non sono presenti le Tavole A, B e C del PTPR approvato. Pertanto, si ritiene opportuno integrare la suddetta documentazione con gli elaborati sopra indicati.

Relativamente all'elaborato n. 03 “Norme”, per una più agevole lettura della disciplina, così come integrata con la presente proposta, si ritiene opportuno che dette modifiche normative siano integrate con riferimento al testo delle Norme del PTPR.

Altresi, relativamente all'elaborato n. 10 “Individuazione e perimetrazione dell'area sulla Tavola A del P.T.P.R.”, si ritiene opportuno integrarlo mediante specifico elaborato cartografico che evidenzi le modifiche di paesaggio, ponendo a confronto i paesaggi del PTPR approvato con quelli relativi alla presente proposta. Altresi, si ritiene opportuno rilevare che nella presente proposta di Dichiarazione di notevole interesse pubblico non risulta individuato l’“Ambito di recupero e valorizzazione paesistica” nell'area della discarica dell'Inviolata e dell'impianto per il Trattamento Meccanico Biologico (TMB), come precedentemente previsto nella proposta di DM trasmessa con nota dell'11 marzo 2016, prot. n. 6610 e già rappresentato nel PTPR approvato.

Alla luce di quanto sopra espresso, considerate le caratteristiche paesaggistiche dell'ambito territoriale analizzato, si esprime parere favorevole, ai sensi dell'art. 138 comma 3 del D.Lgs. 42/2004, relativamente



REGIONE  
LAZIO

alla proposta di Dichiarazione di notevole interesse pubblico denominata “Area delle tenute storiche di Tor Mastorta, di Pilo Rotto, dell’Inviolata, di Tor dei Sordi, di Castell’Arcione e di alcune località limitrofe”.

L'Istruttore

Arch. Giuseppe Franco

FRANCO GIUSEPPE  
2024.09.25 13:24:08  
CN=FRANCO GIUSEPPE  
C=IT  
O=REGIONE LAZIO  
2.5.4.97=VATIT-80143490581

RSA/2048 bits

Il Funzionario

Dott.ssa Giuseppina Colonnelli

COLONNELLI GIUSEPPINA  
2024.09.25 13:19:02  
CN=COLONNELLI GIUSEPPINA  
C=IT  
O=REGIONE LAZIO  
2.5.4.97=VATIT-80143490581

RSA/2048 bits

AC/VD

Per il Dirigente  
Il Direttore  
Ing. Emanuele Calcagni

CALCAGNI EMANUELE  
2024.10.21 16:47:09  
CN=CALCAGNI EMANUELE  
C=IT  
O=REGIONE LAZIO  
2.5.4.97=VATIT-80143490581

RSA/2048 bits



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

AREA PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA E DI AREA VASTA

Ufficio di Staff del Direttore  
Coordinamento Urbanistico e Conferenze di Servizi  
GR63U2

Servizio di Direzione  
Ufficio Speciale per la Rigenerazione Urbana  
GR63S1

Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale  
GR6305

Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica  
GR6308

Area Vigilanza Urbanistico-Edilizia, Poteri Sostitutivi, Accertamenti di Compatibilità  
GR6310

p.c. Ministero della Cultura  
Segretariato Regionale per il Lazio  
sr-laz@pec.cultura.gov.it

Ministero della Cultura  
Direzione Generale Archeologia Belle Arti e Paesaggio  
Servizio V  
dg-abap.servizio5@pec.cultura.gov.it

Ministero della Cultura  
Direzione Generale Archeologia Belle Arti e Paesaggio  
Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Roma e per la Provincia di Rieti  
sabap-met-rm@pec.cultura.gov.it

Oggetto: Comune di Guidonia Montecelio (RM) - Ambito territoriale già sottoposto a tutela ai sensi della Parte Terza del D.Lgs. n. 42/2004 (art. 136 comma 1, lettere c) e d); art. 138 comma 3; art. 139 comma 1;



art. 141 comma 1) in forza del D.M. del 16 settembre 2016 (recante la dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'“Area delle tenute storiche di Tor Mastorta, di Pilo Rotto, dell'Inviolata, di Tor dei Sordi, di Castell'Arcione e di alcune località limitrofe”) annullato con Sentenza del Consiglio di Stato del 12 luglio 2024, n. 6267 - Riedizione del procedimento in esecuzione del giudicato amministrativo formatosi sulla predetta sentenza.

Comunicazione.

Premesso che, con nota del 14 novembre 2024, prot. n. 1400337, la scrivente struttura ha comunicato la pubblicazione della proposta di Dichiarazione di notevole interesse pubblico denominata “Area delle tenute storiche di Tor Mastorta, di Pilo Rotto, dell'Inviolata, di Tor dei Sordi, di Castell'Arcione e di alcune località limitrofe”, ai sensi dell'art. 136 comma 1 lettere c) e d) del D.Lgs. 42/2004 presso l'Albo Pretorio del Comune di Guidonia Montecelio, in esecuzione della Sentenza del Consiglio di Stato del 12 luglio 2024, n. 6267, che ha annullato, per un vizio di carattere procedimentale, la precedente Dichiarazione di notevole interesse pubblico del medesimo ambito territoriale;

considerato che:

- con nota del 20 settembre 2024, prot. n. 20671, acquisita agli atti in data 23 settembre 2024, con prot. n. 1153634, la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Roma e per la Provincia di Rieti ha chiesto alla scrivente struttura la trasmissione del parere di competenza sulla proposta di Dichiarazione di notevole interesse pubblico denominata “Area delle tenute storiche di Tor Mastorta, di Pilo Rotto, dell'Inviolata, di Tor dei Sordi, di Castell'Arcione e di alcune località limitrofe”, ai sensi dell'art. 138 comma 3 del D.Lgs. 42/2004;
- contestualmente alla trasmissione della proposta sopra citata, con nota del 17 settembre 2024, prot. n. 20359-P, acquisita agli atti in data 18 settembre 2024, con prot. n. 1134509, detta Soprintendenza ha trasmesso al Comune di Guidonia Montecelio la proposta di Dichiarazione di notevole interesse pubblico in oggetto, ai fini della pubblicazione presso l'Albo Pretorio, comunicando che dal primo giorno della pubblicazione decorrono gli effetti di cui all'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.;
- con nota del 22 ottobre 2024, prot. n. 1295752, la scrivente struttura, nell'esprimere parere positivo, ai sensi dell'art. 138 comma 3 del D.Lgs. 42/2004, relativamente alla proposta in oggetto, ha evidenziato che *“l'espressione di detto parere regionale trova indubbiamente collocazione nella fase iniziale dell'avvio del procedimento, in coerenza con quanto disposto dall'art. 138 avente ad oggetto l'avvio del procedimento di Dichiarazione di notevole interesse pubblico e, in tale sede, prevede la preventiva acquisizione del parere regionale”*;
- con nota del 30 ottobre 2024, prot. n. 35117-P, acquisita agli atti in data 4 novembre 2024, con prot. n. 1350172, la Direzione Generale Archeologia Belle Arti e Paesaggio - Servizio V, concordando con quanto rappresentato nel parere regionale, ha chiesto alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Roma e per la Provincia di Rieti, *“...ai fini della corretta gestione procedurale della proposta ... di verificare la documentazione predisposta e trasmessa con la nota n. 20359/2024 alla luce degli indirizzi forniti dagli Uffici regionali e predisporre formale e puntuale riscontro, riavviando la procedura, con trasmissione a tutti i soggetti già coinvolti e correttamente individuati”*;
- con nota del 20 marzo 2025, prot. n. 6328-P, acquisita agli atti nella medesima data, con prot. n. 350390 e in data 21 marzo 2025, con prot. n. 351925, la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Roma e per la Provincia di Rieti ha trasmesso al Comune di Guidonia Montecelio, ai sensi degli articoli 139 comma 1 e 141 comma 1 del D.Lgs. 42/2004, la proposta di Dichiarazione di notevole interesse pubblico in parola, ai sensi dell'art. 136 comma 1, lettere c) e d) e art. 138 comma 3 del medesimo Decreto Legislativo, integrata sulla base delle considerazioni espresse dalla scrivente struttura con nota del 22 ottobre 2024, prot. n. 1295752;

con la presente, si comunica che, ai sensi dell'art. 139 comma 2 del D.Lgs. 42/2004, dal giorno 24 marzo 2025 è pubblicata, presso l'Albo pretorio del Comune di Guidonia Montecelio, la proposta di Dichiarazione di notevole interesse pubblico denominata “Area delle tenute storiche di Tor Mastorta, di Pilo Rotto,



dell'Inviolata, di Tor dei Sordi, di Castell'Arcione e di alcune località limitrofe", ai sensi dell'art. 136 comma 1 lettere c) e d) del D.Lgs. 42/2004, integrata come sopra esposto.

A far data dalla pubblicazione presso l'Albo pretorio comunale, decorrono gli obblighi di cui all'art. 146 comma 1 del D.Lgs. 42/2004.

Gli elaborati inerenti alla Dichiarazione di notevole interesse pubblico denominata "Area delle tenute storiche di Tor Mastorta, di Pilo Rotto, dell'Inviolata, di Tor dei Sordi, di Castell'Arcione e di alcune località limitrofe", sono, altresì, pubblicati sul sito della Regione Lazio, al seguente link: <https://www.regione.lazio.it/cittadini/urbanistica/pianificazione-paesaggistica/provvedimenti-ministeriali>.

**L'Istruttore**

**Arch. Giuseppe Franco**



**Il Funzionario**

**Dott.ssa Stefania Colonnelli**



**Per il Dirigente  
Il Direttore  
Ing. Emanuele Calcagni**



**AC/VD**



*Ministero della cultura*

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO  
PER L'AREA METROPOLITANA DI ROMA E PER LA PROVINCIA DI RIETI

*Alla* **Direzione Generale Archeologia,  
Belle Arti e Paesaggio**  
Servizio V – Tutela del Paesaggio  
[dq-abap.servizio5@pec.cultura.gov.it](mailto:dq-abap.servizio5@pec.cultura.gov.it)

*Allegato:* MIBACT-SR-LAZ REP. Decreti 16/09/2016 N° 73

*Oggetto:* **Comune di Guidonia Montecelio (RM) – Ambito territoriale già sottoposto a tutela ai sensi della Parte Terza del D. Lgs. n. 42/2004 ( art. 136 comma 1, lettere c) e d); art. 138 comma 3; art. 139 comma 1; art. 141 comma 1) in forza del Decreto MiBACT del 16.9.2016 (recante la dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'“Area delle tenute storiche di Tor Mastorta, di Pilo Rotto, dell'Inviolata, di Tor dei Sordi, di Castell'Arcione e di alcune località limitrofe”) annullato con sentenza del Consiglio di Stato (Sez. II) n. 6267 del 12.7.2024.  
Riedizione del procedimento in esecuzione del giudicato amministrativo formatosi sulla predetta sentenza a seguito del parere favorevole della Regione Lazio – Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare – Area Pianificazione Paesaggistica e di Area Vasta.  
Richiesta di accesso agli atti e acquisizione di copia del Parere del Comitato Tecnico Scientifico per il Paesaggio del 20.07.2016**

Questa Soprintendenza ha avviato il procedimento per una dichiarazione di notevole interesse pubblico nel comune di Guidonia Montecelio; il procedimento è la riedizione di una dichiarazione di interesse che viene riproposta quasi identica, a seguito del ricorso di una società coinvolta nell'area (area del TMB – Società Ambiente Guidonia), vinto per motivi procedurali.

Pertanto la precedente proposta ha già acquisito il parere del Comitato Tecnico Scientifico per il Paesaggio (reso ai sensi dell'art. 141, co. 2 del Codice, in data 20.07.2016).

Considerata l' impossibilità di acquisire un nuovo parere del Comitato, non più attivo, e la necessità di rispettare i termini di chiusura del procedimento, si chiede, con cortese urgenza, di acquisire dall'archivio cartaceo del Servizio V di codesta Direzione Generale copia del parere già espresso, da allegare alla proposta nuovamente avviata.

Si allega il Decreto che cita il parere richiesto a pag. 1.

VM/cf

p. IL SOPRINTENDENTE  
Arch. Lisa Lambusier  
Il Funzionario Delegato  
Firmato digitalmente da  
**RAFFAELLA STRATI**

DOCUMENTO ORIGINALE SOTTOSCRITTO CON FIRMA DIGITALE AI SENSI DELL'ART. 24 DEL D. LGS. N. 82 DEL 07/03/2005



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER L'AREA METROPOLITANA DI ROMA E PER LA PROVINCIA DI RIETI

Palazzo Patrizi Clementi – Via Cavalletti, 2 – 00186 Roma – Tel. 0667233003

PEC: [sabap-met-rm@pec.cultura.gov.it](mailto:sabap-met-rm@pec.cultura.gov.it)

PEO: [sabap-met-rm@cultura.gov.it](mailto:sabap-met-rm@cultura.gov.it)



## Ministero della cultura

DIPARTIMENTO PER LA TUTELA DEL PATRIMONIO CULTURALE – DiT  
 Direzione generale Archeologia belle arti e paesaggio  
 Servizio V

*Prot.n.* (vedi intestazione digitale)

*Alla c.a.* **Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio**

*Class.* 34.07.16/4.18/2019

**per l'area metropolitana  
 di Roma e la Provincia di Rieti**  
[sabap-met-rm@pec.cultura.gov.it](mailto:sabap-met-rm@pec.cultura.gov.it)

*Allegati:* Parere del Comitato Tecnico  
 Scientifico per il Paesaggio del  
 20.07.2016.

*Oggetto:* **Comune di Guidonia Montecelio (RM) – Ambito territoriale già sottoposto a tutela ai sensi della**

**Parte Terza del D. Lgs. n. 42/2004 (art. 136 comma 1, lettere c) e d); art. 138 comma 3; art. 139 comma 1; art. 141 comma 1) in forza del Decreto MiBACT del 16.9.2016 (recante la dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'“Area delle tenute storiche di Tor Mastorta, di Pilo Rotto, dell'Inviolata, di Tor dei Sordi, di Castell'Arcione e di alcune località limitrofe”) annullato con sentenza del Consiglio di Stato (Sez. II) n. 6267 del 12.7.2024.**

**Riedizione del procedimento in esecuzione del giudicato amministrativo formatosi sulla predetta sentenza a seguito del parere favorevole della Regione Lazio – Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare – Area Pianificazione Paesaggistica e di Area Vasta.**

**Richiesta di accesso agli atti e acquisizione di copia del Parere del Comitato Tecnico Scientifico per il Paesaggio del 20.07.2016.**

**RISCONTRO E COMUNICAZIONE DELLA DG ABAP.**

In riferimento alla procedura in oggetto ed a quanto richiesto da codesta Soprintendenza ABAP con nota prot.n. 17202 del 18.08.2025, acquisita al prot.n. 30239 del 19.08.2025, relativa alla richiesta di acquisire copia del parere del Comitato Tecnico Scientifico per il Paesaggio, reso ai sensi dell'art. 141, co. 2 del D.Lgs. 42/2004, in data 20.07.2016, si rappresenta quanto segue.

**PREMESSO** che:

- con Decreto MiBACT del 16.9.2016 (pubblicato in G.U. n. 226 del 27.9.2016) è stato dichiarato – ai sensi dell'art. 136, comma 1 lett. c) e d) del D.Lgs. n. 42/2004 – il notevole interesse pubblico di un ampio comprensorio sito nel Comune di Guidonia Montecelio, denominato “Area delle tenute storiche di Tor Mastorta, di Pilo Rotto, dell'Inviolata, di Tor dei Sordi, di Castell'Arcione e di alcune località limitrofe”;
- nel perimetro di tale comprensorio ricade anche l'area ove insiste l'impianto di trattamento meccanico-biologico dei rifiuti (c.d. T.M.B.) gestito dalla soc. Ambiente Guidonia S.r.l., la quale, ritenendo il provvedimento di tutela sopra richiamato illegittimo e lesivo dei propri interessi connessi all'esercizio dell'impianto (autorizzato con A.I.A. regionale del 2010, prorogata sino al 31.12.2024), ha impugnato lo stesso innanzi al T.A.R. Lazio, formulando appositi motivi aggiunti al gravame, già incardinato innanzi al TAR per l'annullamento dei provvedimenti di sospensione dei lavori di realizzazione dell'impianto, adottati da questo Ministero negli anni precedenti;
- con sentenza n. 8825 del 28.7.2020, il T.A.R. Lazio ha definito il suddetto contenzioso, dichiarando tra l'altro l'inammissibilità della domanda di annullamento del Decreto MiBACT del 16.9.2016;



DIPARTIMENTO PER LA TUTELA DEL PATRIMONIO CULTURALE – DiT  
 Direzione Generale Archeologia Belle arti e paesaggio  
 SERVIZIO V “Tutela del paesaggio”

Via di San Michele 22, 00153 Roma - TEL. 06-6723.4545

PEO: e-mail: dg-abap.servizio5@cultura.gov.it - PEC: dg-abap.servizio5@pec.cultura.gov.it

- la soc. Ambiente Guidonia S.r.l. ha impugnato la sentenza del T.A.R. Lazio con ricorso in appello proposto innanzi al Consiglio di Stato (Sez. II) ed iscritto al R.G. n. 6912/2020;
- con sentenza n. 6267 del 12.7.2024, il Consiglio di Stato ha accolto l'appello ed, in riforma della decisione resa dal Giudice di primo grado, ha annullato la dichiarazione di notevole interesse pubblico adottata con Decreto MiBACT del 16.9.2016;
- al fine di dare esecuzione alla sentenza del Consiglio di Stato si è reso necessario riavviare il procedimento di dichiarazione di notevole interesse pubblico con nota prot. 6966 del 27.03.2025, modificando in alcune aree di limitata estensione la classificazione di paesaggio attribuita nel Decreto MiBACT del 16.9.2016, nonché aggiornando la proposta sotto il profilo scientifico, alla luce dei ritrovamenti archeologici, emersi nel corso delle numerose indagini medio tempore eseguite nell'area e alle considerazioni espresse dalla Regione Lazio – Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare – Area Pianificazione Paesaggistica e di Area Vasta nel parere favorevole di cui alla nota prot. n. 1295752 del 22/10/2024;
- la proposta è stata pubblicata, ai sensi dell'art. 139 comma 2 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.i, all'Albo Pretorio del Comune di Guidonia Montecelio il 24/03/2025, pertanto da questa data partono gli effetti di cui all'articolo 146, comma 1;
- la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Roma e la Provincia di Rieti ha chiesto, con nota prot. 7254 dell'1.04.2025, la pubblicazione sui siti informatici del Comune di Guidonia Montecelio e della Città Metropolitana di Roma Capitale (e verificato l'avvenuta pubblicazione) e ha curato la pubblicazione sui quotidiani: il 3 maggio 2025 sulla Repubblica edizione regionale ed il 23 aprile 2025 sul Messaggero edizione regionale e sul Messaggero edizione nazionale.
- la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Roma e la Provincia di Rieti ha trasmesso, con nota prot. 17488 del 26.08.2025, la Relazione istruttoria di controdeduzione alle osservazioni trasmesse, ai sensi e per gli effetti dell'art. 139 co. 5 D. Lgs. n. 42/04, dai soggetti interessati;

**CONSIDERATO** che:

- con sentenza n. 6267 del 12.7.2024, il Consiglio di Stato, in riforma della decisione resa dal Giudice di primo grado, ha riconosciuto l'interesse della soc. Ambiente Guidonia S.r.l. ad impugnare il provvedimento adottato con Decreto MiBACT del 16.9.2016 stante l'idoneità del provvedimento ad incidere direttamente sulla sua sfera giuridica;
- la medesima sentenza ha dichiarato l'illegittimità di tale provvedimento, in quanto adottato in violazione dei principi del contraddittorio. Al riguardo, in particolare, il Consiglio di Stato ha ritenuto fondata l'eccezione di parte ricorrente secondo cui, *“considerata la peculiare posizione della Ambiente Guidonia che gestisce l'impianto TMB (anche a fronte dei contenziosi pendenti e delle ordinanze cautelari pronunciate nel corso del presente giudizio), il MIBACT avrebbe dovuto adeguatamente comunicare alla ricorrente l'avvio del procedimento finalizzato alla dichiarazione di notevole interesse pubblico al fine di poterle consentire la più utile interlocuzione procedimentale”*. Il Giudice d'appello, pur dando atto del formale rispetto, da parte di questo Ministero, della specifica disciplina normativa, volta ad assicurare i dovuti effetti notiziali per l'avvio del procedimento a tutti i soggetti interessati, (si veda, in particolare, il capo 11.1 della sentenza n. 6267/2024, ove si afferma che, *“in attuazione di quanto previsto dall'art. 131 del d. lgs. n. 42/2004, nonché delle norme in esso richiamate di cui agli artt. 139 e 140 del medesimo decreto legislativo, la proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico è stata trasmessa, con i relativi allegati, al Comune di Guidonia Montecelio per essere pubblicata per novanta giorni all'albo pretorio e messa a disposizione del pubblico presso gli uffici comunali (art. 139, co. 1). La notizia della avvenuta proposta e della relativa pubblicazione è stata pubblicata ad opera della Soprintendenza su due quotidiani nazionali ai sensi degli artt. 141 comma 1 e 139, comma 2”*), ha, tuttavia, sostenuto che, *“nel peculiare caso in esame, stante la specifica posizione della società appellante, doveva ragionevolmente esigersi anche un diretto coinvolgimento di questa nel procedimento”*;

**VISTO E CONSIDERATO**, quindi, che:



DIPARTIMENTO PER LA TUTELA DEL PATRIMONIO CULTURALE – DiT  
 Direzione Generale Archeologia Belle arti e paesaggio  
 SERVIZIO V “Tutela del paesaggio”

Via di San Michele 22, 00153 Roma - TEL. 06-6723.4545

PEO: e-mail: dg-abap.servizio5@cultura.gov.it - PEC: dg-abap.servizio5@pec.cultura.gov.it

- la sentenza del Consiglio di Stato n.6267 del 2024 annulla il Decreto MiBACT del 16.9.2016 per violazione del principio del contraddittorio nei confronti della Soc. Ambiente Guidonia S.r.l.;
- in detta sentenza il Consiglio di Stato afferma, inoltre, che *“Sul piano generale va infatti ricordato che il Decreto in questione è espressione di un potere ampiamente discrezionale, il quale ben può essere condizionato dall’apporto partecipativo del privato, non potendosi affatto assumere che questo abbia un esito vincolato. Nello specifico, la società ha evidenziato una serie di circostanze che il Ministero – ferma la sua sfera di competenza e precisato che non è possibile per questo Giudice sostituire la propria valutazione a quella dell’amministrazione – avrebbe potuto considerare per addivenire ad un esito diverso, o anche solo per calibrare diversamente la portata del vincolo e le relative prescrizioni”*.
- la proposta presenta lo stesso perimetro e la stessa documentazione del Decreto del 2016, salvo, in alcune aree di limitata estensione, modifiche alla classificazione di paesaggio attribuita nel Decreto MiBACT del 16.9.2016 nonché alcuni aggiornamenti sotto il profilo scientifico, alla luce dei ritrovamenti archeologici emersi nel corso delle numerose indagini medio tempore eseguite nell’area e alle considerazioni espresse dalla Regione Lazio – Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare – Area Pianificazione Paesaggistica e di Area Vasta nel parere favorevole di cui alla nota prot. n. 1295752 del 22/10/2024;

**RITENUTO**, quindi, che non sussistano elementi di novità tali da considerare superate le valutazioni formulate nel parere del Comitato Tecnico Scientifico per il Paesaggio, reso ai sensi dell’art. 141, co. 2 del del D.Lgs. 42/2004 in data 20.07.2016 relativamente alle motivazioni alla base della dichiarazione di notevole interesse pubblico di cui all’art. 136 comma 1, lettere c) e d); art. 138 comma 3; art. 139 comma 1; art. 141 comma 1);

**RITENUTO**, inoltre, viste le osservazioni formulate dalla Soc. Ambiente Guidonia S.R.L., correttamente controdedotte da codesta Soprintendenza e trasmesse con nota prot. n. 17488 del 26.08.2025, acquisite in pari data al prot.n. 30905, che il parere del Comitato Tecnico Scientifico per il Paesaggio, non avrebbe potuto avere un contenuto diverso, anche a seguito della rimodulazione della portata del Decreto MiBACT del 16.9.2016 e delle relative prescrizioni in esecuzione della Sentenza del Consiglio di Stato n. 6267/2024;

in riscontro a quanto richiesto da codesta Soprintendenza ABAP con nota prot.n. 17202 del 18708/2025, acquisita al prot.n. 30239 del 19/08/2025, si trasmette copia del parere del Comitato Tecnico Scientifico per il Paesaggio, reso ai sensi dell’art. 141, co. 2 del D.Lgs. 42/2004, in data 20.07.2016, da ritenersi tuttora valido ai fini della conclusione del riavviato procedimento di dichiarazione di notevole interesse pubblico **in applicazione, altresì, dei principi di conservazione degli atti amministrativi e di economicità dell’attività amministrativa.**

Il Funzionario responsabile della UOTT12  
Arch. Gilda Di Pasqua



Avv. Barbara Pillon  
Supporto Ales S.p.A.

LA DIRIGENTE DEL SERVIZIO V  
Arch. Isabella FERA



isabella fera  
MINISTERO DELLA CULTURA  
05.09.2025 13:41:27 GMT+02:00

II DIRETTORE GENERALE  
dott. Fabrizio MAGANI



FABRIZIO MAGANI  
MINISTERO DELLA  
CULTURA  
05.09.2025  
16:02:15  
GMT+02:00



DIPARTIMENTO PER LA TUTELA DEL PATRIMONIO CULTURALE – DiT  
Direzione Generale Archeologia Belle arti e paesaggio  
SERVIZIO V “Tutela del paesaggio”

Via di San Michele 22, 00153 Roma - TEL. 06-6723.4545

PEO: e-mail: dg-abap.servizio5@cultura.gov.it - PEC: dg-abap.servizio5@pec.cultura.gov.it



*Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo*

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO  
**Comitato tecnico – scientifico per il paesaggio**

Seduta del 20/07/2016

**Verbale n. 3**

Il giorno 20/07/2016, con inizio alle ore 11.00, nella sede del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo - Direzione Generale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, si è riunito il Comitato tecnico-scientifico per il paesaggio (nota-convocazione prot. n. CTSPA/6486 del 18/07/2016).

Sono presenti: Il Presidente prof. Giovanni Carbonara, il Vicepresidente arch. Laura Moro, il prof. Uberto Siola. Assente giustificato il prof. Stefano Francesco Musso.

Partecipano alla seduta, senza diritto di voto, il Dirigente del Servizio V della citata Direzione Generale, arch. Roberto Banchini e il funzionario del Servizio V, dr. Riccardo Brugnoli. In rappresentanza della competente Soprintendenza, partecipano altresì in audizione i funzionari arch. Valentina Milano e arch. Raffaella Strati e, per il Segretariato Regionale del Lazio, l'arch. Gabriella Belli.

Per la Segreteria del Comitato sono presenti il Segretario, arch. Sergio Mazza, e la Sig.ra Daniela Sgarbossa.

Il Presidente, constatata la validità della riunione, dichiara aperta la seduta e la discussione inizia con il primo punto del seguente ordine del giorno.

- 1) **ALVITO (FR)** – Proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico del centro storico, del belvedere e terreni antistanti – Ampliamento vincoli D.M. 08/06/1955 – D.M. 22/05/1985 e D.M. 19/06/1967 ai sensi dell'art. 136 c. 1, lett. c) del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii.;
- 2) **GUIDONIA MONTECELLO (RM)** - Proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'area denominata "Tenute storiche di Tor Mastorta, di Pilo Rotto, dell'inviolata, di Tor dei Sordi, di Castell'Arcione e di alcune località limitrofe" ai sensi dell'art. 136 comma 1, lettere c) e d), dell'art. 138, comma 3), dell'art. 139 comma 1), art.141 comma 1 del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii.

**Il Segretario**  
arch. Sergio Mazza

**Il Presidente**  
Prof. arch. Giovanni Carbonara



# *Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo*

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO

**Comitato tecnico - scientifico per il paesaggio**

**ALVITO (FR)** – Proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico del centro storico, del belvedere e terreni antistanti – Ampliamento vincoli D.M. 08/06/1955 – D.M. 22/05/1985 e D.M. 19/06/1967 ai sensi dell'art. 136 c. 1, lett. c) del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii.;

**Vista** la nota prot. n. 7869 del 24/03/2016 con la quale la Soprintendenza Belle arti e paesaggio per le Province di Roma, Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo, ai sensi dell'art. 141, comma 2 del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., ha trasmesso alla competente Direzione Generale la documentazione tecnica e amministrativa per l'esame della proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico e di ampliamento di vincoli paesaggistici per l'area ricompresa nel Comune di Alvito (FR) - centro storico, belvedere e terreni antistanti;

**Vista** la relazione tecnico-istruttoria prot. n. 6701 del 19/07/2016 con la quale la Direzione Generale Belle arti e paesaggio, Servizio V - *Tutela del paesaggio*, ai sensi dell'art. 26 del D.P.R. 29 agosto 2014, n. 171, ha chiesto il parere di questo Comitato tecnico-scientifico sulla proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico formulata dalla citata Soprintendenza;

**Considerato** che l'area estesa per circa 536,85 ettari, compresa integralmente nel Comune di Alvito e meglio descritta nella relazione e planimetrie allegate alla comunicazione di avvio del procedimento predisposta dalla competente Soprintendenza ai sensi della L. 7 agosto 1990 n. 241, viene indicata come zona di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 comma 1, lett. c) e d) del D.Lgs. 42/2004, "in quanto fortemente caratterizzata da un paesaggio urbano storico a monte ed agricolo di alto interesse paesaggistico e culturale a valle, con vedute profonde verso la sottostante Piana, costituita da un contesto agreste ancora integro" e che la proposta formulata "risulta essere un naturale ampliamento dei vincoli d'interesse paesaggistico già previgenti", di cui ai D.M. 22/05/1985, D.M. 19/06/1997 e D.M. 08/06/1955;

**Udito** quanto rappresentato nel corso della seduta dagli intervenuti in audizione;

**Ritenuto** che gli atti pervenuti e gli elaborati grafici illustrati nel corso della seduta, anche mediante la proiezione d'immagini, risultano sufficienti a consentire l'espressione del parere di questo Comitato;

### **il Comitato esprime il seguente parere:**

L'area oggetto della proposta di dichiarazione di notevole interesse ai sensi della Parte terza del Codice, presentata dalla competente Soprintendenza, viene descritta nella relazione istruttoria della Direzione Generale, a supporto dell'odierno esame, come un tutt'uno nel suo ammirevole quadro paesaggistico e giudicata meritevole di salvaguardia e di specifica conservazione con l'ampliamento dei vincoli paesaggistici attualmente vigenti.



# *Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo*

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO

**Comitato tecnico - scientifico per il paesaggio**

La proposta è orientata alla salvaguardia di una porzione di territorio che risulta fortemente caratterizzato da elementi paesaggistico - ambientali e storico - monumentali meritevoli di tutela e conservazione, così come sono si sono determinati nel corso dei secoli, i quali rappresentano uno scenario ambientale unico nel suo genere, fatto di grandi vedute prospettiche da e verso un territorio ancora agreste e da un paesaggio urbano storicizzato nel corso di un millennio, anche con significativi esempi d'architettura civile e militare, costituendo in tal modo indissolubilmente un unico paesaggio.

Lo scenario paesaggistico rappresentato, entro i limiti descritti e individuati nelle planimetrie (C.T.R., catastali e di stralcio dei P.T.P.R.), lungo il crinale del colle, caratterizzato da variegati complessi edilizi storici e sulla sottostante Piana, con un insieme di aree coltivate e boschive, arricchite da vestigia archeologiche e dal sistema idrico naturale dei corsi d'acqua pubblici "Rio Noceto" e "Rio Valle Mozza", conformante un vasto bacino imbrifero di valle, è riconosciuto come un ambito meritevole di tutela paesaggistica nel suo complesso, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 136 co. 1 lett. c) e d) del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. L'attuale condizione di ruralità dei luoghi descritti risulta essere confermata dalle previsioni tutorie indicate nelle allegate tavole del P.T.P.R. (Tav. A33-391 e B33-391) e norme relative, oltre che dal confronto tra le foto attuali e le foto aeree del 1942 - 1943, 1950 - 1954, 1976 - 1977 dell'ICCD (Aerofototeca Nazionale), con le quali si evidenziano la permanenza nel tempo dei caratteri orografici e morfologici dell'area oggetto d'interesse di tutela, da tempo dedicata prevalentemente al pascolo diffuso ed alle attività agricole e, in misura minore, anche di altre forme di utilizzazione del territorio, la cui vocazione principale si può ritenere sia ancora quella originaria dell'agricoltura, meritevole di conservazione. Dal punto di vista naturalistico, inoltre, viene evidenziato come la zona montana di Alvito, collegata all'area tutelata ai fini paesaggistico - ambientali con i provvedimenti di cui ai D.M 22.05.1985 e D.M 19.06.1997 e limitrofa ai luoghi d'interesse di ampliamento della tutela paesaggistica, rientri nell'ambito del Parco Nazionale d'Abruzzo, Lazio e Molise e nella porzione laziale della ZPS IT7I20132 di cui all'art. 4 co.1 del D.M 17 ottobre 2007 e s.m.i., sia classificata quale ambiente aperto e forestale delle montagne mediterranee e sottoposta a regime di tutela ambientale, di gestione forestale e faunistico - venatoria a cura dell'Ente Parco, con una serie dettagliata di divieti e specifici obblighi per la conservazione dell'ambiente e delle specie autoctone, dove trovano idoneo habitat naturale, per la vita e la riproduzione, alcune specie animali ormai rare che rappresentano un endemismo esclusivo dell'Italia centrale.

Il vincolo proposto, che il Comitato valuta favorevolmente, ha origine dalla necessità di salvaguardare la



# Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO

**Comitato tecnico - scientifico per il paesaggio**

parte di territorio non ancora tutelato e risulta essere ben motivato e coerente con le norme di Piano adottato nel 2007 (ma non ancora approvato). Contribuisce inoltre ad ampliare la *buffer zone* rispetto al nucleo storico di Alvito confermando, nel caso di specie, che la tutela, come prevista dal *Codice*, non deve limitarsi solo ad esso; scongiura iniziative che andrebbero sicuramente ad interferire con l'attuale *status* dei luoghi e, allo stesso tempo, individua ed assicura misure per la conservazione dei valori espressi ed una maggiore attenzione riguardo alla parte di territorio della Piana ed alle scelte future di sviluppo della zona. In tal senso, la verifica dell'andamento demografico del Comune risulterebbe utile al fine di confutare possibili future richieste edificatorie, mentre una opportuna valutazione in sede di vestizione del nuovo vincolo che favorisca interventi di recupero e riqualificazione, di immobili dismessi e di aree già significativamente compromesse e degradate, compatibili con le esigenze di tutela sostenibile e con le caratteristiche storiche e paesaggistiche dei luoghi, permetterebbe maggiore condivisione e apprezzamento circa l'esigenza del nuovo dispositivo.

Per quanto concerne, altresì, le aree artigianali/industriali e la previsione di sviluppo, di cui alla Variante di Piano Regolatore approvata, il Comitato ritiene tale proposito edificatorio assolutamente invasivo rispetto al contesto paesaggistico esistente; tuttavia, al fine e nello spirito di una leale collaborazione tra amministrazioni pubbliche e in considerazione di quanto emerso in sede di audizione, nel confermare il proprio parere favorevole sul vincolo proposto, suggerisce che sia prestata particolare attenzione ad una ben ragionata gradualità della tutela che consenta, comunque, alcuni ampliamenti (che dovranno garantire un'adeguata qualità architettonica) e una più serrata connessione tra le zone di espansione, da collocarsi a margine del perimetro del vincolo, nelle porzioni di territorio già parzialmente compromesse da precedenti iniziative edilizie, in modo che il nuovo edificato interferisca il meno possibile col disegno del paesaggio, evitando quanto più possibile ulteriore consumo di suolo.

APPROVATO SEDUTA STANTE

**La Segreteria del Comitato**  
arch. Sergio Mazza  
sig.ra Daniela Sgarbossa  
(Verbale n. 3 del 20/07/2016)

**Il Presidente**

Prof. arch. Giovanni Carbonara



# *Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo*

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO

**Comitato tecnico - scientifico per il paesaggio**

**GUIDONIA MONTECELIO (RM)** - Proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'area denominata "Tenute storiche di Tor Mastorta, di Pilo Rotto, dell'Inviolata, di Tor dei Sordi, di Castell'Arcione e di alcune località limitrofe" ai sensi dell'art. 136 comma 1, lettere c) e d), dell'art. 138, comma 3), dell'art. 139 comma 1), art.141 comma 1 del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii.;

**Vista** la nota prot. n. 8100 del 25/03/2016 con la quale la competente Soprintendenza Belle arti e paesaggio per le Province di Roma, Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo, ai sensi dell'art. 141, comma 2 del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., ha trasmesso alla competente Direzione Generale la documentazione tecnica e amministrativa per l'esame della proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico per l'area ricompresa nel Comune di Guidonia Montecelio (RM) denominata "Tenute storiche di Tor dei Sordi, di Castell'Arcione e di alcune località limitrofe";

**Vista** la relazione tecnico-istruttoria prot. n. 6628 del 19/07/2016 con la quale la Direzione Generale Belle arti e paesaggio, Servizio V - Tutela del paesaggio, ai sensi dell'art. 26 del D.P.R. 29 agosto 2014, n. 171, ha chiesto il parere di questo Comitato tecnico-scientifico sulla proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico formulata dalla citata Soprintendenza;

**Considerato** che l'area estesa per circa 2000 ettari, compresa integralmente nel Comune di Guidonia Montecelio, comprendente le tenute storiche di Tor Mastorta, di Pilo Rotto, dell'Inviolata, di Tor dei Sordi, di Castell'Arcione e alcune località limitrofe, e meglio descritta nella relazione e planimetrie allegati alla comunicazione di avvio del procedimento predisposta dalla competente Soprintendenza ai sensi della L. 7 agosto 1990 n. 241, viene indicata come "un insieme panoramico di notevole rilevanza paesaggistica e storica";

**Udito** quanto rappresentato nel corso della seduta dagli intervenuti in audizione;

**Ritenuto** che gli atti pervenuti e gli elaborati grafici illustrati nel corso della seduta, anche mediante la proiezione d'immagini, risultano sufficienti a consentire l'espressione del parere di questo Comitato;

### **il Comitato esprime il seguente parere:**

L'area oggetto della proposta presentata dalla competente Soprintendenza, estesa per circa 2000 ettari, individuata nel territorio del Comune di Guidonia Montecelio (RM), specificamente nelle zone comprese nelle tenute storiche conosciute come Tor Mastorta, Pilo Rotto, Inviolata, Tor dei Sordi, Castell'Arcione e nei territori circostanti, viene descritta nella Relazione Generale a supporto dell'avvio del procedimento di dichiarazione di notevole interesse, ai sensi della Parte terza del Codice, come un insieme panoramico di notevole rilevanza paesaggistica e storica, caratterizzato dalla persistenza delle caratteristiche agro-silvo-



# *Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo*

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO

**Comitato tecnico - scientifico per il paesaggio**

pastorali che per secoli hanno connotato, in generale, l'Agro Romano e che in questo lacerto di campagna romana si sono mantenute pressoché intatte. Ampie zone di paesaggio vedono la presenza di seminativi e di uliveti, a conferma che l'agricoltura è ancora oggi, in quest'area, l'attività produttiva prevalente.

Come si evince dalla documentazione presentata per l'esame di questo Comitato, ad eccezione del settore Nord, che faceva parte del vecchio Comune di Montecelio, la restante parte era compresa, prima della nascita del Comune di Guidonia Montecelio (1937), nella Campagna Romana (o Agro Romano) di cui conserva gli inconfondibili e pregevoli caratteri di paesaggio storico-archeologico ma anche geologico-idrografico e naturalistico, famoso soprattutto fra i viaggiatori del *Grand Tour* e celebrato da artisti e scrittori. Come riferito sempre nella Relazione Generale, sono proprio queste caratteristiche, "che fondono le valenze naturali originarie dei luoghi con le modifiche apportate dall'antichissima frequentazione da parte dell'uomo, attraverso la trasformazione in zone coltivate e nella realizzazione di agglomerati a carattere rurale di particolare bellezza ed interesse storico", ad aver reso necessario redigere la presente proposta di provvedimento.

Il paesaggio è formato da un *continuum* di lievi ondulazioni collinari (alt. media m 80) di origine vulcanica (tufi e pozzolane), la cui morfologia, un tempo più aspra, è stata addolcita dalle millenarie attività agricole e dall'ininterrotta successione degli insediamenti umani; i terreni sono al 90% destinati a colture prevalentemente seminative con ritmo stagionale, il che consente d'inverno l'utilizzo come pascolo stanziale e transumante. Tuttavia sui pendii maggiormente acclivi e lungo i fossi si conservano tuttora apprezzabili estensioni di macchia, relitto degli ampi boschi medioevali. L'area, dopo la straordinaria densità abitativa di età romana, ha subito nei secoli successivi un graduale processo di spopolamento.

Nelle zone circostanti l'area in esame, la cui puntuale descrizione e individuazione è rimandata alla esauriente Relazione Generale già citata, è presente una serie di riserve naturali individuate con provvedimenti specifici ed inserite tra le zone tutelate: la Riserva Naturale della Marcigliana, nei pressi di Tor Lupara, la Riserva Naturale della Valle dell'Aniene, posta sempre nel territorio del Comune di Roma, la Riserva Naturale Regionale di Monte Catillo, la Riserva Naturale Regionale Macchia di Gattaceca e Macchia del Barco e il Parco Naturale Regionale dei Monti Lucretili, che si estende tra la Provincia di Roma e quella di Rieti.

La zona qui individuata è circondata, inoltre, da una serie di corsi d'acqua minori che rappresentano il confine della zona perimetrata e spesso questi ultimi costituiscono il limite ad un massiccio sviluppo edilizio anche di tipo abusivo. Detta attività edilizia ha interessato tutta l'area ricompresa tra le zone ad Est



## *Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo*

### DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO Comitato tecnico - scientifico per il paesaggio

del Comune di Roma e l'intero territorio di Guidonia Montecelio, così da aver creato una saldatura urbanizzata tra i due comuni limitrofi.

La documentazione pervenuta attesta inoltre che, all'interno dell'area individuata dal provvedimento di tutela proposto, sono stati ricompresi siti indubbiamente lesivi dell'integrità dell'area stessa, vale a dire la discarica in località Inviolata, con annesso impianto di trattamento dei rifiuti solidi urbani e la Bretella autostradale Fiano-San Cesareo (1988). Nella fattispecie sembra emergere l'intento della competente Soprintendenza di considerare ogni opportunità per pervenire ad una futura concertazione tra i soggetti interessati, al fine d'individuare misure necessarie a consentire il controllo, il recupero e la riqualificazione di questa porzione di territorio, significativamente compromesso e degradato; tale proponimento è condiviso dal Comitato.

Risultano, infine, ricompresi nel medesimo perimetro, in posizione limitrofa, anche alcuni agglomerati edilizi di tipo commerciale-industriale per i quali la Soprintendenza evidenzia la necessità di un controllo da parte del Mibact sulla qualità dei futuri interventi.

Tutto ciò esposto, si ritiene opportuno richiamare il dettato della Convenzione Europea del paesaggio adottata dal Comitato dei Ministri della Cultura e dell'Ambiente del Consiglio d'Europa il 19 luglio 2000, il quale, nel preambolo, afferma che *"il paesaggio svolge importanti funzioni di interesse generale, sul piano culturale, ecologico, ambientale e costituisce una risorsa favorevole all'attività economica e che, se salvaguardato, gestito e pianificato in modo adeguato, può contribuire alla creazione di posti di lavoro"*.

Il Comitato, in analogia a quanto avvenuto precedentemente per la zona dell'ambito meridionale dell'Agro Romano compreso tra la Via Laurentina e la Via Ardeatina e per il vasto ambito dei Castelli Romani, osserva che la proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'area in oggetto, presentata dalla Soprintendenza, è diretta a conservare la parte residua della Campagna Romana e, pertanto, esprime parere favorevole al vincolo paesaggistico in esame.

APPROVATO SEDUTA STANTE

**La Segreteria del Comitato**  
arch. Sergio Mazza  
sig.ra Daniela Sgarbossa  
(Verbale n. 3 del 20/07/2016)

**Il Presidente**  
prof. arch. Giovanni Carbonara



[Home](#) > [Il Comune informa](#) > [Albo Pretorio](#) > [Dettaglio](#)

## Albo Pretorio

### Dettaglio

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| <b>Numero pubblicazione</b>      | 1301   |
| <b>Anno pubblicazione</b>        | 2025   |
| <b>Mittente</b>                  | COMUNE DI GUIDONIA AREA IV <sup>a</sup> URBANISTICA E RIGENERAZIONE URBANA - EDILIZIA PRIVATA  |
| <b>Tipo atto</b>                 | Avvisi Pubblici  |
| <b>Numero atto</b>               |  |
| <b>Data atto</b>                 |  |
| <b>Registro generale</b>         | 0  |
| <b>Data registro generale</b>    |  |
| <b>Oggetto atto</b>              | Decreto MIBACT del 16.09.2016 - "Area delle tenute storiche di Tor Mastorta, di Pilo Rotto, dell'Inviolata, di Tor dei Sordi, di Castell'Arcione e di alcune località limitrofe". Riedizione del procedimento. |
| <b>Data inizio pubblicazione</b> | 24/03/2025   |
| <b>Data fine pubblicazione</b>   | 22/06/2025   |
| <b>Documento</b>                 |  Documento - 1_Avvio e proposta-1-36.pdf  |



*Ministero della cultura*

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO  
PER L'AREA METROPOLITANA DI ROMA E PER LA PROVINCIA DI RIETI

Al Comune di Guidonia Montecelio  
alla c.a. del Sindaco p.t.  
Piazza Matteotti  
00012 Guidonia Montecelio (RM)  
[protocollo@pec.guidonia.org](mailto:protocollo@pec.guidonia.org)

Alla Città Metropolitana di Roma Capitale  
[protocollo@pec.cittametropolitanaroma.it](mailto:protocollo@pec.cittametropolitanaroma.it)

E, p.c. Alla Regione Lazio  
Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative,  
Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare  
Pianificazione paesaggistica e di Area Vasta  
[pianificazione\\_paesistica@pec.regione.lazio.it](mailto:pianificazione_paesistica@pec.regione.lazio.it)

Alla Direzione Generale Archeologia,  
Belle Arti e Paesaggio  
Serv. V – Tutela del Paesaggio  
[dg-abap.servizio5@pec.cultura.gov.it](mailto:dg-abap.servizio5@pec.cultura.gov.it)

Alla Direzione Generale Archeologia,  
Belle Arti e Paesaggio  
Serv. II – Scavi e Tutela del patrimonio archeologico  
[dg-abap.servizio2@pec.cultura.gov.it](mailto:dg-abap.servizio2@pec.cultura.gov.it)

Alla Commissione Regionale per  
il Patrimonio Culturale del Lazio  
c/o Segretariato Regionale del  
Ministero della Cultura per il Lazio  
[sr-laz@pec.cultura.gov.it](mailto:sr-laz@pec.cultura.gov.it)

**OGGETTO: Comune di Guidonia Montecelio (RM) – Ambito territoriale già sottoposto a tutela ai sensi della Parte Terza del D.Lgs. n. 42/2004 (art. 136 comma 1, lettere c) e d); art. 138 comma 3; art. 139 comma 1; art. 141 comma 1) in forza del Decreto MiBACT del 16.9.2016 (recante la dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'“Area delle tenute storiche di Tor Mastorta, di Pilo Rotto, dell'Inviolata, di Tor dei Sordi, di Castell’Arcione e di alcune località limitrofe”) annullato con sentenza del Consiglio di Stato (Sez. II) n. 6267 del 12.7.2024. Riedizione del procedimento in esecuzione del giudicato amministrativo formatosi sulla predetta sentenza.**

**Richiesta pubblicazione della proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico sui siti informatici istituzionali del Comune di Guidonia Montecelio e della Città Metropolitana di Roma Capitale.**



Con riferimento alla proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico trasmessa da questa Soprintendenza con nota n. 6328 del 20.03.2025, a seguito del parere favorevole della Regione Lazio, e alla sua conseguente pubblicazione all'albo pretorio del Comune di Guidonia Montecelio il 24.03.2025, questa Soprintendenza chiede agli enti in indirizzo di pubblicare sui propri siti informatici istituzionali la notizia dell'avvio del procedimento, in ottemperanza al co. 2 dell'art. 139 del D.Lgs. n. 42/2004.

La notizia è già presente sul ns sito al seguente link:

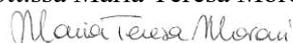
<https://sabap-met-rm.cultura.gov.it/guidonia-montecelio-rm-avvio-procedimento-di-tutela-paesaggistica-2/>

#### I RESPONSABILI DEL PROCEDIMENTO

Arch. Valentina Milano



Dott.ssa Maria Teresa Moroni



#### IL SOPRINTENDENTE

Arch. Lisa Lambusier

Firmato digitalmente da

**LISA LAMBUSIER**



DOCUMENTO ORIGINALE SOTTOSCRITTO CON FIRMA DIGITALE AI SENSI DELL'ART. 24 DEL D.LGS. N. 82 DEL 07/03/2005



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER L'AREA METROPOLITANA DI ROMA E PER LA PROVINCIA DI RIETI  
Palazzo Patrizi Clementi – Via Cavalletti, 2 – 00186 Roma – Tel. 0667233002/3

PEC: [sabap-met-rm@pec.cultura.gov.it](mailto:sabap-met-rm@pec.cultura.gov.it)

PEO: [sabap-met-rm@cultura.gov.it](mailto:sabap-met-rm@cultura.gov.it)

## La scomparsa del Santo Padre



# «Le mie mail con il Papa per aiutare gli "scartati" Mi disse: "Vai avanti"»

► Don Andrea Conocchia, parroco di Torvaianica, dalla pandemia aiuta poveri ma anche trans in difficoltà. «Ho portato alle udienze loro e molti omosessuali»

## LA STORIA

Appena finì di pregare, poco dopo le 8, uscì nel sagrato della chiesa. Voltò lo sguardo verso il cancello della parrocchia e vide un serpente di 300 persone. «Tutte ordinatamente in fila, in silenzio». Non capì subito il perché. La pandemia era iniziata, l'Italia era stata congelata dal lockdown. Si avvicinò alla folla e vide quelle mani tese che superando ogni possibile imbarazzo, sembravano parlare in ogni lingua, gridando: «Ho fame». Da quel momento la vita di don Andrea Conocchia è cambiata. «Fu un incontro provvidenziale». Ogni giorno, per due mesi, «300-400 persone di ogni nazionalità, confessione e orientamento sessuale si presentavano in parrocchia per avere pasta, pelati, caffè e pane: avevano perso il lavoro, non riuscivano più a sostenersi». Erano «gli ultimi» di Papa Francesco. «In realtà - suggerisce con umiltà - il Pontefice li definiva gli "scartati"». Siamo a Torvaianica, neanche a un'ora da Roma (traffico sulla Pontina permettendo), striscia di terra sul mare che ha dimenticato lo sbarco di Enea, impegnata com'è a sopravvivere.

## MANI TESE

A pochi passi dalla spiaggia, la parrocchia Beata Vergine Maria Immacolata ha aperto a "tutti, tutti, tutti", «proprio come voleva Francesco, un vero pastore, un profeta rivoluzionario». Tra quelle mani tese, un giorno, apparvero quelle di una trans argentina. «Mi chiese se potesse avere anche lei da mangiare e risposi di sì ovviamente». Da quel giorno don Andrea accolse tante altre trans, tutte schiave del sesso. «Hanno storie tragiche alle spalle, sono state picchiate e cacciate da casa per la loro identità sessuale, hanno bisogno di aiuto e dobbiamo aiutarle

**«DURANTE IL LOCKDOWN OGNI GIORNO DAVANTI ALLA CHIESA C'ERANO 300 PERSONE BISOGNOSE E FRANCESCO CI HA AIUTATI»**

## Calamite, rosari e statuette scattata la corsa ai gadget

## IL RACCONTO

Non solo sul web. La corsa all'oggettistica dedicata a Francesco è partita anche tra le bancarelle e i negozi vicini a San Pietro dove, sin dal giorno della morte del Pontefice, centinaia di persone sono "a caccia" di «qualcosa di particolare», spiega Vittorio, partito da Napoli per trascorrere le ferie con la fidanzata a Roma. «Non sono credente, ma ci siamo trovati qui e mi sembra carino acquistare un oggetto in ricordo di un momento storico come questo», dice il 30enne staccando dal pannello metallico una magnetina raffigurante Francesco sorridente. La fidanzata Lucia, invece, sceglie una statuette del Papa: «Un souvenir simpatico da mettere sulla scrivania. Non capita tutti i giorni di trovarsi a Roma quando muore il Pontefice». Un pensiero condiviso da molti. Ieri mattina, infatti, mentre in via di Porta Angelica la coda per

**«VENDITE IN CRESCITA» MA IN VIA DELLA CONCILIAZIONE C'E' CHI PROTESTA: «LE TRANSENNE CI PENALIZZANO»**



Don Andrea Conocchia  
Cara fratello,  
grazie tante per le tue e-mail.  
di ragazzi e ragazze LGBT.  
Ti sono vicino. Pregho per me. L  
che il Signore ti benedica e ti  
fraternamente,  
Francesco

A sinistra, don Andrea Conocchia vicino a Papa Francesco mentre riceve una ragazza trans argentina; sopra, una delle lettere scritte dal Pontefice a don Andrea

viavo e-mail e lui mi rispondeva subito». «Caro fratello, grazie per le tue e-mail, grazie per tutto il bene che fai. Fraternamente, Francesco» si legge in una lettera di giugno dello scorso anno. In una data il 24 gennaio del 2024 c'è scritto: «Caro fratello, grazie per tutto quello che fai con i ragazzi e le ragazze Lgbt. Ti sono vicino. Pregho per me». In un'altra del 17 giugno

proprio come insegna il Vangelo». Don Andrea va avanti, ma ha anche bisogno di sostenere la sua opera e quelle 300 persone a cui dona ogni giorno cibo e medicinali. Le ragazze trans, poi, raccontano che non riescono più a sostenersi. «Allora ebbi l'idea, siete argentine? Sudamericane? Scrivete le vostre storie al Pontefice e vi prometto che glielo farò avere». Il parroco scrisse all'elemosiniere

del Papa, il cardinale Konrad Krajewski. «Mi rispose subito, aveva letto le loro storie e sapeva dell'aiuto che la parrocchia stava dando da tempo a tutte le persone del territorio che erano in difficoltà: insomma, finanziarono il mio impegno non solo per distribuire cibo e medicinali, ma anche per aiutare quelle ragazze». Da quel momento inizia il forte legame tra don Andrea e il Pontefice. «Gli in-



Nella foto a sinistra le calamite con Papa Francesco. In alto una delle bancarelle di piazza Pia (foto ROLANDO/AG. TOIATI)



accedere alla Basilica cresceva di ora in ora, con i fedeli assiepati sotto il sole, le calca aumentava anche dentro i negozi. «Basta che vedono la faccia del Papa e comprano. Siamo vendendo soprattutto calamite e calendari», spiega Amal, dipendente di una delle attività di zona. E lo confermano altri gestori. «Siamo dispiaciuti per il Papa al quale eravamo molto legati, ma gli affari sono in netta ripresa», osserva Francesco, che ha un negozio non lontano da quello dove lavora Amal. Anche lui, tra gli oggetti più venduti annovera calamite e rosari. «Veniamo dalla Polonia», dice con un italiano stentato un sacerdote, accompagnando un gruppo di fedeli all'interno di un negozio di Borgo Pio per comprare «rosari e medagliette». Non tutti i commercianti pe-

rò sono d'accordo. Per Alessandro, da anni al lavoro a Largo del Colonnato «le vendite sono sempre quelle. Almeno per il momento».

## LE REAZIONI

E tra chi dice che gli affari vanno a gonfie vele e chi no, non mancano le proteste. «Per colpa delle impalcature che stanno montando credo in vista dei funerali qui non entra più nessuno», racconta innerosito Massimo, responsabile di un punto vendita in piazza Pio XII. Contrari all'installazione delle strutture anche alcuni commercianti di via della Conciliazione secondo i quali le misure di sicurezza a San Pietro, con i varchi d'accesso delimitati dalle transenne, determinano un minore flusso nei negozi e

dunque un calo delle vendite. «Così è difficile che la gente entri», sostiene Simone, titolare di uno dei negozi "penalizzati". Fuori dal coro la voce di Francesco, responsabile del punto vendita della libreria di via della Conciliazione dove «encicliche e biografie del Papa stanno andando a ruba». E se i negozianti sono divisi, gli ambulanti la pensano tutti allo stesso modo: «da due giorni si vende di più». Tante infatti le persone ammassate davanti alle bancarelle di piazza Pia dove risuonano le voci degli ambulanti che propongono «offerte imperdibili» mentre i clienti riempiono i cestini con rosari, magneti e santini. «Solo un euro, solo un euro», ripete un venditore invitando un gruppo di suore sudamericane ad avvicinarsi. Folla e sconti anche a piazza Ri-

sorgimento dove «sono arrivate le nuove calamite», spiega Ahmad mostrando uno scatolone con la merce a una turista di Bergamo che però storce il naso. «Possibile le abbiano già prodotte? Il Papa è appena morto», si chiede la donna rivolgendosi al marito che la invita a comprare anche una di Giovanni Paolo II. «Con tutto rispetto per Bergoglio, ma per me Wojtyla resterà sempre il migliore», dice. Ma tra chi cerca i nuovi magneti di Francesco e i nostalgici ancora legati al pontefice polacco, è iniziata anche la caccia ai gadget dei papabili. «Non ho la calamita di Pizzaballa», risponde il collega di Ahmad a un fedele asiatico che, dispiaciuto, prosegue la sua passeggiata verso il Colonnato.

Luisa Urbani  
© RIPRODUZIONE RISERVATA

del 2024 si legge: «Caro fratello, grazie per tutto il bene che fai. Grazie per il "tutti, tutti, tutti", riferendosi allo slogan ripetuto più volte durante la Giornata mondiale della gioventù a Lisbona.

## GLI INCONTRI

Don Andrea, tramite suor Genevieve Jeanningros, amica del Pontefice da anni, riesce a far incontrare le ragazze trans con il Papa. «Suor Genevieve era la chiave del cuore di Francesco, da quel giorno, ogni mercoledì durante le udienze, siamo riusciti a far conoscere al Papa non solo le ragazze trans, ma anche omosessuali cre-

dentati che hanno vissuto pessime esperienze». E racconta: «In udienza un ragazzo gay disse al Pontefice che il prete non lo assolveva. Il Papa è tornato indietro con la sua carrozzina e gli ha detto: "Ti assolve io"». Francesco in una delle udienze del mercoledì ricevette anche due uomini sposati civilmente. «Dopo aver ascoltato la loro storia -

racconta il parroco - gli disse: «Siate fedeli, pregate insieme»». «L'accoglienza di Papa Francesco è sempre stata un insegnamento per me, possiamo camminare insieme, ascoltare queste persone anche se a volte la misericordia scandalizza: la parrocchia è aperta a "tutti, tutti, tutti" proprio come ripeteva il Pontefice» racconta don Andrea. Grazie al parroco di Torvaianica e a suor Genevieve tantissime persone del mondo Lgbtq+ dall'aprile del 2022 al 12 febbraio di quest'anno hanno incontrato il Papa nelle udienze del mercoledì. «Vai avanti, vai avanti, grazie per il lavoro che fai, grazie perché le accompagni» ha detto tante volte papa Francesco al parroco "di frontiera" che ha creato anche uno sportello d'ascolto per fornire assistenza psicologica e sanitaria alle trans. Mentre don Andrea racconta del suo rapporto con Francesco si commuove, più volte. «Da quando ho saputo della sua morte, il cuore e la mente sono come il mare mosso di Torvaianica, molti i ricordi, i sentimenti e gli incontri vissuti con lui. È stato un Papa rivoluzionario all'insegna della Misericordia e del Vangelo». E lo è anche don Andrea. Ne sono convinti tutti gli "scartati" che hanno incrociato il suo destino.

Laura Bogliolo

laura.bogliolo@ilmessaggero.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA

MINISTERO DELLA CULTURA - DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO  
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER L'AREA METROPOLITANA DI ROMA E PER LA PROVINCIA DI RIETI

Si rende noto, ai sensi dell'art. 139 comma 2 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., che la proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'area denominata "Area delle tenute storiche di Tor Mastorta, di Pilo Rotto, dell'Inviolata, di Tor dei Sordi, di Castell'Arcione e di alcune località limitrofe" ricadente nel Comune di Guidonia Montecelio (RM), con i relativi elaborati, è stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune di Guidonia Montecelio il 24/03/2025 e rimarrà pubblicata per 90 gg.

**Legalmente**

Vendite immobiliari,  
mobiliari e fallimentari

Ancona 071 2149811

Lecce 0832 2781

Mestre 041 5320200

Milano 02 757091

Napoli 081 2473111

Roma 06 377081

www.legalmente.net

# Irpef, acconti su tre aliquote La modifica vale 245 milioni

►Decreto del governo per chiarire che gli anticipi non saranno calcolati sui vecchi scaglioni  
Il viceministro Leo: «Dipendenti e pensionati senza redditi aggiuntivi non verseranno nulla»

## IL PROVVEDIMENTO

ROMA Gli acconti Irpef saranno calcolati sulle tre aliquote attuali e non sulle quattro precedenti alla riforma del 2023. A una settimana dalla pubblicazione delle precompilate sul sito dell'Agenzia delle entrate, destinate a 20 milioni di contribuenti, il governo corregge questo disallineamento tra vecchia e nuova normativa. E ieri, in questa direzione, ha approvato in Consiglio dei ministri un apposito decreto, che impone una copertura per quest'anno da 245,5 milioni.

## L'ANNUNCIO

A dare notizia del «provvedimento per chiarire le regole sulla determinazione degli acconti Irpef 2025», il viceministro dell'Economia, Maurizio Leo. Il quale ha anche sottolineato: «La disposizione conferma che lavoratori dipendenti e pensionati senza redditi aggiuntivi non dovranno versare alcun acconto, evitando qualsiasi aumento del carico fiscale».

**ENTRO IL 30 APRILE  
LE PRECOMPILATE  
SARANNO RESE  
DISPONIBILI  
DALL'AGENZIA  
DELLE ENTRATE**



La sede del ministero dell'Economia in via XX settembre

Nelle scorse settimane la Cgil aveva denunciato che pensionati e dipendenti a debito con il fisco avrebbero dovuto quantificare e poi versare l'acconto per l'imposta con le vecchie quattro aliquote dell'Irpef e non con le nuove. Queste categorie avrebbero poi ottenuto la restituzione della somma aggiuntiva in un secondo momento.

Sempre il sindacato di Corso d'Italia, per esempio, aveva calcolato che un dipendente con reddito di poco superiore 18mila euro avrebbe finito per versare 69 euro in più, uno che dichiara 27mila euro e con una detrazione per familiari a carico

240 euro, mentre un pensionato con 15mila euro di trattamento Inps e un altro reddito di importo minimo non tassato alla fonte rischiava un esborso di 54 euro. Tutte cifre, come detto, da recuperare in un secondo momento.

## LA DISPONIBILITÀ

Il ministro dell'Economia, Giancarlo Giorgetti, si era subito detto disponibile a intervenire su questo disallineamento. Come ha ricordato lo stesso Leo, «l'intervento si è reso necessario per correggere un difetto di coordinamento tra il decreto legislativo del 2023, attuativo della dele-

ga fiscale, che prevedeva per il solo 2024 la riduzione delle aliquote Irpef da quattro a tre e la Legge di bilancio 2025 che ha reso strutturale la riduzione di aliquote con l'obiettivo di tutelare i contribuenti e garantire una corretta applicazione della riforma fiscale». Quindi, il viceministro ha sottolineato: «Abbiamo approvato il provvedimento in tempo utile per assicurare che non vi siano errori nei prossimi versamenti o nella compilazione delle dichiarazioni dei redditi», non nascondendo la sua «soddisfazione per la prontezza con la quale il governo ha risolto la questione».

L'intervento correttivo entrerà in vigore non appena pubblicato in Gazzetta Ufficiale e impone un incremento di risorse pari a 245,5 milioni per l'anno 2025 e per altri 245,5 milioni per il 2026. Per l'anno in corso, gli oneri in più saranno coperti «mediante corrispondente riduzione del Fondo per la compensazione degli effetti finanziari non previsti a legislazione vigente, anche conseguenti all'attualizzazione di contributi pluriennali».

Soddisfatto il fronte sindacale. «Siamo di fronte a una buona notizia per chi vive di salario o di pensione», dicono Christian Ferrari, e la presidentessa del Consorzio nazionale Caaf Cgil, Monica Iviglia».

F. Pac.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

# Affitti per gli studenti rincarati fino al 70%

## LA RICERCA

ROMA Dal 2021 le stanze per studenti sono rincarate del 70% in alcune città. È la fotografia di Immobiliare.it Insights, la società di servizi del gruppo Immobiliare.it. Tra le località con i rincari più alti Bologna (+73%), Padova (+61%) e Firenze (59%). Rialzi contenuti a Roma, dove una camera costa il 41% in più rispetto al primo trimestre 2021, toccando i 577 euro/mese, mentre un trilocale è più caro del 31%. C'è stato un aumento, invece, del 44% per la singola a Milano, che rimane comunque la città più cara in assoluto dove trovare un posto letto (714 euro al mese). Nello stesso periodo, il bilocale si è rivalutato "solo" del 27%.

## I PREZZI

Nell'indagine si confronta l'andamento dal 2021 della richiesta media per una stanza nelle principali città universitarie italiane con quello dei canoni medi relativi alle diverse tipologie di appartamento (monolocale, bilocale e trilocale).

Si diceva che la crescita più significativa negli ultimi quattro anni si registra a Bologna, pari al 73% (651 euro al mese), rispetto a una crescita degli appartamenti monolocali, bilocali e trilocali che si aggira sul 30% nello stesso periodo. Se-

**NEGLI ULTIMI 4 ANNI  
L'AUMENTO MAGGIORE  
C'È STATO A BOLOGNA,  
A ROMA CRESCITA  
DEL 44%, MILANO RESTA  
LA CITTA PIÙ CARA**

gue Padova, dove una stanza costa oggi ben il 61% in più rispetto al 2021 (508 euro al mese). Ha fatto meglio solo il trilocale, che nello stesso periodo ha visto un aumento di prezzo di affitto del 65%. Al terzo posto Firenze, dove c'è stata una crescita del 59% della singola (618 euro al mese), a fronte del monolocale che si è rivalutato del 38%, mentre il canone medio di bilocali e trilocali è aumentato circa del 50%. Subito fuori dal podio, per quanto riguarda l'aumento della spesa per una stanza, c'è Torino, che rispetto a inizio 2021 ha visto i prezzi alzarsi del 56% (483 euro al mese). Più in basso Napoli, con un aumento del 43%: una stanza costa ora 468 euro al mese.

Anche in questo caso, per le soluzioni dipendenti considerate, gli aumenti si aggirano attorno al 20%. A Palermo, uno dei grandi centri universitari del Sud Italia, il costo medio di un posto letto è aumentato del 29% (278 euro al mese), percentuale confrontabile con la rivalutazione subita nello stesso arco temporale dal canone medio per un bilocale, con un aumento del 27%. Mentre a Pisa la cifra da allocare mensilmente per una singola (339 euro) è salita meno rispetto a quanto abbia fatto l'affitto medio di un bilocale, 15% contro un aumento del 20% nel confronto con quattro anni fa.

Spicca poi il rialzo del 73% del costo della singola a Trento (549 euro al mese), la cui crescita è più del doppio rispetto a quella registrata nello stesso periodo da monolocali, bilocali e trilocali in zona.

G. And.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**DAFNE SOLE SRl**  
Autorizzazione Unica ai sensi dell'art. 12 d.lgs. 387/2003 e s.m.i. per la costruzione e l'esercizio di un impianto di produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile solare fotovoltaica di potenza pari a 29,31 MW e relative opere di connessione per l'impianto agrovoltaico "Dafne" nei comuni di Francofonte (SR) e Vizzini (CT).

**ELENCO DITTE**  
**COMUNE DI FRANCOFONTE (SR)**  
BONACQUISTO GRAZIA "BNCGRZ13E44D768X" FG.37 PART.952; CUNSOLO CONCETTA "CNSCCT54P50E532D", MERCANTE ALESSANDRA "MRCLSN80L42E532D", MERCANTE MANUELA "MRCMNL76C56E532A", MERCANTE SALVATORE "MRC-SVT46P15D768I", MERCANTE VANIA "MRCVNA84P57E532Y", FG.37 PART.143; ALI CARMELO "LAICML48S11D768Z", ARESTIA CARMELO "RSTCML50T08D768G", CIUCIULLA RANA MARIA ROSA "CCLMRS55M55D768S", DI PIETRO ROSALBA "DP-TRLB51E5D768S" FG.37 PART.205; FOTI ALBERTO "FTOLRT89B16C351J", FOTI GIUSEPPE IVAN "FTOGPP80C06I1990" FG.37 PART.206; FRANCO SEBASTIANO "FRNSST84B24C351R" FG.37 PART.207; MALLIA GAETANO "MLLGTN72R12E532U" FG.37 PART.212-5-214; ARGETTO GIUSEPPE "RGTGPP76A30M100P" FG.37 PART.1-1179; ARGETTO GIUSEPPE "RGTGPP76A30M100P", ARGETTO PASQUALE "RGTGPP76A30M100P" FG.22 PART.171-551-173-553; ALLEGRO CARLO "LLGCR-L53C13M100P", ALLEGRO MARIO "LLGMRA48S2M100V", ALLEGRO SALVATORE "LLGSVT47B16M100S", ALLEGRO TERESA "LLGTRS73M65M100P", ALLEGRO VINCENZA "LLGVNC72E54M100U" FG.22 PART.554-557-561-12; PASSANISI GABRIELLA "PSSGRL63R61C351A", PASSANISI GAETANO "PSSGTN66B18C351R", PASSANISI GIOVANNA "PSSGNN61S41C351O" FG.21 PART.280; CASTELLO GIOVANNA "CSTGNN34A51H163J", TIRALOSI CONCETTA "TRLCT75D56C351U", TIRALOSI SANI MARIO FABIO "TRLSTM76P20C351S" FG.21 PART.275; CANNIZZO MARIA, CARFI SALVATORE FG.21 PART.134; CARFI GIULIA GIUSEPPA LUCIA "CRFGGS97S55H163W", CARFI MARIA "CRFMRA63B64M100X", CARFI MARIA-LUISA "CRFMLS92M45H163R", LO GIUDICE MARIA "LGDMDRA64S51B237V" FG.21 PART.388; PEPE MARIA "PEPMRA62R59M100H", PEPE VITA "PPEVTI67E63M100X" FG.21 PART.221; PALMA GIOVANNI "PLMGNN22E12M100C" FG.21 PART.240-242; MONTAGNO SALVATORE "MNTSVT46C21L308V" FG.21 PART.213; BERTUNA STEVEN "BRTSVN92B24H163W" FG.21 PART.177-178; NOCE GIOVANNI "NCOGNN66E02M100Q" FG.21 PART.394; PALMA FILIPPO "PLMFPP62L18M100U" FG.21 PART.175; TODARO ANTONIO "TDRNTN93A04B428A" FG.21 PART.174-179; LA MANCUSA FRANCESCO "LMNFNC74P02E532N" FG.37 PART.184.

**COMUNE DI VIZZINI (CT)**  
RIGGIO CONCETTA "RGGCCT48M65M100S" FG.19 PART. 40-42-43-45; LO GIUDICE GIUSEPPA MARIA CECILIA "LGDGPP71S62M100R" FG.4 PART. 75; SUN PROJECT S.R.L. "10670750966" FG.4 PART. 100; BRIGA ANNINA "BRGN-NN43H46B660T", SCINARDO GIUSEPPE "SCNGPP38C20B660A" FG.4 PART. 5 e FG.3 PART. 70; RETE FERROVIARIA ITALIANA - SOCIETA' PER AZIONI IN SIGLA RFI con sede in ROMA (RM) "01585570881" FG.7 PART. 16; CUSMANO GESUALDA "CSMGLD61E57C351L", PROSSIMO GIOVANNA "PRSGNN30P46M100J" FG.7 PART. 17; TERNA - RETE ELETTRICA NAZIONALE SOCIETA PER AZIONI con sede in ROMA (RM) "05779661007" FG.7 PART. 121-125-126.

**Legalmente**  
www.legalmente.net  
legalmente@piemmemedia.it

Vendite immobiliari, mobiliari e fallimentari

|        |             |        |             |
|--------|-------------|--------|-------------|
| Ancona | 0712149811  | Milano | 02 757091   |
| Lecce  | 0832 2781   | Napoli | 081 2473111 |
| Mestre | 041 5320200 | Roma   | 06 377081   |

MINISTERO DELLA CULTURA - DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO  
SORPINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER L'AREA METROPOLITANA DI ROMA E PER LA PROVINCIA DI RIETI

Si rende noto, ai sensi dell'art. 139 comma 2 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., che la proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'area denominata "Area delle tenute storiche di Tor Mastorta, di Pilo Rotto, dell'Inviolata, di Tor dei Sordi, di Castell'Arcione e di alcune località limitrofe" ricadente nel Comune di Guidonia Montecelio (RM), con i relativi elaborati, è stata pubblicata sull'Albo Pretorio del Comune di Guidonia Montecelio il 24/03/2025 e rimarrà pubblicata per 90 gg.

**REGIONE BASILICATA**  
DIREZIONE GENERALE DELL'AMBIENTE, DEL TERRITORIO E DELL'ENERGIA  
Ufficio Energia  
AVVISO DI PUBBLICAZIONE

Oggetto: Determinazione Dirigenziale n. 23BE.2024/D.00321 del 19 marzo 2024  
Si comunica che con Determinazione Dirigenziale n. 23BE.2024/D.00321 del 19 marzo 2024, è stata rilasciata l'Autorizzazione Unica, ex art. 12 del D.Lgs. 387/2003 e s.m.i., nell'ambito del procedimento per il rilascio del Provvedimento Autorizzatorio Unico Regionale (PAUR) di competenza regionale, alla società Natuzzi s.r.l. per la realizzazione e l'esercizio di un impianto di produzione di energia elettrica da fonte fotovoltaica, denominato "Natuzzi", di potenza nominale complessiva pari a 20.000 kWp, nonché opere connesse ed infrastrutture indispensabili, sito in località "Contrada Jesce" nel Comune di Matera (MT). Società proponente: NATUZZI S.r.l. - Sede legale: Viale Duca D'Aosta, 51 - Bolzano (BZ) - Partita IVA 03043350218.

Il Dirigente - Roberto Tricomi

**REGIONE BASILICATA**  
DIREZIONE GENERALE DELL'AMBIENTE, DEL TERRITORIO E DELL'ENERGIA  
Ufficio Energia  
AVVISO DI PUBBLICAZIONE

Oggetto: Determinazione Dirigenziale n. 23BE.2024/D.00719 del 20 giugno 2024  
Si comunica che con Determinazione Dirigenziale n. 23BE.2024/D.00719 del 20 giugno 2024, è stata rilasciata l'Autorizzazione Unica, ex art. 12 del D.Lgs. 387/2003 e s.m.i., nell'ambito del procedimento per il rilascio del Provvedimento Autorizzatorio Unico Regionale (PAUR) di competenza regionale, alla società Carlucci s.r.l. per la realizzazione e l'esercizio di un impianto di produzione di energia elettrica da fonte fotovoltaica, denominato "Carlucci", di potenza nominale complessiva pari a 20.000 kWp, nonché opere connesse ed infrastrutture indispensabili, sito in località "Masseria Casella" nel Comune di Melfi (PZ). Società proponente: CARLUCCI S.r.l. - Sede legale: Viale A. Duca D'Aosta, 51 - Bolzano (BZ) - Partita IVA 03044280216.

Il Dirigente - Donata Santoro

**REGIONE BASILICATA**  
DIREZIONE GENERALE DELL'AMBIENTE, DEL TERRITORIO E DELL'ENERGIA  
Ufficio Energia  
AVVISO DI PUBBLICAZIONE

Oggetto: Determinazione Dirigenziale n. 23BD.2024/D.01475 del 18 ottobre 2024  
Si comunica che con Determinazione Dirigenziale n. 23BE.2024/D.01475 del 18 ottobre 2024, è stata rilasciata l'Autorizzazione Unica, ex art. 12 del D.Lgs. 387/2003 e s.m.i., nell'ambito del procedimento per il rilascio del Provvedimento Autorizzatorio Unico Regionale (PAUR) di competenza regionale, alla società Bonacaro s.r.l. per la realizzazione e l'esercizio di un impianto di produzione di energia elettrica da fonte fotovoltaica, denominato "Bonacaro", di potenza nominale complessiva pari a 20.000 kWp, nonché opere connesse ed infrastrutture indispensabili, sito in località "Contrada Jesce" nel Comune di Matera (MT). Società proponente: BONACARO S.r.l. - Sede legale: Viale A. Duca D'Aosta, 51 - Bolzano (BZ) - Partita IVA 03033690219.

Il Dirigente - Donata Santoro

**UFFICIO COMPATIBILITÀ AMBIENTALE**  
Oggetto: Delibera di Giunta Regionale n. 202500057 del 04 febbraio 2025  
Si comunica che il Dirigente della Direzione Generale dell'Ambiente e del Territorio della Regione Basilicata, con Delibera di Giunta Regionale n. 202500057 del 04 febbraio 2025, ha adottato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 27-bis del D.Lgs. 152/2006 e dell'art. 14 e segg. della Legge n. 241/90, un Provvedimento Autorizzatorio Unico Regionale (PAUR) positivo in ordine all'approvazione, alla realizzazione e all'esercizio di un impianto di produzione di energia elettrica da fonte fotovoltaica, denominato "Barberio", di potenza nominale complessiva pari a 20.000 kWp, nonché opere connesse ed infrastrutture indispensabili, sito in località "Masseria Giura Longo" nel Comune di Matera (MT). Società proponente: BARBERIO S.r.l. - Sede legale: Viale Duca D'Aosta, 51 - Bolzano (BZ) - Partita IVA 03039890219.

Il Dirigente - Maria Carmela Bruno

**REGIONE BASILICATA**  
DIREZIONE GENERALE DELL'AMBIENTE, DEL TERRITORIO E DELL'ENERGIA  
Ufficio Energia  
AVVISO DI PUBBLICAZIONE

Oggetto: Determinazione Dirigenziale n. 23BE.2024/D.01205 del 10 settembre 2024  
Si comunica che con Determinazione Dirigenziale n. 23BE.2024/D.01205 del 10 settembre 2024, è stata rilasciata l'Autorizzazione Unica, ex art. 12 del D.Lgs. 387/2003 e s.m.i., nell'ambito del procedimento per il rilascio del Provvedimento Autorizzatorio Unico Regionale (PAUR) di competenza regionale, alla società Barberio s.r.l. per la realizzazione e l'esercizio di un impianto di produzione di energia elettrica da fonte fotovoltaica, denominato "Barberio", di potenza nominale complessiva pari a 20.000 kWp, nonché opere connesse ed infrastrutture indispensabili, sito in località "Masseria Giura Longo" nel Comune di Matera (MT). Società proponente: BARBERIO S.r.l. - Sede legale: Viale Duca D'Aosta, 51 - Bolzano (BZ) - Partita IVA 03044882015.

Il Dirigente - Michele Busciolano

**REGIONE BASILICATA**  
DIREZIONE GENERALE DELL'AMBIENTE, DEL TERRITORIO E DELL'ENERGIA  
Ufficio Compatibilità Ambientale  
AVVISO DI PUBBLICAZIONE

Oggetto: Determinazione Dirigenziale n. 23BD.2024/D.01613 del 14 novembre 2024  
Si comunica che il Dirigente della Direzione Generale dell'Ambiente e del Territorio della Regione Basilicata, con Determinazione Dirigenziale n. 23BD.2024/D.01613 del 14 novembre 2024, ha adottato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 27-bis del D.Lgs. 152/2006 e dell'art. 14 e segg. della Legge n. 241/90, un Provvedimento Autorizzatorio Unico Regionale (PAUR) positivo in ordine all'approvazione, alla realizzazione e all'esercizio di un impianto di produzione di energia elettrica da fonte fotovoltaica, denominato "Barberio", di potenza nominale complessiva pari a 20.000 kWp, nonché opere connesse ed infrastrutture indispensabili, sito in località "Masseria Giura Longo" nel Comune di Matera (MT). Società proponente: BARBERIO S.r.l. - Sede legale: Viale Duca D'Aosta, 51 - Bolzano (BZ) - Partita IVA 03044882015.

Il Dirigente - Maria Carmela Bruno

**Legalmente**  
www.legalmente.net  
legalmente@piemmemedia.it

Vendite immobiliari, mobiliari e fallimentari

|        |             |
|--------|-------------|
| Ancona | 071 2149811 |
| Lecce  | 0832 2781   |
| Mestre | 041 5320200 |
| Milano | 02 757091   |
| Napoli | 081 2473111 |
| Roma   | 06 377081   |

# Ingegnere ucciso a Amsterdam

## “Diceva di temere per la sua vita”

Appello dei familiari di Paolo Moroni: arrestata la persona sbagliata  
L'ultimo messaggio “Seppellitemi con il pc”

di GIUSEPPE SCARPA

Aveva paura che l'uccidessero. Ce l'aveva detto due mesi prima». La famiglia di Paolo Moroni, ingegnere informatico di 42 anni, originario di Allumiere e da anni residente ad Amsterdam, parla a *Repubblica* con voce rotta dalla rabbia. Moroni è stato trovato morto nella capitale olandese, il 25 gennaio 2022, in circostanze che evocano un'esecuzione, una lenta tortura. Il suo corpo giaceva riverso nel soggiorno del suo appartamento, in una pozza di sangue, il cappuccio della felpa calato sul volto, il ventre squarciato con precisione chirurgica, le caviglie legate da una corda. Un delitto brutale, che lascia sul terreno più interrogativi che risposte. Per la famiglia, la ricostruzione fornita dalla polizia olandese è frettolosa, una verità di comodo. E l'inchiesta italiana, aperta in parallelo, si è arenata anche per la scarsa collaborazione delle autorità di Amster-



Paolo Moroni, ingegnere informatico di 42 ann. Sopra il palazzo ad Amsterdam dove è stato ucciso

dam. I legali della famiglia, gli avvocati Alfredo Vitali e Bruno Forestieri, hanno presentato opposizione alla richiesta di archiviazione della procura romana. Vogliono che si torni a indagare.

L'unico condannato finora è Mustapha Tahroucht, 37 anni, maroc-

chino, parzialmente infermo secondo i giudici olandesi. Era un uomo con cui Moroni aveva una relazione e che l'ingegnere più volte aveva aiutato economicamente. Le sue tracce ematiche sono ovunque sulla scena del crimine. Nessuno mette in dubbio il suo coinvolgimento. Ma da qui iniziano le crepe. Perché avrebbe ucciso proprio chi gli teneva una mano? E perché con tale violenza? Sessantuno coltellate. Nessuna letale. Nessuna che abbia toccato gli organi interni. Un massacro metodico. La firma, secondo i legali, di una mano esperta. Non una lite improvvisa, non un raptus. Non un gioco erotico finito male: l'addome di Moroni è stato aperto con lentezza, con intenzione. Poi c'è dell'al-

tro. Tracce di sangue di una terza persona mai identificata. E ancora, un testimone ignorato, il vicino di casa Michael Zant racconta di aver visto un uomo uscire dall'appartamento la mattina dell'omicidio: alto, senza barba, ben diverso da Tahroucht, che è basso e ha una barba folta. «Se mi uccidono, mettete il mio computer nella bara.» Così Paolo aveva detto ai genitori, sconvolti, nel dicembre 2021. Quelle parole, oggi, suonano come un segnale lasciato da qualcuno che temeva di essere coinvolto in qualcosa di più grande. L'ipotesi che si tratti di un omicidio non motivato da ragioni personali, ma da un tentativo di carpire o mettere a tacere dei segreti. A complicare il quadro, ci sono anche alcuni viaggi compiuti da Moroni in Medio Oriente, tra il 2017 e il 2018: Iran e Libano, mete che hanno insospettito la famiglia sin da subito.

Anche la sua carriera professionale è avvolta da zone d'ombra. Per un anno, fino ad agosto del 2020, ha lavorato come ingegnere per la banca ING Direct. Poi il cambio di rotta: una collaborazione con una giovane startup impegnata nella costruzione di un teatro digitale per artisti musicali.

Un percorso non lineare, apparentemente innocuo, ma che lascia aperti molti interrogativi. In fondo, troppo poco è chiaro della vita - e della morte - di Paolo Moroni.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Incidenti

## Tre vittime sulle strade in 24 ore

di MARCO CARTA

C'è Roberto, 85 anni, che è stato ucciso alla Magliana mentre attraversava la strada con la sua cagnolina. Stessa sorte a Rebibbia è toccata a un clochar polacco di 57 anni. Mentre alla Borghesiana Giorgio si è schiantato contro un muro, dopo aver perso il controllo della sua auto. Tre morti nel giro di 24 ore: è questo il bilancio del primo maggio di sangue sulle strade della capitale dove dall'inizio dell'anno hanno già perso la vita più di 30 persone.

La metà di loro erano pedoni, come Roberto Murlo, il pensionato di 85 anni falciato alla Magliana intorno alle 16. Dopo tre ore è morto all'ospedale San Camillo dove è stato trasportato in condizioni disperate. A ucciderlo una donna di 62 anni alla guida di una Ford Fiesta. «Non ha neanche frenato», denunciano i parenti della vittima, sui gruppi Facebook di quartiere, chiedendo venga fatta giustizia. «Mio nonno era irricoscibile - racconta sua nipote Alessia - aveva varie fratture, emorragia cerebrale e un distacco della aorta. Non abbiamo parole per tutto ciò. Chi è stato deve pagare».

Ad indagare sull'incidente sono i vigili del gruppo Marconi, intervenuti sul posto. Tra le ipotesi c'è quella che l'automobilista non si sia accorta dell'85enne, forse perché distratta dal telefono. La donna, risultata negativa ai test tossicologici e alcolemici di rito, è stata denunciata per omicidio stradale.

Come Murlo, stava attraversando la strada anche il Clochar polacco ucciso poche ore prima all'incrocio tra la via Tiburtina e via Raffaele Majetti. L'uomo, che ha 57 anni, è stato investito da un'auto intorno alle 23 e 30 di mercoledì notte, poi è morto all'ospedale Sandro Pertini poco dopo.

Avrebbe fatto tutto da solo, invece, Giorgio Hudorovic, che nella notte tra giovedì e venerdì si è schiantato con la sua auto e ha perso la vita a soli 43 anni. L'incidente è avvenuto su via di Vermicino, nel quartiere Borghesiana, al confine tra Roma e Frascati. Hudorovic ha perso il controllo della sua auto ed è finito contro un muro. Quando sul posto sono arrivati i carabinieri, i vigili del fuoco e il 118, non c'era già più nulla da fare.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Trasferita dall'Umberto I perché non ci sono posti letto muore di polmonite all'Idi

di TERESA FALLAVOLLITA

Era arrivata al Policlinico Umberto I l'8 gennaio 2025 per una sospetta polmonite, ma non ha mai fatto ritorno a casa. Nel mezzo, una sfilza di trasferimenti, rimbalzata tra tre ospedali della capitale che non le avrebbero garantito le cure adeguate, a volte nemmeno i pasti. Umberto I, Idi, Gemelli. La mancanza di posti letto disponibili sarebbe stata una costante. Questa la denuncia delle figlie di Gabriella Modesti, l'80enne morta lo scorso 7 marzo dopo due mesi di ricovero. E ora la procura ha aperto un'inchiesta, al momento contro ignoti, per accertare le cause del decesso e le eventuali responsabilità.

È la denuncia presentata dall'avvocata Flavia Moscioni a permettere di ricostruire gli ultimi due mesi di vita della donna, portata d'urgenza al Policlinico Umberto I per un sospetto versamento. E proprio tra le corsie, continua la querela, i primi problemi: «Per assenza di barella», si legge, la paziente viene fatta aspettare «su una poltrona». E là, in corrido-



La sede dell'Idi, l'istituto Dermopatico dell'Immacolata

io, passerà le successive sei ore: «Non ha ricevuto alcun tipo di cura: non ha bevuto e non ha potuto mangiare niente», racconta una delle figlie. «Con grande rammarico - continua la testimonianza - ho visto il personale del pronto soccorso sottrarre i pasti destinati ai pazienti».

A quel punto, si legge ancora, cominciano i trasferimenti «a cau-

sa della mancata disponibilità di posti letto». Ma l'unica struttura pronta ad accogliere l'80enne risulta essere l'Idi, un istituto dermopatico. Sarebbero stati gli stessi medici a rivelare alle parenti l'inadeguatezza del reparto, nel quale sarebbero assenti addirittura maschere d'ossigeno adeguate.

Non trascorrono nemmeno 24 ore che le condizioni dell'anziana

si sono talmente aggravate da richiede un trasferimento d'urgenza al pronto soccorso del Gemelli. L'emergenza respiratoria rientra ma, di nuovo, ecco che «non ci sono posti letto disponibili». Quindi la donna torna all'Idi. Sempre secondo i parenti, in quei giorni la donna sarebbe stata sempre allettata, riempiendosi di dolorose piaghe da decubito. Ad aggravare il quadro, la somministrazione di cibi definiti «inadeguati», come pasta e fagioli, nonostante un forte

Le figlie della donna di 80 anni: “Non c'era neppure una barella Lasciata senza cure”

virus intestinale. E poi la sospensione dell'antibiotico, dell'ossigenoterapia e l'annuncio delle prossime dimissioni (mai avvenute) perché «sta benino». «Sicuramente nostra madre sarebbe morta, ma non in condizioni così umilianti», la tesi le figlie. Spetterà ora alla Procura far luce su quanto avvenuto.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Ministero della Cultura - Direzione Generale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio - Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Roma e per la provincia di Rieti

Si rende noto, ai sensi dell'art. 139 comma 2 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., che la proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'area denominata "Area delle tenute storiche di Tor Mastorta, di Pilo Rotto, dell'Inviolata, di Tor dei Sordi, di Castelli Arcione e di alcune località limitrofe" ricadente nel Comune di Guidonia Montecelio (RM), con i relativi elaborati, è stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune di Guidonia Montecelio il 24/03/2025 e rimarrà pubblicata per 90 gg.



*Ministero della cultura*

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO  
PER L'AREA METROPOLITANA DI ROMA E PER LA PROVINCIA DI RIETI

Alla Commissione Regionale per  
il Patrimonio Culturale del Lazio  
c/o Segretariato Regionale del  
Ministero della Cultura per il Lazio  
[sr-laz@pec.cultura.gov.it](mailto:sr-laz@pec.cultura.gov.it)

Alla Direzione Generale Archeologia,  
Belle Arti e Paesaggio  
Serv. V – Tutela del Paesaggio  
[dg-abap.servizio5@pec.cultura.gov.it](mailto:dg-abap.servizio5@pec.cultura.gov.it)

e, p. c.

Alla Direzione Generale Archeologia,  
Belle Arti e Paesaggio  
Serv. II – Scavi e Tutela del patrimonio archeologico  
[dg-abap.servizio2@pec.cultura.gov.it](mailto:dg-abap.servizio2@pec.cultura.gov.it)

**OGGETTO: Comune di Guidonia Montecelio (RM) – Ambito territoriale già sottoposto a tutela ai sensi della Parte Terza del D. Lgs. n. 42/2004 (art. 136 comma 1, lettere c) e d); art. 138 comma 3; art. 139 comma 1; art. 141 comma 1) in forza del Decreto MiBACT del 16.9.2016 (recante la dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'“Area delle tenute storiche di Tor Mastorta, di Pilo Rotto, dell'Inviolata, di Tor dei Sordi, di Castell'Arcione e di alcune località limitrofe”) annullato con sentenza del Consiglio di Stato (Sez. II) n. 6267 del 12.7.2024.**

**Riedizione del procedimento in esecuzione del giudicato amministrativo formatosi sulla predetta sentenza a seguito del parere favorevole della Regione Lazio – Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare – Area Pianificazione Paesaggistica e di Area Vasta.**

**Relazione istruttoria di controdeduzione alle osservazioni trasmesse, ai sensi e per gli effetti dell'art. 139 co. 5 D. Lgs. n. 42/04, dai soggetti interessati.**

**Trasmissione degli atti per i seguiti di competenza.**

Premesso che:

- con Decreto MiBACT del 16.9.2016 (pubblicato in G.U. n. 226 del 27.9.2016) è stato dichiarato – ai sensi dell'art. 136, comma 1 lett. c) e d) del D. Lgs. n. 42/2004 – il notevole interesse pubblico di un ampio comprensorio sito nel Comune di Guidonia Montecelio, denominato “Area delle tenute storiche di Tor Mastorta, di Pilo Rotto, dell'Inviolata, di Tor dei Sordi, di Castell'Arcione e di alcune località limitrofe”;



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER L'AREA METROPOLITANA DI ROMA E PER LA PROVINCIA DI RIETI  
Palazzo Patrizi Clementi – Via Cavalletti, 2 – 00186 Roma – Tel. 0667233003

PEC: [sabap-met-rm@pec.cultura.gov.it](mailto:sabap-met-rm@pec.cultura.gov.it)

PEO: [sabap-met-rm@cultura.gov.it](mailto:sabap-met-rm@cultura.gov.it)

- nel perimetro di tale comprensorio ricade anche l'area ove insiste l'impianto di trattamento meccanico-biologico dei rifiuti (c.d. T.M.B.) gestito dalla soc. Ambiente Guidonia S.r.l., la quale, ritenendo il provvedimento di tutela sopra richiamato illegittimo e lesivo dei propri interessi, ha impugnato lo stesso innanzi al T.A.R. Lazio;
- con sentenza n. 8825 del 28.7.2020, il T.A.R. Lazio ha definito il suddetto contenzioso, dichiarando – per quanto qui d'interesse – l'inammissibilità della domanda di annullamento del provvedimento di tutela dichiarativa adottato con Decreto MiBACT del 16.9.2016;

Considerato che:

- la soc. Ambiente Guidonia S.r.l. ha impugnato la decisione assunta dal T.A.R. Lazio con ricorso in appello proposto innanzi al Consiglio di Stato (Sez. II) ed iscritto al R.G. n. 6912/2020;
- con sentenza n. 6267 del 12.7.2024, il Consiglio di Stato ha accolto il gravame proposto e, in riforma della decisione resa dal Giudice di primo grado ed ha annullato il provvedimento di tutela dichiarativa adottato con Decreto MiBACT del 16.9.2016 per ragioni esclusivamente formali;
- si è reso pertanto necessario rieditare il relativo procedimento con nota prot. n. 6328-P del 20.03.2025, emendandolo dal vizio riscontrato dal Giudice Amministrativo; la proposta presenta lo stesso perimetro e la stessa documentazione del Decreto del 2016, salvo alcuni aggiornamenti sotto il profilo scientifico, alla luce dei ritrovamenti archeologici emersi nel corso delle numerose indagini *medio tempore* eseguite nell'area e alle considerazioni espresse dalla Regione Lazio – Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare – Area Pianificazione Paesaggistica e di Area Vasta nel parere favorevole di cui alla nota prot. n. 1295752 del 22/10/2024, nonché, in alcune aree di limitata estensione, modifiche alla classificazione di paesaggio attribuita nel Decreto MiBACT del 16.9.2016, come è specificato nell'elaborato 'Norme';
- la proposta è stata pubblicata, ai sensi dell'art. 139 comma 2 del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii, all'Albo Pretorio del Comune di Guidonia Montecelio il 24/03/2025, pertanto da questa data decorrono gli effetti di cui all'articolo 146, comma 1;
- questa Soprintendenza ha chiesto, con nota prot. n. 7254-P dell'1.04.2025, la pubblicazione sui siti informatici del Comune di Guidonia Montecelio e della Città Metropolitana di Roma Capitale (l'avvenuta pubblicazione è stata verificata) e ha curato la pubblicazione sui quotidiani: il 3 maggio 2025 sulla Repubblica edizione regionale ed il 23 aprile 2025 sul Messaggero edizione regionale e sul Messaggero edizione nazionale.

Tutto quanto sopra premesso e considerato, richiamata la **nota di avvio del procedimento e contestuale proposta di dichiarazione prot. n. 6328-P del 20.03.2025**, già inviata agli Enti in indirizzo contenente la seguente documentazione:

- Elaborato n. 01 – Relazione generale
- Elaborato n. 02 – Descrizione dei confini
- Elaborato n. 03 – Norme
- Elaborato n. 04 – Documentazione fotografica
- Elaborato n. 05 – Inquadramento territoriale su ortofoto
- Elaborato n. 06 – Individuazione e perimetrazione dell'area su C.T.R.
- Elaborato n. 07 – Localizzazione dei siti archeologico-monumentali su C.T.R.
- Elaborato n. 08 – Individuazione e perimetrazione dell'area sui fogli catastali
- Elaborato n. 09 – Fogli catastali con perimetro e siti archeologici con complessi monumentali e resti emergenti
- Elaborato n. 10 – Individuazione e perimetrazione dell'area sulla Tavola A del P.T.P.R. adottato



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER L'AREA METROPOLITANA DI ROMA E PER LA PROVINCIA DI RIETI

Palazzo Patrizi Clementi – Via Cavalletti, 2 – 00186 Roma – Tel. 0667233002/3

PEC: [sabap-met-rm@pec.cultura.gov.it](mailto:sabap-met-rm@pec.cultura.gov.it)

PEO: [sabap-met-rm@cultura.gov.it](mailto:sabap-met-rm@cultura.gov.it)

- Elaborato n. 11 – Individuazione e perimetrazione dell’area sulla Tavola A del P.T.P.R. approvato
- Elaborato n. 12 – Proposta di modifica della tavola A del P.T.P.R.
- Elaborato n. 13 – Individuazione e perimetrazione dell’area sulla Tavola B del P.T.P.R. adottato
- Elaborato n. 14 – Individuazione e perimetrazione dell’area sulla Tavola B del P.T.P.R. approvato,

si riporta, con la presente, per i seguiti di competenza di codesta Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale del Lazio e di codesta Direzione Generale, la relazione istruttoria di controdeduzione alle osservazioni trasmesse dai soggetti interessati, ai sensi e per gli effetti dell’art. 139 co. 5 D. Lgs. n. 42/04.

Successivamente della pubblicazione della proposta di dichiarazione all’albo pretorio comunale (avutasi dal 24.3.2025 al 23.6.2025) sono pervenute, entro il termine di 30 giorni prescritto dall’art. 139, comma 5 del D. Lgs. n. 42/2004 (termine decorso in data 22.7.2025), tredici osservazioni da parte dei soggetti aventi titolo a prendere parte al procedimento.

L’osservazione trasmessa dalla soc. DOCCA S.r.l. (acquisita al ns. prot. n. 14470 dell’8.7.2025) è risultata composta da soli tre *files* contenenti, rispettivamente, il documento di identità del legale rappresentante p.t. della società (sig.ra Rosella Laurenti), la visura storica di società di capitale ed un modulo denominato “*dichiarazione imposta sul reddito delle persone fisiche*”.

Non essendo presente, tra i *files* allegati, alcun documento contenente osservazioni riferibili al procedimento di tutela in corso, quest’Ufficio, ritenendo che tale circostanza fosse attribuibile ad un mero errore materiale commesso in sede di invio della pec, ha invitato la soc. osservante – in ossequio al principio di leale collaborazione tra cittadino e P.A. – ad integrare il contenuto del proprio contributo partecipativo, rappresentando l’urgenza di tale adempimento in ragione dei tempi ristretti previsti per la conclusione del procedimento.

Tale richiesta - ufficializzata con nota prot. n. 16469-P del 5.8.2025 – è rimasta, tuttavia, inevasa.

Delle osservazioni utili pervenute, una soltanto risulta essere a favore della proposta di tutela mentre nelle restanti viene chiesto lo stralcio dell’area interessata dal perimetro della stessa ovvero, in alternativa, il declassamento della tipologia di Paesaggio ivi assegnata.

Gran parte delle osservazioni di segno “oppositivo” si fondano sull’asserita mancanza – all’interno dell’area d’interesse – di elementi di particolare pregio paesaggistico che ne giustificerebbero l’inserimento nel perimetro del comprensorio oggetto della proposta di dichiarazione.

Prima di procedere allo scrutinio analitico delle singole osservazioni pervenute, si ritiene utile ed opportuno anteporre alcune considerazioni di carattere generale.

Innanzitutto, è necessario premettere che il Codice dei beni culturali e del paesaggio distingue, nell’ambito dei beni paesaggistici disciplinati dall’art. 136, le *bellezze individue* dalle *bellezze di insieme*.

Ciò in quanto, la tutela paesaggistica può riguardare sia beni di pregio proprio, la cui valenza risulta da qualità intrinseche, sia bellezze che possono considerarsi tali in ragione del modo in cui le stesse si coniugano, plasmano e compongono un contesto armonico.

La conseguenza di tale differenziazione è che, essendo le bellezze d’insieme rilevanti in quanto composite, può accadere che i singoli elementi che le conformano non rivestano di per sé un “notevole” interesse pubblico.

Tale circostanza, tuttavia, non comporta necessariamente l’impossibilità di dichiarare l’intero complesso – in sé considerato – come bellezza di insieme.

La possibilità di tutelare bellezze di insieme implica l’eventualità che, attraverso tale tutela, siano sottoposte a vincolo, al variare delle singolarità dei casi concreti, anche aree di particolare vastità, non necessariamente contigue o vicine ad elementi di pregio proprio, essendo sufficiente che esse costituiscano, nel loro insieme inscindibile, un unico complesso paesaggistico.

Non è il singolo sito o rinvenimento archeologico l’oggetto specifico di questa categoria di *bene paesaggistico*, ma l’intero ambito considerato, nelle sue valenze paesaggistiche, storico-agricole e archeologiche che si intende salvaguardare.



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER L’AREA METROPOLITANA DI ROMA E PER LA PROVINCIA DI RIETI

Palazzo Patrizi Clementi – Via Cavalletti, 2 – 00186 Roma – Tel. 0667233002/3

PEC: [sabap-met-rm@pec.cultura.gov.it](mailto:sabap-met-rm@pec.cultura.gov.it)

PEO: [sabap-met-rm@cultura.gov.it](mailto:sabap-met-rm@cultura.gov.it)

La presente proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico è stata redatta sulla base di un'istruttoria approfondita e motivata nella relazione allegata alla comunicazione di avvio del procedimento e in tutti gli elaborati grafici e fotografici che riconoscono all'intero ambito perimetrato una valenza paesaggistica, storico-agricola, e archeologica meritevole di tutela.

È fondamentale rammentare che la dichiarazione di notevole interesse pubblico, ossia l'apposizione di un vincolo paesaggistico, presuppone un giudizio di valore su un ambito territoriale generalmente molto esteso, ma omogeneo per determinate caratteristiche paesaggistiche, che possono essere legate alla vegetazione, alle visuali panoramiche, alla presenza di punti di belvedere, al tipo di colture presenti, agli elementi architettonici e archeologici ivi situati, a prescindere da sparsi ed isolati fenomeni di compromissione che difficilmente, in un territorio come quello laziale possono essere completamente assenti.

Altro elemento che viene messo in evidenza in numerose osservazioni risiede nella constatazione per cui – in sede di approvazione del vigente PTPR – l'Autorità Pianificatrice non avrebbe previsto alcun vincolo paesaggistico nelle aree di rispettivo interesse.

Al riguardo occorre rammentare che il PTPR è uno **strumento pianificatorio di natura dinamica**, il cui fondamento risiede nel riconoscimento, descrizione e perimetrazione dei beni paesaggistici (come definito nel “preambolo” delle NTA), ed è soggetto a modifiche che possono intervenire non solo nella fase di redazione di nuovi Piani Paesaggistici, ma anche e soprattutto nel corso dei procedimenti aventi ad oggetto nuove Dichiarazioni di Notevole Interesse Pubblico ai sensi degli art. 138-141 bis del D. Lgs n. 42/2004, come chiarito dall'art. 143 comma 1 lett. b) e comma 4 lett. a).

Le medesime basi normative dimostrano, inoltre, che la Dichiarazione oltre ad essere considerata un dispositivo di ratifica del PTPR (sia esso adottato o approvato), è anche uno **strumento indipendente ed ulteriore di individuazione delle valenze paesaggistiche** di una determinata porzione di territorio, con riferimento ai “valori storici, culturali, naturali, morfologici, estetici” e pertanto, poiché è frutto di uno studio approfondito del territorio, può comportare anche una modifica dello stesso PTPR (si veda, nello specifico, la disposizione di cui all'art. 140, comma 2 del Codice, ai sensi del quale *“la dichiarazione di notevole interesse pubblico detta la specifica disciplina intesa ad assicurare la conservazione dei valori espressi dagli aspetti e caratteri peculiari del territorio considerato. Essa costituisce parte integrante del piano paesaggistico e non è suscettibile di rimozioni o modifiche nel corso del procedimento di redazione o revisione del piano medesimo”*).

Peraltro, la possibilità che – attraverso l'emanazione di un provvedimento ministeriale con il quale si dichiara, ai sensi dell'art. 136 del Codice, l'interesse paesaggistico di una determinata area – si possa incidere, unilateralmente, sulla relativa disciplina contenuta nel Piano paesaggistico è stata, espressamente, riconosciuta dal Giudice Amministrativo. A titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, si richiama, in proposito, la recente sentenza del TAR Lazio (Sez. II Stralcio) n. 23434 del 24.12.2024, con la quale il G.A. – disattendendo l'assunto per cui *“la dichiarazione di notevole interesse pubblico impressa sull'area de qua ex art. 138 co. 3 d.lgs. n. 42 del 2004 con il decreto impugnato, avrebbe illegittimamente contraddetto il pre-esistente piano paesaggistico regionale (PTPR), ciò in supposta violazione degli artt. 23 e 31 della legge Regione Lazio n. 24/98, a tenore dei quali le disposizioni pianificatorie paesaggistiche regionali non potrebbero essere modificate se non attraverso le specifiche procedure all'uopo previste per le modificazioni dello stesso piano paesaggistico, e senza che possano essere alterati i livelli di tutela già cristallizzati in dette disposizioni (con la conseguenza che la dichiarazione di notevole interesse pubblico veicolata dall'atto impugnato si risolverebbe – in ultima istanza – in una surrettizia modifica peggiorativa del PTPR)”* – ha affermato che *“l'esclusività della competenza statale comporta non soltanto che spetti alla legge dello Stato disciplinare la tutela ambientale, ma che tale esercizio implichi anche l'allocatione delle relative funzioni amministrative (Corte cost. sentenza n. 43 del 2004), tra le quali va annoverato il potere di dichiarare il notevole interesse pubblico di una porzione di territorio. Il codice dei beni culturali, nel testo introdotto dal d.lgs. n. 63 del 2008, ha così attribuito al MIBACT un potere dichiarativo che concorre con quello della Regione, ed è altresì destinato ad imporsi sulla*



*pianificazione paesaggistica, che è tenuta a recepire la dichiarazione nel corpo del PTPR (art. 143, comma 1, lett. b del d.lgs. n. 42 del 2004). Ciò, in linea con l'assetto che la legislazione statale aveva già assunto anteriormente alla revisione del Titolo V della Parte II della Costituzione, ove già non era posto in discussione il primato dello Stato nella individuazione dei beni paesaggistici (Corte cost. sentenza n. 334 del 1998). Tale primato è stato non solo avvalorato, ma persino rafforzato dal sopraggiunto art. 117, secondo comma, lett. s) Cost., con il quale alla Regione, nell'esercizio delle competenze che le sono proprie, è riservato un solo spazio ampliativo degli standard ambientali tracciati dalla normativa nazionale (Corte cost. sentenza n. 66 del 2018). Ne segue che le scelte di pianificazione compiute dal PTPR (che, in quanto atto della Regione, non si esaurisce nella ponderazione di profili di tutela paesistica, ma è ricettivo di istanze attinenti al "governo del territorio", ovvero all'urbanistica), per quanto oggetto di concertazione con lo Stato secondo il modulo della leale collaborazione, non possono in alcun modo pretermettere l'autonoma decisione del competente organo statale di dichiarare il notevole interesse pubblico di un bene paesaggistico".*

Secondo il Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, la gerarchia della pianificazione territoriale subordina i piani locali al PTPR, il quale a sua volta determina specifiche prescrizioni d'uso, fatto salvo il dettato delle Dichiarazioni di Notevole Interesse Pubblico (artt. 143 e 145), che pertanto sono sovraordinate e prevalgono sul PTPR, nel caso di eventuali discordanze.

Sul piano delle considerazioni di carattere generale, è opportuno, inoltre, rappresentare che le prerogative edificatorie afferenti ad una determinata area non possono costituire un limite al riconoscimento del relativo valore paesaggistico. Le conseguenze sfavorevoli della dichiarazione di interesse paesaggistico, nei confronti dei titolari dei diritti edificatori, non possono costituire, in altri termini, circostanze ostative all'esercizio dei poteri di competenza del Ministero, non potendosi precludere ad esso la facoltà di attivarsi per l'esercizio delle proprie prerogative di tutela. Tale principio è stato riconosciuto da unanime giurisprudenza, essendosi costantemente affermato che l'autorità statale può disporre il vincolo su un ambito meritevole di dichiarazione di interesse pubblico in qualsiasi momento, anche quando vi sia stata una pianificazione urbanistica.

Tanto premesso sul piano delle considerazioni di carattere generale, si riportano di seguito le osservazioni pervenute, fornendo, per ciascuna di esse, la relativa controdeduzione.

## **N.1**

### **ANVA – Associazione Naturalistica Valle dell'Aniene**

*Memoria pervenuta via PEC il 5/05/2025 ed acquisita al ns prot. n. 9783 del 5/05/2025, del seguente tenore:*

*L'area in oggetto conserva, oltre al patrimonio storico-archeologico ben noto, anche un importante patrimonio naturalistico. I primi studi, del tutto preliminari, effettuati nella seconda metà degli anni '90, misero subito in evidenza che si trattava di un'area di notevole interesse floristico e faunistico. I risultati di questi studi (Giardini, 2005) furono pubblicati in un volume edito nel 2005 dall'Ass. Amici dell'Inviolata (Calamita, a cura di, 2005). In tempi più recenti (2016-2018) l'area è stata oggetto di studi sulla biodiversità da parte della Società Romana di Scienze Naturali (SRSN) che hanno evidenziato la presenza di specie rare e di interesse scientifico e conservazionistico (specie protette da leggi regionali, nazionali e internazionali quali C.I.T.E.S., Convenzione di Berna, Direttiva 79/409/CEE "Uccelli", Direttiva 92/43/CEE "Habitat"). Sono stati realizzati diversi lavori scientifici (Brocchieri et al., 2018; Crucitti et al., 2019a; b; 2021; Giardini, 2017a; b; Giardini et al., 2020; Pulvirenti et al., 2021) e divulgativi (Cervoni et al., 2018; Crucitti et al., 2017). I monitoraggi naturalistici sono ancora in corso da parte della ns. Associazione, e hanno portato al censimento di oltre 400 taxa vegetali (Giardini et al., 2020) e oltre 1200 taxa animali, 900 dei quali insetti (Crucitti et al., 2019a; dati inediti) e 192 vertebrati*



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER L'AREA METROPOLITANA DI ROMA E PER LA PROVINCIA DI RIETI

Palazzo Patrizi Clementi – Via Cavalletti, 2 – 00186 Roma – Tel. 0667233002/3

PEC: [sabap-met-rm@pec.cultura.gov.it](mailto:sabap-met-rm@pec.cultura.gov.it)

PEO: [sabap-met-rm@cultura.gov.it](mailto:sabap-met-rm@cultura.gov.it)

(Crucitti et al., 2019b; dati inediti). In particolare di vertebrati si hanno 11 specie di pesci, 7 di anfibi, 13 di rettili, 135 di uccelli e 26 di mammiferi. [...]

Va specificato che le ricerche non sono state condotte solo all'interno del perimetro del Parco Regionale dell'Inviolata ma anche nelle aree limitrofe, andando quindi a ricalcare il perimetro del vincolo paesaggistico del 2016 per ragioni di contiguità ambientale. La protezione dell'area sotto vincolo paesaggistico permetterebbe il mantenimento di questo importante agroecosistema, nonché la presenza delle specie che lo popolano. Inoltre porterebbe ad un sensibile avvicinamento alle altre aree protette (o comunque di elevato valore naturalistico presenti nell'area) come le Riserve naturali della Marcigliana e di Nomentum verso nord, i Monti Cornicolani verso est, il fiume Aniene e la ZSC dei Travertini delle Acque Albule verso sud. Ciò faciliterebbe la creazione di corridoi ecologici ed eviterebbe il potenziamento delle barriere ecologiche, aumentando di conseguenza le possibilità di spostamento della fauna tra un'area protetta e l'altra e gli scambi genetici tra popolazioni vicine. Questo, come è noto, è uno degli scopi principali da raggiungere perché le popolazioni animali e vegetali delle diverse aree protette non restino isolate (geneticamente) le une dalle altre (i.e. inbreeding).

Per tutte queste ragioni riteniamo di fondamentale importanza la salvaguardia delle ricchezze naturali, paesaggistiche, storiche e archeologiche dell'area attraverso l'istituzione del nuovo vincolo.

**In riscontro** si rileva che questa osservazione è favorevole alla presente proposta; la relazione e bibliografia della relazione verranno arricchite con quanto segnalato e con la citazione del più recente contributo in merito

**Esito: ACCOLTA**

## N.2

**F.LLI PACIFICI ING. CESARE e LORENZO S.p.a. e IGINO POGGI EREDI S.r.l., proprietari al 50% della particella 645 nel F. 7 e della particella 148 nel F. 8**

Memoria pervenuta via PEC il 19/06/2025 ed acquisita al ns prot. n. 13206-A (invio 1/3), 13207-A (invio 2/3) e 13208-A (invio 3/3) del 19/06/2025, del seguente tenore:

A valle di analisi effettuate ed in allegato (redatte tanto con il contributo di archeologo di prima fascia, che con quello di architetto con esperienza in pianificazione) si chiede di valutare per una migliore utilità tanto pubblica (ottimizzazione della fruizione del parco e delle aree tutelate) quanto privata di:

**2.2.1. Valutare una diversa classificazione del paesaggio attribuito alle aree (si propone paesaggio agrario di valore), che in virtù dei contributi scientifici in allegato non ha le caratteristiche di un paesaggio naturale ma di un paesaggio agrario di valore.**

Infatti, come sopra detto le aree di proprietà oggetto di osservazioni ed individuate al NCE alla Sezione B, foglio 7, part 645 e foglio 8 part. 148:

1. Non ospitano alcun sito archeologico come desumibile dalle ricognizioni contenute nel D.M. stesso.
2. Sono state classificate come prive di particolari elementi di valenza storico-testimoniale e paesaggistica dal nuovo "Piano di Assetto del Parco archeologico e naturalistico dell'Inviolata" e sono state individuate come a suscettibilità di trasformazione e di sensibilità ambientale media, quindi classificabili come "paesaggio agrario di valore";
3. Sono per il 75% contenute da viabilità (la S.P. 28 bis e via dell'Inviolatella) e di fatto separate da infrastrutture lineari rispetto al resto dei paesaggi con cui non sono poste quindi in contiguità;
4. Risultano compresse tra a nord la discarica dell'inviolata e a sud l'insediamento logistico (con accesso dal frontistante svincolo sulla A1) della Bartolini s.p.a.;



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER L'AREA METROPOLITANA DI ROMA E PER LA PROVINCIA DI RIETI

Palazzo Patrizi Clementi – Via Cavalletti, 2 – 00186 Roma – Tel. 0667233002/3

PEC: [sabap-met-rm@pec.cultura.gov.it](mailto:sabap-met-rm@pec.cultura.gov.it)

PEO: [sabap-met-rm@cultura.gov.it](mailto:sabap-met-rm@cultura.gov.it)

5. Non sono dedicate a coltivazioni agricole da tempo risalente; pertanto, andrebbe anche aggiornata la carta di uso del suolo che risulta quindi non aggiornata (d'altronde è assai datata) e pertanto risultano come suoli non coltivati, né tantomeno irrigui;

6. Non ospitano essenze (alberi-arbusti-siepi-cespugli) di alcun pregio ma altresì specie infestanti;

7. Non possiedono singolarità geologiche o caratteristiche particolari sotto il profilo litologico, essendo per altro collocate alla periferia di due diversi sistemi, lungo un asse di fatto segnato dalla S.P. 28 bis.

### **2.2.2 Valutare l'opportunità di una più specifica definizione della norma tecnica che veste il proposto vincolo di Tor Mastorta (rispetto a quella proposta)**

al fine di individuare la disciplina edilizia, urbanistica e paesaggistica compatibile con gli obiettivi del decreto di vincolo. Tale specifica ed auspicata disciplina potrebbe essere una occasione per specificare la disciplina di P.T.P.R. e rendere successivamente conformi paesaggisticamente interventi di riqualificazione/valorizzazione del Parco. In tal senso la norma potrebbe prevedere, per specifici ambiti e laddove sussistano caratteristiche come quelle attribuibili alle aree in oggetto, obiettivi di fruizione paesaggistica che rendano godibili dalla collettività le aree oggetto di tutela, di attività dedicate allo sport/cultura ed al tempo libero e/o quelle dedicate ai servizi di accesso al parco quali parcheggi realizzati con pavimentazioni drenanti, terre stabilizzate, e completi di sistemi di ricarica elettrica per i veicoli anche in considerazione delle valutazioni effettuate dal P.U.M.S. della C.M.R.C. che pone l'ambito di interesse collettivo in un importante crocevia della mobilità sostenibile). [...]

**In riscontro** alla richiesta di modificare il paesaggio nell'area oggetto dell'osservazione e di formulare per tale area una specifica disciplina, si comunica quanto segue.

L'area è compresa nel Parco regionale archeologico naturale dell'Inviolata, che costituisce una notevole porzione del territorio della presente proposta. Le finalità del Parco sono nello specifico la tutela e la valorizzazione del patrimonio naturale, promuovendo al contempo lo sviluppo sostenibile, la conservazione della biodiversità e la salvaguardia degli ecosistemi. È compresa anche la valorizzazione del patrimonio culturale e paesaggistico, in collaborazione con gli enti preposti. Pertanto, la porzione di territorio della proposta coincidente con il Parco è stata classificata come Paesaggio naturale agrario. Si riporta la definizione di tale paesaggio nelle Norme del PTPR: *“Il Paesaggio naturale agrario è costituito dalle porzioni di territorio che conservano i caratteri tradizionali propri del paesaggio agrario, e sono caratterizzati anche dalla presenza di componenti naturali di elevato valore paesistico. Tali paesaggi sono prevalentemente costituiti da vasti territori a conduzione agricola collocati in aree naturali protette o nelle unità geografiche delle zone costiere e delle valli fluviali”*.

Si ritiene inoltre che l'area debba avere la stessa tutela di quelle circostanti, considerato che non si rileva alcun tipo di edificazione ed il territorio si presenta fundamentalmente integro, per quanto isolato su quasi tutti i lati dalla viabilità esistente.

Considerate le differenti finalità del MIC e del Parco, è possibile che alcune aree abbiano maggior importanza per il MIC che per il Parco e viceversa. Pertanto, la circostanza che nel nuovo “Piano di Assetto del Parco archeologico e naturalistico dell'Inviolata” le aree in questione “Sono state classificate come prive di particolari elementi di valenza storico-testimoniale e paesaggistica” non comporta automaticamente che debbano avere scarso valore anche dal punto di vista della presente proposta.

Le approfondite relazioni allegate alle osservazioni (archeologica e urbanistico-paesaggistica) nelle conclusioni non tengono conto dell'inserimento delle aree di interesse all'interno del territorio della proposta. Si richiamano pertanto le considerazioni espresse in premessa.

Tuttavia, si ritiene che la destinazione d'uso proposta possa essere compatibile con il paesaggio inserito nella presente proposta di vincolo, con alcune limitazioni che consentano la compatibilità paesaggistica degli interventi

**Esito: NON DÀ LUOGO A PROVVEDERE**



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER L'AREA METROPOLITANA DI ROMA E PER LA PROVINCIA DI RIETI

Palazzo Patrizi Clementi – Via Cavalletti, 2 – 00186 Roma – Tel. 0667233002/3

PEC: [sabap-met-rm@pec.cultura.gov.it](mailto:sabap-met-rm@pec.cultura.gov.it)

PEO: [sabap-met-rm@cultura.gov.it](mailto:sabap-met-rm@cultura.gov.it)

### N.3

**TRAVERTINO MORELLI S.r.l., proprietaria del terreno distinto al catasto alla Sez. Marco Simone, Fg. 7 part.lla 557-558-559-560-562-563-564-569-570-571-561-565-566-567-572-573-568-574-575**

*Memoria pervenuta via PEC il 26/06/2025 ed acquisita al ns prot. n. 13717-A del 27/06/2025, del seguente tenore:*

*ACCLARATO che, detta area, non è stata inserita all'origine nel P.T.P.R. 2007/8 non rilevandone la situazione come posta e tale da essere meritevole di dichiarazione alla radice, sia per gli aspetti naturalistici, sia per quelli storico-archeologici, e soltanto poiché approvata con il D.M. ora annullato e riproposta, è stata poi inserita nel P.T.P.R. 2021; [\*]*

*CONSIDERATO che, il terreno della scrivente società, fa interamente parte del compendio in agro del Comune di Guidonia Montecelio, distinte in catasto alla Sezione Marco Simone, foglio n. 7, particelle nn. 557, 558, 559, 560, 562, 563, 564, 569, 570, 571, 561, 565, 566, 567, 572, 573, 568, 574 e 575; il compendio relativo alla presente osservazione, è posto sul margine sinistro dell'intero perimetro del Parco dell'Inviolata, esso è estremizzato e non di rilievo superficiale rispetto al perimetro intero, confinando con il centro urbano di Marco Simone ambito edificabile da anni, esso è destinato a zona agricola primaria E1, in conformità al P.R.G. approvato dalla Regione Lazio con atto di Giunta Regionale n. 430 del 10.2.1976, come risulta dal successivo stralcio planimetrico, in allegato 1;*

*CONSIDERATO che essa è comunque interessata, nel PTPR2021, dal solo bene tipizzato puntuale tp058\_2527, e non rileva la presenza di altri beni; pertanto, non ha le caratteristiche indicate nella motivazione della proposta di vincolo in ogni caso;*

*CONSIDERATO che, nella proposta viene indicato [\*]:*

*- che in gran parte l'area è non urbanizzata, con terreni prevalentemente destinati a coltivazioni e a pascolo; [pag. 8]*

*- che il citato esempio di 'archeologia vegetazionale interessa la via dell'Inviolata, la quale risulta già ricompresa nel parco regionale dell'Inviolata e posta in lontananza alla proprietà indicata dalla presente ma non facente parte della medesima; [pag. 9]*

*- che la descrizione degli aspetti storico-archeologici corrisponde all'intera situazione della nota campagna romana estesa anche ai comuni vicini compreso quello di Roma; [pagg. 9 – 14]*

*- che nella ipotesi di variazione classificativa dei paesaggi di valore a quelli di rilevante valore, il tipo di strumento adottato non ne può comportare la modifica dalla sede di P.T.P.R. vigente.*

*Che per quanto sopra, si riepilogano le precedenti considerazioni [\*], i cui contenuti in particolare sono le ragioni della osservazione con le quali si chiede che detto perimetro finale interessante la proprietà, sia posto in maniera tale da escludere dalla dichiarazione di notevole interesse pubblico, la proprietà stessa per le ragioni ivi riportate.*

**In riscontro** si rileva che l'area, seppur marginale, deve essere ricompresa nel perimetro del vincolo poiché presenta caratteristiche omogenee di base comuni all'area della proposta e costituisce la linea di confine fra la zona già urbanizzata e compromessa e la zona da tutelare; costituisce pertanto lo spartiacque tra le due zone e consente di contenere il consumo di suolo in questa direzione.

Il perimetro delle aree oggetto dell'osservazione non comprende al suo interno tutte le caratteristiche descritte nella relazione della proposta (come "l'archeologia vegetazione" lungo via dell'Inviolata) ma la tutela di tali singole aree non avrebbe senso estrapolata dall'intero territorio oggetto della proposta. Nell'osservazione si afferma "che la



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER L'AREA METROPOLITANA DI ROMA E PER LA PROVINCIA DI RIETI

Palazzo Patrizi Clementi – Via Cavalletti, 2 – 00186 Roma – Tel. 0667233002/3

PEC: [sabap-met-rm@pec.cultura.gov.it](mailto:sabap-met-rm@pec.cultura.gov.it)

PEO: [sabap-met-rm@cultura.gov.it](mailto:sabap-met-rm@cultura.gov.it)

descrizione degli aspetti storico-archeologici **corrisponde** all'intera situazione della nota campagna romana estesa anche ai comuni vicini compreso quello di Roma": si ritiene piuttosto che l'area della proposta sia un lacerto particolarmente integro, la cui descrizione corrisponde a come **era** la campagna romana. Le previsioni del PRG vigente, zona agricola primaria E1, sono coerenti con i valori riconosciuti nella presente proposta di vincolo.

Si rimanda alle considerazioni espresse in premessa in merito alla tutela delle bellezze di insieme ed in merito al rapporto fra il PTPR e le Dichiarazioni di notevole interesse pubblico.

**Esito: RESPINTA**

#### **N.4**

**MORELLI MARMI S.r.l., tramite A.U. Paolo Morelli, proprietaria del terreno distinto al catasto alla Sez. Marco Simone, Fg. 8, part.ile 293-297-364-215-365**

*Memoria pervenuta via PEC il 26/06/2025 ed acquisita al ns prot. n. 13725-A del 27/06/2025, del seguente tenore:*

*ACCLARATO che, detta area, non è stata inserita all'origine nel P.T.P.R. 2007/8 non rilevandone la situazione come posta e tale da essere meritevole di dichiarazione alla radice, sia per gli aspetti naturalistici, sia per quelli storico-archeologici, e soltanto poiché approvata con il D.M. ora annullato e riproposta, è stata poi inserita nel P.T.P.R. 2021; [\*]*

*CONSIDERATO che, il terreno della scrivente società, fa interamente parte del compendio in agro del Comune di Guidonia Montecelio, distinte in catasto alla Sezione Marco Simone, foglio n. 8, particelle nn. 293, 297, 364, 215 e 365, di superficie complessiva di mq 71.926,00, ed è prospiciente alla S.P. 28 bis (Casello Autostradale); esso è destinato a zona agricola primaria E1, in conformità al P.R.G. approvato dalla Regione Lazio con atto di Giunta Regionale n. 430 del 10.2.1976, come risulta dal successivo stralcio planimetrico, in allegato 1;*

*CONSIDERATO che detta porzione, come ricompresa nella proposta in parola, è situata nella parte completamente assorbita nella viabilità provinciale (SP28bis) ed autostradale (Casello A1-A2) della perimetrazione ed è completamente collegabile funzionalmente con urbanizzazione esistente; non solo, essa è comunque interessata, nel PTPR2021, da bene tipizzato lineare tl\_0329 (S.P. 28 bis), e quindi qualunque intervento è, comunque, assoggettato all'art. 146 Dlgs n. 42/2004, sottostando l'eventuale rilascio di titolo edilizio alla previa autorizzazione paesaggistica (con obbligatorio parere della medesima Soprintendenza alla quale è diretta la presente osservazione) e non rileva la presenza di altri beni; pertanto, non ha le caratteristiche indicate nella motivazione della proposta di vincolo in ogni caso; CONSIDERATO che, nella proposta viene indicato [\*]:*

*- che in gran parte l'area è non urbanizzata, con terreni prevalentemente destinati a coltivazioni e a pascolo; [pag. 8]*

*- che il citato esempio di 'archeologia vegetazionale interessa la via dell'Inviolata, la quale risulta già ricompresa nel parco regionale dell'Inviolata e posta di fronte alla proprietà indicata dalla presente ma non facente parte della medesima; [pag. 9]*

*- che la descrizione degli aspetti storico-archeologici corrisponde all'intera situazione della nota campagna romana estesa anche ai comuni vicini compreso quello di Roma; [pagg. 9 – 14]*



- che nella ipotesi di variazione classificativa dei paesaggi di valore a quelli di rilevante valore, il tipo di strumento adottato non ne può comportare la modifica dalla sede di P.T.P.R. vigente.

Che per quanto sopra, si riepilogano le precedenti considerazioni [\*], i cui contenuti in particolare sono le ragioni della osservazione con le quali si chiede che detto perimetro finale interessante la proprietà, sia posto in maniera tale da escludere dalla dichiarazione di notevole interesse pubblico, la proprietà stessa per le ragioni ivi riportate.

**In riscontro** si rileva che l'area, seppur circondata dalla viabilità provinciale e autostradale, deve essere ricompresa nel perimetro del vincolo poiché è collocata in posizione centrale all'interno del perimetro della presente proposta e presenta caratteristiche analoghe a quelle del territorio circostante. L'area è già trasformata per il fatto di essere circondata dalle infrastrutture viarie che costituiscono improprie cesure del territorio ma si sovrappongono al paesaggio senza snaturarlo.

La presenza nell'area in oggetto dell'area di rispetto del bene tipizzato lineare tl\_0329 (S.P. 28 bis) e le previsioni del PRG vigente, che classifica l'area come zona agricola primaria E1, sono elementi coerenti con i valori riconosciuti nella presente proposta di vincolo ma non ne giustificano l'esclusione dal perimetro.

Si rimanda alle considerazioni espresse in premessa in merito alla tutela delle bellezze di insieme ed in merito al rapporto fra il PTPR e le Dichiarazioni di notevole interesse pubblico.

Si segnala che il punto 4 delle Osservazioni presentate dal Comune di Guidonia Montecelio riguarda la medesima area.

**Esito: RESPINTA**

## N. 5

**SOCIETÀ AGRICOLA LIBERO SPAZIO S.r.l.**, tramite il legale rappresentante **Sig. Davide Saputo**, proprietaria del terreno distinto al catasto al **Fg. 2 part.lla 5-6-9-10-11-12-13-14-16-17-18-20-26-28-31-32-35-36-227-229-232-233-234-235-236-237-238-239-240-241**; al **Fg. 7 part.lla 1-2-3-62-288-363-381-695-697-698-699** e al **Fg. 8 part. 1**

Memoria pervenuta via PEC il 27/06/2025 ed acquisita al ns prot. n. 13778-A del 30/06/2025, del seguente tenore:

**PREMESSO**

[...]

- Che l'area di che trattasi viene utilizzata a scopo agricolo;
- Che l'area di che trattasi è interessata da immobili in stato di degrado il cui recupero e utilizzo potrebbe rendersi necessario in caso di un prevedibile potenziale sviluppo dell'attività agrituristica, sportiva e culturale e alberghiera;

Tutto ciò premesso,

## **PRESENTA FORMALE OSSERVAZIONE**

**rispetto alla perimetrazione del vincolo** in quanto la scrivente ha la volontà di creare un parco naturale con attività agricole, culturali, sportive e turistiche atte a valorizzare i ritrovamenti archeologici del sito, attuabili anche mediante P.U.A., con demolizione e ricostruzione ove gli edifici esistenti non permettano la ristrutturazione e la costruzione di edifici esclusivamente funzionali all'erogazione dei servizi.



*La scrivente, inoltre, ritiene congruo richiedere nel prossimo futuro la trasformazione di una fascia lungo la strada provinciale 28 bis da adibire ad area per lo sviluppo produttivo anche in relazione alla prospicienza dell'uscita autostradale di Guidonia.*

**In riscontro** all'osservazione, che si ritiene intenda chiedere l'esclusione dal vincolo dell'area in oggetto, dove si intende realizzare un parco naturale, si comunica quanto segue. L'inclusione nel vincolo non costituisce elemento ostativo al recupero o ricostruzione degli edifici esistenti, il cui progetto dovrà essere comunque valutato per la compatibilità con i valori che la proposta di vincolo intende tutelare. Non sarà invece possibile realizzare immobili legati allo 'sviluppo produttivo', non conformi con le norme di tutela paesaggistici.

**Esito: RESPINTA**

## **N.6**

**NUOVA GUIDONIA S.r.l., legalmente rappresentata dal Rag. Bartolomeo Terranova, proprietaria dei terreni distinti al catasto al Fg. 11 part.lla 724-725-726-727-729-888-889-6**

*Memoria pervenuta via PEC il 27/06/2025 ed acquisita al ns prot. n. 13780-A del 30/06/2025, del seguente tenore:*

*PREMESSO*

*[...]*

- *Che l'area di che trattasi risulta inserita in un contesto complessivamente già urbanizzato e con potenzialità di sviluppo in un ambito logistico industriale, anche in funzione dell'adiacenza del motore di sviluppo, da rinvenirsi dell'ambito di interesse del CAR;*
- *Che l'ampliamento del Centro Agroalimentare di Roma denominato CAR avrà necessità di usufruire di fonti energetiche notevoli, quindi una conseguente necessità di produzione di energia pulita da fonti rinnovabili;*
- *Che le proprietà della scrivente, previo idoneo progetto che tenga conto delle caratteristiche contestuali nel rispetto del territorio, ben di prestano all'insediamento di impianti tecnologici per la produzione di energia da fonti rinnovabili;*

*Tutto ciò premesso*

**PRESENTA FORMALE OSSERVAZIONE**

**Rispetto alla perimetrazione del vincolo** in quanto lo stesso risulterebbe fattore limitante per il potenziale utilizzo delle aree che si rende necessario in funzione dell'ampliamento del CAR, quale polo logistico ed industriale, in grado di generare crescita economica ed occupazionale.

**In subordine**, si evidenzia come l'area di proprietà e, nello specifico per l'area compresa tra la strada Tiburtina e l'intervento Edilizio Cer Immobiliare Srl, ha stessa destinazione agricola e di conseguenza si ritiene congruo, **che sulla stessa possano essere utilizzati manufatti, nei limiti di cui alla normativa vigente, da asservirsi all'esecuzione dell'attività agricola ed alla produzione di energia elettrica alimentata da Fonti Rinnovabili** mediante la realizzazione di infrastrutture indispensabili alla costruzione ed all'esercizio degli impianti, previa definizione dei progetti relativi di concerto con le varie parti interessate del rispetto delle normative vigenti e degli eventuali vincoli apposti.



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER L'AREA METROPOLITANA DI ROMA E PER LA PROVINCIA DI RIETI

Palazzo Patrizi Clementi – Via Cavalletti, 2 – 00186 Roma – Tel. 0667233002/3

PEC: [sabap-met-rm@pec.cultura.gov.it](mailto:sabap-met-rm@pec.cultura.gov.it)

PEO: [sabap-met-rm@cultura.gov.it](mailto:sabap-met-rm@cultura.gov.it)

**In riscontro**, considerato che l'osservazione sembra chiedere l'esclusione dal vincolo dell'area in oggetto, vista la vicinanza dello stesso al Centro Agroalimentare Romano (CAR), si ritiene importante confermare l'inclusione dell'area nella presente proposta poiché, per quanto periferica rispetto al perimetro della presente proposta, conserva caratteristiche omogenee di base comuni all'area della proposta ed è all'interno della linea di confine fra la zona già urbanizzata e compromessa e la zona da tutelare, consentendo di contenere il consumo di suolo in questa area.

Tale inclusione non costituisce elemento ostativo alla realizzazione di manufatti legati all'attività agricola, il cui progetto dovrà essere comunque valutato per la compatibilità con i valori che la proposta di vincolo intende tutelare. Non sarà invece possibile realizzare impianti areali per la produzione di energia, non conformi con le norme di tutela paesaggistici.

**Esito: RESPINTA**

## N.7

**CER IMMOBILIARE S.r.l., legalmente rappresentata dal Rag. Bartolomeo Terranova, proprietaria del terreno distinto al catasto al Fg. 11 part.lla 853-901-859-860-862-940-941-942-943-944-945-946-947-948-937-938-939-899-775**

*Memoria pervenuta il 27/06/2025 ed acquisita al ns prot. n. 13783-A del 30/06/2025, del seguente tenore:*

### **PREMESSO**

- *Che in data 15.07.1999 con atto notaio Alberto Mariola n. 9.319 rep. 23.837 la scrivente acquisiva le aree di cui in oggetto;*
- *Che il 14.06.2001 la CER Immobiliare S.r.l. ed il Comune di Guidonia Montecelio stipulavano Convenzione Urbanistica a rogito del Notaio Valerio Timone, repertorio n. 27131, raccolta n. 5489, registrata e trascritta a Roma il 12/7/2001 al n. 18340 di formalità e successivamente integrata e modificata in data 28/2/2008 con atto a rogito del Notaio Luigi Pocaterra, repertorio n. 52658, raccolta n. 17277, registrata a Tivoli (RM) il 12/3/2008 al n. 21213, serie IT, resosi necessario per il ritrovamento nell'area di sedime della lottizzazione di un metanodotto;*
- *Che in data 15/6/2004 veniva stipulata la Convenzione per l'attuazione di un programma integrato tra la Cel Immobiliare S.r.l., il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, Direzione generale per l'Edilizia residenziale e le Politiche abitative (già Segretariato generale del CER ed ora Direzione Generale per le Politiche abitative) ed il Comune di Guidonia Montecelio, approvata con D.M. 6/10/2004, n. A/7747 Div. VI, registrato alla Corte dei Conti - Ufficio Controllo Atti Ministeri delle Infrastrutture ed Assetto del Territorio — in data 22/11/2004, Reg. 8, Foglio 236, e successivamente modificata e prorogata con atto aggiuntivo del 0t/02/2010 approvata con decreto in data 08/03/2010 n. 2.803 registrato alla Corte dei Conti - ufficio controllo atti Ministero delle Infrastrutture ed Assetto del Territorio in data 13/05/2010 reg. 5 foglio 69.*
- *Che all'esito del predetto atto la Cer Immobiliare cedeva al Comune di Guidonia Montecelio le aree oggetto del programma immobiliare;*
- *Che con atto a rogito notaio Dott. Luigi Pocaterra del 05/05/2008 rep. 52.866 registrato a Tivoli il 14/05/2008 al n. 2274 serie IT e trascritto a Roma in pari data al n. 16365 di formalità il Comune di Guidonia Montecelio concedeva in diritto di superficie per la durata di anni 99 le aree di terreno edificabile comprese nel piano integrato ai sensi dell'art. 18 della Legge 12/07/1991 n. 205;*
- *Che il programma edilizio è funzionalmente diviso in molteplici Comparti, la cui edificazione è scandita secondo i termini fissati nella Convenzione per l'attuazione del Programma Integrato;*
- *Che per tale intervento si sono tenute le conferenze di servizi necessarie con la partecipazione dei vari enti;*
- *Che inoltre l'area è già stata soggetta a campagna di diversi scavi per indagini archeologiche durante la conferenza di servizi e prima della stipula della convenzione;*



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER L'AREA METROPOLITANA DI ROMA E PER LA PROVINCIA DI RIETI

Palazzo Patrizi Clementi – Via Cavalletti, 2 – 00186 Roma – Tel. 0667233002/3

PEC: [sabap-met-rm@pec.cultura.gov.it](mailto:sabap-met-rm@pec.cultura.gov.it)

PEO: [sabap-met-rm@cultura.gov.it](mailto:sabap-met-rm@cultura.gov.it)

- Che su tali aree non risultano gravare vincoli puntali di carattere archeologico ed/o paesistico;
- Che ad oggi per alcuni Comparti non si è ancora provveduto a chiedere l'autorizzazione del titolo abilitativo;
- Che la CER Immobiliare S.r.l. in dipendenza delle convenzioni sopracitate ha provveduto all'integrale realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria anche per la parte ancora non edificata;
- Che la compatibilità dell'intervento rispetto alle disposizioni delle norme tecniche de Decreto MIBACT n° 73 del 16.09.2016 risulta acquisita nelle controdeduzioni alle osservazioni presentate dalla "CER IMMOBILIARE – S.r.l." nell'ambito del procedimento di approvazione del Decreto stesso secondo le specifiche sotto descritte: “..in ogni caso, ove mai la Società CER Immobiliare sia in grado di dimostrare il possesso dei suddetti titoli abilitativi antecedenti dell'avvio del presente procedimento, considerata l'avanzata realizzazione delle opere di urbanizzazione, verranno fatte salve le previsioni urbanistiche del P.I.I. con il controllo della qualità architettonica degli interventi da realizzare”;

Tutto ciò premesso

### **PRESENTA FORMALE OSSERVAZIONE**

**Rispetto alla perimetrazione del vincolo** in quanto lo stesso riguarderebbe aree per le quali è in via di conclusione un programma pluriennale di sviluppo immobiliare che con l'apposizione del vincolo così come proposto, oltre a causare ingenti danni economici alla scrivente, rappresenterebbe una lesione all'interesse pubblico consistente nel veder realizzato nella sua completezza il programma immobiliare medesimo.

Alla luce di quanto sopra ed in funzione della maggiore chiarezza dell'azione amministrativa, riteniamo congruo che per quanto riguarda il controllo della qualità architettonica dell'intervento questo venga esaminato dall'amministrazione comunale – ufficio urbanistica senza la necessità di procedura di Autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del D. Lgs. 42/2004.

**In riscontro** alla osservazione, che sembra consistere nella richiesta di esclusione delle aree dal perimetro della proposta, al fine di non dover acquisire l'autorizzazione paesaggistica, si rileva che, per quanto attiene agli interventi relativi alle aree dei piani urbanistici di attuazione del PRG, vigenti e non decaduti alla data di apposizione del vincolo e che non abbiano esaurito la loro capacità edificatoria, trovano applicazione le norme di salvaguardia contenute nell'art. 63 delle N.T.A. del P.T.P.R.

Le eventuali future richieste di autorizzazione paesaggistica che perverranno in merito alle suddette aree saranno, pertanto, esaminate nel rispetto delle disposizioni normative sopra richiamate.

In continuità con quanto rappresentato in sede di controdeduzione alle osservazioni già trasmesse in merito alla precedente proposta di vincolo (2015-2016), sono fatti salvi gli eventuali titoli abilitativi ancora validi ed efficaci di cui la soc. osservante sarà in grado di dimostrare il possesso.

**Esito: RESPINTA**

### **N.8**

**LANTERNE ROSSE S.r.l., legalmente rappresentata dall'A.U. Zeng Xuanjin, proprietaria del terreno distinto al catasto alla Sez. MAR, Fg. 9 part. 270-497-521, facente parte del comprensorio operativo F5/1 Servizi Privati, Pista d'Oro, Zona F5/1**

Memoria pervenuta via PEC l'1/07/2025 ed acquisita al ns prot. n. 14009-A del 2/07/2025, del seguente tenore:

**PREMESSO,**

- che, a seguito della sentenza in oggetto, è stato disposto l'annullamento del D.M. Mibact n. 73 del 16.9.2016 inerente la dichiarazione di notevole interesse pubblico delle tenute varie in questione;



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER L'AREA METROPOLITANA DI ROMA E PER LA PROVINCIA DI RIETI

Palazzo Patrizi Clementi – Via Cavalletti, 2 – 00186 Roma – Tel. 0667233002/3

PEC: [sabap-met-rm@pec.cultura.gov.it](mailto:sabap-met-rm@pec.cultura.gov.it)

PEO: [sabap-met-rm@cultura.gov.it](mailto:sabap-met-rm@cultura.gov.it)

- che, in esito alla medesima, è stata proposta una riedizione del procedimento di esecuzione del giudicato amministrativo fruente, ed avviata la procedura di pubblicazione della proposta medesima – presso il Comune di Guidonia Montecelio - esperita il MIC\SABAP-MET-RM\02/07/2025\0014009-A\ [34.43.04/12.252/2021] 24.3.2025 e fino al 22.6.2025, con successiva possibilità di presentare osservazioni fino al trentesimo giorno successivo al termine della pubblicazione, con scadenza quindi il giorno 22.7.2025;

- che dalla visione degli elaborati come riportati nella documentazione pubblicata on line e di quanto indicato nella lettera di accompagnamento stessa, per quanto attiene gli elaborati, essi sono i medesimi della precedente ed il perimetro territoriale della proposta è apparentemente il medesimo della precedente dichiarazione;

ACCLARATO che, detta area, non è stata inserita all'origine nel P.T.P.R. 2007/8 non rilevandone la situazione come posta e tale da essere meritevole di dichiarazione alla radice, sia per gli aspetti naturalistici, sia per quelli storico-archeologici, e soltanto poiché approvata con il D.M. ora annullato e riproposta, è stata poi inserita nel P.T.P.R. 2021; [\*]

CONSIDERATO che, il terreno della scrivente società, fa interamente parte del comprensorio operativo F5/I Servizi Privati, Pista d'Oro, in conformità al P.R.G. approvato dalla Regione Lazio con atto di Giunta Regionale n. 430 del 10.2.1976, come risulta dal successivo stralcio planimetrico, in allegato 1;

CONSIDERATO che, la relazione componente del P.R.G. ha avuto riguardo della questione Pista d'Oro riportando la successiva frase, in allegato 2 (servizi sportivi);

CONSIDERATO che, l'area stessa, è ricompresa nella D.G.C. n. 66 del 15.5.2025 relativa ai centri abitati comunali, in allegato 3;[\*]

CONSIDERATO che detta porzione, come ricompresa nella proposta in parola, è situata nell'estremo lembo sx della perimetrazione ed è completamente urbanizzata, fa parte del centro urbano come approvata dalla Giunta Comunale, ed è occupata dalla pista kartistica e da svariati fabbricati diruti; non solo, essa è comunque interessata, nel PTPR2021, da bene tipizzato lineare tl\_0044 (via Tiburtina Valeria), e quindi qualunque intervento è, comunque, assoggettato all'art. 146 Dlgs n. 42/2004, sottostando l'eventuale rilascio di titolo edilizio alla previa autorizzazione paesaggistica (con obbligatorio parere della medesima Soprintendenza alla quale è diretta la presente osservazione); [\*]

CONSIDERATO che, nella proposta viene indicato [\*]:

- che in gran parte l'area è non urbanizzata, con terreni prevalentemente destinati a coltivazioni e a pascolo; [pag. 8]

- che il citato esempio di 'archeologia vegetazionale' interessa come detto la via dell'Inviolata, la quale risulta già ricompresa nel parco regionale dell'Inviolata; [pag. 9]

- che la descrizione degli aspetti storico-archeologici corrisponde all'intera situazione della nota campagna romana estesa anche ai comuni vicini compreso quello di Roma; [pagg. 9 – 14]

TENUTO CONTO che la Società proprietario, a seguito di procedura fallimentare, è entrata in possesso del bene indicato, come da atto notarile allegato, soltanto in data 6.11.2023 e quindi i procedimenti che ha richiesto hanno una consecuzione temporale slegata dagli eventi che si stanno formalizzando nel contempo;

TENUTO, infine, conto che la società ha avviato e già presentato una procedura approvativa di un programma costruttivo sull'area nelle forme e nei contenuti di cui alla legislazione vigente, sia statale sia regionale, in conformità al P.R.G. del 1976;

Che per quanto sopra, si riepilogano le precedenti considerazioni [\*], i cui contenuti in particolare sono le ragioni della osservazione con le quali **si chiede che detto perimetro finale interessante la proprietà, sia posto in maniera tale da escludere dalla dichiarazione di notevole interesse pubblico, la proprietà stessa per le ragioni ivi riportate, e considerato il fatto che, infine, il terreno è interessato da sviluppo produttivo fin dal 1976.**

**In riscontro** si rileva che l'area, seppur marginale, deve essere ricompresa nel perimetro del vincolo poiché, per quanto siano presenti la pista kartistica e alcuni fabbricati, non è omologabile alle zone urbanizzate limitrofe e costituisce la linea di confine fra la zona già urbanizzata e compromessa e la zona da tutelare.



Si rimanda alle considerazioni espresse in premessa in merito alla tutela delle bellezze di insieme ed in merito al rapporto fra il PTPR e le Dichiarazioni di notevole interesse pubblico.

Tuttavia, considerata la presenza della pista e degli edifici (che rendono le caratteristiche dell'area in questione differenti da quelle presenti in gran parte del territorio della presente proposta) e che l'impianto, conforme al PRG, è 'storico' in quanto attivo dal 1976, si modifica il Paesaggio da Paesaggio agrario di rilevante valore e Paesaggio agrario di valore.

**Esito: PARZIALMENTE ACCOLTA**

## **N.9**

**DOCCA S.r.l.**

*Documentazione pervenuta via PEC il 7/07/2025 ed acquisita al ns prot. n. 14470-A dell'8/07/2025*

Come rilevato in premessa, la documentazione inviata dalla società non contiene l'allegato relativo alle osservazioni. Quest'Ufficio ha provveduto a segnalare tale circostanza all'osservante, con nota prot. n. 16469-P del 5.8.2025, invitando lo stesso a trasmettere tempestivamente il proprio contributo.

La richiesta è rimasta, a tutt'oggi, inevasa. Nessuna controdeduzione può essere, pertanto, espressa.

## **N.10**

**SIG.RI ROBERTO E FRANCO DI SANO, proprietari del terreno distinto al catasto alla sezione MAR Fg. 7 part.lle 737-740-741-765-766-767-768-769-770-771-773-806-807-811-812-813-814**

*Memoria pervenuta via PEC il 9/07/2025 ed acquisita al ns prot. n. 14709-A del 10/07/2025, del seguente tenore:*

*PREMESSO*

*Che i terreni ricadono in parte in zona "F1 con destinazione parchi e giardini pubblici", parte in zona "E con destinazione agricola" e parte viabilità del P.R.G. del Comune di Guidonia Montecelio approvato con D.G.R. n. 430 del 10/02/1976;*

*Che i terreni ricadono in zona "F1 con destinazione parchi e giardini pubblici", parte in zona "E con destinazione agricola" e parte viabilità del P.P. Variante n.1 di Marco Simone approvato con D.G.R. n. 6697 del 01/08/1991;*

*Che i terreni ricadono all'interno del P.T.P.R. approvato con D.G.R. n.5 del 2021 precisamente:*

*Tavola "A"*

- *P.lle 766-768 parte nel Paesaggio degli insediamenti urbani, parte nel Paesaggio Naturale di continuità e parte nel Paesaggio Naturale;*
- *P.lle 737-740-741-765-769-770-771-773-807 nel Paesaggio Naturale;*
- *P.lle 806 parte nel Paesaggio Naturale, parte nel Paesaggio Naturale di continuità e parte nel Paesaggio Naturale Agrario;*
- *P.lle 811-813 nel Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione;*
- *P.lle 812 parte nel Paesaggio Naturale di Continuità, parte nel Paesaggio Naturale Agrario a parte nel Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione;*
- *P.lle 814 parte nel Paesaggio Naturale Agrario e parte nel Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione;*
- *Che la zona ove insistono i terreni trattasi di una frazione appartenente al comune di Guidonia Montecelio, denominata Laghetto, adiacente al quartiere Marco Simone, ubicata tra la strada provinciale Via Casal Bianco e Via Palombarese a ridosso del comune di Fonte Nuova;*

*Il quartiere sviluppatosi negli anni novanta come nucleo prettamente residenziale, risulta purtroppo povero dei principali servizi (attività commerciali, professionali, aree verdi attrezzate e collegamenti ai mezzi pubblici) a meno*



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER L'AREA METROPOLITANA DI ROMA E PER LA PROVINCIA DI RIETI

Palazzo Patrizi Clementi – Via Cavalletti, 2 – 00186 Roma – Tel. 0667233002/3

PEC: [sabap-met-rm@pec.cultura.gov.it](mailto:sabap-met-rm@pec.cultura.gov.it)

PEO: [sabap-met-rm@cultura.gov.it](mailto:sabap-met-rm@cultura.gov.it)

*di una scuola pubblica ed una privata per l'infanzia e pochissime altre attività commerciali, non sufficienti al numero di residenti.*

*Obiettivo riqualificare l'area, mediante la realizzazione di un parco pubblico attrezzato dotato di chiosco, giochi per bambini ed attrazioni per famiglie (percorsi pedonali nel verde).*

*Aree compatibili Norme PTPR per la realizzazione di un parco pubblico con annesso chiosco e servizi (Paesaggio degli Insediamenti Urbani Art.28) e (Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione Art.29).*

*Le aree oggetto di osservazione per modifica delle unità geografiche del paesaggio individuate nella Tavola "A" del PTPR sono per precisione, per facilità di individuazione:*

*1) P.lla 766*

- *Premesso che l'intera particella ricade in zona "F1 con destinazione parchi e giardini pubblici" di P.P.*
- *- premesso che la particella ricade attualmente in parte nel Paesaggio degli Insediamenti Urbani, per una superficie di circa 500mq*

*Si chiede di estendere il Paesaggio degli Insediamenti Urbani a tutta la particella per una superficie totale di 1.886 mq, in alternativa più congrua, di trasformare l'intera superficie a Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione come specificato nelle norme di PTPR art.29, punto 1 "Il Paesaggio dell'insediamento in evoluzione è costituito da ambiti anche parzialmente edificati in via di trasformazione o comunque individuati come compatibili con programmi di sviluppo urbano. Possono comprendere territori con originaria destinazione agricola ma ormai inseriti in tessuti urbani o ad essi immediatamente circostanti".*

*2) P.lla 768*

- *Premesso che l'intera particella ricade in zona "F1 con destinazione parchi e giardini pubblici" di P.P.*
- *Premesso che la particella ricade attualmente in parte nel Paesaggio degli Insediamenti Urbani, per una superficie di circa 10 mq, restante nel Paesaggio Naturale di Continuità.*

*Si chiede di estendere il Paesaggio degli Insediamenti Urbani a tutta la particella per una superficie totale di 254 mq, in alternativa più congrua, di trasformare l'intera superficie a Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione come specificato nelle norme di PTPR art. 29, punto 1 "Il Paesaggio dell'insediamento in evoluzione è costituito da ambiti anche parzialmente edificati in via di trasformazione o comunque individuati come compatibili con programmi di sviluppo urbano. Possono comprendere territori con originaria destinazione agricola ma ormai inseriti in tessuti urbani o ad essi immediatamente circostanti".*

*3) P.lla 812*

- *Premesso che la particella ricade in zona "F1 con destinazione parchi e giardini pubblici" di P.P.*
- *Premesso che la particella ricade attualmente in parte nel Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione, per una superficie di circa 70 mq, nel Paesaggio Naturale per una superficie di 315 mq e 2.634 nel Paesaggio Naturale Agrario.*

*Si chiede di estendere il Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione a tutta la particella per una superficie totale di 3.019 mq.*

*4) P.lla 814*

- *Premesso che la particella ricade in zona "F1 con destinazione parchi e giardini pubblici" di P.P.*
- *Premesso che la particella ricade attualmente in parte nel Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione, per una superficie di circa 50 mq e 894 nel Paesaggio Naturale Agrario.*

*Si chiede di estendere il Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione a tutta la particella per una superficie totale di 944 mq.*

**In riscontro** alla richiesta di modificare il paesaggio nell'area oggetto dell'osservazione, si comunica quanto segue.



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER L'AREA METROPOLITANA DI ROMA E PER LA PROVINCIA DI RIETI

Palazzo Patrizi Clementi – Via Cavalletti, 2 – 00186 Roma – Tel. 0667233002/3

PEC: [sabap-met-rm@pec.cultura.gov.it](mailto:sabap-met-rm@pec.cultura.gov.it)

PEO: [sabap-met-rm@cultura.gov.it](mailto:sabap-met-rm@cultura.gov.it)

Si ritiene che l'area debba avere la stessa tutela di quelle circostanti, considerato che il territorio si presenta fondamentalmente integro; l'area, per quanto periferica rispetto al perimetro della presente proposta, possiede le caratteristiche omogenee di base comuni all'area della proposta.

Tuttavia, si ritiene che la destinazione d'uso ipotizzata possa essere compatibile con i paesaggi inseriti nella presente proposta di vincolo; il progetto dovrà essere comunque valutato per la compatibilità con i valori che la proposta di vincolo intende tutelare.

**Esito: NON DÀ LUOGO A PROVVEDERE**

## **N.11**

**ROMANA MUNIZIONI S.r.l., legalmente rappresentata dall'Arch. Laura Suffer, proprietaria del terreno distinto al catasto al Fg. 5 part.lla 1598, 1597 (ex 15-493-494)**

*Memoria pervenuta l'11/07/2025 ed acquisita al ns prot. n. 14835-A del 14/07/2025, del seguente tenore:*

### **PREMESSO**

*- Che La società R.M. ROMANA MUNIZIONI srl è proprietaria del terreno sito nel comune di Guidonia Montecelio, località Marco Simone via Tucidite distinto al foglio 5, particelle 1598 – 1597 (ex 15-493-494) della sezione di Marco Simone.*

*- Che la proprietà su tale terreno esercita una attività imprenditoriale che occupa 5 addetti e un indotto molto vasto, dovuto alla attività venatoria, con all'interno edificati molti manufatti edilizi tutti legittimati da atti amministrativi del comune di Guidonia Montecelio (concessioni edilizie, agibilità, accatastamento ecc.), necessari per lo svolgimento dell'attività commerciale in esame (vedi ALLEGATO 5).*

*- Che l'area interessata dall'intervento lavorativo, pari a 66.971,00 mq (quasi 7 ettari), (vedi planimetria su base catastale (ALLEGATO 4 E ALLEGATO 4-1), per ragioni di sicurezza ha una recinzione alta ml 2,50 in rete metallica, in quanto l'accesso deve essere assolutamente precluso alle persone non autorizzate, poiché all'interno dello stesso, vengono trattati materiali esplosivi (armi comuni da sparo, materiale esplosivo, ecc), (vedi DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA).*

*- Che per l'ottenimento dell'autorizzazione all'esercizio si è ottenuto il parere favorevole della Prefettura di Roma come risulta dall'atto Div. III° - Cat. 7D/2024 (vedi ALLEGATO).*

*- Che dal punto di vista antropico a seguito dell'insediamento imprenditoriale, tutto il sito ha subito con gli anni una profonda trasformazione, rendendone non più prevalente la sua rilevanza naturalistica, paesaggistica e archeologica, come legittimato dal fatto che l'area ad oggi ricade all'interno del parco (vede ORTOFOTO ALLEGATO 2 E ALLEGATO 2-1).*

*- Che nel sito in oggetto l'attività imprenditoriale si esercita da oltre 40 anni ben prima che venissero apposte tutte le leggi sui vincoli ambientali, L. 431/85, D.Lgs. 142/2004, pertanto le caratteristiche richiamate nella tutela delle aree storiche non hanno ragione di essere.*

*- Che l'area, come sopra detto, è oggetto di attività imprenditoriale e che per il suo svolgimento ha necessità di manufatti edilizi (vedi ALLEGATO 5), e non essendo inoltre interessata da vincoli archeologici, paesaggistici se non quelli dovuti all'esistenza nei pressi del Fosso dell'Inviolata (che non è vincolato), di alberature che sono per la maggior parte a salvaguardia del fosso stesso (vedi PLANIMETRIA TAV. B STRALCIO DEL PTPR, ALLEGATO 3 E ALLEGATO 3-1 PLANIMETRIA TAV. A ALLEGATO 6 E ALLEGATO 6-1).*

*- Che risulta alquanto anomalo l'inserimento all'interno di un salvaguardia di aree storiche, di aree con attività imprenditoriali, poiché le necessità durante le fasi di esercizio di dover, per ragioni manutentive, di miglioramento, di modifiche delle leggi che comporterebbero eventuali lavori di adeguamento all'interno del sito e nell'intorno dei manufatti, quali manutenzione o realizzazione di viabilità privata per movimento mezzi per trasporto materiali*



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER L'AREA METROPOLITANA DI ROMA E PER LA PROVINCIA DI RIETI

Palazzo Patrizi Clementi – Via Cavalletti, 2 – 00186 Roma – Tel. 0667233002/3

PEC: [sabap-met-rm@pec.cultura.gov.it](mailto:sabap-met-rm@pec.cultura.gov.it)

PEO: [sabap-met-rm@cultura.gov.it](mailto:sabap-met-rm@cultura.gov.it)

*esplosivi in sicurezza, con la presenza del vincolo, all'interno della proprietà, (vedi perimetro proposto nelle PLANIMETRIE ALLEGATO 3- 1; 4-1; 2-1; 6-1) non si garantirebbe il rispetto di tutte le norme di sicurezza necessarie e che l'autorizzazione rilasciata dalla Prefettura di Roma richiede.*

*- che tutto ciò comporterebbe di conseguenza la chiusura dell'attività e anche una sua esclusione parziale dal vincolo non permetterebbe lo svolgimento in modo corretto dell'attività imprenditoriale della R.M. Romana Munizioni S.r.l.  
- che il Comune di Guidonia Montecelio con atto di consiglio comunale n°60 del 21 luglio 1999 [...] si era espresso sulla opportunità di togliere l'area, oggetto di attività imprenditoriale, dal perimetro del parco dell'Inviolata, che comunque era un vincolo paesaggistico che non poteva essere compatibile con l'attività imprenditoriale.*

## CHIEDE

*Al Ministero della Cultura – Direzione Generale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Roma e per la Provincia di Rieti;*

*Al comune di Guidonia Montecelio, Area IV, Urbanistica, Rigenerazione Urbana, Edilizia Privata:*

*La ripermimetrazione dello stesso, nelle modalità previste nelle tavole di proposta [...] con l'**esclusione dell'area di proprietà della società R.M. ROMANA MUNIZIONI srl** individuata dai seguenti dati catastali foglio 5, particelle 1598 – 1597 (ex 15-493-494) della sezione di Marco Simone, che comunque non limita la continuità del vincolo. [...]*

**In riscontro** all'osservazione, che chiede l'esclusione dal vincolo dell'area in oggetto, considerata l'attività svolta nell'area, si comunica quanto segue. Gli edifici esistenti, anche grazie all'orografia del suolo, non hanno snaturato il paesaggio. L'inclusione nel vincolo non costituisce elemento ostativo al recupero, all'ampliamento o alla ricostruzione degli edifici esistenti, entro i limiti previsti dalle Norme del P.T.P.R., il cui progetto dovrà essere comunque valutato per la compatibilità con i valori che la proposta di vincolo intende tutelare.

**Esito: RESPINTA**

## N.12

**AMBIENTE GUIDONIA S.r.l., tramite l'avv. Giovanni Bernardini, proprietaria del terreno distinto al catasto al Fg. 2, part.IIIa 243p**

*Memoria pervenuta il 14/07/2025 ed acquisita al ns prot. n. 14973-A del 15/07/2025, del seguente tenore:*

*"Con riguardo alla Proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico per l'Area delle tenute storiche di Tor Mastorta, di Pilo Rotto, dell'Inviolata, di Tor dei Sordi, di Castell'Arcione e di alcune località limitrofe, la società Ambiente Guidonia a r.l. formula le seguenti osservazioni critiche.*

Con nota prot. 6328-P del 20.03.25, la Soprintendenza in indirizzo ha inoltrato nuovamente al Comune di Guidonia Montecelio e all'esponente Società, la proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico in oggetto.

Preliminarmente, appare utile ricordare che la riedizione del presente procedimento si è resa necessaria in esecuzione del giudicato amministrativo formatosi sulla sentenza del Consiglio di Stato (Sez. II) n. 6267 del 12.7.2024, con la quale quel Giudice, in accoglimento delle istanze dell'odierna esponente, ha riconosciuto che *"nel peculiare caso in esame, stante la specifica posizione della società appellante, doveva ragionevolmente esigersi anche un diretto coinvolgimento di questa nel procedimento"*. All'uopo rilevando altresì che *"sul piano generale va infatti ricordato che il Decreto in questione è espressione di un potere ampiamente discrezionale, il quale ben può essere condizionato dall'apporto partecipativo del privato, non potendosi affatto assumere che questo abbia un esito vincolato. Nello specifico, la società ha evidenziato una serie di circostanze che il Ministero ... avrebbe potuto*



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER L'AREA METROPOLITANA DI ROMA E PER LA PROVINCIA DI RIETI

Palazzo Patrizi Clementi – Via Cavalotti, 2 – 00186 Roma – Tel. 0667233002/3

PEC: [sabap-met-rm@pec.cultura.gov.it](mailto:sabap-met-rm@pec.cultura.gov.it)

PEO: [sabap-met-rm@cultura.gov.it](mailto:sabap-met-rm@cultura.gov.it)

*considerare per addivenire ad un esito diverso, o anche solo per calibrare diversamente la portata del vincolo e le relative prescrizioni”.*

Nell’area in questione, oggi sottoposta alle misure di salvaguardia conseguenti alla proposta di dichiarazione di notevole interesse, ricade, infatti, l’impianto di TMB di proprietà della scrivente distinto al Catasto del Comune di Guidonia Montecelio (RM) con la p.lla 243/parte, foglio n. 2.

Per il predetto impianto di Guidonia è attualmente in corso il riesame con valenza di rinnovo con modifiche dell’AIA n.G07907 del 06.07.2020 ai sensi dell’art.29 *octies* del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i. e, a tal fine, è stata convocata dalla competente Regione Lazio la conferenza di servizi in data 18.09.2024, tutt’ora *in itinere*.

Per quanto qui di interesse preme evidenziare che nell’ambito del richiamato procedimento, si è avuta già occasione di rilevare *“l’importanza dell’impianto per la gestione e il trattamento dei rifiuti urbani indifferenziati codice EER 200301 dell’ATO Roma come previsto nel Piano di gestione rifiuti vigente, (...) nonché del fatto che lo stesso impianto TMB della Ambiente Guidonia s.r.l., con D.G.R.L. n. 290 del 12/05/2022 rubricata “Delibera Arera 363/2021/R/rif e s.m.i. - Approvazione del documento recante “Stato di attuazione del PRGR e Individuazione degli impianti di chiusura del ciclo minimi e intermedi” è stato inserito tra gli impianti intermedi da assoggettare a regolazione ai sensi delle disposizioni di ARERA, conferendo i propri scarti di trattamento negli impianti minimi indicati nella medesima D.G.R.”*

Inoltre, il TMB di Guidonia è stato inserito nel sistema degli impianti minimi della Regione Lazio con la recente deliberazione della Giunta Regionale n. 31/2025 del 30.5.2025 *“Deliberazione ARERA nn. 363/2021/R/rif, 7/2024/R/rif e72/2024/R/rif- Approvazione del documento “Individuazione degli Impianti Minimi “- Aggiornamento” e costituisce un pilastro della filiera della gestione dei rifiuti ivi prodotti con particolare riferimento alle rilevanti quantità prodotte dalla Città di Roma che vengono giornalmente conferiti nel TMB di Guidonia.*

Ora, lo specifico contesto in cui ricade l’impianto TMB, nell’ambito della più vasta area interessata dalla proposta di vincolo in esame, presenta una peculiare vocazione produttiva. Nelle immediate vicinanze di questo, infatti, si trovano: la discarica dismessa, un impianto di captazione del biogas per la produzione di energia elettrica connesso al TMB, un impianto di distribuzione della SNAM rete gas, oltre all’infrastruttura di un viadotto autostradale della A1 ed ai relativi punti di accesso per le attività di manutenzione e monitoraggio.

La proposta in oggetto – pure nella sua riedizione - si caratterizza per individuare, anche all’interno del predetto insediamento impiantistico produttivo, la presenza dei medesimi valori paesaggistici e storico culturali che, in realtà, contraddistinguono le aree circostanti, trattando in modo pressoché omogeneo tutta la superficie assoggettata al vincolo.

In particolare, dall’esame della relazione alla proposta di vincolo emerge che le valenze paesaggistiche e le evidenze archeologiche che si vogliono tutelare sono in realtà assenti nell’area del TMB - impianto che come detto riveste un’incontestabile valenza pubblicistica oltre che un ruolo strategico nella filiera della gestione dei rifiuti della città di Roma e della Regione Lazio - di tal che la stessa viene dichiaratamente inserita sostanzialmente per ragioni di controllo degli interventi. Ciò non di meno, anche per quest’area vengono integrate le norme del PTPR vigente non tenendo pienamente conto delle reali caratteristiche dell’impianto e delle attività industriali connesse, in contrasto con la realtà dei luoghi.

Viene infatti specificato nella citata relazione da un lato che *“...l’area si presenta, pertanto, come un insieme di elementi naturali, caratterizzanti soprattutto il territorio del Parco Regionale dell’Inviolata (già individuato dalla*



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER L’AREA METROPOLITANA DI ROMA E PER LA PROVINCIA DI RIETI

Palazzo Patrizi Clementi – Via Cavalletti, 2 – 00186 Roma – Tel. 0667233002/3

PEC: [sabap-met-rm@pec.cultura.gov.it](mailto:sabap-met-rm@pec.cultura.gov.it)

PEO: [sabap-met-rm@cultura.gov.it](mailto:sabap-met-rm@cultura.gov.it)

Regione Lazio), **che la presente proposta intende involuppare all'interno di una zona più vasta con caratteristiche simili, composta da zone boscate, alternate a zone coltivate o lasciate a pascolo, attraversate da numerosi percorsi -..... che collegavano i diversi agglomerati rurali di cui oggi ancora si conservano le vestigia e dei quali molti sono ancora abitati...**"E dall'altro si dà atto che **"all'interno dell'area** individuata dalla presente proposta di provvedimento **sono stati ricompresi anche due pesanti interventi** lesivi dell'integrità della stessa, collocati in posizione baricentrica dell'area in questione" consistenti, tra l'altro, in **" un impianto di trattamento dei rifiuti solidi urbani (Trattamento Meccanico Biologico - TMB) la cui presenza costituisce un altro elemento di disturbo all'interno dell'area oggetto della proposta. L'altro intervento pesantemente lesivo, dal punto di vista paesaggistico, è stata la realizzazione della Bretella autostradale Fiano-San Cesareo (1988), che attraversa l'area in senso Nord-Sud, dotata in tempi recenti di un casello presso l'Inviolata. Sono stati ricompresi nel perimetro della presente proposta anche alcuni agglomerati edilizi, di natura commerciale-industriale che tuttavia, a causa della loro posizione limitrofa alle aree di pregio che si intendono tutelare, necessitano di un controllo, da parte di questo Ministero, sulla qualità dei futuri interventi"**.

Nonostante ciò, nel definire la disciplina degli interventi nelle norme integrative e modificative del PTPR, la proposta di vincolo non tiene conto delle caratteristiche intrinseche dei luoghi e delle attività ivi esercitabili nonché delle esigenze industriali ed impiantistiche proprie del TMB, inserendo delle limitazioni che non appaiono coerenti con il **principio di realtà** che, secondo il consolidato orientamento della giurisprudenza, interna e sovranazionale, costituisce la condizione prima per il legittimo esercizio del potere di pianificazione paesaggistica e vincolistica , nonché il baluardo a difesa del diritto di proprietà.

In merito è stato evidenziato che: *"la legittimità euro-unitaria (art. 1 comma II del Protocollo Addizionale della C.E.D.U) e costituzionale (artt. 9 e 42 comma 2) delle "prescrizioni d'uso" dettate dal pianificatore paesaggistico, determinanti una evidente "conformazione" delle facoltà dominicali, è condizionata dalla diretta ed immediata funzionalità delle stesse alla tutela dei valori paesaggistici che risultino effettivamente espressi dal territorio di riferimento (cfr. Corte Cost. 9.05.1968, nr. 55 e 56; 4 luglio 1974 n. 202; Corte Europea dei Diritti dell'Uomo sentenze 26.06.2007, in cause Perinelli/Italia e Longobardi/Italia; Corte Europea dei Diritti dell'Uomo sentenza n. 33202 del 5.01.2000; Cass. Civ. 19.07.2002, n. 10542; Cass. Civ., sez. I, 27.07.2021, n. 21561; 10.02.2014, n. 2962).*

A sua volta la giurisprudenza amministrativa ha in più occasioni ribadito il principio secondo cui *"in sede di pianificazione paesaggistica deve operare il principio di realtà", sia sul piano fattuale che su quello giuridico, tenendo conto delle caratteristiche oggettive dei luoghi e della corretta ricognizione del patrimonio paesistico effettivamente esistente, pena l'indebita compressione delle facoltà dominicali a fronte di inesistenti valori paesaggistici (cfr. in proposito TAR Lazio, Sez. II Quater, n. 2006 del 21.02.2022, che richiama in termini TAR Campania, Sa., Sez. I, 22.07.2013, n. 1608).*

Nel caso di specie, non risultano coerenti con tale principio le prescrizioni di seguito riportate, introdotte dalle norme del vincolo che non si limitano a perseguire le dichiarate finalità *"di un controllo, da parte di questo Ministero, sulla qualità dei futuri interventi"* bensì si appalesano come fortemente restrittive e impeditive anche degli interventi di efficientamento e aggiornamento dell'impianto, senza che da ciò derivi un corrispettivo incremento delle utilità di natura pubblicistica:

- limitazione del paesaggio degli insediamenti in evoluzione alla sola area occupata dai fabbricati e a quella asfaltata;
- divieto generalizzato nelle aree circostanti la discarica di realizzare volumi e di esercitare attività che comportino il deposito di consistenti accumuli di detriti e/o di materiali di scarto, se non per motivi strettamente necessari alla bonifica del sito.



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER L'AREA METROPOLITANA DI ROMA E PER LA PROVINCIA DI RIETI

Palazzo Patrizi Clementi – Via Cavalletti, 2 – 00186 Roma – Tel. 0667233002/3

PEC: [sabap-met-rm@pec.cultura.gov.it](mailto:sabap-met-rm@pec.cultura.gov.it)

PEO: [sabap-met-rm@cultura.gov.it](mailto:sabap-met-rm@cultura.gov.it)

Il tutto in contraddizione con la realtà dei luoghi e l'ambito spaziale dell'impianto complessivamente inteso e con ingiustificata e irragionevole frustrazione delle esigenze di efficientamento dell'impianto anche ai fini del risparmio energetico e delle risorse idriche.

A ben vedere, l'istanza di riesame con valenza di rinnovo dell'AIA si pone l'obiettivo di realizzare un importante upgrade dell'impianto sia sul piano del risparmio e recupero delle risorse naturali, attraverso la realizzazione, nelle aree ad esso adiacenti, di una riserva idrica con l'impiego di tecniche di ingegneria ambientale, per incrementare la capacità del TMB di essere autosufficiente per gli approvvigionamenti energetici e idrici, che migliorandone l'inserimento nel contesto paesaggistico di riferimento con azioni di mitigazione in grado, all'un tempo, di soddisfare le dotazioni degli standard di verde e parcheggio ex DM 1444/68, nel rispetto del valore storico culturale del territorio in cui si inseriscono. Le su riportate prescrizioni del vincolo contrastano con i descritti interventi di miglioramento dell'impianto sotto il profilo dell'efficienza industriale, ambientale e paesaggistica, che rischiano di rimanere inattuabili, violando ancora una volta il principio dell'equo contemperamento di tutti gli interessi pubblici in rilievo. Per quanto sopra evidenziato la scrivente

### **Chiede**

#### **di voler apportare le seguenti modifiche/specifiche alle norme di tutela:**

A. Norma attualmente prevista: la modifica da *“Paesaggio agrario di valore”* a *“Paesaggio degli insediamenti in evoluzione per l'area coincidente con l'edificio dell'Impianto per il Trattamento Meccanico Biologico (TMB) e la circostante zona asfaltata.*

**Proposta di modifica:** *“la modifica da “Paesaggio agrario di valore” a “Paesaggio degli insediamenti in evoluzione” per l'area coincidente con gli edifici e gli interventi di adeguamento tecnologico autorizzati, nonché di realizzazione degli standard urbanistici e più in generale per l'area anche limitrofa di pertinenza dell'Impianto per il Trattamento Meccanico Biologico (TMB)”.*

B. Norma attualmente prevista: *Nell'area della discarica in dismissione e nelle aree ad essa circostanti, non potranno essere realizzati volumi. Non si potranno altresì, nelle stesse aree, esercitare attività che comportino il deposito di consistenti accumuli di detriti e/o di materiali di scarto, se non per motivi strettamente necessari alla bonifica del sito.*

**Proposta di modifica:** *“Nell'area della discarica in dismissione e nelle aree ad essa circostanti, con esclusione delle aree inerenti e funzionali all'impianto TMB, non potranno essere realizzati volumi. Non si potranno altresì, nelle stesse aree, esercitare attività che comportino il deposito di consistenti accumuli di detriti e/o di materiali di scarto, ad eccezione di quanto connesso ai conferimenti ed alle lavorazioni industriali dei rifiuti destinati all'impianto TMB, e per motivi strettamente necessari alla bonifica del sito ed alla realizzazione degli interventi di recupero ambientale e capping della discarica dismessa”.*

**In riscontro** alle osservazioni si rileva quanto segue:

la presente proposta contiene la modifica nella Tavola A del PTPR rispetto alla Tavola del Decreto MiBACT del 16.09.2016, messa in evidenza anche dall'osservante: la modifica da *“Paesaggio agrario di valore”* a *“Paesaggio degli insediamenti in evoluzione”* per l'area coincidente con l'edificio dell'impianto per il Trattamento Meccanico Biologico (TMB) e la circostante zona asfaltata. Tale declassamento dell'area già compromessa testimonia che l'istruttoria compiuta da questo Ufficio ha tenuto conto del principio di realtà, prendendo atto delle caratteristiche oggettive dei luoghi e della corretta ricognizione del patrimonio paesistico effettivamente esistente.

Per quanto attiene alle riportate esigenze di efficientamento dell'impianto, si fa presente che è attualmente in corso il riesame con valenza di rinnovo con modifiche dell'AIA n.G07907 del 06.07.2020 ai sensi dell'art.29 *octies* del D.



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER L'AREA METROPOLITANA DI ROMA E PER LA PROVINCIA DI RIETI

Palazzo Patrizi Clementi – Via Cavalletti, 2 – 00186 Roma – Tel. 0667233002/3

PEC: [sabap-met-rm@pec.cultura.gov.it](mailto:sabap-met-rm@pec.cultura.gov.it)

PEO: [sabap-met-rm@cultura.gov.it](mailto:sabap-met-rm@cultura.gov.it)

Lgs. 152/2006 e s.m.i.; per quanto riguarda l'ammodernamento dell'impianto, le aree interessate dovranno corrispondere a quelle classificate come Paesaggio degli insediamenti in evoluzione dalla presente proposta. Per quanto attiene alle esigenze dell'efficientamento dell'impianto ai fini del risparmio energetico e delle risorse idriche, si fa presente che tali interventi verranno valutati sulla base della normativa paesaggistica e della compatibilità con i valori tutelati. Pertanto, per quanto attiene all'efficientamento energetico con l'utilizzo di fonti rinnovabili, potranno essere valutati favorevolmente i progetti che prevedano la collocazione dei moduli fotovoltaici sulla copertura dell'impianto nell'area classificata come Paesaggio degli insediamenti in evoluzione. Per quanto attiene alla riserva idrica, da collocare nell'area esterna, il progetto presentato potrà essere valutato favorevolmente solo qualora venga progettato in modo da essere compatibile con l'area tutelata.

Per quanto attiene al rispetto degli standard di verde e parcheggio ex DM 1444/68, potrà esserne valutata, con il Comune di Guidonia Montecelio, l'eventuale delocalizzazione.

Si rappresenta, in ogni caso, che il reperimento dello standard di verde sarà possibile anche nell'area esterna a quella classificata come Paesaggio degli insediamenti in evoluzione, trattandosi di una destinazione che non si pone in contrasto con le esigenze di tutela alle quali è preordinato il relativo Paesaggio, mentre, per quanto attiene ai parcheggi, sarà possibile reperire gli stessi all'interno dell'area classificata come Paesaggio degli insediamenti in evoluzione, a raso ovvero, eventualmente, anche attraverso la realizzazione di livelli interrati.

Per quanto attiene alla circostanza – ripresa dalla relazione allegata alla proposta – secondo cui *“sono stati ricompresi nel perimetro della presente proposta anche alcuni agglomerati edilizi, di natura commerciale-industriale che tuttavia, a causa della loro posizione limitrofa alle aree di pregio che si intendono tutelare, necessitano di un controllo, da parte di questo Ministero, sulla qualità dei futuri interventi”*, che a detta dell'osservante giustificerebbe il declassamento dell'area esterna all'impianto ed al prospiciente piazzale asfaltato, si fa presente che detta area – diversamente da quanto si verifica negli altri settori del vincolo interessati da fenomeni di edificazione (classificati come Paesaggio degli insediamenti urbani), possiede attualmente tutte le caratteristiche naturalistiche e paesaggistiche che giustificano l'attribuzione all'area del Paesaggio agrario di rilevante valore.

**Esito: RESPINTA**

### **N.13**

#### **COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO – AREA IV – URBANISTICA E RIGENERAZIONE URBANA – EDILIZIA PRIVATA per tramite del Dirigente Area IV Arch. Paolo Caracciolo – osservazioni emendate con D.C.C. n. 42 del 14/07/2025**

*Memoria pervenuta con nota prot. n. 77333 del 18/07/2025 pervenuta via PEC il 18/07/2025 ed acquisita al ns prot. n. 15262-A del 18/07/2025, del seguente tenore:*

*1. Completare la viabilità della zona di Collefiorito La prima area oggetto di intervento, riguarda la zona più a sud del casello autostradale A1 posta a ridosso dell'abitato di Collefiorito e ricadente entro il perimetro del decreto MIBAC oggetto delle presenti osservazioni. Nel condividere, nello specifico, quanto evidenziato nel decreto MIBAC, circa i particolari caratteri identitari agricoli tipici dell'Agro Romano, essendo l'intera area un insieme panoramico di notevole rilevanza paesaggistica e storica, si è ipotizzato la realizzazione di una nuova viabilità in una zona del tutto marginale rispetto al perimetro del vincolo. Viabilità strettamente necessaria per collegare direttamente le zone, della Sorgente, di Collefiorito vecchio, di Via delle Gerbere ed il Bivio di Guidonia/S.R. Tiburtina Valeria, con le infrastrutture e i servizi di prossimo sviluppo/realizzazione, come il nuovo ospedale previsto in zone Albuccione, la nuova Stazione FS di Guidonia Montecelio in fase di realizzazione. Detta Viabilità è posta pressoché a ridosso del perimetro del vincolo, e corre parallela all'abitato di Collefiorito senza in nessun modo costituire una frattura del paesaggio agrario. La stessa si innesta su Via Casal Bianco prevedendo un adeguamento dell'attuale svincolo a raso. La tavola A del PTPR, e il successivo decreto di vincolo, le cui NTA confermano le prescrizioni contenute*



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER L'AREA METROPOLITANA DI ROMA E PER LA PROVINCIA DI RIETI

Palazzo Patrizi Clementi – Via Cavalletti, 2 – 00186 Roma – Tel. 0667233002/3

PEC: [sabap-met-rm@pec.cultura.gov.it](mailto:sabap-met-rm@pec.cultura.gov.it)

PEO: [sabap-met-rm@cultura.gov.it](mailto:sabap-met-rm@cultura.gov.it)

nel PTPR in riferimento ai diversi paesaggi, individuano tale area, identificata catastalmente al Foglio 13 Sez. LEF Part. 300, 298, 283, 232, 231, 1333, 43, 1332, 423, 1872, 1042, 614, 1024, 1025, 1018 Foglio 7 Sez. MON. 1018, 1025, 1024, 1872, 1332, 423, 1333, 614, 1042, 1043, 1022 come “paesaggio agrario di rilevante valore” art. 25 delle NTA di PTPTR. La Tabella B “Disciplina delle azioni/trasformazioni e obiettivi di tutela” al punto 7.2.1 “Viabilità Locale” non consente la realizzazione di detto intervento prescrivendo “È consentita esclusivamente l’apertura di strade poderali necessarie alla conduzione dei fondi. I tracciati devono seguire la morfologia del terreno e non devono essere asfaltati”. Si chiede pertanto, ai fini della realizzazione di detta viabilità, che come sopra rappresentato risulta strettamente necessaria per collegare punti strategici della città e l’attuale centro abitato di Collefiorito, che dispone quasi esclusivamente di piccole strade in gran parte senza uscite, di declassare il paesaggio delle aree, individuate al catasto terreni al foglio 13 Sez. LEF Part. 300, 298, 283, 232, 231, 1333, 43, 1332, 423, 1872, 1042, 614, 1024, 1025, 1018, Foglio 7 Sez. MON. 1018, 1025, 1024, 1872, 1332, 423, 1333, 614, 1042, 1043, 1022, da “paesaggio agrario di rilevante valore” a “paesaggio agrario di continuità”, che nella tabella B delle NT di PTPR al punto 7.2.1 ammette questo tipo di interventi “viabilità locale” “consentita la realizzazione della viabilità locale connessa ai nuovi interventi ammessi dalle presenti norme.....”. In alternativa si chiede di derogare le NTA dell’attuale paesaggio, per la sola area di sedime dell’asse stradale in proposta.

2. Bypass tra l’impianto industriale Unicem ed il Casello AI Guidonia Montecelio \*[Considerato l’incremento abitativo e quindi di cittadini residenti nell’area oggetto di proposta, determinato da numerosi nuovi insediamenti residenziali, con un utilizzo promiscuo delle infrastrutture esistenti, con il traffico veicolare esistente, che si riversa sulle uniche arterie esistenti sulla zona è stimato, con riferimento ai soli mezzi pesanti, a circa 450 mezzi di trasporto pesante giornaliero.] Da qui la necessità per la città di ipotizzare uno sviluppo di una infrastruttura viaria, alternativa alla viabilità ordinaria di Via degli Spagnoli e di parte di Via Casal Bianco, nei tratti di attraversamento dei centri abitati di Guidonia e Collefiorito, al fine di deviare il traffico dei mezzi pesanti. La nuova ipotesi di viabilità alternativa si innesta su Via degli Spagnoli e parte sull’esistente Via della Pietrara (attualmente senza uscita), sviluppandosi parallelamente al Tracciato antico di Via della Selciatella (oggetto di riqualificazione e tutela di cui al punto 5), per la quasi totalità fuori dal perimetro del Vincolo( vedasi L’ipotesi progettuale rappresentata nell’elaborato Tav. 3 ), interessando lo stesso, sul confine, per il tratto finale sulle particelle individuate catastalmente al foglio 33 Sez. MON part.15,16,527. La sopra descritta ipotesi progettuale, rappresenta l’unica soluzione plausibile per realizzare una viabilità necessaria e strategica per la città, che nello stesso tempo preservi un’area di così grande valore paesaggistico come quella delle “Area delle tenute storiche di Tor Mastorta, di Pilo Rotto dell’Inviolata”. Si chiede pertanto di declassare il paesaggio delle aree, individuate al catasto terreni al foglio 33 Sez. MON part.15,16,527, da “paesaggio agrario di rilevante” valore a “paesaggio agrario di continuità”, che nella tabella B delle NT di PTPR al punto 7.2.1 ammette questo tipo di interventi “viabilità locale” “consentita la realizzazione della viabilità locale connessa ai nuovi interventi ammessi dalle presenti norme.....” In alternativa si chiede di derogare le NTA dell’attuale paesaggio, per la sola area di sedime dell’asse stradale in proposta.

3. Riqualificazione di Via dell’inviolata. Occorre premettere che: Il paesaggio può essere considerato la “cartina di tornasole” in grado di evidenziare l’efficacia e l’efficienza ambientale della complessità delle attività che si svolgono nel territorio e la salute degli elementi che lo costituiscono. Una sorta di macro-indicatore sintetico che mette in luce l’adeguatezza o meno delle trasformazioni passate, rispetto ai caratteri complessi dei luoghi. I paesaggi infatti, si trasformano in continuazione attraverso la combinazione delle forze naturali con le attività antropiche che si attuano nel territorio. Quindi si può sinteticamente osservare che la strada è una componente fondamentale per la tutela e fruizione del paesaggio in quanto altrimenti dette aree, risultando marginali, sono ad oggi oggetto di degrado e inquinamento da abbandono rifiuti. Essa invece è dotata di un grande potere sociale (su di essa si muove la collettività e le popolazioni) nonché estetico (la “bellezza” di alcune strade e dei paesaggi che possono essere osservati dalla strada). Una corretta progettazione dello spazio infrastrutturale deve farsi carico della



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER L’AREA METROPOLITANA DI ROMA E PER LA PROVINCIA DI RIETI

Palazzo Patrizi Clementi – Via Cavalletti, 2 – 00186 Roma – Tel. 0667233002/3

PEC: [sabap-met-rm@pec.cultura.gov.it](mailto:sabap-met-rm@pec.cultura.gov.it)

PEO: [sabap-met-rm@cultura.gov.it](mailto:sabap-met-rm@cultura.gov.it)

*determinazione ed organizzazione di un luogo che risponda alle istanze di riqualificazione ed integrazione ecologica, paesaggistica e percettiva, soddisfacendo sia le esigenze delle Unità di Paesaggio (UdP) attraversate, che quelle dell'infrastruttura, quindi lo scopo è quello di trasformare un ambito senza alterarne definitivamente le caratteristiche. La sfida di questa Amministrazione, attraverso l'ipotesi di rendere percorribile Via della Inviolata, viabilità già di fatto esistente, e per gran parte del tracciato già asfaltata, sarà pertanto quella di progettare un'infrastruttura in modo tale che diventi generatrice di un nuovo paesaggio che, con l'infrastruttura stessa, possa dialogare. Questa nuova trasformazione è stata pensata in modo tale che il sistema ambientale, ad opera finita, sia più vitale della situazione di partenza. Ciò è stato possibile attraverso un'accorta valutazione preventiva del sistema paesistico ambientale, a cui seguirà una progettazione integrata e sinergica delle opere strutturali e paesaggistiche, corredata anche da compensazioni dirette alla rivitalizzazione del sistema con interventi mirati a risolvere problemi, cause di degrado e criticità (abbandono dei rifiuti ecc.) del sistema territoriale. Questo tipo di intervento, così come ipotizzato, diventa pertanto uno strumento di conoscenza del paesaggio che si attraversa ed ha lo scopo fondamentale di restituire alle comunità locali un'area fruibile e dotata di un buon livello di qualità paesistico ambientale complessivo.*

*La scelta del tracciato, nata dall'esigenza di collegare la zona a nord del Comune (abitato di fonte Nuova e di Via Palombarese, Parco Azzurro, Colle Verde con i servizi di prossima realizzazione come il Nuovo ospedale e il realizzato svincolo autostradale) si è necessariamente orientata verso una localizzazione il più possibile interna all'ambito tutelato, considerato che di fatto la viabilità di Via della Inviolata è già esistente pertanto non ci saranno effetti indotti, dovuti alle caratteristiche dei due ambiti che si formeranno, essendo già l'unità del paesaggio di fatto frammentata (dalla presenza di questa infrastruttura), saranno pertanto salvaguardati, utilizzando il tracciato presente, gli insediamenti tipici della campagna Romana di cui è dotata l'area. Si pertanto cercato, di elaborare un progetto stradale non invasivo nei confronti delle UdP attraversate, soprattutto perché dotate di caratteri identitari ancora riconoscibili. A chi percorre questa strada, deve essere trasmessa l'identità culturale del luogo, sia esso agricolo naturale o rurale, permettendo di identificarne anche l'areale geografico che si sta percorrendo, potendo dalla strada ammirare il paesaggio circostante, solo così questo luogo (ambito), può diventare unico. Affinché la nuova viabilità non diventi una barriera all'interno del paesaggio rurale, questa proposta è stata pensata relazionandosi il più possibile con l'ordine dei segni presenti (orditura dei campi, morfologia, idrografia, ecc.) il suo tracciato segue infatti l'andamento naturale del terreno, senza creare ferite profonde sul paesaggio, la previsione di un suo equipaggiamento vegetale (che certamente dovrà essere previsto in sede di progetto) dovrà ancorare la strada al disegno del paesaggio così da accelerare la metabolizzazione della infrastruttura stessa nel paesaggio, in parte già di fatto avvenuto, in quanto la viabilità di fatto è già esistente ed in parte già asfaltata. Di seguito si riportano alcuni esempi di mitigazione nelle realizzazioni delle infrastrutture in aree oggetto di tutele paesaggistiche.*

*Si precisa altresì che questo Ente ha provveduto a presentare osservazioni anche all'Ente Parco, in quanto parte dell'esistente viabilità di Via dell'Inviolata (la parte attualmente asfaltata), come sopra detto ricade dentro il confine del Parco dell'Inviolata. Pertanto si chiede di derogare le NTA dell'attuale paesaggio, per la sola area di sedime dell'asse stradale esistente, opportunamente adeguata a doppio senso di marcia. Tale deroga è richiesta ai soli fini della riqualificazione dell'asse viario esistente escludendo così qualsivoglia intervento che possa alterare il paesaggio.*

**4. Dotare il territorio di un nuovo presidio di tutela/controllo ambientale L'ambito a cui si fa riferimento interessa un area di circa 23 ettari, a ridosso dello svincolo autostradale dell'A1, di fatto, come d'altronde si legge anche nel decreto di vincolo, già compromessa dal punto di vista paesaggistico per la realizzazione della Bretella autostradale Fiano-San Cesareo (1988), che attraversa l'area in senso Nord-Sud e la presenza dello svincolo autostradale. Questa area individuata catastalmente al foglio 8 part. 391,176,177,89,364,365,293,332,193,304,297,313,357,356,316,137,176,302 rappresentata un nodo strategico per questo Comune, proprio per la peculiarità di trovarsi a ridosso di una arteria di collegamento Nord-sud dell'Italia**



. Questa area è connotata da un importante interesse pubblico, in quanto la presente ipotesi progettuale prevede di dotare il territorio Comunale di un nuovo presidio di tutela/controllo ambientale, in prossimità dello svincolo autostradale, come ad esempio una caserma dei VV.FF. / Protezione Civile con annesso eliporto, dato anche la presenza della antistante discarica dell'inviolata e dell'impianto TMB. All'interno del vasto e popoloso territorio del Comune di Guidonia Montecelio, ad oggi, non è presente un presidio dei VV.FF.; detto presidio risulta quanto mai necessario vista la dislocazione dei centri abitati rispetto all'attuale presidio posto a Villa Adriana. In particolare un presidio dislocato nella posizione adiacente al casello autostradale risulterebbe logisticamente centrale rispetto alle zone popolate del territorio, nonché un servizio a disposizione dell'infrastruttura viaria dell'AI e dell'Area della Palombarese (Parco Azzurro, Santa Lucia, ecc.) attraverso la proponente riqualificazione di Via dell'Inviolata. Tale caserma potrebbe essere fornita di eliporto a servizio dello spegnimento di eventuali incendi che potrebbero interessare sia l'area del parco dell'inviolata che le campagne circostanti ovvero a supporto dell'erigendo nuovo ospedale ed in generale al servizio pubblico sanitario. L'intervento potrebbe essere realizzato anche attraverso forme di partecipazione pubblico-privato.

Dal punto di vista paesaggistico l'area interessata è confinata all'interno della viabilità dello svincolo autostradale e della SP 28b; l'intervento di cui sopra e la conseguente modifica del paesaggio non risulta pertanto invasivo nei confronti delle UdP adiacenti, che tra l'altro, come da DM sono oggetto di declassamento. Si chiede pertanto di declassare il paesaggio delle aree, individuate al catasto terreni al foglio 8 part. 391,176,177,89,364,365,293,332,193.304,297,313,357,356,316,137,176,302, da "paesaggio agrario di rilevante" valore a "paesaggio agrario di continuità", che nella tabella B delle NT di PTPR prevede al punto 2.3 "È consentito il recupero e l'adeguamento funzionale dei servizi esistenti nonché la realizzazione di nuovi servizi correlati ai centri rurali di nuova formazione o oggetto di ristrutturazione urbanistica"

5. Piste ciclabili e riqualificazione Via della Selciatella La proposta di realizzazione di nuove piste ciclo-pedonali nasce dall'esigenza di promuovere gli spostamenti in bici su breve distanza (casa-scuola; casa-lavoro; sportivo ricreativi), moderando il traffico veicolare attraverso l'integrazione tra le diverse utenze e i mezzi di mobilità. Le piste proposte completano gli interventi attualmente in corso di realizzazione (Colle Rose e Podistica La Sorgente Finanziati PNRR) consentendo il collegamento tra le frazioni all'interno del comune, in particolare i parchi in esse dislocati ed i servizi pubblici essenziali, quali ASL, Scuole, Stazione FS e poli sportivi.

Tipologie di interventi attuabili

1. Adeguamento della rete esistente (messa in sicurezza; gestione interferenza fra users; identificazione e leggibilità percorsi con segnaletica orizzontale)
2. Completamento della rete esistente.
3. Estensione della rete, secondo le previsioni dell'amministrazione comunale in particolare per i progetti di nuova viabilità relativa alla nuova stazione ferroviaria e alla proposta di realizzazione della nuova viabilità di Colle Fiorito

#### **Riqualificazione di Via della Selciatella**

Da sempre Via della Selciatella, ricadendo all'interno dell'area del Decreto di Vincolo, è stata oggetto di tutela ma ad oggi non vi sono stati interventi atti a riqualificare l'area di sedime del tracciato. Come riportato sul sito del Fondo Ambiente Italiano FAI, la situazione ad oggi di Via della Selciatella è luogo di discariche abusive e incuria, nonostante l'energico impegno dell'attuale amministrazione a preservare l'area. L'intenzione dell'Amministrazione Comunale è quella di riconsegnare alla cittadinanza la fruizione delle bellezze panoramiche e storico culturali che il tracciato della Selciatella ancora conserva. La proposta di rendere Via della Selciatella ciclopedonale turistica, conservandone la tipologia di strada panoramica e rurale, consentirebbe attraverso anche sistemi di videosorveglianza degli accessi, di evitare che le aree prospicienti vertano in stato di abbandono. Le visuali panoramiche apprezzabili lungo il percorso di Via della Selciatella meritano di essere preservate attraverso interventi che consentano anche attività sportive e turistiche e pertanto per propria natura le piste ciclopedonali rientrano tra gli interventi di riqualificazione e tutela del territorio Per gli interventi di riqualificazione si utilizzeranno tecnologie ecocompatibile per costruire pavimentazioni drenanti, riciclabili al 100%, caratterizzate da



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER L'AREA METROPOLITANA DI ROMA E PER LA PROVINCIA DI RIETI

Palazzo Patrizi Clementi – Via Cavalletti, 2 – 00186 Roma – Tel. 0667233002/3

PEC: [sabap-met-rm@pec.cultura.gov.it](mailto:sabap-met-rm@pec.cultura.gov.it)

PEO: [sabap-met-rm@cultura.gov.it](mailto:sabap-met-rm@cultura.gov.it)

*un aspetto naturale che non altera né contrasta con l'ambiente circostante. Pur non rientrando tra gli interventi oggetto delle osservazioni, in quanto le NT del PTPR ammettono questo tipo di interventi nel Paesaggio Agrario di Rilevante Valore, paesaggio che caratterizza i tratti di via della Selciatella, tale riqualificazione è fondamentale per lo sviluppo della rete ciclopedonale di raccordo tra le varie aree urbanizzate del territorio, alternativa alla viabilità ordinaria e di completamento al trasporto pubblico locale e regionale. Infatti tutta la rete ciclopedonale in proposta, che si estende per circa km 35, trova naturale punto di scambio la nascente stazione ferroviaria di Guidonia Colle Fiorito al cui interno possono essere previsti rastrelliere per la sosta dei cicli ovvero box ubicati per parcheggiare in sicurezza la bicicletta e proseguire il viaggio con il trasporto pubblico. Inoltre con i collegamenti previsti sarà possibile collegare il centro storico di Montecelio attraverso percorsi ciclo naturalistici. Tale centro è di rilevante valore storico culturale in quanto al suo interno sono presenti il Museo Civico Lanciani e la Rocca Medievale, quest'ultima oggetto di un importante progetto di riqualificazione con fondi PNRR. Tutti i percorsi ciclopedonali ricadenti all'interno del DM saranno caratterizzati da opere a basso impatto paesaggistico, in particolare per Via della Selciatella, lasciando inalterato il percorso caratterizzato dal selciato romano ed in alcuni punti riqualificando con lo stesso materiale la strada bianca oggi esistente ed integrando con segnaletica verticale i punti di affaccio e i collegamenti con gli altri punti storico-culturali del territorio. Per ciò che attiene il percorso ciclopedonale proposto a ridosso di via Casal bianco, continuazione naturale del percorso esistente, dovrà essere progettato all'altezza dell'A1, un ponte e/o sottopasso ovvero percorso sicuro per l'attraversamento della carreggiata di uscita ed immissione dell'autostrada. Un ponte ciclopedonale, a differenza di un altro tipo intervento, seppur meno impattante dal punto di vista visivo, consentirebbe di godere del panorama agropastorale del parco dell'inviolata, da una prospettiva dominante ed inedita.*

*L'intervento consentirebbe di completare l'opera, incompleta, compiuta all'epoca della realizzazione dell'sp28b, collegando così il territorio con l'asse della Tiburtina Valeria all'altezza del confine con Roma Capitale e l'area prospiciente il futuro prolungamento della metro B.*

*\*[ 6. Si chiede di escludere dall'area sottoposta a vincolo la zona industriale a sinistra di Via Tiburtina Km 18.300 prospiciente le zone PIP1, in quanto zona industriale urbanizzata e pianificata, in cui non insistono unità di paesaggio da salvaguardare (Area Santa Sinforosa).*

*7. Si chiede di integrare le norme tecniche del vincolo con la statuizione per i quali gli edifici legittimati presenti all'interno del perimetro, indipendentemente dalla classificazione di tutela, siano sottoposti alla facoltà prevista per gli edifici residenziali e non alla tutela del paesaggio agrario di continuità, fermo restando la disciplina delle aree urbanizzate (Paesaggio degli insediamenti urbani).*

*8. Si chiede di integrare le norme tecniche del vincolo prevedendo di escludere dall'apposizione del vincolo le aree dei piani urbanistici di attuazione del PRG, vigenti e non decaduti, alla data di apposizione del vincolo e che non abbiano esaurito la loro capacità edificatoria. In subordine declassare la tutela del paesaggio da "Paesaggio agrario di rilevante valore" a "Paesaggio degli insediamenti urbani". Conclusioni Negli ultimi 50 anni, come anticipato, il territorio e la città di Guidonia sono profondamente cambiati e il PRG del 1971 non è più adeguato alle esigenze di una città cresciuta enormemente e che dai 33.000 abitanti esistenti all'epoca dell'adozione del Piano è arrivata oggi quasi a 90.000 abitanti, divenendo il terzo comune più popoloso del Lazio, dopo Roma e Latina. Di questa caotica crescita insediativa residenziale e produttiva hanno sofferto soprattutto le infrastrutture, in particolare viarie, che non sono più adeguate a sostenere i carichi esistenti. Pertanto le osservazioni hanno riguardato la viabilità (riqualificazione, adeguamento di quella esistente e in minima parte nuova viabilità) per collegare la città con i nuovi servizi pubblici realizzati o previsti (nuova Stazione FS, nuovo Ospedale, Caserma VVFF/ Protezione Civile e il complesso industriale dell'UNICEM, la zona d'insediamento produttivo). La declassificazione di alcune aree da Paesaggio agrario di rilevante valore a Paesaggio agrario di continuità consentirebbe pertanto la realizzazione di tale viabilità, sempre nel rispetto dei valori paesaggistici del territorio,*



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER L'AREA METROPOLITANA DI ROMA E PER LA PROVINCIA DI RIETI

Palazzo Patrizi Clementi – Via Cavalletti, 2 – 00186 Roma – Tel. 0667233002/3

PEC: [sabap-met-rm@pec.cultura.gov.it](mailto:sabap-met-rm@pec.cultura.gov.it)

PEO: [sabap-met-rm@cultura.gov.it](mailto:sabap-met-rm@cultura.gov.it)

*fermo restando che ogni intervento previsto sarebbe sottoposto al controllo preventivo del MIC per ogni possibile integrazione e adeguamento paesaggistico. Ciò sul presupposto del valore da attribuire alla tutela del paesaggio e dell'ambiente, di sicura rilevanza costituzionale (artt. 9 e 41 Cost.), ma consapevoli della necessità di rendere fruibili i beni culturali e paesaggistici (art. 1 D. Lgs. 22.1.2004 n. 42), così da pervenire ad un risultato di equilibrio tra la tutela paesaggistica e le necessità della programmazione e dello sviluppo territoriale. Proprio un processo tipicamente circolare tra il Comune e Enti Sovraterritoriali, può garantire che: i) sia ipotizzabile uno scenario del piano (si chiami master pian o quadro di indirizzi o piano strategico) formulato osservando, fin dall'inizio, il principio di integrazione della sostenibilità ambientale e paesaggistica; ii) passi per il confronto con le altre Amministrazioni e la definizione dello schema di atto-piano o si concordino i futuri assetti di sviluppo delle infrastrutture pubbliche. L'amministrazione comunale, in conclusione, è impegnata ad assicurare che gli interventi saranno realizzati seguendo i criteri della progettazione e della pianificazione paesaggistica e potrebbe essere una progettazione unica e unitaria nell'alveo di leale collaborazione tra pubbliche amministrazioni. ]*

Le osservazioni del Comune, che riguardano più settori dell'area oggetto della presente proposta, contengono principalmente la richiesta di modifiche della classificazione dei Paesaggi del PTPR per consentire la realizzazione di nuove strade a servizio di zone già edificate e in zone non edificate, nonché la realizzazione di nuove opere. Pur considerando reale l'esigenza di adeguare le infrastrutture viarie del Comune, che ha avuto una grande espansione negli ultimi decenni, si ritiene che, qualora venissero accolte le richieste, potrebbero essere sensibilmente modificate le caratteristiche dell'area, con la conseguenza di portare all'omologazione di questa al resto del territorio del Comune. Infatti, tali interventi avrebbero l'effetto di creare la possibilità e/o la necessità di collocare altre opere edilizie lungo le nuove infrastrutture o nei pressi dei nuovi servizi.

Analizzando nel dettaglio dei singoli punti delle osservazioni comunali, si comunica quanto segue:

#### **Punto 1. Completare la viabilità della zona di Collefiorito**

Si prende atto della necessità di migliorare la viabilità della zona di Collefiorito (realizzata probabilmente in assenza di pianificazione urbanistica) e di semplificare il collegamento fra la zona e le emergenze del territorio.

Tuttavia, si ritiene che l'ipotesi presentata utilizzi in modo semplicistico le aree interne alla proposta di vincolo, dove l'assenza di edificazione facilita la realizzazione di nuove strade. Tale impostazione, associata alla proposta di declassare come Paesaggio agrario di continuità un'ampia zona limitrofa alla nuova viabilità ipotizzata, non è accettabile, perché comporterebbe un'erosione notevole dell'area che si riconosce come Paesaggio agrario di rilevante valore all'interno della presente proposta. Si ritiene pertanto che il Comune dovrebbe commissionare uno studio che preveda l'utilizzo, con l'eventuale allargamento, delle strade esistenti **esterne** al vincolo. Qualora, per tratti residuali, sia indispensabile invadere l'area vincolata, potrà essere fatta richiesta di deroga, con le modalità previste dal PTPR, relativa esclusivamente al terreno necessario per la realizzazione dell'infrastruttura.

**Esito: RESPINTO**

#### **Punto 2. Bypass tra l'impianto industriale Unicem ed il Casello A1 Guidonia Montecelio**

Si prende atto della necessità segnalata e del fatto che un buon tratto della nuova viabilità ipotizzata sia disegnata fuori dall'area della presente proposta. Si ritiene tuttavia necessario che venga studiata la possibilità di realizzare anche il tratto rimanente del bypass all'esterno della proposta, fatta salva la possibilità di richiedere la deroga a valle di un progetto approfondito.

**Esito: RESPINTO**



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER L'AREA METROPOLITANA DI ROMA E PER LA PROVINCIA DI RIETI

Palazzo Patrizi Clementi – Via Cavalletti, 2 – 00186 Roma – Tel. 0667233002/3

PEC: [sabap-met-rm@pec.cultura.gov.it](mailto:sabap-met-rm@pec.cultura.gov.it)

PEO: [sabap-met-rm@cultura.gov.it](mailto:sabap-met-rm@cultura.gov.it)

### **Punto 3. Riqualficazione di Via dell'inviolata**

Attualmente via dell'Inviolata è asfaltata e con guardrail per un piccolo tratto; per più della metà presenta una sezione stradale ridotta. La strada costituisce effettivamente un attraversamento esistente dell'area oggetto della proposta di vincolo, ma per le sue condizioni attuali e per la sua posizione, si ritiene necessario che non vengano modificate le sue caratteristiche. La funzione di percorso per la conoscenza e la valorizzazione dell'area circostante potrà essere svolta come adesso a piedi o con la bassa velocità attualmente possibile. Non potrà invece assumere la funzione di collegamento fra la zona a nord del Comune e il casello autostradale, il nuovo ospedale o altri servizi, poiché, per assumere tale funzione, dovrebbe essere modificata sensibilmente (ampliamento della carreggiata, modifica dei materiali, inserimento di guardrail e cunette, impianto di illuminazione). Inoltre, la ristrutturazione della strada costituirebbe un fattore che porterebbe ad ipotizzare e realizzare nuovi manufatti lungo la strada. Forse tale trasformazione avrebbe la conseguenza positiva di scoraggiare l'utilizzo della strada come discarica da parte di alcuni privati, ma questa non è una motivazione sufficiente per rendere l'intervento proposto compatibile con la conservazione dei valori che si intende tutelare. La via potrebbe essere valorizzata come proposto al sottostante punto 5 relativo a via della Selciatella.

**Esito: RESPINTO**

### **Punto 4. Dotare il territorio di un nuovo presidio di tutela/controllo ambientale**

L'ipotesi di collocare un nuovo presidio (Caserma VVFF/ Protezione Civile) in prossimità del casello autostradale, per quanto sensata dal punto di vista del collegamento viario, comporterebbe l'alterazione definitiva dell'area, già trasformata dalla presenza dell'infrastruttura. Ma, mentre le strade sono nastri sottili che costituiscono improprie cesure del territorio ma si sovrappongono al paesaggio senza snaturarlo, la presenza di un nuovo servizio e delle pertinenze a corredo (parcheggi, accessi, eventuali immobili connessi al funzionamento) verrebbero a modificare in modo permanente l'area tutelata con un'estensione significativa, posta in posizione centrale.

Si ritiene pertanto che debba essere individuata una nuova area, per esempio adiacente alla nuova stazione ferroviaria, per la collocazione del nuovo immobile.

L'osservazione 4, presentata da Morelli Marmi s.r.l., riguarda la stessa area.

**Esito: RESPINTO**

### **Punto 5. Piste ciclabili e riqualficazione Via della Selciatella**

Si considera positiva la volontà di adeguare, completare ed estendere la rete di piste ciclopedonali esistenti, anche all'interno della presente proposta di vincolo, con un nuovo tratto adiacente via Casal Bianco e lungo via della Selciatella. Dovrà essere posta attenzione, come specificato nell'osservazione, alla conservazione del selciato storico, forse non adatto come pista ciclabile, che potrà per alcuni tratti essere affiancata alla via storica.

Per quanto attiene l'incrocio della pista ciclopedonale con le corsie di accesso e di uscita dall'autostrada, potrà essere valutato l'utilizzo del cavalcavia già esistente, realizzato per l'accesso ad una struttura di Acea, piuttosto che progettare un nuovo cavalcavia o sottopasso.

**Esito: NON DÀ LUOGO A PROVVEDERE**

### **Punto 6. Zona industriale a sinistra di Via Tiburtina Km 18.300 prospiciente le zone PIP1**

Come specificato nella relazione, pur riconoscendo la diversità degli agglomerati edilizi rispetto al resto del territorio oggetto della proposta di vincolo, si ritiene che "a causa della loro posizione limitrofa alle aree di pregio che si intendono tutelare, necessitano di un controllo, da parte di questo Ministero, sulla qualità dei futuri



interventi”. L’area in questione è classificata, nella zona edificata, come Paesaggio degli insediamenti urbani. Si conferma tale valutazione.

**Esito: RESPINTO**

***Punto 7 Integrare le norme tecniche del vincolo per gli edifici legittimati.***

L’osservazione non è chiara: probabilmente la richiesta è di considerare tutti i lotti contenenti edifici legittimi o legittimati con la classifica di Paesaggio degli insediamenti urbani. Invece la presente proposta non è intervenuta modificando il paesaggio intorno agli edifici sparsi, ossia non inseriti in un agglomerato e intorno agli insediamenti agricoli storici. Nel caso di Tor Mastorta, insediamento agricolo storico, il paesaggio è stato modificato da Paesaggio degli insediamenti urbani a Paesaggio agrario di rilevante valore. Si ritiene infatti importante poter controllare le trasformazioni e limitare gli ampliamenti degli edifici esistenti.

**Esito: RESPINTO**

***Punto 8 Integrare le norme tecniche del vincolo per le aree dei piani urbanistici di attuazione del PRG, vigenti e non decaduti***

Per quanto attiene agli interventi relativi alle aree dei piani urbanistici di attuazione del PRG, vigenti e non decaduti alla data di apposizione del vincolo e che non abbiano esaurito la loro capacità edificatoria, trova applicazione la norma di salvaguardia contenuta nell’art. 63, comma 6 delle N.T.A. del P.T.P.R., ai sensi del quale “le previsioni degli strumenti urbanistici attuativi comunque denominati approvati alla data di entrata in vigore della L.R. 24/1998 possono essere completate per le parti non attuate previa acquisizione dell’autorizzazione paesaggistica che valuti la compatibilità dell’intervento con gli obiettivi di qualità paesaggistica del PTPR”. Non si ritiene opportuno modificare tale norma per l’area oggetto della presente proposta, considerati i valori paesaggistici da tutelare.

**Esito: RESPINTO**

\*\*\*

Si trasmette, inoltre, in allegato alla presente, la seguente documentazione:

- **Allegato 1: Parere favorevole della Regione Lazio** – Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare – Area Pianificazione Paesaggistica e di Area Vasta prot. n. 1295752 del 22/10/2024;

- **Allegato 2: Decreto MiBACT del 16.9.2016** in cui è richiamato il Parere del Comitato Tecnico Scientifico per il Paesaggio del 20.07.2016, espresso sulla proposta del 2015, invariata rispetto alla presente proposta, aggiornata solo per gli aspetti sopra indicati;

- **Allegato 3: Nota prot. n. 17202-P del 18.08.2025** con cui questa Soprintendenza ha fatto richiesta di una copia suddetto parere del Comitato, conservato nell’archivio del Servizio V di codesta Direzione Generale.



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER L’AREA METROPOLITANA DI ROMA E PER LA PROVINCIA DI RIETI

Palazzo Patrizi Clementi – Via Cavalletti, 2 – 00186 Roma – Tel. 0667233002/3

PEC: [sabap-met-rm@pec.cultura.gov.it](mailto:sabap-met-rm@pec.cultura.gov.it)

PEO: [sabap-met-rm@cultura.gov.it](mailto:sabap-met-rm@cultura.gov.it)

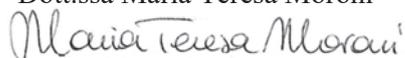
Si resta pertanto in attesa di conoscere la data di convocazione della seduta del Comitato e della seduta della CO.RE.PA.CU. in cui verrà esaminata la proposta in oggetto, rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti istruttori. Si fa presente che il Decreto dovrà essere pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana Bollettino e sul Bollettino Ufficiale Regionale del Lazio, a cura della Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale del Lazio presso il Segretariato Regionale del Ministero della Cultura per il Lazio, entro il **20 settembre p.v.**, pertanto, si prega di inserire l'esame della proposta in tempo utile da consentire la chiusura del procedimento nei termini previsti.

I RESPONSABILI DEL PROCEDIMENTO:

Arch. Valentina Milano



Dott.ssa Maria Teresa Moroni



IL SOPRINTENDENTE

Arch. Lisa Lambusier

Firmato digitalmente da

**LISA LAMBUSIER**

DOCUMENTO ORIGINALE SOTTOSCRITTO CON FIRMA DIGITALE AI SENSI DELL'ART. 24 DEL D. LGS. N. 82 DEL 07/03/2005



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER L'AREA METROPOLITANA DI ROMA E PER LA PROVINCIA DI RIETI

Palazzo Patrizi Clementi – Via Cavalletti, 2 – 00186 Roma – Tel. 0667233002/3

PEC: [sabap-met-rm@pec.cultura.gov.it](mailto:sabap-met-rm@pec.cultura.gov.it)

PEO: [sabap-met-rm@cultura.gov.it](mailto:sabap-met-rm@cultura.gov.it)



c.a. Soprintendenza Archeologia, Belle arti e  
Paesaggio per l'area metropolitana di Roma e per  
la provincia di Rieti  
[sabap-met-rm@pec.cultura.gov.it](mailto:sabap-met-rm@pec.cultura.gov.it)

**Oggetto: integrazioni sugli aspetti naturalistici nella riedizione del vincolo di notevole interesse pubblico dell'Area delle tenute storiche di Tor Mastorta, di Pilo Rotto, dell'Inviolata, di Tor dei Sordi, di Castell'Arcione e di alcune località limitrofe**

Spett.le Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Roma e per la provincia di Rieti,

Spett.le Arch. Valentina Milano e Dott.ssa Maria Teresa Moroni in quanto responsabili del procedimento,

Spett.le Arch. Lisa Lambusier, in quanto Soprintendente,

In merito all'elaborato n. 1 della relazione generale per la riedizione del vincolo di notevole interesse pubblico dell'Area delle tenute storiche di Tor Mastorta, di Pilo Rotto, dell'Inviolata, di Tor dei Sordi, di Castell'Arcione e di alcune località limitrofe (23-03-2025), l'Associazione scrivente vorrebbe integrare le informazioni inerenti la flora e la fauna in quanto scarse e datate.

L'area in oggetto conserva, oltre al patrimonio storico-archeologico ben noto, anche un importante patrimonio naturalistico. I primi studi, del tutto preliminari, effettuati nella seconda metà degli anni '90, misero subito in evidenza che si trattava di un'area di notevole interesse floristico e faunistico. I risultati di questi studi (Giardini, 2005) furono pubblicati in un volume edito nel 2005 dall'Ass. Amici dell'Inviolata (Calamita, a cura di, 2005). In tempi più recenti (2016-2018) l'area è stata oggetto di studi sulla biodiversità da parte della Società Romana di Scienze Naturali (SRSN) che hanno evidenziato la presenza di specie rare e di interesse scientifico e conservazionistico (specie protette da leggi regionali, nazionali e internazionali quali C.I.T.E.S., Convenzione di Berna, Direttiva 79/409/CEE "Uccelli", Direttiva 92/43/CEE "Habitat"). Sono stati realizzati diversi lavori scientifici (Brocchieri et al., 2018; Crucitti et al., 2019a; b; 2021; Giardini, 2017a; b; Giardini et al., 2020; Pulvirenti et al., 2021) e divulgativi (Cervoni et al., 2018; Crucitti et al., 2017). I monitoraggi naturalistici sono ancora in corso da parte della ns. Associazione, e hanno portato al censimento di oltre 400 *taxa* vegetali (Giardini et al.,

---

Associazione Naturalistica Valle dell'Aniene – ANVA

Via delle Ginestre 30 int. 4, 00012 Guidonia Montecelio (RM)

C.F. 94081580584 [informazioni.anva@gmail.com](mailto:informazioni.anva@gmail.com)

2020) e oltre 1200 *taxa* animali, 900 dei quali insetti (Crucitti et al., 2019a; dati inediti) e 192 vertebrati (Crucitti et al., 2019b; dati inediti). In particolare di vertebrati si hanno 11 specie di pesci, 7 di anfibi, 13 di rettili, 135 di uccelli e 26 di mammiferi.

Fra i 469 *taxa* di piante vascolari sono state rinvenute numerose specie di interesse conservazionistico, tra cui: 16 specie rare nel Lazio; una, *Ruscus aculeatus*, inclusa nella Direttiva "Habitat" (All. V); nove (sette Orchidaceae e due del genere *Cyclamen*) protette dalla C.I.T.E.S.; quattro protette da leggi regionali quali *Imperata cylindrica* e *Styrax officinalis*, incluse nella L.R. 61/74. *S. officinalis*, rinvenuto recentemente, è una pianta balcanica il cui areale in Italia è concentrato nella regione lucretile-tiburtino-cornicolana, e per questo è stata scelta come pianta simbolo del Lazio e del Parco Naturale Regionale dei Monti Lucretili. Altre specie degne di nota, molto rare nel Lazio, sono state rinvenute nel primo laghetto di Tor Mastorta: *Sporobolus schoenoides* e *Najas minor*.

Rispetto alla sua esigua superficie il Parco dell'Inviolata mostra quindi una notevole ricchezza floristica, soprattutto confrontandolo con le aree protette limitrofe delle Riserva Naturali della Marcigliana, di Nomentum e di Macchia di Gattaceca e Macchia del Barco, in cui si evidenzia che nonostante sia l'area meno estesa ha un numero di *taxa* inferiore solo alla Riserva della Marcigliana, che presenta però una superficie circa 10 volte maggiore.

L'area ospita 30 specie di Odonati, che corrispondono a circa il 29% delle specie complessive nella fauna italiana. Inoltre nelle aree di Tor Mastorta e Quarto di Tor Mastorta si rinviene *Anthaxia lucens*, specie di coleottero Buprestide le cui popolazioni confermano la presenza di questa specie nel Lazio, per la quale si avevano solo dati di oltre un secolo fa (Pulvirenti et al., 2021). In un'altra area si è rinvenuta una specie di ragno legata al sottosuolo ancora non descritta e nella medesima è accertata la presenza di ben due specie di lepidotteri protette. La prima, *Eriogaster catax*, è inserita negli allegati II e IV della Direttiva Habitat e nel II della Convenzione di Berna; mentre la seconda, *Euplagia quadripunctaria*, nel II della Direttiva Habitat. Da segnalarsi inoltre la rimarchevole presenza del Carabide *Epomis circumscriptus* al primo lago di Tor Mastorta, specie ormai rarissima e indissolubilmente legata ad ambienti umidi in ottimo stato di conservazione alle relative popolazioni di anfibi anuri. Nei fossi è inoltre presente il granchio di fiume (*Potamon fluviatile*), protetto dalla L.R. 18/88.

Gli anfibi presenti, tritone punteggiato (*Lissotriton vulgaris*), tritone crestato (*Triturus carnifex*), rospo comune (*Bufo bufo*), rospo smeraldino (*Bufo balearicus*), rana verde (*Pelophylax* spp.), raganella italiana (*Hyla intermedia*), rana appenninica (*Rana italica*), e altrettante specie di rettili, sono protetti da L.R. 18/88, Direttiva "Habitat" (All. IV) e Convenzione di Berna (App. II, III).

L'area delle Tenute storiche è importante non solo per la nidificazione di molte specie di uccelli, ma anche per il passo migratorio. Fra i rapaci nidificanti si citano il gheppio (*Falco tinnunculus*), il lodolaio (*Falco subbuteo*), la poiana (*Buteo buteo*), il falco pecchiaiolo (*Pernis apivorus*) e il nibbio bruno (*Milvus migrans*), inoltre il falco pellegrino (*Falco peregrinus*) e il biancone (*Circaetus gallicus*) nidificano in aree limitrofe e usano l'area in oggetto come territorio di caccia. Nel 2024 è stata confermata anche la nidificazione della ghiandaia marina (*Coracias garrulus*) nel Parco.

Per quanto riguarda i Mammiferi si annoverano diverse specie di Chiroteri (tutte protette da Direttiva "Habitat" e Convenzione di Berna), l'istrice (*Hystrix cristata*, All. IV, Direttiva "Habitat"; App. II, Convenzione di Berna), il moscardino (*Muscardinus avellanarius*, All. IV, Direttiva "Habitat"; App. III, Convenzione di Berna), il riccio (*Erinaceus europaeus*, App. III, Convenzione di Berna), il mustiolo (*Suncus etruscus*, App. III, Convenzione di Berna), la crocidura minore (*Crocidura suaveolens*, App. III, Convenzione di Berna), la donnola (*Mustela nivalis*, App. III, Convenzione di Berna), la faina (*Martes foina*, App. III, Convenzione di Berna), la martora (*Martes foina*, All. V, Direttiva "Habitat"; App. II, Convenzione di Berna), il tasso (*Meles meles*, App. III, Convenzione di Berna), il lupo appenninico (*Canis lupus italicus*, All. II-IV, Direttiva "Habitat"; App. II, Convenzione di Berna), il gatto selvatico (*Felis silvestris*, All. IV, Direttiva "Habitat"; App. II, Convenzione di Berna), più altre specie non inserite nelle liste di quelle protette, fra cui la rara arvicola acquatica (*Arvicola italicus*).

Va specificato che le ricerche non sono state condotte solo all'interno del perimetro del Parco Regionale dell'Inviolata ma anche nelle aree limitrofe, andando quindi a ricalcare il perimetro del vincolo paesaggistico del 2016 per ragioni di contiguità ambientale.

La protezione dell'area sotto vincolo paesaggistico permetterebbe il mantenimento di questo importante agroecosistema, nonché la presenza delle specie che lo popolano. Inoltre porterebbe ad un sensibile avvicinamento alle altre aree protette (o comunque di elevato valore naturalistico presenti nell'area) come le Riserve naturali della Marcigliana e di Nomentum verso nord, i Monti Cornicolani verso est, il fiume Aniene e la ZSC dei Travertini delle Acque Albule verso sud. Ciò faciliterebbe la creazione di corridoi ecologici ed eviterebbe il potenziamento delle barriere ecologiche, aumentando di conseguenza le possibilità di spostamento della fauna tra un'area protetta e l'altra e gli scambi genetici tra popolazioni vicine. Questo, come è noto, è uno degli scopi principali da raggiungere perché le popolazioni animali e vegetali delle diverse aree protette non restino isolate (geneticamente) le une dalle altre (i.e. *inbreeding*).

Per tutte queste ragioni riteniamo di fondamentale importanza la salvaguardia delle ricchezze naturali, paesaggistiche, storiche e archeologiche dell'area attraverso l'istituzione del nuovo vincolo.

Si resta in attesa di un Vs. riscontro e si auspica una viva collaborazione.

Cordiali saluti,

Guidonia Montecelio, 05/05/2025

Associazione Naturalistica Valle dell'Aniene – ANVA  
[informazioni.anva@gmail.com](mailto:informazioni.anva@gmail.com)

## Bibliografia

- Brocchieri D., Cervoni F., Pulvirenti E., Crucitti P., 2018. *Gli Odonati del Parco Naturale Archeologico dell'Inviolata (Guidonia Montecelio, Roma) (Odonata)*. Bollettino dell'Associazione Romana di Entomologia, 73(1-4): 5-21.
- Calamita U. (a cura di), 2005. *Atti del Convegno di Studi "Parco archeologico naturale dell'Inviolata di Guidonia, le ragioni di una tutela"*. Guidonia, 25 gennaio 2003. Associazione culturale onlus Amici dell'Inviolata, Provincia di Roma.
- Cervoni F., Brocchieri D., Crucitti P., Grispigni Manetti C., Marini D., Pulvirenti E., Santoboni L., 2018. *Prospetto della fauna del Parco Regionale Archeologico Naturale dell'Inviolata di Guidonia (Roma)*. Associazione Nomentana di Storia e Archeologia onlus, Annali 2017-2018, Nuova serie n. 17: 96-101.
- Crucitti P., Brocchieri D., Bubbico F., Castelluccio P., Cervoni F., Di Russo E., Emiliani F., Giardini M., Pulvirenti E., 2019a. *Checklist di alcuni gruppi selezionati dell'entomofauna del Parco Naturale Archeologico dell'Inviolata (Guidonia Montecelio, Roma)*. Bollettino Soc. Entomol. Ital., 151(2): 65-92.
- Crucitti P., Brocchieri D., Cervoni F., Di Russo E., Giardini M., Manetti C., Santoboni L., 2019b. *Checklist dei Vertebrati del Parco Naturale Archeologico dell'Inviolata (Guidonia Montecelio, Roma)*. Quaderni del Museo Civico di Storia Naturale di Ferrara, 7: 61-79.
- Crucitti P., Cervoni F., Di Russo E., Doglio S., Giardini M., Santoboni L., 2021. *Gli Anfibi e i Rettili del Parco Regionale Archeologico Naturale dell'Inviolata (Guidonia Montecelio, Roma)*. In: Tripepi S. (ed.), *Atti XII Congresso Nazionale della Societas Herpetologica Italica (Rende-Cosenza)*, 1-5 ottobre 2018, Ventura ed.: 25-32.
- Crucitti P., Giardini M., Tringali L., 2017. *Parco dell'Inviolata. Una preziosa perla della Campagna Romana*. Parchilazio.it n.15, 23 febbraio 2017, 20 pp.
- Giardini M., 2005. *Cenni sull'ambiente naturale del Parco archeologico-naturale dell'Inviolata e delle tenute storiche di Guidonia-Montecelio*. In: Calamita U. (a cura di), *Atti del Convegno di Studi "Parco archeologico naturale dell'Inviolata di Guidonia, le ragioni di una tutela"*. Guidonia, 25 gennaio 2003: 27-55.
- Giardini M., 2017a. *Nuove segnalazioni floristiche italiane 3(16): Najas minor All.* In: Roma-Marzio F., Peruzzi L., Bernardo L., Bartolucci F., De Ruvo B., De Ruvo A., Conti F., Giardini M., Domina G., Biondi E., Gasparri R., Casavecchia S., Matera R. *Nuove segnalazioni floristiche italiane 3(10-21)*. Notiziario della Società Botanica Italiana, p. 210.
- Giardini M., 2017b. *Nuove segnalazioni floristiche italiane 3(21): Sporobolus schoenoides (L.) P.M. Peterson*. In: Roma-Marzio F., Peruzzi L., Bernardo L., Bartolucci F., De Ruvo B., De Ruvo A., Conti F., Giardini M., Domina G., Biondi E., Gasparri R., Casavecchia S., Matera R. *Nuove segnalazioni floristiche italiane 3(10-21)*. Notiziario della Società Botanica Italiana, p. 211.
- Giardini M., Angeloni D., Brocchieri D., Di Russo E., Tringali L., Crucitti P., 2020. *Contributo alla conoscenza della flora del Parco Naturale Archeologico Regionale dell'Inviolata (Guidonia Montecelio, Roma)*. Annali del Museo Civico di Rovereto, 36: 201-252.
- Pulvirenti E., Cervoni F., Marini D., 2021. *New data on Anthaxia (Anthaxia) lucens Küster, 1852 (Buprestidae Coleoptera) in the proposed extension of Inviolata Regional Park and its presence in Latium (Central Italy)*. Biodiversity Journal, 2021, 12 (2): 313-318. <https://doi.org/10.31396/Biodiv.Jour.2021.12.2.311.318>

---

Associazione Naturalistica Valle dell'Aniene – ANVA

Via delle Ginestre 30 int. 4, 00012 Guidonia Montecelio (RM)

C.F. 94081580584 [informazioni.anva@gmail.com](mailto:informazioni.anva@gmail.com)



**Sede legale:**  
Viale B. Buozi, 105  
00197 Roma (Italy)

**Stab. e uffici:**  
Corso Italia, 255  
00011 Villalba di Guidonia (Roma) Italy  
P.O. Box 60 - 00011 Tivoli Terme (Roma) Italy

**Recapiti:**  
Tel. +39 0774 372141  
Fax +39 0774 372132  
[pacifici@travertino.it](mailto:pacifici@travertino.it)

Al Ministero Della Cultura Direzione Generale Archeologia, Belle Arti E Paesaggio Soprintendenza Archeologia, Belle Arti E Paesaggio Per L'area Metropolitana Di Roma E Per La Provincia Di Rieti E nello specifico alla Pregiata

**Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Roma e per la provincia di Rieti** sita in via Cavalletti, 2 – 00186 Roma

PEC: [sabap-met-rm@pec.cultura.gov.it](mailto:sabap-met-rm@pec.cultura.gov.it)

PEO: [sabap-met-rm@cultura.gov.it](mailto:sabap-met-rm@cultura.gov.it)

Al **Comune di Guidonia Montecelio** alla **c.a. del Sindaco** p.t. Piazza Matteotti 00012 Guidonia Montecelio (RM)

[protocollo@pec.guidonia.org](mailto:protocollo@pec.guidonia.org)

E.p.c.

Alla Direzione Generale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio Serv. V – Tutela del Paesaggio

[dg-abap.servizio5@pec.cultura.gov.it](mailto:dg-abap.servizio5@pec.cultura.gov.it)

Alla Direzione Generale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio Serv. II – Scavi e Tutela del patrimonio archeologico

[dg-abap.servizio2@pec.cultura.gov.it](mailto:dg-abap.servizio2@pec.cultura.gov.it)

Alla Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale del Lazio c/o Segretariato Regionale del Ministero della Cultura per il Lazio

[sr-laz@pec.cultura.gov.it](mailto:sr-laz@pec.cultura.gov.it)

Alla Regione Lazio Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare Pianificazione paesaggistica e di Area Vasta [pianificazione\\_paesistica@pec.regione.lazio.it](mailto:pianificazione_paesistica@pec.regione.lazio.it)

Alla Regione Lazio Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica

[aut.paesaggistica@pec.regione.lazio.it](mailto:aut.paesaggistica@pec.regione.lazio.it)

Alla Regione Lazio Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare Dipartimento Territorio Area Urbanistica, copianificazione e programmazione negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale [copian\\_romacapitale@pec.regione.lazio.it](mailto:copian_romacapitale@pec.regione.lazio.it)

Alla Regione Lazio Direzione Regionale Ambiente, Cambiamenti Climatici, Transizione Energetica e Sostenibilità, Parchi Area Autorizzazione Integrata Ambientale

[aia@pec.regione.lazio.it](mailto:aia@pec.regione.lazio.it)



Alla Città Metropolitana di Roma Capitale

[protocollo@pec.cittametropolitanaroma.it](mailto:protocollo@pec.cittametropolitanaroma.it)

All'Avvocatura Generale dello Stato Sezione IV – A.L. 24606/2014

alla c.a. dell'Avv. Tito Varrone [sezione4@mailcert.avvocaturastato.it](mailto:sezione4@mailcert.avvocaturastato.it) [tito.varrone@avvocaturastato.it](mailto:tito.varrone@avvocaturastato.it)

Oggetto: **Osservazioni** al procedimento di riedizione (in esecuzione di giudicato) del **Decreto MiBACT del 16.09.2016** - "*Area delle tenute storiche di Tor Mastorta, di Pilo Rotto, dell'Inviolata, di Tor dei Sordi, di Castel'Arcione e di alcune località limitrofe*". **Proponente osservazioni: "Fratelli Pacificali Ing. Cesare e Lorenzo – Società per azioni" e "Igino Poggi Eredi s.r.l."**.

In relazione all'oggetto con la presente i legali rappresentanti delle società in oggetto richiamate presentano osservazione in relazione alle proprietà catastalmente individuate alla Sezione B, foglio 7, part 645 e Sezione B, foglio 8, part 148, entrambe interessate dal procedimento di riedizione del Decreto MiBACT del 16.09.2016.

Allo scopo, e per semplicità di lettura, sintetizzano le proprie osservazioni come di seguito (delle stesse si troverà ampia disamina negli allegati), segue estratto:

A valle di analisi effettuate ed in allegato (redatte tanto con il contributo di archeologo di prima fascia, che con quello di architetto con esperienza in pianificazione) si chiede di valutare per una migliore utilità tanto pubblica (ottimizzazione della fruizione del parco e delle aree tutelate) quanto privata di:

**2.2.1. Valutare una diversa classificazione del paesaggio attribuito alle aree (si propone paesaggio agrario di valore), che in virtù dei contributi scientifici in allegato non ha le caratteristiche di un paesaggio naturale ma di un paesaggio agrarario di valore.**

Infatti come sopra detto le aree di proprietà oggetto di osservazioni ed individuate al NCE alla Sezione B, foglio 7, part 645 e foglio 8 part. 148:

1. Non ospitano alcun sito archeologico come desumibile dalle ricognizioni contenute nel D.M. stesso.

2. Sono state classificate come prive di particolari elementi di valenza storico-testimoniale e paesaggistica dal nuovo “Piano di Assetto del Parco archeologico e naturalistico dell’Inviolata” e sono state individuate come a suscettibilità di trasformazione e di sensibilità ambientale media, quindi classificabili come “paesaggio agrario di valore”;

3. Sono per il 75% contenute da viabilità (la S.P. 28 bis e via dell’Inviolatella) e di fatto separate da infrastrutture lineari rispetto al resto dei paesaggi con cui non sono poste quindi in contiguità;

4. Risultano comprese tra a nord la discarica dell’inviolata e a sud l’insediamento logistico (con accesso dal frontistante svincolo sulla A1) della Bartolini s.p.a.;

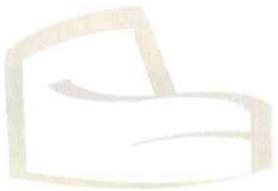
5. Non sono dedicate a coltivazioni agricole da tempo risalente, pertanto andrebbe anche aggiornata la carta di uso del suolo che risulta quindi non aggiornata (d’altronde è assai datata) e pertanto risultano come suoli non coltivati, né tantomeno irrigui;

6. Non ospitano essenze (alberi-arbusti-siepi-cespugli) di alcun pregio ma altresì specie infestanti;

7. Non possiedono singolarità geologiche o caratteristiche particolari sotto il profilo litologico, essendo per altro collocate alla periferia di due diversi sistemi, lungo un asse di fatto segnato dalla S.P. 28 bis.

#### 2.2.2. **Valutare l’opportunità di una più specifica definizione della norma tecnica che veste il proposto vincolo di Tor Mastorta (rispetto a quella proposta)**

al fine di individuare la disciplina edilizia, urbanistica e paesaggistica compatibile con gli obiettivi del decreto di vincolo. Tale specifica ed auspicata disciplina potrebbe essere una occasione per specificare la disciplina di P.T.P.R. e rendere successivamente conformi paesaggisticamente interventi di riqualificazione/valorizzazione del Parco. In tal senso la norma potrebbe prevedere, per specifici ambiti e laddove sussistano caratteristiche come quelle attribuibili alle aree in oggetto, obiettivi di fruizione paesaggistica che rendano godibili dalla collettività le aree oggetto di tutela,



**PACIFICI**  
WWW.TRAVERTINO.IT

**Sede legale:**  
Viale B. Buozi, 105  
00197 Roma (Italy)

**Stab. e uffici:**  
Corso Italia, 255  
00011 Villalba di Guidonia (Roma) Italy  
P.O. Box 60 - 00011 Tivoli Terme (Roma) Italy

**Recapiti:**  
Tel. +39 0774 372141  
Fax +39 0774 372132  
[pacifici@travertino.it](mailto:pacifici@travertino.it)

prevedendo le attività compatibili seppur con cubature accessorie minimali (come le attività dedicate allo sport/cultura ed al tempo libero e/o quelle dedicate ai servizi di accesso al parco quali parcheggi realizzati con pavimentazioni drenanti, terre stabilizzate, e completi di sistemi di ricarica elettrica per i veicoli anche in considerazione delle valutazioni effettuate dal P.U.M.S. della C.M.R.C. che pone l'ambito di interesse collettivo in un importante crocevia della mobilità sostenibile).

In ragione di quanto sopra rilevato si produce:

1. Atto di acquisto del terreno;
2. Relazione di analisi della normativa rationae materiae applicabile e di puntuale ricognizione della specifica qualità paesaggistica delle aree;
3. Relazione archeologica con valutazione del rischio.

19 GIU. 2025

**F.lli Pacificali Ing. Cesare e Lorenzo SpA**  
L'amministratore Unico  
GIANFRANCO CERINI



|   |  |
|---|--|
|   | Committente:<br>F.Lli Pacifici Ing. Cesare & Lorenzo S.P.A.<br>Igino Poggi Eredi srl |
|   | Descrizione del documento:<br><b>PREDISPOSIZIONE OSSERVAZIONI</b>                    |
| CODICE DOCUMENTO: ODMTR Osservazioni V1.00  |  |
| <b>Decreto MiBACT del 16.09.2016 - "Area delle tenute storiche di Tor Mastorta, di Pilo Rotto, dell'Inviolata, di Tor dei Sordi, di Castel'Arcione e di alcune località limitrofe". Riedizione del procedimento.</b><br><b>PREDISPOSIZIONE OSSERVAZIONI</b> |  |
|   |  |
| Aggiornamento   | 05.06.2025   |

## SOMMARIO

|   |           |
|---|-----------|
| <b>INTRODUZIONE .....</b>   | <b>3</b>  |
| <b>1. ANALISI URBANISTICHE E PAESAGGISTICHE .....</b>   | <b>6</b>  |
| 1.1. <i>Analisi dell'area di proprietà sotto il profilo paesaggistico nella sua evoluzione storica (lettura carte tematiche ufficiali, foto aeree storiche, ecc....)</i> .....  | 6         |
| 1.1.A. <i>Sequenza di immagini satellitari commentate finalizzate alla comprensione dell'evoluzione del complesso paesaggistico entro cui i due terreni risultano inseriti.</i> .....   | 8         |
| 1.1. B <i>La geomorfologia</i> .....  | 12        |
| 1.1.C. <i>La morfologia del sito: la carta altimetrica, l'idrografia e permeabilità;</i> .....  | 16        |
| 1.1.D. <i>L'Uso del suolo</i> .....   | 17        |
| 1.2. <i>Analisi delle previsioni urbanistiche ed ecologiche (per l'area di proprietà) rinvenibili dalla pianificazione territoriale (area vasta _ P.T.P.G.), dal Biciplan e dal P.U.M.S., P.R.U.S.S.T.</i> .....  | 19        |
| 1.2.A.) <i>P.T.P.G. della Città Metropolitana di Roma Capitale</i> .....  | 19        |
| 1.2.B.) <i>BICIPLAN. della Città Metropolitana di Roma Capitale</i> .....   | 21        |
| 1.2.C.) <i>P.U.M.S. della Città Metropolitana di Roma Capitale</i> .....  | 22        |
| 1.2.D.) <i>PRUSST Asse Tiburtino - secondo tratto: Tronco di collegamento Tiburtina – S.P. Settecamini - Guidonia - Svincolo A1</i> .....   | 23        |
| 1.3. <i>Analisi delle previsioni urbanistiche e paesaggistiche (per l'area di proprietà) rinvenibili dalla pianificazione territoriale (area vasta_ P.T.P.R., il Piano del Parco dell'Inviolata di cui alla norma istitutiva, contributi conoscitivi derivanti dalla ricerca scientifica)</i> ..... | 24        |
| 1.3.1. <i>P.T.P.R. Le tavole A del P.T.P.R. approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2.</i> .....  | 25        |
| 1.3.2. <i>P.T.P.R. Le tavole B del P.T.P.R. approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2.</i> .....  | 29        |
| 1.3.3. <i>Contributi conoscitivi derivanti dalla ricerca scientifica, il Piano del Parco</i> .....  | 30        |
| 1.4. <i>Analisi delle previsioni del nuovo Piano di Assetto del Parco Archeologico Naturale dell'inviolata adottato con Decreto del Presidente n. P00014 del 12-05-2025</i> .....   | 33        |
| 1.5. <i>Analisi delle previsioni urbanistiche rinvenibili dalla pianificazione comunale</i> .....   | 37        |
| <b>2. INDICAZIONI E VALUTAZIONI URBANISTICHE E PAESAGGISTICHE.....</b>  | <b>38</b> |
| 2.2. <i>Individuazione delle criticità ed opportunità ai fini di un equilibrato contemperamento degli interessi (pubblico e privato) anche in applicazione delle disposizioni normative vigenti</i> .....   | 38        |
| 2.3. <i>Ipotesi di riclassificazione del paesaggio proposto dal MIBACT nella riedizione del Decreto per quanto attiene le tavole A</i> .....  | 40        |
| 2.3.1. <i>Valutare una diversa classificazione del paesaggio attribuito alle aree (si propone paesaggio agrario di valore) , che non ha le caratteristiche di un paesaggio naturale ma di un paesaggio agrario di valore</i> .....  | 40        |

2.3.2. Valutare una più specifica definizione della norma tecnica che veste il proposto vincolo di Tor Mastorta (rispetto a quella proposta)..... 42

## INTRODUZIONE

L'incarico in oggetto è relativo alla redazione delle relazioni tecniche (paesaggistica ed archeologica) da allegare alle osservazioni della proprietà in relazione alla Riedizione del procedimento di apposizione del decreto di vincolo emanato dal MiBACT il 16.09.2016 e relativo all'"Area delle tenute storiche di Tor Mastorta, di Pilo Rotto, dell'Inviolata, di Tor dei Sordi, di Castell'Arcione e di alcune località limitrofe". Il decreto è stato pubblicato il 24/03/2025, la scadenza della pubblicazione cadrà il 22/06/2025. Entro i trenta giorni successivi al periodo di pubblicazione, ai sensi dell'art. 139 comma 5 del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., il Comune, la Provincia, le associazioni portatrici di interessi diffusi individuate ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia di ambiente e danno ambientale, e gli altri soggetti interessati, possono presentare osservazioni e documenti alla Soprintendenza competente: Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Roma e per la provincia di Rieti sita in via Cavalletti, 2 – 00186 Roma. Rileva porre in evidenza che il MiBACT detiene sull'area interessata dal procedimento di apposizione del vincolo un elevato numero di studi settoriali (archeologici e paesaggistico/naturalistici). Allo stato pertanto, in occasione di questa nuova finestra temporale apertasi con la riedizione del procedimento, affinché le osservazioni possano costituire una base argomentativa supportata da approfondimenti scientifici ed accademici positivamente accoglibili dal MiBACT si è reso necessario un lavoro quanto più possibile analitico ed approfondito.

L'area di proprietà risulta posta lungo la S.P. 28 bis (48) nei pressi dell'innesto del casello autostradale e specificamente risulta costituita da due porzioni tra loro separate da via dell'Inviolatella. Le due porzioni sono identificate al N.C.T. come di seguito:

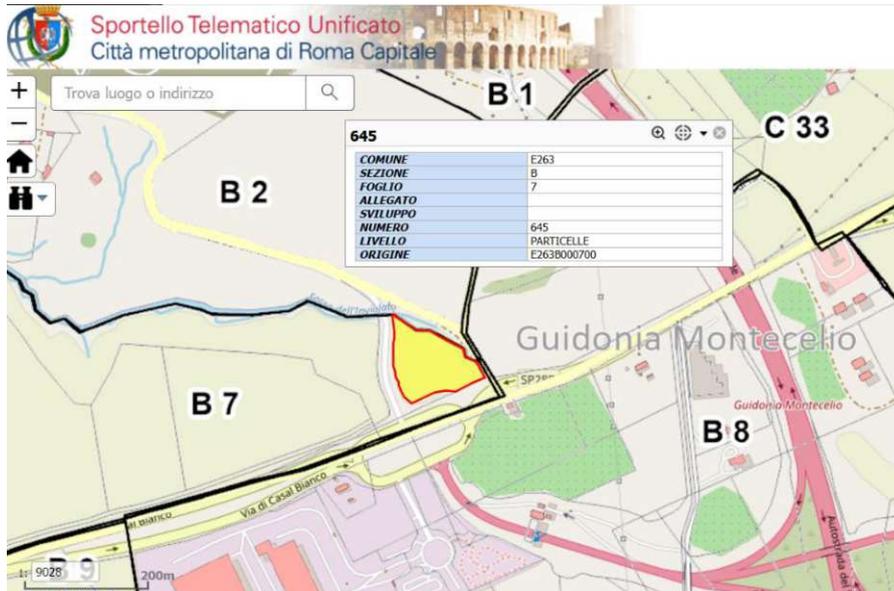


1. Sezione B, foglio 7, part 645: 12.749,8 mq: posta a sinistra di via dell'Inviolatella e contenuta nella parte nord-ovest da un fosso.



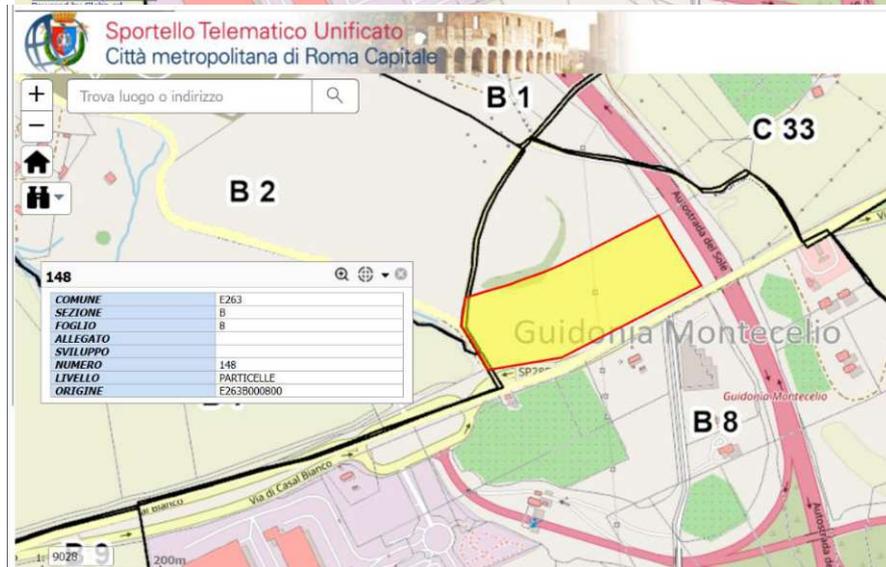
2. Sezione B, foglio 8, part 148: 55.426,40 mq: posta a destra di via dell'Inviolatella e contenuta nella parte nord-ovest da un fosso.

A seguire inquadramento nel contesto su base open street maps, reso disponibile dallo sportello telematico di C.M.R.C.:



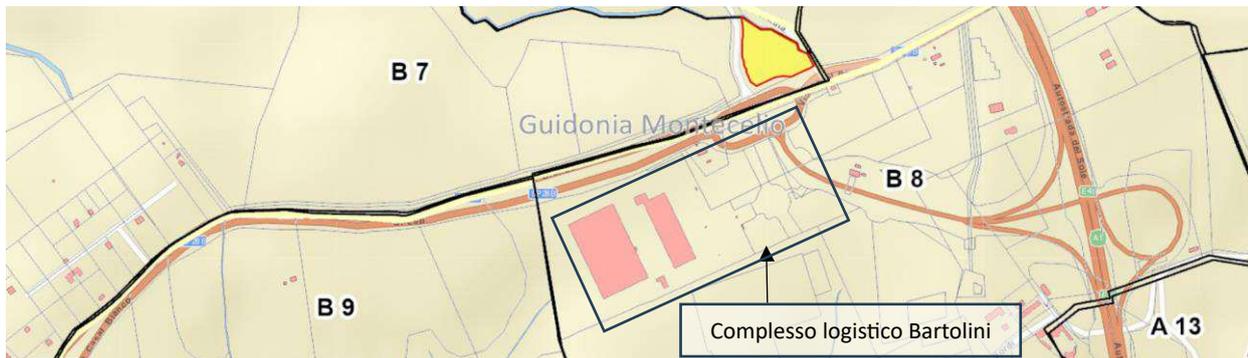
Dalla lettura di queste due planimetrie, liberamente fruibili on line tramite consultazione dello sportello telematico unificato di C.M.R.C. è possibile apprezzare - soltanto da una prima sintetica analisi della rete stradale ricognita dalla mappa - che i due appezzamenti risultano:

- per la part. 645 completamente isolato (rispetto al contesto ecologico e paesaggistico dalla rete stradale esistente) dalle altre aree ricomprese nel D.M. Tor Mastorta,



- per la part. 148 isolato (sempre in ragione della rete viaria esistente) dalle altre aree ricomprese nel D.M. Tor Mastorta per tre lati, mentre per il fronte Nord il terreno risulta ancora posto in continuità con il sistema ecologico.

I due terreni, per quanto siti all'interno del Parco Archeologico Naturalistico Regionale dell'Inviolata, si trovano in prossimità di zone fortemente antropizzate, come dimostrato dalla densa urbanizzazione (nelle non immediate vicinanze) ad Est, di Collefiorito, a Sud - Ovest della frazione di Setteville ed a Nord - Ovest di Setteville Nord.



Più in particolare la continuità naturale del paesaggio, nell'ambito del D.M. Tor Mastorta, risulta interrotta dalla assai prossima presenza di un'area industriale posta a Sud - Est degli appezzamenti in oggetto, e sede di una importante piattaforma logistica (B.R.T.) posta in diretta connessione con il sistema autostradale di livello Nazionale (L'Autostrada A1, parte del Corridoio Roma – Berlino).

Le porzioni immobiliari in oggetto insomma, come si avrà modo di argomentare, ben difficilmente potranno collaborare ad integrare sotto il profilo della continuità ecologica l'ambito entro cui sono inserite (almeno allo stato attuale e senza valorizzazioni dell'area anche ai fini ecologico paesaggistici) stante la compromissione della stessa in ragione di una viabilità che ospita importanti flussi di traffico merci e persone (totale per la part 645, ampia compromissione per l'altra porzione immobiliare \_ part. 148). Segue analisi nel merito.

## 1. ANALISI URBANISTICHE E PAESAGGISTICHE

### 1.1. Analisi dell'area di proprietà sotto il profilo paesaggistico nella sua evoluzione storica (lettura carte tematiche ufficiali, foto aeree storiche, ecc....)

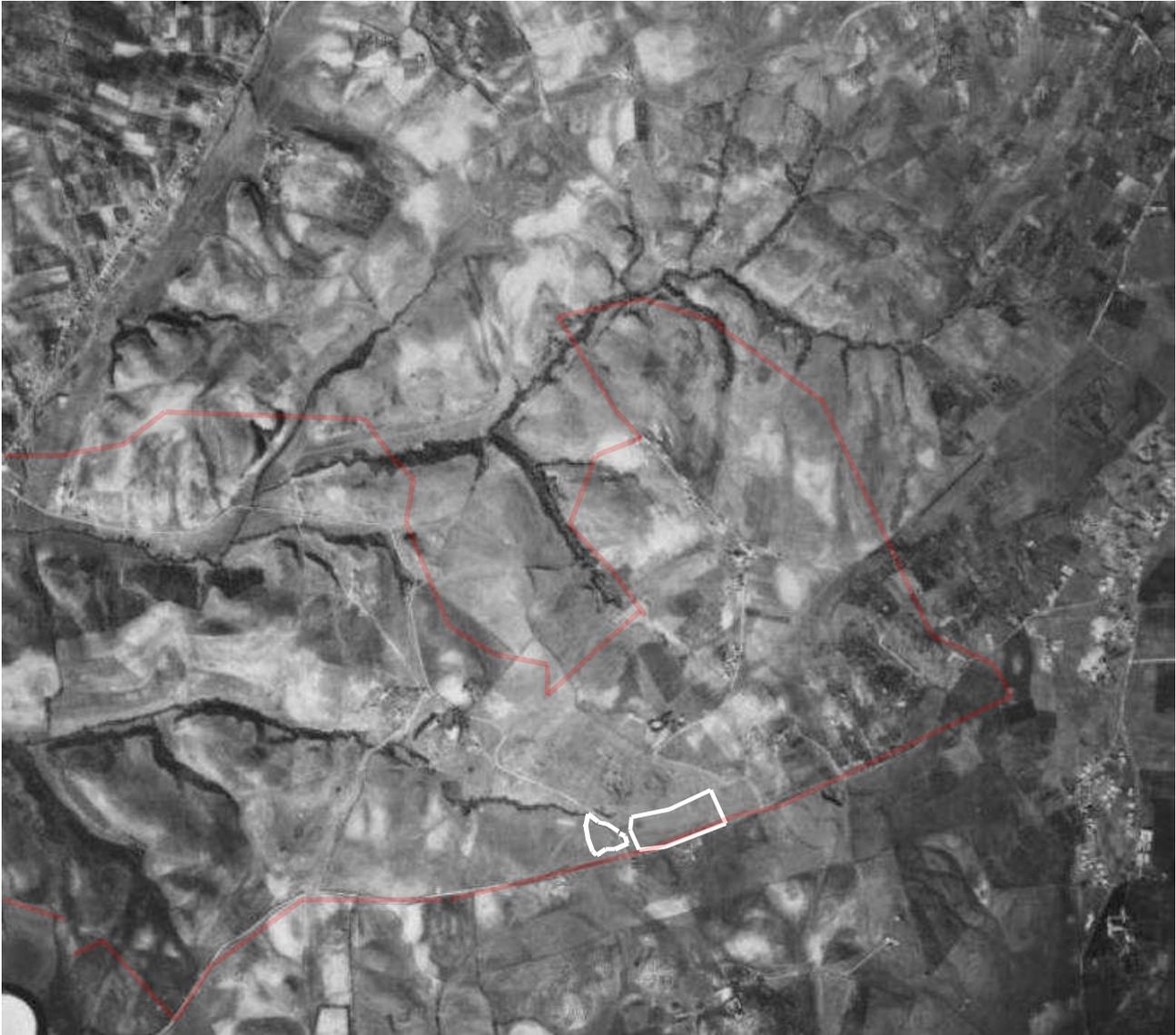
Le procedure seguite per la lettura dello stato di fatto e dei potenziali di valorizzazione sono quelle condivise ormai in ambito nazionale ed internazionale:

- analisi della documentazione amministrativa/ delle carte tematiche/ dei contributi intellettuali e della letteratura in materia archeologica, ambientale, paesaggistica. In

particolare si è proceduto alla raccolta dei dati di archivio, cartografia storica e bibliografia scientifica, propedeutici alle attività sul territorio;

- fotointerpretazione: sono state analizzate le fotografie aeree esistenti e le immagini satellitari;
- prospezioni di superficie: sono state svolte con il classico metodo del field-walking, consistente nel camminare lungo le aree oggetto di indagine e rilevare autopicamente la presenza di elementi di interesse storico-archeologico. Le ricognizioni sono state realizzate con l'ausilio di un supporto cartografico come IGM, carte tecniche regionali e catastali aggiornate, su cui vengono riportati una serie di informazioni tecnico-scientifiche.

1.1..A. Sequenza di immagini satellitari commentate finalizzate alla comprensione dell'evoluzione del complesso paesaggistico entro cui i due terreni risultano inseriti.



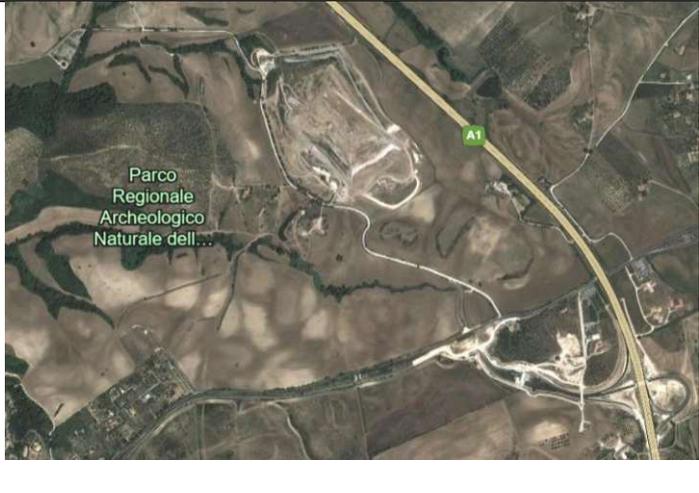
Dalla lettura della foto aerea del 1940<sup>1</sup> è possibile evincere come le due aree oggetto di analisi siano sempre risultate marginali rispetto ad un contesto naturalistico e paesaggistico che trovava il suo confine naturale nella viabilità ad oggi nota come S.P. 28 bis, in particolare la attuale particella 645 risultava già poggiata su via dell'Inviolatella. Non risulta inoltre presente, come chiaramente visibile, alcuna attività antropica che, come la discarica

---

<sup>1</sup> Da Zaccaria Mari, Tibur, pars terzia, "Forma Italiae" 1, 17, Firenze 1983

dell'Inviolata, impatti negativamente sull'equilibrio ecologico e sulle connesse valenze paesaggistiche dell'ambito.

|  |   |
|--|---|
|   | <p>La macroarea entro cui è inserita la porzione immobiliare risulta già interessata dalla presenza della autostrada A1 e della discarica dell'Inviolata.</p>   |
| <p>Foto aerea al 2009</p>  |   |
|  | <p>Alla data del 2010 si registra l'avvio della realizzazione dello svincolo dell'autostrada A1 con raccordo alla SP 28 bis, nonché la realizzazione della biforcazione di via dell'Inviolatella, a dividere i flussi di traffico, nelle direzioni est/ovest, da e verso Guidonia Montecelio,</p> |
| <p>Foto aerea al 2010</p>  |   |

|  |  |
|--|--|
|   | <p>Si può apprezzare lo smantellamento della biforcazione di via dell'Inviolatella, nel punto di innesto su via di Casal Bianco (S.P. 28 bis)</p>  |
| <p>Foto aerea al 2011</p>  |  |
|  | <p>Viene ripristinata la biforcazione di via dell'Inviolatella, nel punto di innesto su via di Casal Bianco (S.P. 28 bis). Svincolo sull'autostrada A1 e via dell'Inviolatella risultano oramai completamente interconnessi ai fini dell'ottimizzazione dell'integrazione logistic che sarà di ausilio anche per l'insediamento dell'impianto di T.M.B. visibile dalla restituzione sateellitare del 2016.</p> |
| <p>Foto aerea al 2012</p>  |  |

|  |   |
|--|---|
|  <p>Parco Regionale Archeologico Naturale dell...</p>   | <p>Viene avviata la realizzazione dello stabilimento a logistica della Bartolini s.p.a. all'innesto dello svincolo dell'A1 sulla 28 bis. Viene inoltre realizzato alla data del 2016 l'impianto produttivo dedicato alla lavorazione del T.M.B.</p> |
| <p>Foto aerea al 2016</p>  |   |
|  <p>Parco Regionale Archeologico Naturale dell...</p>  | <p>Lo stabilimento della Bartolini s.p.a. risulta oramai completo.</p>  |
| <p>Foto aerea al 2020</p>  |   |
|  <p>Parco Regionale Archeologico Naturale dell...</p> |  <p>Parco Regionale Archeologico Naturale dell...</p>   |
| <p>Foto aeree al 2024</p>  |   |

Di seguito si analizzeranno in relazione a quanto di interesse nella presente relazione, i seguenti tematismi che risultano connessi con gli aspetti paesaggistici in quanto interferenti con la strutturazione dei paesaggi:

1.1. B La geomorfologia;

1.2. C La morfologia del sito: la carta altimetrica, l'idrografia e permeabilità;

1.3. D L'uso del suolo.

### **1.1. B La geomorfologia**

Le aree in esame sono site ad Est dell'insediamento metropolitano di Roma e risultano geograficamente delimitate a Nord dai Monti Cornicolari, ad Est dal bacino delle Acque Albule, a Sud dal fiume Aniene e ad Ovest dall'arco collinare Formello-Tor de Sordi-Castell'Arcione (Foglio n 150. I° Quadrante, Tavoletta NE della Carta Geologica d'Italia a scala 1:100.000).

Aspetti geomorfologici generali

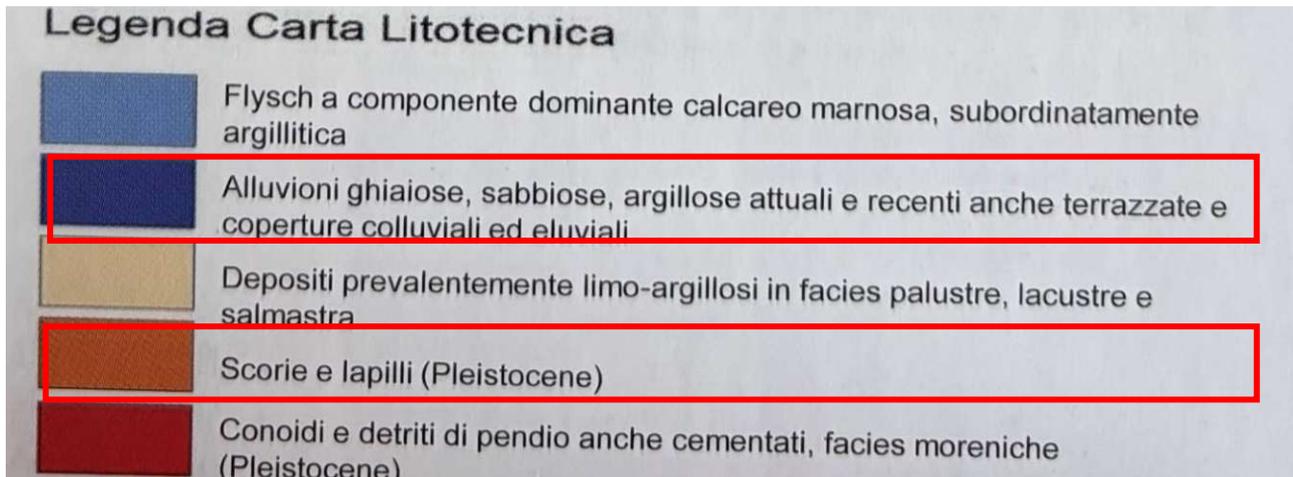
Le aree di studio ricadono all'interno del Foglio I.G.M. n° 375 Tivoli (Servizio Geologico D'Italia, In Press) della Carta Geologica d'Italia, scala 1:50.000.

## Caratteri ambientali attuali



Da una prima lettura della cartografia è desumibile come le aree oggetto di valutazione siano collocate, rispetto all'assetto geologico, lungo un asse che si pone come linea di discontinuità tra due diverse costruzioni stratigrafiche. Quella posta a nord della S.P. 28 bis è sostanzialmente strutturata intorno al sistema del reticolo idrografico formato da *"alluvioni ghiaiose, sabbiose, argillose attuali e recenti anche terrazzate e coperture colluviali ed alluvionali"*, nonché da *"depositi prevalentemente limo-argillosi in facies palustre, lacustre e salmastra"*. Tale litografia con riferimento però al sottostrato *"alluvioni ghiaiose....."* interessa il 60% almeno della superficie dei terreni oggetto di analisi.

Quella posta a sud di tale asse è sostanzialmente formata da scorie e lapilli che investe una porzione di circa il 40% dell'area oggetto di indagine.



Per quanto attiene l'assetto geologico della macrozona in cui ricadono le due aree in esame, lo stesso è invece fortemente condizionato dalla storia evolutiva che ha interessato tutta l'Italia centrale, in particolare dalle fasi estensionali Plio Pleistoceniche, legate all'apertura del bacino tirrenico. Nel settore investigato la successione litografica risulta essere costituita da depositi vulcanici provenienti dal distretto di Colli Albani sormontati da materiale eluvio-colluviale con spessore Maggiore verso il centro della valle e chiusi al tetto da un sottile strato di suolo e depositi alluvionali. Le faces dei terreni riferibili a tali depositi sono costituite dal basso verso l'alto da:

- Tufi coerenti a matrice sabbiosa con la pelle,
- aggregati di pomici e idrossidi di ferro con intercalati un livello di piroclastiti alterate di colore marrone a matrice limoso- argillosa e scheletro scoriaceo avente uno spessore di circa 3 m di coltre eluvio-colluviale costituita da tuffiti sabbioso-limose debolmente argillosa.
- Alluvioni attuali rappresentate da argille, Limi e sabbie.
- Inoltre sono presenti formazioni vulcaniche più recenti, litoidi e pozzolane, mentre in affioramento sono presenti alla stessa quota i depositi relativi al tufo grigio della storta.

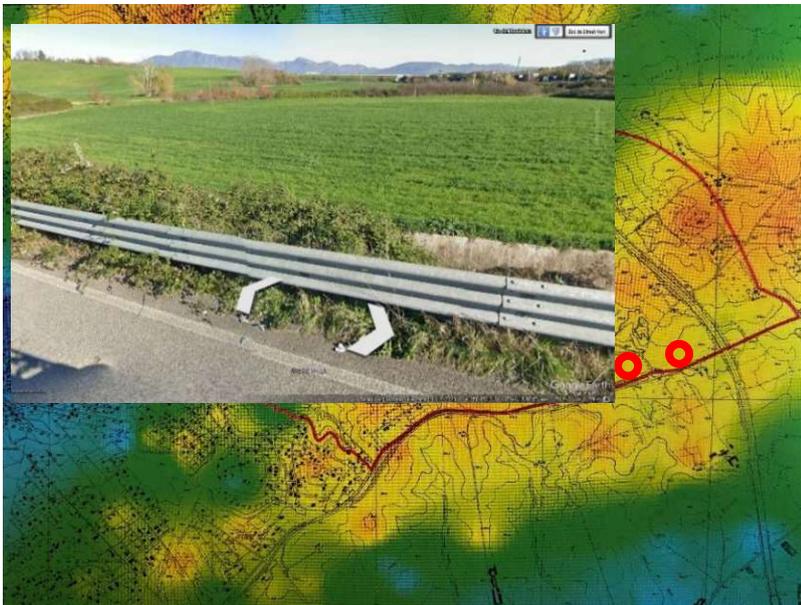
Tale situazione verosimilmente sottolinea la presenza di discontinuità tettonica ad andamento anti appenninico in corrispondenza del Fosso Capaldo e del fosso dell'Inviolata. L'evoluzione geomorfologica dell'area è il risultato delle fasi erosive che, causa delle variazioni eustatiche del livello del mare, si sono succedute per tutto il quaternario,

determinando ulteriori modificazioni rispetto a quelle già prodotte dall'attività vulcanica e mettendo alla luce il substrato sedimentario. La morfologia dell'area ricalca la natura litologica del substrato, infatti essa è il risultato del diverso grado di consistenza delle formazioni presenti in funzione dei fenomeni erosivi, per lo più di tipo lineare ed areale, che si sono succedute per tutto il quaternario. I dossi sono costituiti da sedimenti vulcanici, tufo litoide, pozzolane e tufo grigio, che presentano buone caratteristiche geotecniche e quindi una maggiore resistenza all'erosione, mentre i versanti e le zone adiacenti ai fossi, costituite da sabbie, sabbia argillose e argille sabbiose, hanno subito, date le mediocri caratteristiche geotecniche di questi terreni, un maggiore grado di erosione.

### Caratteri storici ambientali

I depositi meso-cenozoici dell'area sono litotipi di ambiente di scarpata della successione carbonatica, marnoso-silicea appartenenti al dominio sabino, il quale ha partecipato alla strutturazione della catena appenninica nel tortoniano (Monti Prenestini, Monti Tiburtini, Monti Lucretili e Monti cornico lani) e nel messiniano (Monti Sabini orientali e Monti Reatini). La tettonica distensiva caratterizzante la fase post-orogena appenninica portò allo sviluppo, su tutto il margine tirrenico, di una sedimentazione terrigena al di sopra di un substrato meso-cenozoico deformato (Messiniano-Pliocene inf.). I depositi del ciclo post orogenesi affiorano estesamente nell'area di Tivoli e sono costituiti alla base dall'Unità di Palombara Sabina e dall'Unità di Torre Baccelli di ambiente marino, ascrivibili al Pleistocene inferiore p.p. (Gelasiano) (Cosentino & Fubelli, 2007; Barisone et alii, 2014) e dai depositi continentali del Supersistema Tiburtino affioranti nella Valle del Fiume Aniene e costituiti dal Sistema di Mandela e dal Sistema di Madonna del Quintiliolo. Nella parte alta del Pleistocene inferiore (Calabriano) l'area è soggetta a un importante fenomeno di sollevamento che ne determina la definitiva continentalizzazione e lo sviluppo di estesi fenomeni erosivi (Cosentino et alii, 2009; Cosentino et alii, 2017). Nel Pleistocene medio-superiore inizia l'attività vulcanica dei Colli Albani e del Distretto Sabatino. Al passaggio tra Pleistocene inferiore e medio i depositi continentali sono costituiti dai sistemi di Val Lungherina e di Colle Ramanna, parzialmente eteropici ai depositi vulcanici dei Colli Albani.

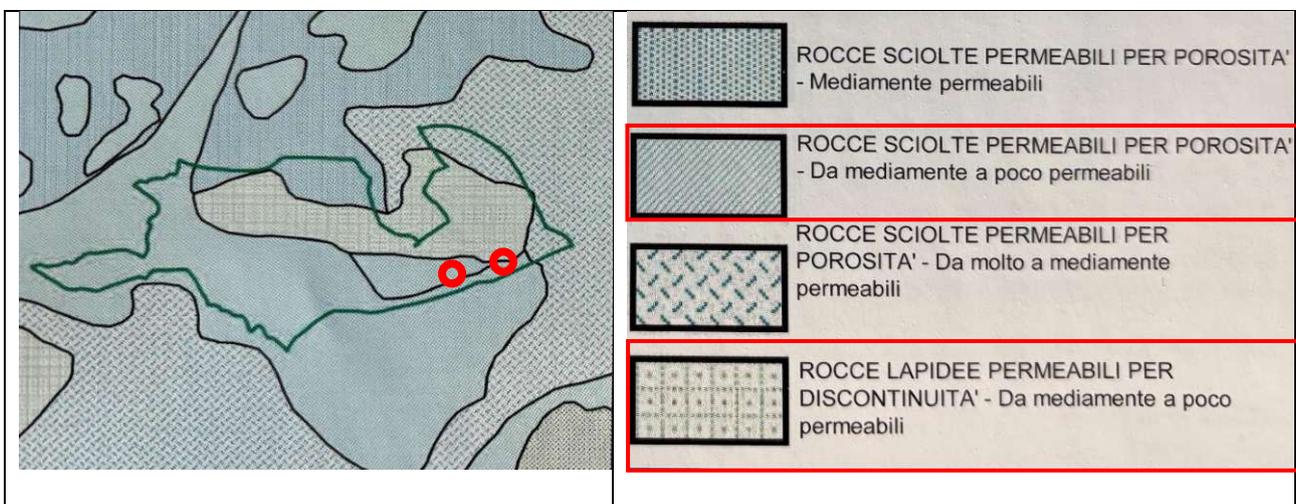
### 1.1.C. La morfologia del sito: la carta altimetrica, l'idrografia e permeabilità:



La lettura della carta altimetrica porta chiarisce come il Parco dell'Inviolata si trovi all'interno di un'area collinare. La quota più alta è ubicata a circa 120 m.s.l.m. in corrispondenza della zona del "Quarto dell'Inviolatella" per poi declinare dolcemente fino circa quota 50 m in prossimità delle aste fluviali, che segnano grosso modo i confini del Parco stesso.

Le aree oggetto di interesse (puntino bianco in planimetria) sono sostanzialmente pianeggianti (come è possibile evincere dallo scatto desunto da google street con ripresa dall'innesto di via dell' Inviolatella sulla rotatoria dello svincolo della A1) e collocate su una altezza di 100 ml sulla quota del mare.

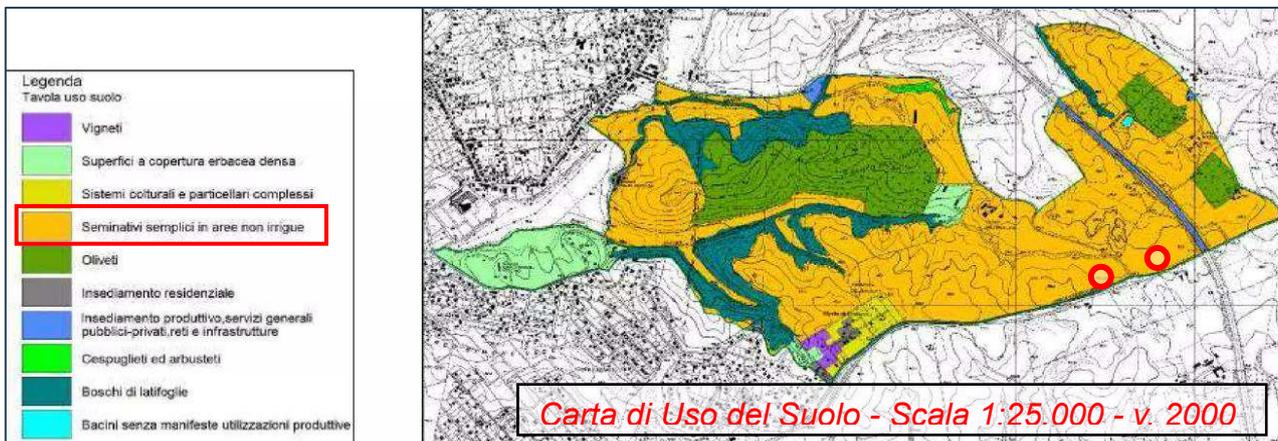
Per quanto attiene l'**idrografia principale** la stessa risulta abbastanza strutturata. Il disegno della rete idrografica generale è di tipo dendritico. L'asta principale è rappresentata dal Fosso di Santa Lucia che alla confluenza con il fosso dell'Inviolata diventa Fosso di Marco Simone, tributario di destra del Fiume Aniene e per il quale risultano tributari di sinistra il Fosso Capaldo ed il Fosso dell'Inviolata.



La natura dei terreni affioranti, prevalentemente poco permeabili e la pendenza permettono un discreto ruscellamento delle acque di precipitazione e favoriscono il drenaggio verso il Fosso dell'Inviolata e secondariamente verso quello di Marco Simone, i quali, in occasione di eventi meteorici consistenti, aumentano notevolmente la loro portata, notevolmente modesta. Nello specifico delle aree di interesse le stesse risultano collocate su rocce sciolte e lapidee per lo più collocabili tra "mediamente a poco permeabili". Si rileva nello specifico però che tale dinamica della rete idrografica risulta da tempo lontano modificata in particolare per questo ambito, infatti:

1. Il sistema del reticolo stradale esistente che interrompe la continuità ecologica interferendo con i bacini degli acquiferi anche con opere di regimazione delle acque e che sostanzialmente occlude la part. 645 e parzialmente la part. 148;
2. la presenza di interventi antropici (connessi anche con l'utilizzo agricolo delle aree) che si concretizzano in opere di canalizzazione delle acque, in generale presenti nel parco e nello specifico in questa porzione particolarmente antropizzata;

### **1.1.D. L'Uso del suolo**



La Carta di Uso del Suolo (CUS) è una carta tematica di base che rappresenta lo stato attuale di utilizzo del territorio e si inquadra nell'ambito del Progetto CORINE Land Cover dell'Unione Europea. La CUS, con un linguaggio condiviso e conforme alle direttive comunitarie, si fonda su 5 classi principali (Superfici artificiali, Superfici agricole utilizzate,

Superfici boscate ed ambienti seminaturali, Ambiente umido, Ambiente delle acque) e si sviluppa per successivi livelli di dettaglio in funzione della scala di rappresentazione.

La Cus articola la lettura dell'intero territorio della Regione Lazio al IV° livello di dettaglio, per un totale di 72 classi di uso del suolo, con una unità minima cartografata di un ettaro. Costituisce un ausilio indispensabile alla ricerca applicata nell'ambito delle scienze naturali e territoriali, alla programmazione, alla pianificazione e gestione dei vari livelli territoriali.

I beni immobili oggetto di analisi sono individuati come “seminativi semplici in aree non irrigue” : Sono considerati perimetri non irrigui quelli situati in aree collinari e montane dove non è praticata l'irrigazione. Questa classe comprende le coltivazioni erbacee e le aree coltivate a cereali, leguminose in pieno campo, colture foraggere, radici commestibili e maggesi.

Nello specifico gran parte della superficie è interessata da colture stagionali a frumento, mais ed erba medica con aree lasciate incolte per il pascolo ed in minor misura coltivazioni arboree, soprattutto vasti oliveti, ma nelle porzioni più a nord e lungo il fosso dell'Inviolata.

Tuttavia se pur storicamente sono rilevabili coltivazioni non irrigue nelle aree in oggetto di analisi, come da foto aeree riportate nelle pagine precedenti, attualmente non si praticano colture come si è potuto rilevare da ricognizione in sito e dalle restituzioni fotografiche sotto riportate.



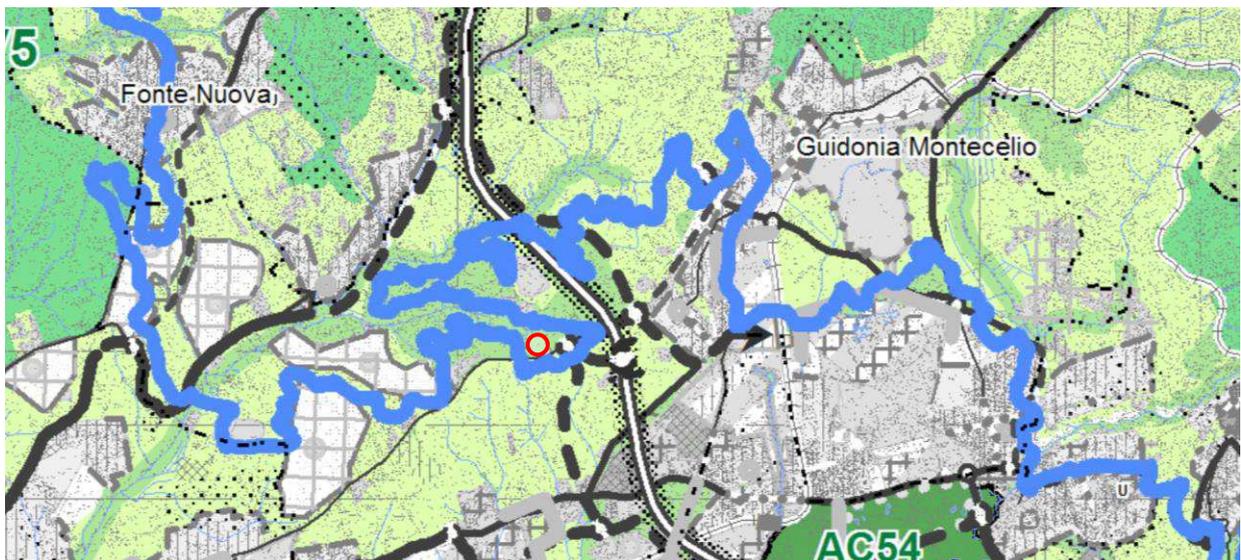
## 1.2. Analisi delle previsioni urbanistiche ed ecologiche (per l'area di proprietà) rinvenibili dalla pianificazione territoriale (area vasta \_ P.T.P.G.), dal Biciplan e dal P.U.M.S., P.R.U.S.S.T.

### 1.2.A.) P.T.P.G. della Città Metropolitana di Roma Capitale

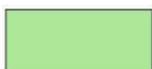
Dalla lettura degli elaborati cartografici e relazionali, con riferimento all'ambito di interesse, emergono i seguenti elementi di approfondimento ed analisi:

#### 1. la rete ecologica della C.M.R.C.

In allineamento con l'inquadramento effettuato in questa sede nel paragrafo 1.1.B. l'ambito in oggetto viene individuato come posto a cavallo tra due diversi sistemi geologico vegetazionali, nello specifico tra l'Unità 6: "Unità dei M.ti Cornicolani e Sabina Meridionale" e l'Unità 17 "Unità della bassa Valle dell'Aniene".



L'area viene individuata come di seguito:

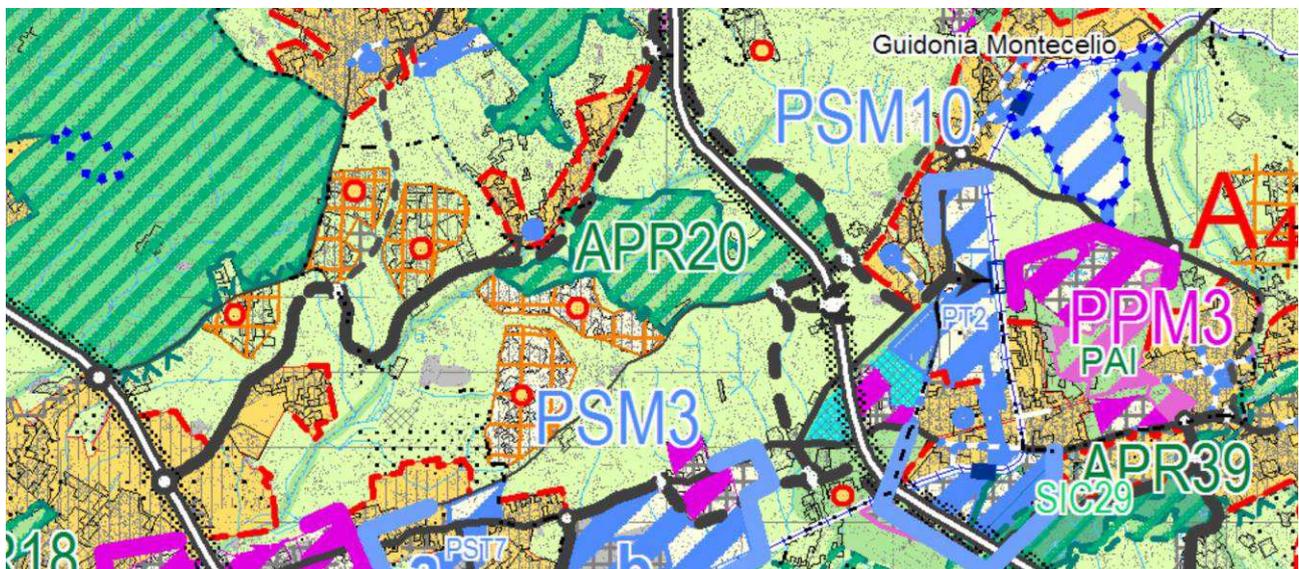


**Aree di connessione primaria** (connessione lineare e landscape mosaic) comprendono prevalentemente vaste porzioni del sistema naturale, seminaturale, seminaturale/agricolo, il reticolo idrografico, le aree di rispetto dei fiumi dei laghi e della fascia costiera e i sistemi forestali (ex legge Galasso, Codice Urbani)

Tale definizione testimonia che la C.M.R.C. non ha riconosciuto al sito particolari pregi sotto il profilo della funzione ecologica nella scala di area vasta. Tale conclusione si consolida se si pone a confronto la scelta di classificazione del ruolo ecologico effettuato nel P.T.P.G. con

quella effettuata per siti di analoga rilevanza sotto il profilo dei regimi giuridici di tutela (si vedano per esempio le Macchie di Barco e Gattaceca, o la riserva della Marcigliana collocate nella classificazione di “area buffer”: e corrispondenti a serbatoi di area vasta). E’ immaginabile che la tipologia di antropizzazione presente nel sito oggetto di analisi (discarica Inviolata, impianto T.M.B.) abbia almeno in parte compromesso la qualità paesaggistica e la funzione ecologica di questo habitat ridimensionandone il rango funzionale in termini di bacino di biodiversità su scala di area vasta.

## 2. Il disegno programmatico di struttura della C.M.R.C.



In termini di restituzione del regime giuridico il P.T.P.G. inquadra le aree, come ovvio che sia, nell’ambito dell’APR 20. Il P.T.P.G. sostanzialmente fotografa i regimi normativi vigenti non aggiungendo in questo elaborato alcuna informazione aggiuntiva, segue immagine della legenda:

**Aree protette regionali**

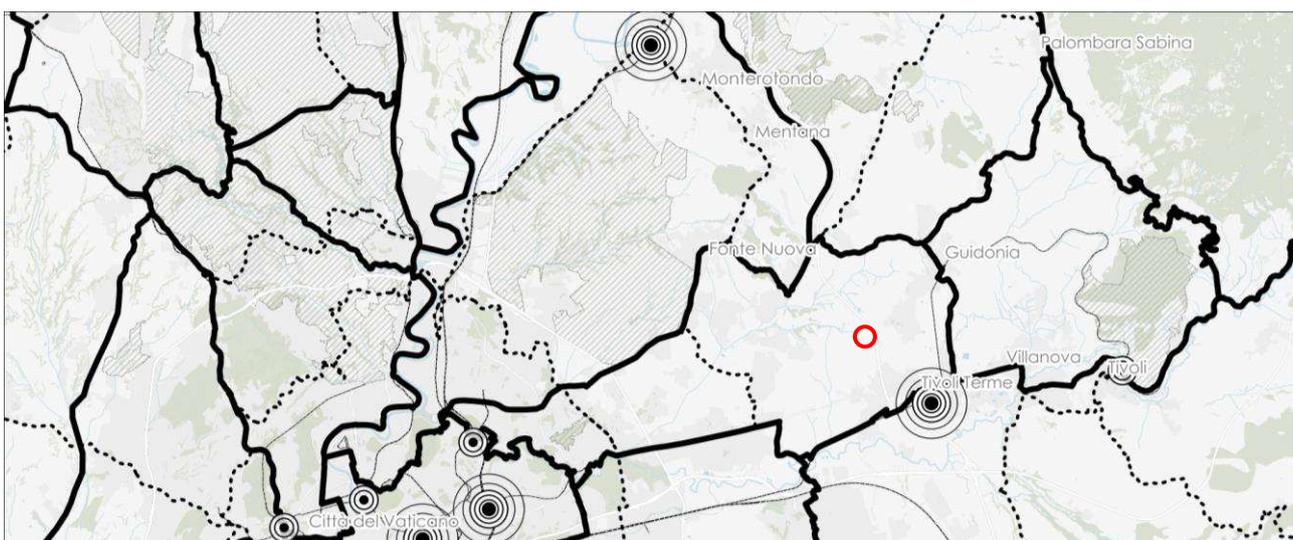
(Parchi, Riserve Naturali e Monumenti Naturali ai sensi della L. 394/91 art. 22, L.R. 29/97, ex L.R. 46/77)

**Aree Vigenti:** APR1 - Riserva Naturale Parziale Monterano; APR2 - Riserva Naturale Regionale Macchiatonda; APR3 - Monumento Naturale Palude di Torre Flavia; APR4 - Monumento Naturale Caldara di Manziana; APR5 - Parco Naturale Regionale Complesso lacuale di Bracciano e Martignano; APR6 - Monumento Naturale Pantane e Lagusiello; APR7 - Parco Sub-Urbano Valle del Treja; APR8 - Riserva Naturale Nazzano Tevere Farfa; APR9 - Parco Naturale di Veio; APR10 - Parco Naturale Regionale dei Monti Lucretili; APR11 - Monumento Naturale Galleria antica; APR12 - Monumento Naturale Quarto degli Ebrei / Tenuta di Mazzalupetto; APR13 - Riserva Naturale Insugherata; APR14 - Riserva Naturale Tenuta di Acquafredda; APR15 - Parco Regionale Urbano Pineto; APR16 - Riserva Naturale Monte Mario; APR17 - Riserva Naturale Valle dell'Aniene; APR18 - Parco Regionale Urbano di Aguzzano; APR19 - Riserva Naturale della Marcigliana; APR20 - Parco Archeologico Naturale Inviolata; APR21 - Monumento Naturale Valle delle Cannucce; APR22 - Monumento Naturale Parco di Villa Clementi e Ponte S.Stefano; APR23 - Monumento Naturale La Selva; APR24 - Parco Naturale Regionale dei Monti Simbruini; APR25 - Riserva Naturale Tenuta dei Massimi; APR26 - Parco Urbano Pineta di Castel Fusano; APR27 - Riserva Naturale Decima / Malafede; APR28 - Riserva Naturale Laurentino / Acqua Acetosa; APR29 - Riserva Naturale Valle dei Casali; APR30 - Parco Regionale Appia Antica; APR31 - Parco Regionale

Si limita esclusivamente a confermare le ipotesi di sviluppo del sistema della mobilità di rango provinciale che troveremo presenti in programmazioni altre e sotto riportate.

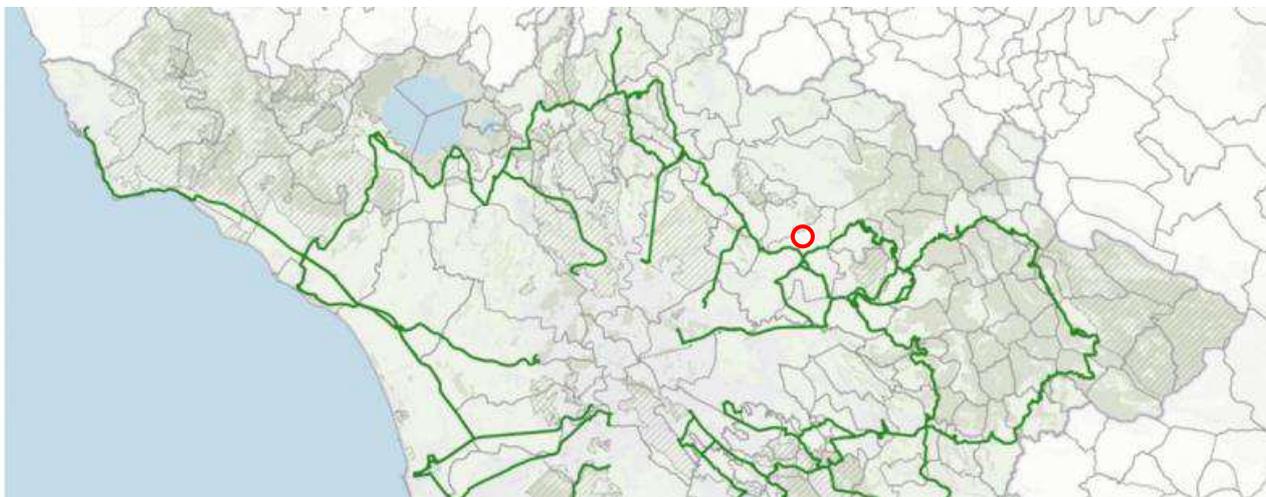
### 1.2.B.) BICIPLAN. della Città Metropolitana di Roma Capitale

Il Piano di settore in oggetto non reca previsioni circa l'ambito in oggetto, nemmeno con la programmazione di ciclovie turistiche o escursionistiche, come desumibile dall'immagine sotto recata. Tale ambito quindi non è stato oggetto di una valorizzazione o di una implementazione delle qualità paesaggistiche attraverso la realizzazione di sistemi di fruizione dell'ambito stesso che rendessero le aree oggetto di tutela godibili dalla cittadinanza o, comunque, dalla popolazione latamente intesa.



## **1.2.C.) P.U.M.S. della Città Metropolitana di Roma Capitale**

### **Az.008 - Individuazione dei corridoi di TPL extraurbano di connessione tra le Unità di Rete (rete I° livello)**



Come possibile evincere dalla tavola sopra riportata e contenuta nel “Documento di Piano” (uno dei documenti fondamentali di questo piano di settore) le aree oggetto di interesse si collocano in un importante crocevia per il T.P.L., di rango provinciale e baricentrico rispetto al sistema Roma.

### **1.2.D.) PRUSST Asse Tiburtino - secondo tratto: Tronco di collegamento Tiburtina – S.P. Settecamini - Guidonia - Svincolo A1**



La viabilità prevista nel P.T.P.G. trova conferma anche nel P.R.U.S.T. asse tiburtino, in difesa della cui programmazione il Comune di Guidonia Montecelio ha presentato osservazione al precedente procedimento di apposizione del vincolo relativo al D.M. Tor Mastorta. Il richiamo fatto in questa relazione alla viabilità della “bretellina” viene qui menzionato a testimonianza della posizione strategica che

l’ambito riveste nell’area vasta e a testimonianza (quale derivazione neanche troppo implicita) della notevole rendita di posizione delle due proprietà oggetto di osservazioni. Tale rendita rileva se non altro per quel che risulta inerente la posizione dei terreni in oggetto che possono fungere quale accesso all’area tutelata ex L.R. 22/1996, di cui potrebbe divenire accesso funzionalmente organizzato per ospitare i servizi (o parte di essi) del Parco dell’Inviolata stesso.

Nell’immagine sopra riportata si può vedere l’Individuazione su foto aerea del Tronco di collegamento Tiburtina – S.P. Settecamini - Guidonia - Svincolo A1 Sempre nel quadrante IV c’è un’altra opera di futura costruzione e di non poco valore, il secondo tratto del PRUSST Asse Tiburtino, nello specifico il Tronco di collegamento Tiburtina – S.P. Settecamini - Guidonia - Svincolo A1. Il tracciato pianificato della così detta “Bretellina”, accoglie le indicazioni del PTPG, ed è stato individuato di concerto tra l’amministrazione provinciale e comunale. Il progetto preliminare è stato approvato in variante urbanistica ai sensi dell’art. 19 del DPR 327/01 dalla Provincia di Roma con Città di Guidonia Montecelio - Area IV

Urbanistica e Assetto del Territorio 7 Memorie relativa alla nota Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, prot. MBAC - SAR - LAZ n.6491 del 06.08.2015 Deliberazione Giunta Provinciale n. 1520/49 del 29/12/2009 e dal comune di Guidonia Montecelio con Deliberazione Consiglio Comunale n. 22 del 8/4/2010; quello definitivo con Delibera di Consiglio Comunale n. 70 del 14.09.2012.

Il progetto della Bretellina, è compreso tra via di Casal Bianco a nord, via Fratelli Gualandi a sud e l'Autostrada A1 a est, è costituito da un nuovo asse viario di collegamento tra Via Gualandi e la S.P. Settecamini-Guidonia in prossimità dello svincolo di Guidonia sulla autostrada A1. L'asse è totalmente di nuova realizzazione, e si sviluppa su una lunghezza di circa 1600 m, a livello altimetrico la viabilità parte dalla quota di via Fratelli Gualandi (viabilità esistente) per poi salire progressivamente fino a raccordarsi con la quota della rotatoria sulla S.P.28 bis. Il tracciato stradale progettato è classificato, ai sensi del DM 5-11-2001 "Norme funzionali geometriche per la costruzione delle strade", come "Strada locale extraurbana" con tipologia "F1".

### **1.3. Analisi delle previsioni urbanistiche e paesaggistiche (per l'area di proprietà rinvenibili dalla pianificazione territoriale (area vasta\_ P.T.P.R., il Piano del Parco dell'Inviolata di cui alla norma istitutiva, contributi conoscitivi derivanti dalla ricerca scientifica)**

**1.3.1. P.T.P.R. Le tavole A del P.T.P.R. approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2.**



| Sistema del Paesaggio Naturale  |                                       |
|---|---------------------------------------|
|  | Paesaggio Naturale                    |
|  | Paesaggio Naturale di Continuità      |
|  | Paesaggio Naturale Agrario            |
|  | Coste marine, lacuali e corsi d'acqua |

Le tavole A del P.T.P.R. individuano le aree in oggetto classificandole come Paesaggio naturale agrario. Tale paesaggio secondo la

norma del P.T.P.R. è costituito dalle porzioni di territorio che conservano i caratteri tradizionali propri del paesaggio agrario, e sono caratterizzati anche dalla presenza di componenti naturali di elevato valore paesistico. Tali paesaggi, secondo la norma del P.T.P.R., sono prevalentemente costituiti da vasti territori a conduzione agricola collocati in aree naturali protette o nelle unità geografiche delle zone costiere e delle valli fluviali. La tutela è volta alla conservazione integrale degli inquadramenti paesistici mediante l'inibizione di iniziative di trasformazione territoriale e in linea subordinata alla conservazione dei modi d'uso agricoli tradizionali. Allo stato, stante la previsione della tavola A, risultano consentite esclusivamente le seguenti attività assunte come ipotizzabili per il sito, qualora nella redazione del Piano del Parco dell'Inviolata, ancora non esistente, si ipotizzasse una zona di promozione economica proprio in questo punto al fine di concentrare i servizi di accesso al Parco:

|            |   |   |
|------------|---|---|
| <b>5.7</b> | <b>impianti sportivi all'aperto e servizi di pertinenza</b> | Fruizione del paesaggio agrario nel rispetto dei valori paesistici e del patrimonio naturale  |
| 5.7.1      | recupero e ampliamenti inferiori al 20%                     | Consentito il recupero e l'ampliamento inferiore al 20% della superficie degli impianti sportivi esistenti nonché l'adeguamento funzionale dei servizi strettamente necessari per la loro fruizione.                |
| 5.7.2      | nuova realizzazione e ampliamenti superiori al 20%          | Consentiti con possibilità di realizzare le strutture strettamente necessarie per la loro fruizione nel rispetto della vegetazione arborea e del sistema morfologico esistente con i.f. 0,001 mc/mq ed h. max 7 ml. |

Tra le due opzioni recate in tabella (tutte le possibilità presenti prima del punto 5.7 sono state non considerate poiché non confacenti alla casistica in oggetto) allo stato è ipotizzabile esclusivamente la nuova realizzazione di impianti sportivi all'aperto con minimali servizi di pertinenza.

Inoltre, secondo la disciplina di P.T.P.R., sono allocabili i seguenti interventi:

|       |  |  |
|-------|--|--|
| 7.2.4 | viabilità di servizio all'attività agricola o ad altre attività con essa compatibile | È consentita l'apertura di strade poderali necessarie alla conduzione dei fondi. I tracciati devono seguire la morfologia del terreno e non devono essere asfaltati.             |
| 7.2.5 | percorsi pedonali e sentieri naturalistici   | Consentiti nel rispetto della morfologia dei luoghi e della caratteristiche del paesaggio agrario.   |
| 7.2.6 | piste ciclabili  | Consentite nel rispetto del contesto naturale esistente. La relazione paesaggistica deve fornire elementi necessari alla valutazione dell'inserimento nel paesaggio circostante. |
| 7.2.7 | parcheggi e piazzole di sosta  | Sono consentite esclusivamente piazzole di sosta in terra battuta con movimenti di terra max + o - 1,50 m sul piano di campagna.   |

Va detto che tale previsione, sopra riportata, va confrontata con la normativa del D.M. Tor Mastorta che ha la struttura di un "vincolo vestito" recante specifica disciplina autorizzatoria degli interventi assentibili e/o vietati.

Nello specifico si rileva che dalla lettura del sito del Comune di Guidonia Montecelio ([https://halleyweb.com/c058047\\_s/mc/mc\\_p\\_dettaglio.php?id Pubbl=32261](https://halleyweb.com/c058047_s/mc/mc_p_dettaglio.php?id Pubbl=32261)) pur essendo elencate le "Norme" del vincolo non risultano allegate. Sul sito del MIC si è riusciti a desumere un avviso di avvio procedimento però risalente alle riedizione del 2024, non la attuale quindi, da cui risultano disponibili i materiali nel link di seguito prodotto (tra cui le

Norme), non sapendo se i contenuti sono però rimasti invariati nella pubblicazione del 2025 (<https://sabap-met-rm.cultura.gov.it/guidonia-montecelio-rm-avvio-procedimento-di-tutela-paesaggistica/> ). Dalla consultazione del sito della Regione Lazio (<https://www.regione.lazio.it/cittadini/urbanistica/pianificazione-paesaggistica/provvedimenti-ministeriali>) si desumono i seguenti materiali riferibili alla pubblicazione all'albo pretorio del Comune di Guidonia Montecelio dal 24.03.2025 al 22.06.2025. Da questo ultimo link (Regione Lazio) si sono tratte le Norme oggetto di analisi, di cui seguono gli stralci di interesse per le aree oggetto di osservazione.

proposta, all'attribuzione dei 'paesaggi' individuati nella Tavola A del **P.T.P.R. adottato** con Deliberazioni di G.R. Lazio n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007 (le previsioni della cui Tav. A "rivivono" a seguito dell'annullamento, in forza della sentenza del Consiglio di Stato n. 6267 del 12.7.2024, del Decreto MiBACT del 16.09.2016).

Per quanto attiene l'area all'interno del perimetro del Parco Naturale Regionale dell'Inviolata, si mantengono inalterate le zone classificate come "Paesaggio naturale", mentre il resto dell'area viene modificato in "Paesaggio naturale agrario"; ciò al fine di garantire la continuità della preservazione dei valori paesaggistici, sottolineati anche dalla stessa esistenza del Parco Naturale.

Nel resto del territorio le aree classificate come "Paesaggio agrario di valore" vengono

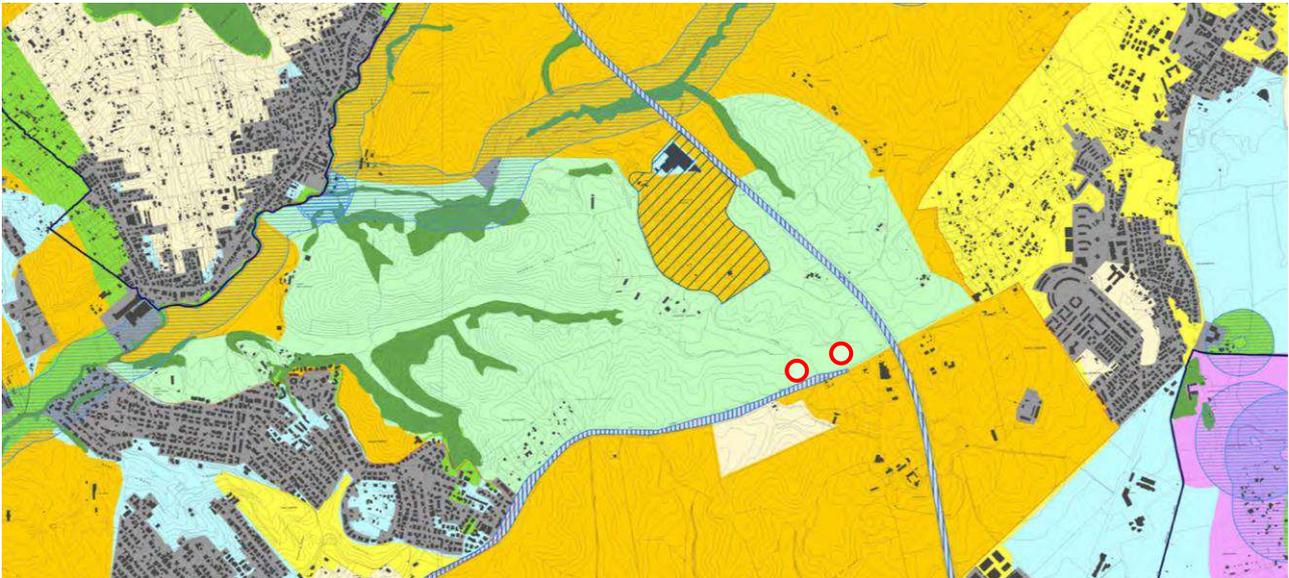
Si confermano le prescrizioni contenute nelle norme del P.T.P.R. approvato in riferimento ai diversi paesaggi individuati.

Inoltre, all'interno dell'intera area definita dalla presente proposta, si prescrive:

- il divieto di realizzare nuove strade carrabili nei seguenti Paesaggi: Paesaggio naturale, Paesaggio naturale agrario, Paesaggio naturale di continuità, Paesaggio agrario di rilevante valore [Rif. Norme P.T.P.R. artt. 22, 23, 24, 25 tabella B) punti 7.2.1, 7.2.3]. È fatta salva l'apertura delle strade consentite al punto 7.2.4 della tabella B) (viabilità di servizio all'attività agricola o ad altre attività con essa compatibile) con le modalità prescritte dalle Norme del P.T.P.R. nei rispettivi paesaggi, i cui progetti andranno preventivamente sottoposti al parere di questo Ministero;

Il MIC effettua nella nuova stesura delle "Norme" un coordinamento con la disciplina delle tabelle "B" di P.T.P.R.. Le quali come sopra relazionato consentono pochissime realizzazioni che risultano particolarmente punitive anche in relazione alla applicabilità degli indici di prassi utilizzati nelle zone agricole. Ci si chiede quindi, a meno della possibilità di realizzare strutture sportive all'aperto, compatibili con il paesaggio, quali servizi potranno essere offerti dal Parco dell'Inviolata, se nemmeno le aree che non sono coltivate, che sono poste tra discarica e lo svincolo possono offrire i servizi di accesso al Parco per l'utenza potenziale.

Ad oggi tutto sembra rimandato al “futuro” Piano del Parco. Va rilevato infine (come sopra cennato) che il MIC effettua una proposta di modifica alla tavola A (tav.375) del P.T.P.R. approvato e che è apprezzabile nell’ immagine a seguire:



Le novità consistono sostanzialmente nella introduzione delle seguenti previsioni:

| Sistema del Paesaggio Insediativo   |   |
|---|---|
|  | Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto |
|  | Parchi, Ville e Giardini Storici                                      |
|  | Paesaggio degli Insediamenti Urbani                                   |
|  | Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione                            |
|  | Paesaggio dell'Insediamento Storico Diffuso                           |
|  | Reti, Infrastrutture e Servizi  |
|  |   |
|  | Aree di Visuale   |
|  | Punti di Visuale  |
|  | Percorsi panoramici   |
|  | Ambiti di recupero e valorizzazione paesistica                        |
|  | Piani attuativi con valenza paesistica                                |

1. Inserimento dell'impianto di T.M.B. esistente in un paesaggio in evoluzione;
2. individuazione di un ambito di recupero e valorizzazione paesistica coincidente con il perimetro della discarica dell'Inviolata;

3. individuazione di due reti di infrastrutture e servizi coincidenti con il tratto autostradale dell'A1 e con una porzione della S.P. 28 bis, che per dichiarazione del MIC era erroneamente saltata come retino nella precedente pubblicazione del 2016, la quale a tutt'oggi però si interrompe proprio a metà del fronte su strada della part. 148, la part. 645 ha il fronte completamente ricompreso.

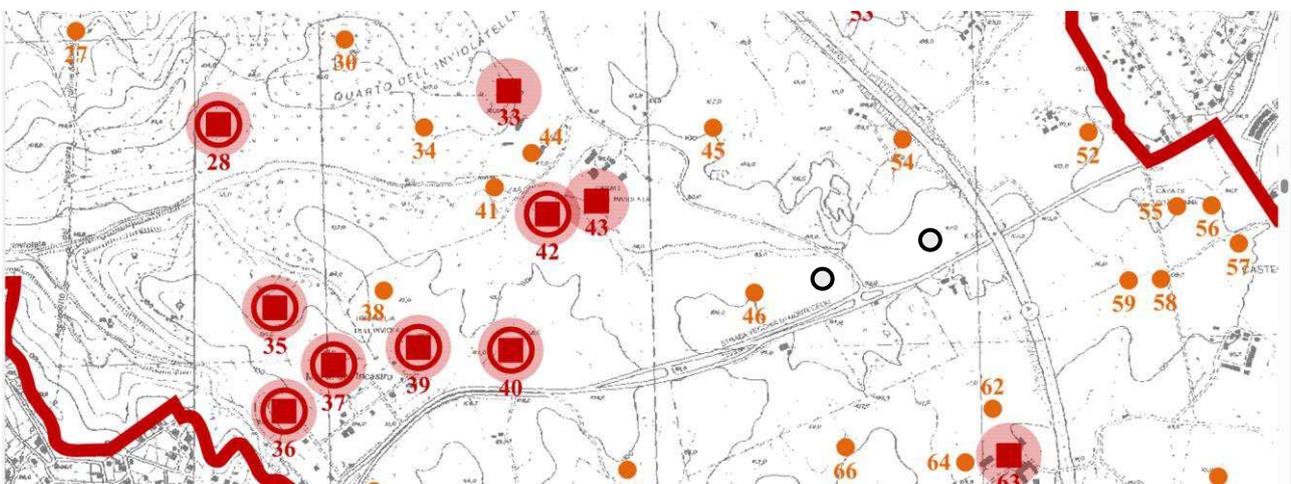
### **1.3.2. P.T.P.R. Le tavole B del P.T.P.R. approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2.**

Per quanto attiene le tavole "B", (tav. 375) vale solo la pena rilevare che il proposto decreto nella riedizione del 2025 specifica attraverso le "norme" che lo "vestono" il seguente regime:

Considerato che, dal confronto fra la Carta Archeologica, recepita e integrata nella presente proposta (cfr. *"Elaborato n. 07 – Localizzazione dei siti archeologico-monumentali su C.T.R."*), e la tavola B del P.T.P.R., sono risultate alcune discrepanze in merito alla localizzazione dei siti archeologici, e che l'aggiornamento della cartografia del P.T.P.R. con il recepimento della nuova identificazione di detti siti sarà effettuato con le modalità prescritte dall'Accordo stipulato ai sensi degli artt. 143, comma 2 e 156, comma 3 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. tra la Regione Lazio e il Ministero della Cultura, si segnala quanto segue: **nelle more dell'aggiornamento della tavola B del P.T.P.R., la cartografia di riferimento per l'esatto posizionamento dei siti archeologici è costituita dagli elaborati denominati "Elaborato n. 07 – Localizzazione dei siti archeologico-monumentali su C.T.R." e "Elaborato n. 09 – Fogli catastali con perimetro e siti archeologici con complessi monumentali e resti emergenti" facenti parte della presente proposta.**

Segue l'elenco dei complessi monumentali e dei resti **emergenti**, con l'indicazione dei Fogli e delle Particelle catastali in cui ricadono.

### **Le particelle 645 e 148 non risultano in elenco.**



### **1.3.3. Contributi conoscitivi derivanti dalla ricerca scientifica, il Piano del Parco.**

Con L.R. 20 Giugno 1996, n. 22 la Regione Lazio provvede alla “*Istituzione del parco naturale archeologico dell'inviolata in Guidonia Montecelio*”. Le aree oggetto di osservazioni ricadono appunto in questo ambito di tutela classificato di interesse regionale ed inserito nel sistema dei parchi e delle riserve naturali del Lazio, nonché nell'elenco ufficiale delle aree naturali protette ai sensi degli articoli 3 e 5 della legge n. 394 del 1991. Dalla lettura dell'articolo 3 della norma è possibile apprendere come il parco dell'Inviolata è delimitato dai confini provvisori riprodotti nella cartografia 1:25.000 contenuti nell'allegato A che costituisce parte integrante della legge. La revisione dei confini viene effettuata solo oggi con la adozione del Piano del Parco, su cui segue specifico approfondimento.

La norma regionale istitutiva del Parco definisce l'obbligo/dovere di approvazione del piano dell'area, solo oggi intervenuta con la adozione dello stesso. Tale Piano assume valore di piano paesistico e di piano urbanistico e sostituisce i piani urbanistici ed i piani territoriali o urbanistici di qualsiasi livello (e tenendo conto delle particolarità dell'ambiente e della finalità del parco dell'Inviolata) deve indicare:

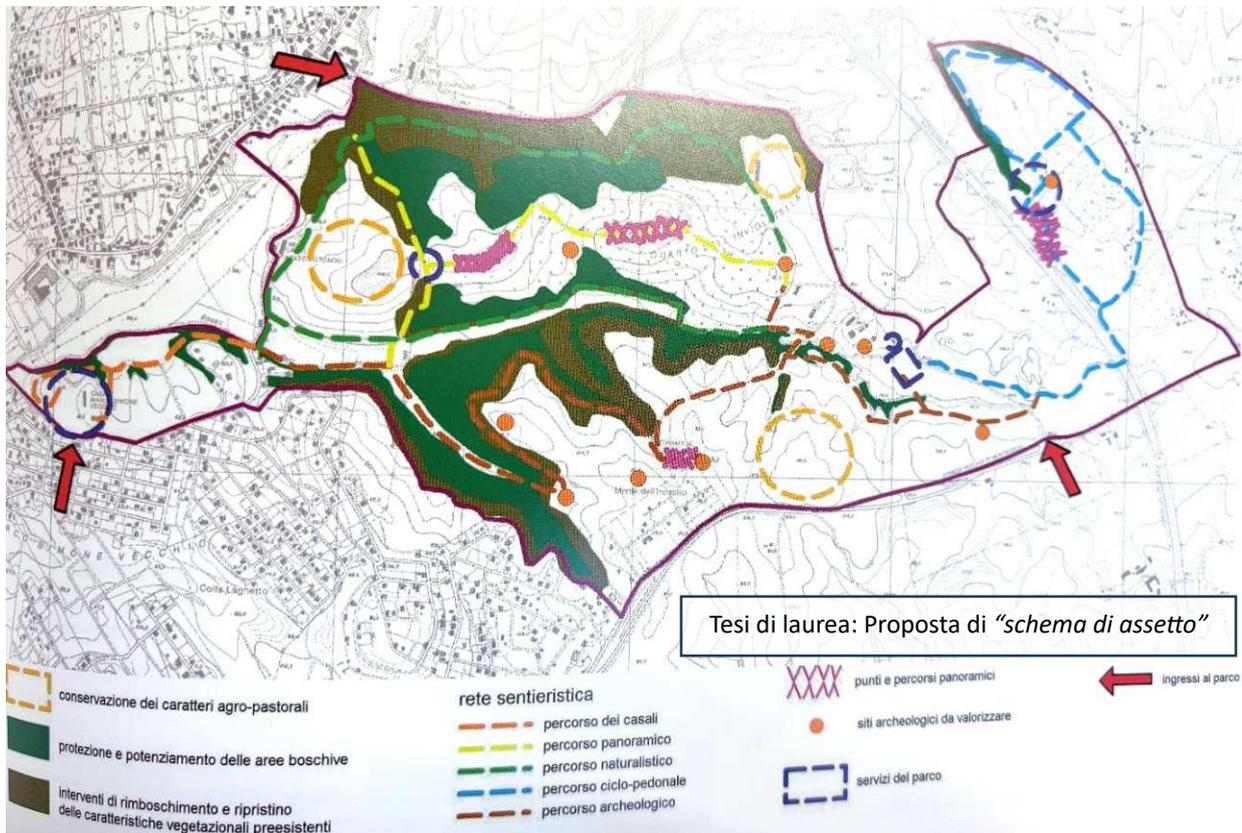
- a) la perimetrazione definitiva;
- b) le aree da destinare a riserva generale orientata, in cui attuare i programmi di rimboschimento e di ripristino delle caratteristiche degli ecosistemi preesistenti;
- c) la definizione di precisi vincoli d'uso tali da garantire la conservazione dei valori delle preesistenze archeologiche e l'indicazione delle aree da sottoporre prioritariamente ad esproprio;
- d) gli interventi per la manutenzione ed il restauro dei monumenti già oggi parzialmente visibili, quali la Torraccia ed il Mausoleo di Monte dell'Incastro, nonché quelli per la graduale estensione degli scavi con la valorizzazione anche dei resti medioevali;
- e) la realizzazione del museo storico-didattico per la diffusione delle conoscenze del parco nel suo duplice aspetto naturale e archeologico;

- f) la ristrutturazione dei casali dell'Inviolata per la creazione di infrastrutture del parco;
- g) la creazione di sentieri pedonali e ciclabili che colleghino la zona dei casali e fra loro i siti e i punti panoramici di maggiore interesse del parco, quali Monte dell'Incastro, Monte del Sorbo, Quarto del Campanile, Marco Simone Vecchio, Laghetto di TorMa Storta;
- h) gli interventi necessari alla bonifica della discarica regionale dei rifiuti, denominata dell'Inviolata, secondo le modalità fissate dall'articolo 34 della legge regionale 22 maggio 1995, n. 38;
- i) le aree e le strutture da destinare alla fruizione pubblica per fini di turismo sociale (maneggi, pesca sportiva nel laghetto di Torma Storta ed altro);

Dalla lettura della legge di istituzione e tutela del Parco è possibile desumere che le aree oggetto di osservazione non rientrano tra i punti/siti del Parco che costituiscono ambiti di pregio per il Parco stesso né sotto il profilo paesaggistico né sotto quello archeologico. Tale elemento si raccorda con quanto desunto dalla lettura degli altri strumenti di programmazione sopra elencati.

Al fine di restituire un quadro organico sull'area oggetto di analisi si ritiene di utilità riportare anche alcuni contenuti della "Tesi di Laurea in urbanistica e sistemi informativi territoriali" di Simone Quintavalle recante il seguente oggetto: *"Materiali propedeutici al Piano di Assetto del Parco Regionale Naturale Archeologico dell'Inviolata di Guidonia"*.

In particolare nell'ambito del lavoro di ricerca (datato 2009 e quindi purtroppo leggermente risalente) si può evincere due contributi conoscitivi di utilità particolare: la tavola del "riconoscimento dei paesaggi unitari", la tavola della proposta", di cui si producono stralci e commento.



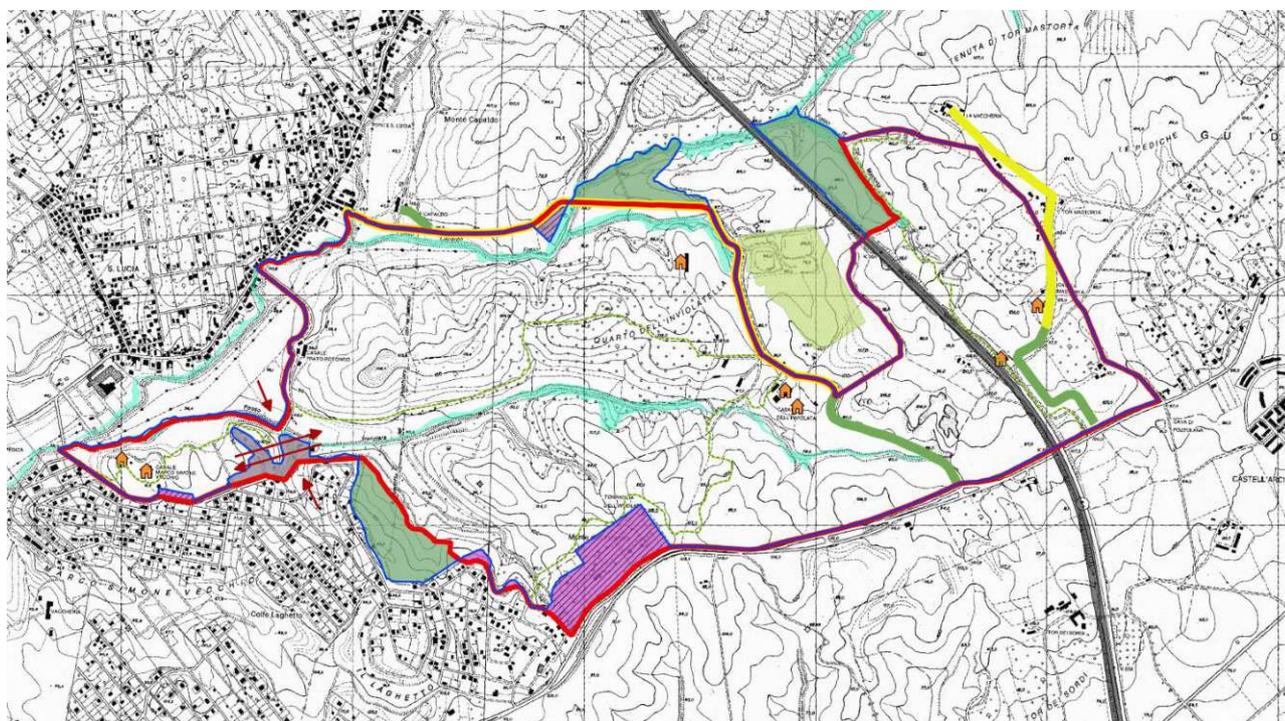
Dalla tavola della proposta è possibile evincere come in coincidenza delle aree in oggetto vengano individuati:

1. l'accesso al Parco dell'Inviolata;
2. il sentiero (tangente alle aree) dedicato alla ciclo-pedonalità.

Dei tre accessi pensati nella tesi di laurea quello compreso tra le aree oggetto di osservazione è l'unico che può costituirsi come ingresso per una utenza che proviene da una lunga percorrenza, anche extra-locale: ciò in ragione della sua collocazione all'uscita del Casello dell'autostrada A1 e di una strada provinciale a scorrimento veloce, nonché poiché risulta collocato esattamente dove la programmazione di area vasta individua il "Crocevia" del TPL di ambito metropolitano (PUMS). Gli altri due accessi sono di ambito locale, collocati all'interno di tessuti residenziali dove non è nemmeno ipotizzabile inserire parcheggi, né all'esterno del Parco (date le condizioni del sito all'esterno), né all'interno vista la morfologia del Parco e le giuste previsioni di tutela e rimboscimento previste dalla proposta avanzata dalla tesi di laurea.

Per quanto attiene il percorso ciclopedonale diretto dal centro del Parco (casali agricoli) verso l'ambito di Tor Mastorta lo stesso appare come integrato funzionalmente al posizionamento dell'accesso, seppure nella tesi non viene pensata l'area dedicata al parcheggio ed ai servizi di prima accoglienza, che data la bassa qualità paesaggistica delle area oggetto di osservazione ben potrebbero essere collocati nelle aree di proprietà, oggetto delle presenti osservazioni: le stesse risultano infatti prive di particolari connotati di qualità paesaggistica, non coltivati da decenni, non irrigui, privi di presenza archeologiche chiaramente evincibili dalle cartografie ufficiali.

#### **1.4. Analisi delle previsioni del nuovo Piano di Assetto del Parco Archeologico Naturale dell'inviolata adottato con Decreto del Presidente n. P00014 del 12-05-2025.**



**LEGENDA**

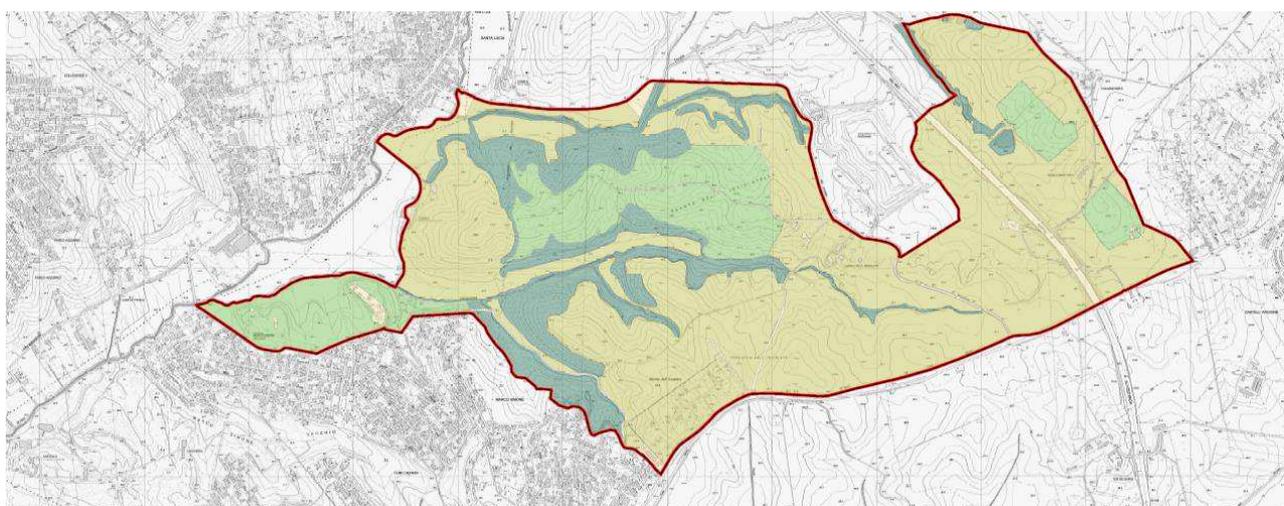
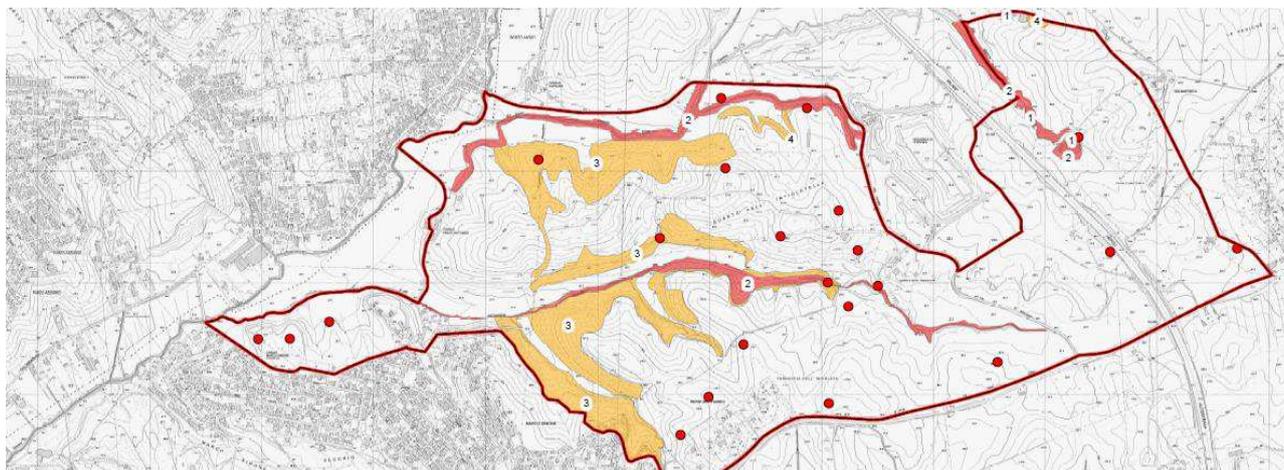
-  Perimetro istitutivo
-  Perimetro proposto
-  Aree in diminuzione
-  Aree in aumento
-  Tracciato autostradale
-  Necessità di garantire la percorribilità sulla sentieristica principale
-  Controllo qualità dei corsi d'acqua principali
-  Pericolosità del patrimonio edilizio rurale
-  Discariche abusive lungo la viabilità di perimetrazione interna (maggiore intensità)
-  Discariche abusive lungo la viabilità di perimetrazione interna (minore intensità)
-  Zone urbanizzate
-  Impianto Gas
-  Attività produttive
-  Presenza discarica
-  Necessità di garantire continuità territoriale

Dalla lettura della “carta delle criticità”

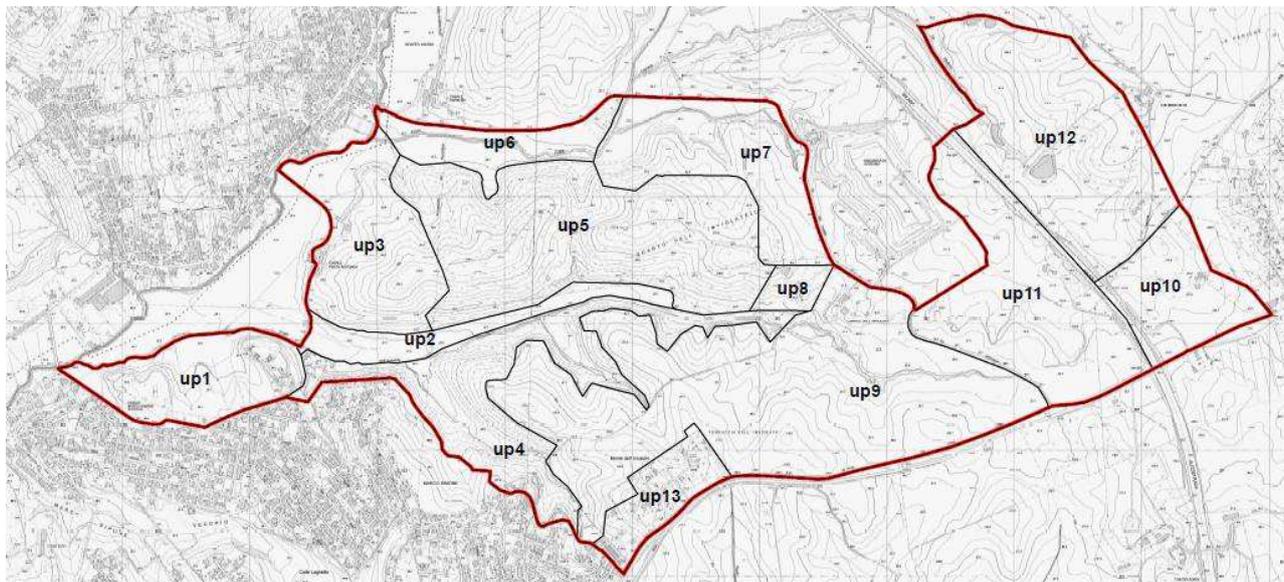
è possibile evincere, per quanto attiene le aree oggetto di osservazioni, la presenza della seguente criticità *“Discariche abusive lungo la viabilità di perimetrazione interna”*, lungo il sedime di Via dell’Inviolatella.

Dalla lettura invece della “Carta degli

elementi di interesse ai fini della tutela” non si desume la presenza di alcun elemento di interesse ai fini della tutela.

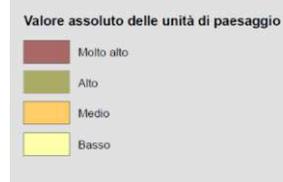


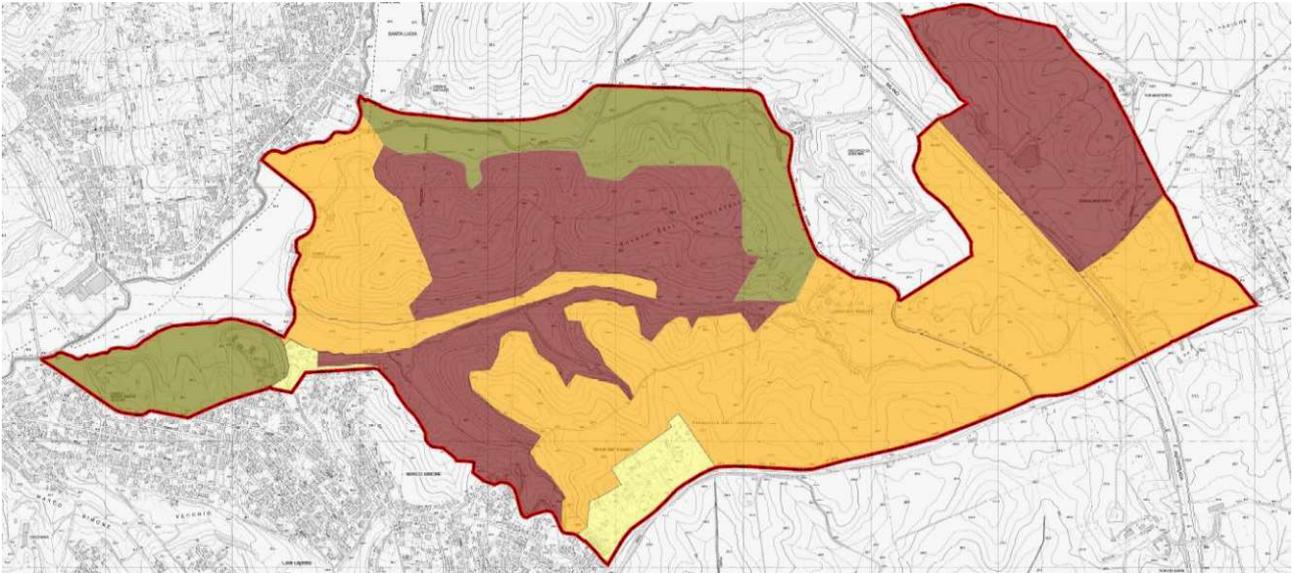
Dalla lettura della “Carta della sensibilità e trasformabilità” si desume che il Piano riconosce alle aree oggetto di osservazione un livello di sensibilità medio.



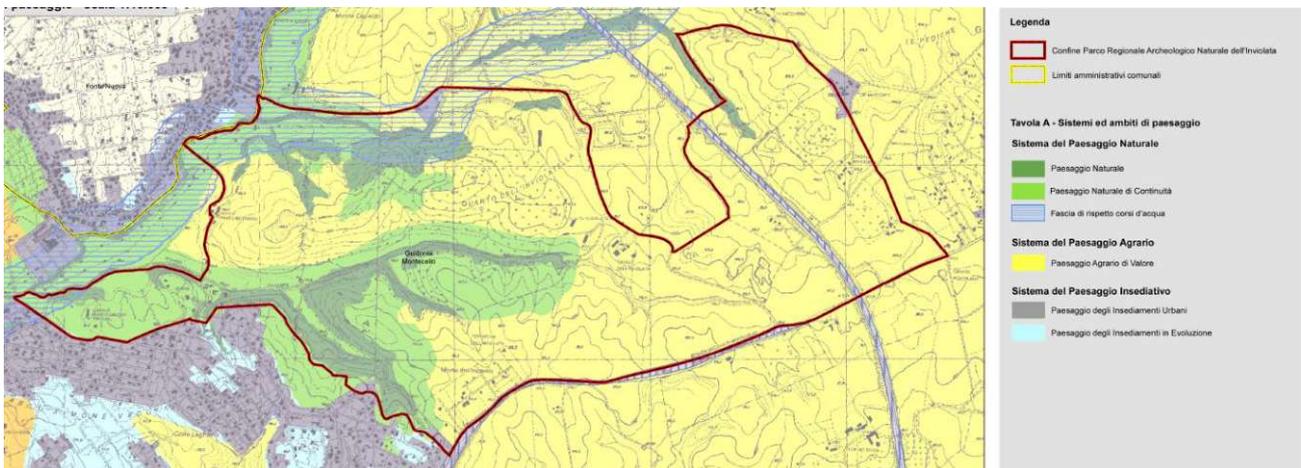
La “carta delle unità di paesaggio” colloca la proprietà come divisa tra due unità: **“UP9: Pendici della Torraccia dell’Inviolata Pendici della Torraccia dell’Inviolata”**, di cui la proprietà è sicuramente un elemento marginale e la **“UP 11: Pendice del Casale di Tor Mastorta”**, per quanto tale ambito risulti separato dal casale di Tor Mastorta dalla Autostrada in modo continuo, a meno di un sottopasso oggi infestato di rifiuti e scenario di noti e tristi episodi di cronaca nera.

Dalla lettura della **“Carta del valore complessivo delle unità di paesaggio”** si evince che il valore assoluto attribuito alle aree oggetto di osservazioni è medio e quindi assolutamente non in linea con la vigente classificazione di tutela dei paesaggi prevista dal P.T.P.R. che auspicabilmente verrà **adeguato ad un più consono paesaggio di valore.**





Come è possibile infatti desumere dalla tavola sotto in stralcio viene individuato come paesaggio compatibile con il sito quello definito come “Paesaggio agrario di valore”



## 1.5. Analisi delle previsioni urbanistiche rinvenibili dalla pianificazione comunale



| 5 ZONE E-ATTIVITÀ AGRICOLE |          |  |
|----------------------------|----------|--|
| SOTTOZONE:                 |          |  |
| ATTUALE                    | PROGETTO |  |
|                            |          | E4 (ZONA AGRICOLA VINCOLATA)           |
|                            |          | E1 ZONE PER ATTIVITÀ PRIMARIE (art.11) |
|                            |          | E2 ZONA RURALE CON RESIDENZE           |
|                            |          | E3 VERDE PRIVATO (art.11)              |
|                            |          | E5 (ZONA AGRICOLA SPECIALE)            |
|                            |          | E6 (ZONA AGRICOLA SPECIALE VINCOLATA)  |

Rileva evidenziare come con l'approvazione della L.R: 38/1999 per il territorio di Guidonia Montecelio è entrato pienamente in vigore il titolo V di detta norma che ha comportato l'unificazione di tutte le sottozone agricole. Ad ogni buon conto, come sopra esposto trova applicazione la disciplina della tabella B delle NTA del P.T.P.R. in relazione al paesaggio naturale agrario per quel che attiene i parametri urbanistico edilizi.

Ulteriori atti di programmazione da parte del Comune di Guidonia Montecelio per questo ambito non risultano essere stati mai prodotti. E' di tutta evidenza come in effetti, in attesa dell'adozione/approvazione del Piano del Parco, il Comune stia attendendo l'attivazione di procedimenti finalizzati alla approvazione di piani sovraordinati per organizzare le politiche di sviluppo conseguenti.

## 2. INDICAZIONI E VALUTAZIONI URBANISTICHE E PAESAGGISTICHE

### 2.2. Individuazione delle criticità ed opportunità ai fini di un equilibrato contemperamento degli interessi (pubblico e privato) anche in applicazione delle disposizioni normative vigenti

Al fine di semplificare la lettura del lavoro ricognitivo portato avanti nelle pagine a precedere si vuole qui riportare le criticità sotto forma di elenco per poi nel successivo paragrafo provvedere a specificare l'ipotesi di cui alle presenti osservazioni.

#### **Criticità:**

- 2.2.1.1. Assenza nel Piano di Assetto del Parco archeologico e naturalistico di specifiche individuazioni circa le modalità finanziarie (pubblico/private) con cui attuare le previsioni dello stesso e la mancanza di previsioni circa una rete della ciclabilità e della penetrazione/percorrenza pedonale del parco ai fini di una sua fruizione/valorizzazione, con connessa previsione di aree per parcheggiare i veicoli con cui accedere allo stesso;
- 2.2.1.2. Assenza di una disciplina normativa specifica per le aree ricomprese nel proposto D.M. Tor Mastorta, che come visto si limita a confermare le previsioni contenute nelle tabelle B delle norme tecniche del P.T.P.R., le quali purtroppo nascono con diversa finalità essendo dirette a fornire un minimale apparato normativo a tutte le tipologie di paesaggio naturale agrario presenti nella regione Lazio e quindi non pensate per leggere e valorizzare i contenuti paesaggistici ed urbanistici dello specifico sito;
- 2.2.1.3. Assenza di una programmazione desumibile dal BICIPLAN della C.M.R.C. tanto più incomprensibile quanto più si pensa che l'ambito in oggetto è inserito in due livelli di vincolo preordinati alla tutela e valorizzazione di ambiti

di elevata qualità paesaggistica che potrebbero/dovrebbero essere meglio fruiti dalla cittadinanza;

2.2.1.4. Depauperamento delle qualità del sito (come attestato anche dal P.T.P.G. della C.M.RC. che non individua un altissimo livello nella valenza ecologica del sito come diversamente avviene per aree analoghe e limitrofe \_Barco e Gattaceca per esempio) poiché la capacità di investimento del privato nella riqualificazione delle aree rimane compressa;

### **Opportunità:**

1. Presenza di individuazione nel PUMS di CMRC di un sistema di viabilità dedicata al T.P.L., la quale trova un importante centralità proprio in prossimità dello svincolo sull'A1, collocando di fatto, nella programmazione di area vasta, le aree del Parco in un punto nevralgico che ben potrebbe essere valorizzato, almeno come porta del Parco (magari attrezzata con servizi pubblico/privati dedicati a sport ed accoglienza);
2. Una migliore definizione della norma tecnica che veste il proposto vincolo di Tor Mastorta (rispetto a quella proposta) al fine di individuare la disciplina edilizia, urbanistica e paesaggistica compatibile con gli obiettivi del decreto di vincolo. La stessa potrebbe essere una occasione per rendere successivamente conformi paesaggisticamente interventi di riqualificazione/valorizzazione del Parco;
3. La diversa e corretta definizione del paesaggio derivante dal vincolo di Tor Mastorta (da specificarsi ed attuarsi meglio, magari anche in recepimento delle osservazioni da considerare come contributo conoscitivo al perfezionamento del DM proposto). Il D.M. allo stato non tiene conto delle diverse qualità paesaggistiche degli ambiti agricoli, ma si limita ad accettare la definizione di paesaggio effettuata dal P.T.P.R. che è consistita nello “spalmare” il paesaggio naturale agrario in modo acritico su tutte le aree interne al “provvisorio” perimetro del Parco: semplicemente in ossequio alla previsione della norma tecnica di P.T.P.R. che prevede che tale paesaggio (ma come criterio generale) sia

individuato in tutti gli ambiti interni ai perimetri dei parchi regionali. Sembrerebbe ovvio pensare che tale criterio dovrebbe poi essere calato nella specificità di ogni singolo sito;

4. Ripensare la classificazione del paesaggio in allineamento alla lettura effettuata nel neo-adottato Piano di Assetto del Parco Naturale ed archeologico dell'Inviolata, portandolo quindi a paesaggio agrario di valore, almeno per le aree di proprietà del proponente che come da specifica analisi effettuata non dimostrano caratteristiche di pregio;
5. Sfruttare la collaborazione con le proprietà private per realizzare infrastrutture di fruizione del parco con cessioni e realizzazioni pro-quota (per esempio di aree dedicate a piste ciclo/pedonali ed escursionistiche) in cambio della realizzazione di attività dedicate allo sport/cultura ed al tempo libero e/o quelle dedicate ai servizi di accesso al parco come parcheggi realizzati con pavimentazioni drenanti, terre stabilizzate, e completi di sistemi di ricarica elettrica per i veicoli anche in considerazione delle valutazioni effettuate dal P.U.M.S. della C.M.R.C. che pone l'ambito di interesse collettivo in un importante crocevia della mobilità sostenibile.

### **2.3. Ipotesi di riclassificazione del paesaggio proposto dal MIBACT nella riedizione del Decreto per quanto attiene le tavole A**

Stanti le considerazioni sopra evidenziate si ritiene che nel procedimento di formazione del D.M. Tor Mastorta per quanto concerne le aree oggetto di osservazione **sia di utilità tanto pubblica quanto privata:**

#### **2.3.1. Valutare una diversa classificazione del paesaggio attribuito alle aree (**si propone paesaggio agrario di valore**) , che non ha le caratteristiche di un paesaggio naturale ma di un paesaggio **agrario di valore.****

Infatti come sopra detto le aree di proprietà oggetto di osservazioni ed individuate al NCE alla Sezione B, foglio 7, part 645 e foglio 8 part. 148:

1. Non ospitano alcun sito archeologico come desumibile dalle ricognizioni contenute nel D.M. stesso. Rileva ribadire ancora una volta che, come possibile leggere dal Decreto di vincolo proposto:

Ministero della Cultura, si segnala quanto segue: nelle more dell'aggiornamento della tavola B del P.T.P.R., la cartografia di riferimento per l'esatto posizionamento dei siti archeologici è costituita dagli elaborati denominati "Elaborato n. 07 – Localizzazione dei siti archeologico-monumentali su C.T.R." e "Elaborato n. 09 – Fogli catastali con perimetro e siti archeologici con complessi monumentali e resti emergenti" facenti parte della presente proposta.

2. Sono state classificate come prive di particolari elementi di valenza storico-testimoniale e paesaggistica dal nuovo "Piano di Assetto del Parco archeologico e naturalistico dell'Inviolata" e sono state individuate come a suscettibilità di trasformazione e di sensibilità ambientale media, quindi classificabili come "paesaggio agrario di valore";

3. Sono per il 75% contenute da viabilità (la S.P. 28 bis e via dell'Inviolatella) e di fatto separate da infrastrutture lineari rispetto al resto dei paesaggi con cui non sono poste quindi in contiguità;

4. Risultano compresse tra a nord la discarica dell'inviolata e a sud l'insediamento logistico (con accesso dal frontistante svincolo sulla A1) della Bartolini s.p.a.;

5. Non sono dedicate a coltivazioni agricole da tempo risalente, pertanto andrebbe anche aggiornata la carta di uso del suolo che risulta quindi non aggiornata (d'altronde è assai datata) e pertanto risultano come suoli non coltivati, né tantomeno irrigui;

6. Non ospitano essenze (alberi-arbusti-siepi-cespugli) di alcun pregio ma altresì specie infestanti;

7. Non possiedono singolarità geologiche o caratteristiche particolari sotto il profilo litologico, essendo per altro collocate alla periferia di due diversi sistemi, lungo un asse di fatto segnato dalla S.P. 28 bis.

### 2.3.2. Valutare una più specifica definizione della norma tecnica che veste il proposto vincolo di Tor Mastorta (rispetto a quella proposta)

al fine di individuare la disciplina edilizia, urbanistica e paesaggistica compatibile con gli obiettivi del decreto di vincolo. Tale specifica ed auspicata disciplina potrebbe essere una occasione per specificare la disciplina di P.T.P.R. e rendere successivamente conformi paesaggisticamente interventi di riqualificazione/valorizzazione del Parco. In tal senso la norma potrebbe prevedere, per specifici ambiti e laddove sussistano caratteristiche come quelle attribuibili alle aree in oggetto, obiettivi di fruizione paesaggistica che rendano godibili dalla collettività le aree oggetto di tutela, prevenendo le attività compatibili seppur con cubature accessorie minimali (**come le attività dedicate allo sport/cultura ed al tempo libero e/o quelle dedicate ai servizi di accesso al parco come parcheggi realizzati con pavimentazioni drenanti, terre stabilizzate, e completi di sistemi di ricarica elettrica per i veicoli anche in considerazione delle valutazioni effettuate dal P.U.M.S. della C.M.R.C. che pone l'ambito di interesse collettivo in un importante crocevia della mobilità sostenibile**).

# **RELAZIONE ARCHEOLOGICA**

*Guidonia Montecelio, località Collefiorito (Roma)*

**COMMITTENTE: F.LLI PACIFICI ING. CESARE & LORENZO S.p.A.**

**IL PROFESSIONISTA**

*Valentina Cipolloni*

## SOMMARIO

|  |    |
|--|----|
| INTRODUZIONE .....                                   | 3  |
| ELEMENTI METODOLOGICI .....                          | 3  |
| INQUADRAMENTO .....                                  | 4  |
| INQUADRAMENTO DEL TERRITORIO .....                   | 6  |
| ASPETTI GEOMORFOLOGICI GENERALI.....                 | 6  |
| CARATTERI AMBIENTALI ATTUALI.....                    | 6  |
| CARATTERI STORICI AMBIENTALI.....                    | 7  |
| SINTESI STORICO-TOPOGRAFICA .....                    | 8  |
| VIABILITÀ.....                                       | 11 |
| CARTOGRAFIA STORICA .....                            | 13 |
| OSSERVAZIONI .....                                   | 16 |
| AEROFOTOINTERPRETAZIONE .....                        | 20 |
| RICOGNIZIONE DI SUPERFICIE.....                      | 23 |
| POTENZIALE ARCHEOLOGICO E RISCHIO ARCHEOLOGICO ..... | 27 |
| BIBLIOGRAFIA.....                                    | 28 |

## INTRODUZIONE

Il presente lavoro, svolto nel settore archeologico, per conto della F.LLI PACIFICI ING. CESARE & LORENZO S.p.A., con sede legale in Viale Bruno Buozzi 105 – 00197, nasce dall'esigenza di avere un'analisi puntuale di due aree site nel comune di Guidonia Montecelio, località Collefiorito, da un punto di vista storico-archeologico-topografico, oltre alla situazione vincolistica.

A tale proposito, si riportano i beni presenti nella Carta Archeologica, Forma Italiae, *Tibur, pars tertia* e i vincoli di PTPR, che interessano i terreni oggetto di trattazione e le aree immediatamente limitrofi, mantenendo un buffer bibliografico e di ricognizione di circa 500 m. In questo senso si intende produrre elaborati eterogenei ma integrati tra di loro: relazione, contenente l'inquadramento storico-topografico del territorio nella sua evoluzione diacronica, l'analisi della zona in cui ricadono le aree interessate, che presentano i beni culturali di interesse storico-archeologico e i beni che si prestano ad essere definiti "a rischio archeologico"; allegati cartografici e fotografici, illustrativi dei valori archeologici presenti nel territorio in esame, riportati con una serie di punti topografici in numeri progressivi, su base cartografica IGM, CTR e catastale.

### Elementi metodologici

Le procedure seguite si inseriscono nella prassi archeologica codificata, ormai in modo condiviso in ambito nazionale ed internazionale:

- **analisi della letteratura archeologica progressa**, in particolare si è proceduto alla **raccolta dei dati di archivio, cartografia storica** e bibliografia scientifica, propedeutici alle attività sul territorio;
- **fotointerpretazione**, sono state analizzate le fotografie aeree esistenti e le immagini satellitari;
- **prospezioni di superficie**, sono state svolte con il classico metodo del *field-walking*, consistente nel camminare lungo le aree oggetto di indagine e rilevare autopicamente la presenza di elementi di interesse storico-archeologico. Le ricognizioni sono state realizzate con l'ausilio di un supporto cartografico come IGM, carte tecniche regionali e catastali aggiornate, su cui vengono riportati una serie di punti topografici di varia entità, che testimoniano diverse realtà relative a strutture architettoniche di complessi archeologici ancora in *situ*, aree di frammenti fittili, necropoli o monumenti funerari, tracciati viari e singoli rinvenimenti non più in giacitura primaria.

## INQUADRAMENTO DELLE AREE

Le aree in oggetto, sono site nel comune di Guidonia Montecelio, località Cellerio, prospicienti via di Casal Bianco (SP 48Bis), da cui si distacca via dell'Inviolata che permette l'accesso ai due terreni, individuati catastalmente al foglio 7 part 645 e foglio 8 part 148, del Comune di Guidonia Montecelio (RM). Altri riferimenti cartografici sono: Tavoleta IGM 150 I NE "Settecamini", scala 1:25.000 Carta Tecnica Regionale Sez. N. 375010 "Guidonia", scala 1:5.000.

I due terreni, siti all'interno del Parco Archeologico Naturalistico Regionale dell'Inviolata, si trovano in prossimità di zone fortemente antropizzate, come dimostrato dalla densa urbanizzazione, ad E, di Cellerio, a SE, di un'area industriale, a SO con la frazione di Setteville e ad con quella di Setteville Nord.



LOCALIZZAZIONE DELL'AREA DI PROGETTO SU IMMAGINE SATELLITARE



LOCALIZZAZIONE DEI TERRENI SU IMMAGINE SATELLITARE CON SOVRAPPOSIZIONE CATASTALE  
(FOGLIO 7 P. 645; FOGLIO 8 P. 148)

## INQUADRAMENTO DEL TERRITORIO

Le aree in esame sono situate ad Est dell'insediamento metropolitana di Roma e risultano geograficamente delimitate a Nord dai Monti Cornicolari, ad Est dal bacino delle Acque Albule, a Sud dal fiume Aniene e ad Ovest dall'arco collinare Formello-Tor de Sordi-Castell'Arcione (Foglio n 150. 1° Quadrante, Tavoletta NE della Carta Geologica d'Italia a scala 1:100.000). In particolare il perimetro in cui ricadono i due terreni coincide nel settore settentrionale, con il Fosso Capaldo mentre quello meridionale si spinge fino all'abitato di Marco Simone vecchio e la strada vecchia di Montecelio.

## ASPETTI GEOMORFOLOGICI GENERALI

Le aree di studio ricadono all'interno Foglio I.G.M. n° 375 Tivoli (SERVIZIO GEOLOGICO D'ITALIA, IN PRESS) della Carta Geologica d'Italia, scala 1:50.000 e sono collocate nella così detta piana dei travertini, territorio che ricade nel bacino idrografico del Fiume Aniene, principale affluente di sinistra del Fiume Tevere. In particolare non lontano dalle aree di studio, a SO, scorre il Canale Acque Albule, che sfocia più a Sud nel Fiume Aniene.

## CARATTERI AMBIENTALI ATTUALI

L'assetto geologico della zona in cui ricadono le due aree in esame è fortemente condizionato dalla storia evolutiva che ha interessato tutta l'Italia centrale, in particolare dalle fasi estensionali Plio-Pleistoceniche, legate all'apertura del bacino tirrenico.

Nel settore investigato la successione litografica risulta, essere costituita da depositi vulcanici provenienti dal distretto di Colli Albani sormontati da materiale eluvio-colluviale con spessore Maggiore verso il centro della valle e chiusi al tetto da un sottile strato di suolo e depositi alluvionali. Le facies dei terreni riferibili a tali depositi sono costituite dal basso verso l'alto da:

Tufi coerenti a matrice sabbiosa con la pelle, aggregati di pomice e idrossidi di ferro con intercalati un livello di piroclastiti alterate di colore marrone a matrice limoso- argillosa e scheletro scoriaceo avente uno spessore di circa 3 m.

Coltre eluvio-colluviale costituita da tuffiti sabbioso-limose debolmente argillosa. Alluvioni attuali rappresentate da argille, limi e sabbie. Inoltre sono presenti formazioni vulcaniche più recenti, tufo litoidi e pozzolane, mentre in affioramento sono presenti alla stessa quota i depositi relativi al tufo grigio della storta. Tale situazione verosimilmente sottolinea la presenza di discontinuità tettonica ad andamento anti appenninico in corrispondenza del Fosso Capaldo e del fosso dell'Inviolata.

L'evoluzione geomorfologica dell'area è il risultato delle fasi erosive che, causa delle variazioni eustatiche del livello del mare, si sono succedute per tutto il quaternario, determinando ulteriori modificazioni rispetto a quelle già prodotte dall'attività vulcanica e mettendo alla luce il substrato sedimentario.

La morfologia dell'area ricalca la natura litologica del substrato, infatti essa è il risultato del diverso grado di consistenza delle formazioni presenti in funzione dei fenomeni erosivi, per lo più di tipo lineare e da reale, che si sono succedute per tutto il quaternario. I dossi sono costituiti da sedimenti vulcanici, tufo litoide, pozzolane e tufo grigio, che presentano buone caratteristiche geotecniche e quindi una maggiore resistenza all'erosione, mentre i versanti e le zone adiacenti ai fossi, costituite da sabbie, sabbia argillose e argille sabbiose, hanno subito, date le mediocri caratteristiche geotecniche di questi terreni, un maggiore grado di erosione.

#### **CARATTERI STORICI AMBIENTALI**

I depositi meso-cenozoici dell'area sono litotipi di ambiente di scarpata della successione carbonatica, marnoso-silicea appartenenti al dominio sabino, il quale ha partecipato alla strutturazione della catena appenninica nel tortoniano (Monti Prenestini, Monti Tiburtini, Monti Lucretili e Monti cornicolani) e nel messiniano (Monti Sabini orientali e Monti Reatini).

La tettonica distensiva caratterizzante la fase post-orogena appenninica portò allo sviluppo, su tutto il margine tirrenico, di una sedimentazione terrigena al di sopra di un substrato meso-cenozoico deformato (Messiniano-Pliocene inf.).

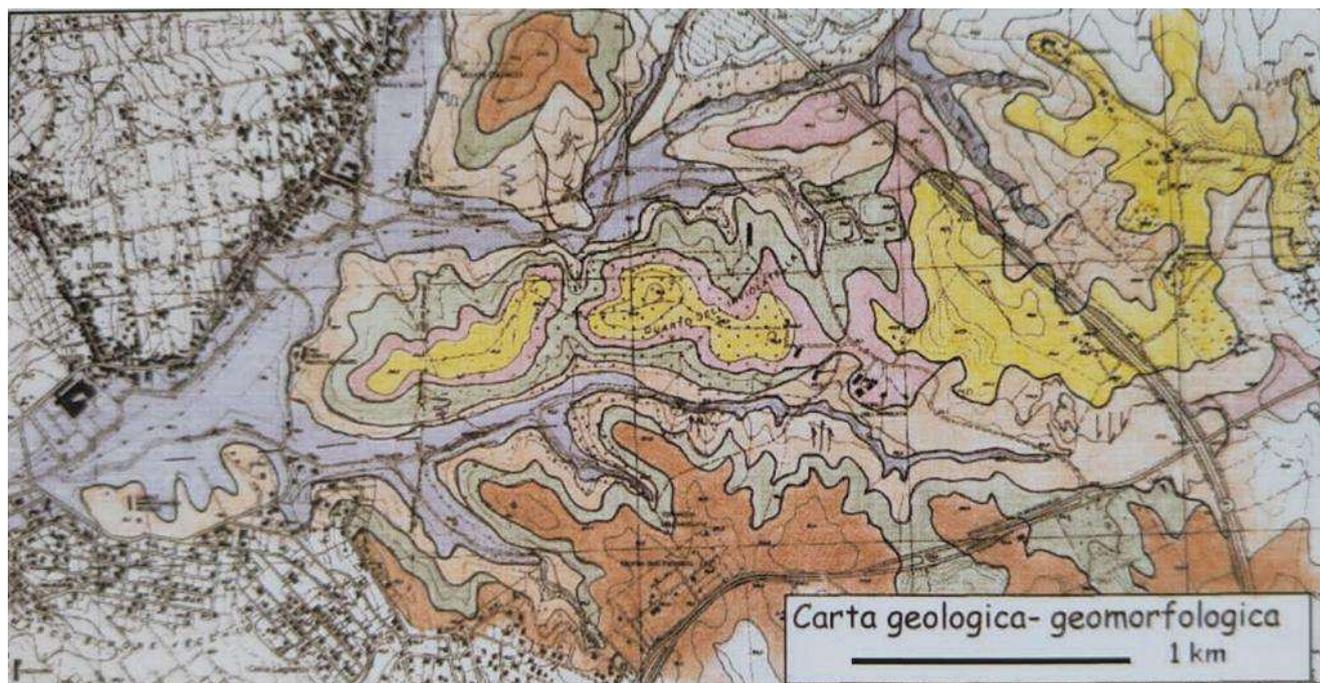
I depositi del ciclo post orogenesi affiorano estesamente nell'area di Tivoli e sono costituiti alla base dall'Unità di Palombara Sabina e dall'Unità di Torre Baccelli di ambiente marino, ascrivibili al Pleistocene inferiore p.p. (Gelasiano) (Cosentino & Fubelli, 2007; Barisone et alii, 2014) e dai depositi continentali del Supersistema Tiburtino affioranti nella Valle del Fiume Aniene e costituiti dal Sistema di Mandela e dal Sistema di Madonna del Quintiliolo.

Nella parte alta del Pleistocene inferiore (Calabriano) l'area è soggetta a un importante fenomeno di sollevamento che ne determina la definitiva continentalizzazione e lo sviluppo di estesi fenomeni erosivi (Cosentino *et alii*, 2009; Cosentino et alii, 2017).

Nel Pleistocene medio-superiore inizia l'attività vulcanica dei Colli Albani e del Distretto Sabatino. Al passaggio tra Pleistocene inferiore e medio i depositi continentali sono costituiti dai sistemi di Val Lungherina e di Colle Ramanna, parzialmente eteropici ai depositi vulcanici dei Colli Albani.

A partire dall'Olocene, sorgenti e bacini lacustri posti nella zona Nord del fiume Aniene, hanno dato vita alla formazione di depositi travertinosi rappresentati dal Travertino di Colle dello Stonio e dal Travertino di Bagni di Tivoli, questi si presentano come travertini più o meno compatti talora intercalati a vari livelli nelle formazioni vulcaniche. I travertini occupano una superficie di oltre 20 km<sup>2</sup> all'interno del Bacino delle Acque Albule, nel territorio di Tivoli.

Infine tra depositi più recenti sono presenti depositi del Sistema Fiume Tevere, di discarica e antropici.



|  |   |
|--|---|
|  | Alluvioni attuali rappresentate da argille, limi e sabbie   |
|  | Coltre eluvio-colluviale costituita da tufiti sabbioso-limose debolmente argillose  |
|  | Tufi coerenti a matrice sabbiosa con lapilli, aggregati di pomici e idrossidi di ferro con intercalati un livello di piroclastiti alterate di colore marrone a matrice limoso-argillosa e scheletro sconiaceo |
|  | Depositi sedimentari di origine continentale (fluvio palustre)  |

## SINTESI STORICO-TOPOGRAFICA

### *Fasi archeologiche del popolamento*

Il territorio in esame è stato frequentato fin dalla preistoria, come attesta il rinvenimento, nel 1873, in una caverna della cava di Muro Lungo alle Caprine, della sepoltura di quattro individui, che in base agli utensili litici (una punta di freccia, un'ascia, un raschiatoio), e ai frammenti fittili, fu datata al periodo neolitico<sup>1</sup>.

Le evidenze archeologiche che ci rimangono di queste popolazioni sono soprattutto sotto forma di

<sup>1</sup> L. Ceselli, *Scoperta di un sepolcreto dell'epoca neolitica*, « Il Buonarroti », s. II, vol. VIII, Quad. I 1873, pp. 6-7.

insiemi di utensili perlopiù in pietra. Un ricco strumentario, su pietra ma anche su osso e frammenti di ceramica d'impasto, proviene dalla località Le Caprine, nella pianura a S di Guidonia, sito frequentato durante il Paleolitico medio e superiore e che fu sede di un insediamento stabile dal Neo-eneolitico al Bronzo finale<sup>2</sup>.

Le popolazioni nomadi, che percorrevano un tracciato in seguito ricalcato dalla via Tiburtina Valeria, si stabilivano in grotte prossime al fiume. Un esempio è la grotta Polesini, dove il Radmilli scoprì un insediamento che rimase in vita dalla fine del Paleolitico superiore alla prima età del Ferro.

La frequentazione dei laghi delle Colonnelle e della Regina, presso il sito delle Acque Albule<sup>3</sup>, durante tutta l'età del Bronzo, è attestata da una fitta concentrazione di frammenti ceramici, rinvenuti a N e ad O del lago delle Colonnelle; probabilmente non fu solo dettata da motivi di popolamento e sfruttamento delle risorse, ma anche determinata da scopi culturali<sup>4</sup>.

Nel 1991, in località Le Caprine, su un pianoro di forma allungata di circa 100 m di altezza, in seguito a degli sbancamenti effettuati per la costruzione di due edifici, furono rinvenuti un deposito archeologico stratificato (alto m 6), risalente ad un periodo compreso tra il paleolitico superiore e l'età del Bronzo finale ed una necropoli databile tra il Bronzo finale e l'età del Ferro.

Con l'inizio dell'età del Ferro si verifica un progressivo abbandono della zona con conseguente occupazione delle alture limitrofe: Montecelio, Sant'Angelo Romano, Poggio Cesi. A tale proposito sono un esempio le due sommità su cui sorge l'attuale paese di Montecelio, sito tradizionalmente identificato con l'*oppidum* latino di *Corniculum*, citato più volte dalle fonti classiche. Qui attraverso ripetute ricognizioni di superficie è stato possibile delineare l'ambito topografico e le fasi di occupazione di un centro protostorico-arcaico, che si sviluppò dal X al IV secolo a.C., tracciando così percorsi secondari di transumanza, come quello dalla Tiburtina-Cornicolana, importante asse viario che dipartendosi dalla via Tiburtina raggiungeva la collina di Montecelio per poi dirigersi verso l'entroterra Sabino e la Salaria.

Il panorama degli insediamenti, seppur soltanto attestato da aree di frammenti fittili e non da strutture, si amplia notevolmente tra il VI-V secolo a. C. Questo è il periodo in cui sorgono insediamenti definibili prototipi delle ville tardo-repubblicane, con le quali hanno in comune le stesse caratteristiche economiche e che danno inizio ad un intenso sfruttamento agricolo del territorio.

<sup>2</sup> M. Sperandio, *Appendice I. Età del Bronzo*, in Z. Mari, in *Tibur, pars tertia*, Forma Italiae, Regio I, vol. XVII, Firenze 1983, p. 435, n. 150.

<sup>3</sup> Bacini sorgentizi di acqua solfurea la cui origine è riconducibile a fenomeni di sprofondamento (sinkholes).

<sup>4</sup> Z. Mari, M. Sperandio, *L'insediamento dell'età del bronzo presso il lago delle Colonnelle nella piana delle Acque Albule*, «AMST», Tivoli 2006.

Decisamente più consistenti sono le testimonianze di età romana: alla fine del IV e al III secolo a.C. risalgono aree di materiale archeologico, per la maggior parte riferibili a ville che si affiancano a quelle preesistenti di età arcaica, ma non tutte saranno frequentate fino al periodo tardo imperiale. Noto è anche la presenza di aree di sepoltura, in cui si rinviene un'alta percentuale di frammenti ceramici relativi a vernice nera sovraddipinta, impasto chiaro e genucilia.

In età imperiale il numero delle presenze archeologiche sembra salire notevolmente: sono infatti numerose, in tutto il territorio comunale, le ville rustiche o rustico-residenziali in cui è presente anche un buon livello decorativo. Tra queste se ne distinguono alcune a carattere signorile, che vivranno, tra il II-III secolo d. C., il momento di massima espansione, e solo nel IV-V secolo gli insediamenti si ridurranno di quasi la metà.

In età adrianea, con la costruzione delle terme cosiddette di Agrippa, verrà potenziato l'uso a scopo curativo delle acque sulfuree, già iniziato nel periodo augusteo<sup>5</sup>, cresce così l'importanza della stazione *ad Aquas Albulas* riportata nella *Tabula Peutingeriana*, usata dai viaggiatori come luogo di sosta lungo la via Tiburtina almeno fino al IV secolo.

In base ai rinvenimenti effettuati e alle presenze sul territorio, è possibile affermare che l'espressione dell'edilizia imperiale sono soprattutto i sepolcri, sorti numerosi lungo le strade principali.

Lungo la via Tiburtino-Cornicolana si concentrano gli insediamenti più importanti, di cui si riconosce ancora oggi il contesto topografico: grandi ville con relative tombe dei proprietari, come il mausoleo sotterraneo di Monte dell'Incastro, di età adrianea, con pianta circolare coperta a cupola e lungo corridoio di accesso, o come la Torraccia dell'Inviolata così detta perché trasformata in Torre durante il medioevo, risalente alla fine del I-inizi II secolo d. C., che aveva pianta stellare, una camera sepolcrale al centro e una serie di nicchie a corona.

L'area archeologica di ponte Lucano, sull'Aniene, e del relativo sepolcro dei Plauzi, è tra le più conosciute nella Campagna Romana. Il ponte aveva la costruzione originaria rivestita in opera quadrata di travertino e il nucleo in opera cementizia. Attualmente sono visibili solo quattro arcate delle cinque originarie. Generalmente la datazione si fissa al I secolo a. C. ed è più precisamente collegata con M. Plauzio Silvano (cos. 2 a. C.), ma potrebbe essere considerata anche una datazione preagustea, collegata alla ristrutturazione della via Tiburtina, in quanto legata all'attività estrattiva della cava del Barco. All'estremità SE del ponte, si trova il sepolcro dei Plauzi, così detto a tamburo,

<sup>5</sup> Il riferimento cronologico è dato da un passo di Svetonio (*Aug.*, 82) riguardo all'abitudine che aveva Augusto di fruire delle acque sulfuree all'interno di un *ligneo solio*.

tipico dell'età tardo-repubblicana. Si compone di due corpi distinti: il basamento quadrato e la rotonda superiore a due ordini. Il tratto focale del sepolcro è quello che dà verso la strada, infatti tra il quarto e il sesto filare è inserita una grande iscrizione marmorea, mentre in basso si conservano i resti di un prospetto in travertino con semicolonne che poggiano su quattro piedistalli, che a loro volta insistono su un podio. Il mausoleo, la cui epoca di costruzione è deducibile dalle iscrizioni, è stato una tomba di famiglia usata dai primi anni del I secolo fino alla seconda metà dello stesso.

### VIABILITÀ

Le strade prese in esame in questa sede sono solo gli assi viari più importanti del territorio, escludendo i diverticoli interpoderali.

Il percorso antico più rilevante della zona in età romana, cioè il tratto della via Tiburtina tra S. Sinfiorosa e Ponte Lucano, segue il tracciato moderno in alcuni tratti e in altri lo costeggia.

Il nome di via Tiburtina deve essere dato anche al tratto Martellona-Acque Albule-Ponte dell'Acquoria, asse viario ben documentato nel tratto che va dalla zona ad E di Col Virginia fino a SE di Tor dei Sordi. La strada, che arrivata a N del L. della Regina, proseguiva a S del casale S. Antonio fino ad arrivare ad una villa in località Monnarese, presso la quale si rinvennero frammenti di basalto, quindi raggiungeva Ponte Lucano.

Il percorso viario relativo alla Tiburtina meridionale, essendo stato costruito a servizio della cava del Barco, dopo il 50 a.C., è da considerarsi successivo rispetto al tracciato N, nel quale si deve identificare il tratto più antico che collegava Roma a Tivoli.

L'asse *Nomentum – Tibur*, che mette in comunicazione le odierne Mentana e Tivoli, è segnalato ad E della Palombarese; da qui prosegue unendosi alla carrareccia nel fondo dei Pichini e passa a NE di Pilo Rotto, oltrepassando il Fosso del Diavolo. La strada continua fino al primo incrocio con la Tiburtino-Cornicolana e poi al secondo con la strada vecchia di Montecelio, proseguendo verso il Pantano fino ai ponti delle Vigne e dell'Acquoria.

Il nome Tiburtino-Cornicolana, dato da Don C. Piccolini e prima di lui dall'Ashby, che a sua volta confermava quanto già detto da altri studiosi, indica l'asse viario che, sulla base dei rinvenimenti avvenuti nel 1987<sup>6</sup> e le scoperte del 1997<sup>7</sup>, si diparte dalla via Tiburtina all'altezza di Setteville, tra via Marco Simone e via Todini, per proseguire fino a S di Monte dell'Incastro. In questo tratto le tracce lasciate sono talmente numerose che non vi sono dubbi sul percorso della strada antica coincidente

<sup>6</sup> Z. Mari, E. Moscetti, *Rinvenimenti lungo la via 28bis (Guidonia Montecelio)*, "Bullettino della Commissione Archeologica Comunale di Roma" XCIV, 1991-92, pp. 100-115.

<sup>7</sup> E. Moscetti, *Annali*, Associazione Nomentana di Storia e Archeologia, n.3, 1997, pp. 144, 145.

con la moderna, da cui proprio in questo punto diverge. Ricordiamo inoltre il lungo tratto, di circa 100 m, rimesso in luce tra il 2009 e il 2011<sup>8</sup>, adiacente alla discarica di Guidonia Montecelio. La via che seguiamo, coincide con il tracciato della Selciatella della Torre, che nel tratto tra le due strade che conducono a Tor Mastorta si conserva, ancora *in situ*, in una via campestre, in cui i basoli sono inglobati nella macera che costeggia la strada a NO. Con il termine “Selciatella” si indica un tratto di strada moderna che cammina parallela a quella antica e a partire dalla località l’Immaginetta raggiunge la Torre. L’attuale pavimentazione, fatta di piccoli selci bianchi e di una crepidine di blocchi quadrati, probabilmente risale al XVI secolo, quando venne ristrutturato il casale medievale di Tor Mastorta.

La via Cornicolana, raggiunta la località *Pietrara*, oltrepassa Guidonia e piega verso E, aggirando le pendici della collina di Montecelio per dirigersi nell’entroterra sabino.

La via di Casal Bianco o strada vecchia di Montecelio (SP 28 bis), di cui si ipotizza l’antichità del tracciato, è interessata da basoli divelti in località Cava di Pozzolana. A N arriva fino all’asse *Nomentum-Tibur*, per poi proseguire oltre ed intersecare la Tiburtino-Cornicolana, mentre a S si riuniva con questa, presso la località Torraccia dell’Inviolata.



CARTA DI S. CABRAL E F. DEL RE (1779)

<sup>8</sup> F. Avilia, “Nuove scoperte nella tenuta dell’Inviolata (Guidonia Montecelio, Roma)”, in *Lazio e Sabina* 8, pp. 55-60.



CARTA DI D. DE REVILLAS (1739)

### CARTOGRAFIA STORICA

Lo studio della cartografia offre elementi specifici che hanno come fine la ricostruzione della topografia antica di un territorio. A tal proposito, per quanto riguarda la zona oggetto di trattazione, troviamo nella *Tabula Peutingeriana* il tracciato della *Via Tyburtina* con indicata la stazione *Ad Aquas Albulas*. Successivamente, una carta utile ai fini archeologico-topografici è quella di Eufrosino della Volpaia, pubblicata nel 1547, riguardante soprattutto la topografia medievale. Viene riportato il tracciato di due importanti arterie, la Tiburtino-Cornicolana e la Tiburtina, ancora utilizzate nel periodo medievale, in cui sono segnalate molte torri e castelli risalenti al Medio Evo, sorti su preesistenze romane.

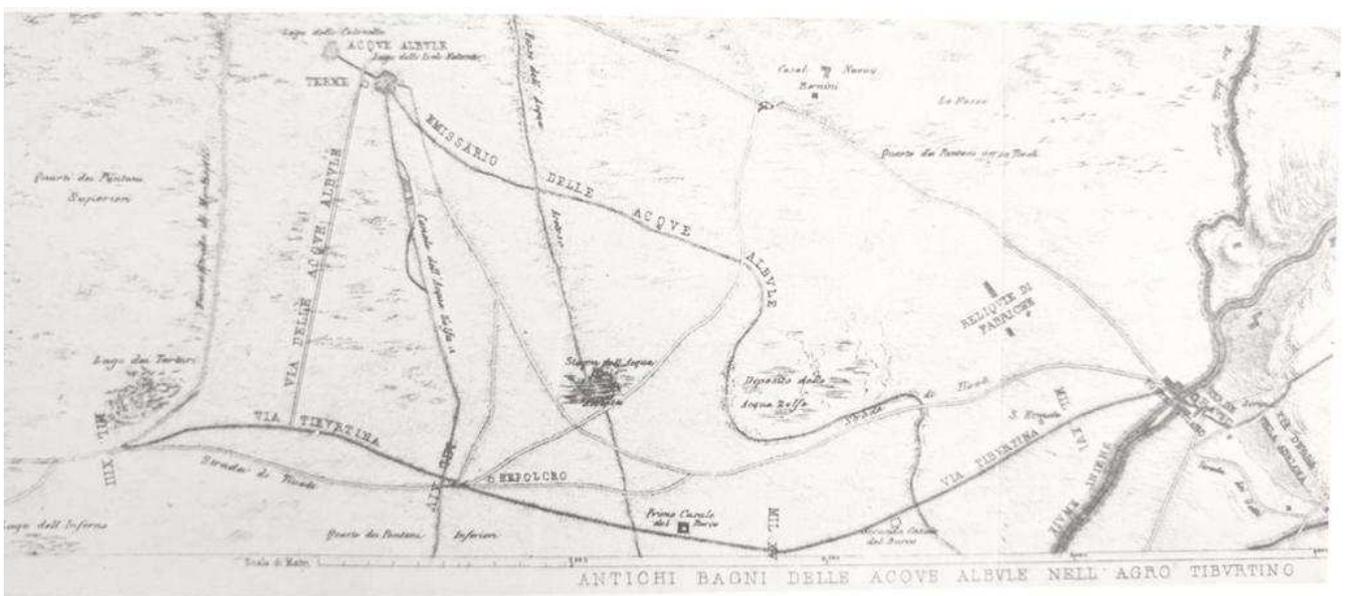
Nella mappa del Kircker, in cui sono presenti le Terme di Agrippa o di Augusto e la villa di Zenobia, è già nota la *Diocesis et Agri Tiburtini Topographia* di Diego De Revillas, pubblicata nel 1739, dove sono delineati entrambi i tracciati della Tiburtina *vetus* e di quella moderna.

Nella carta di G. B. Chigi, edita nel 1777, riappare l'indicazione delle terme, chiamate diversamente con il nome di *Balneum Zenobiae*.

Influenzate da quella del Cabral e Del Re<sup>9</sup> sono le carte del Nibby<sup>10</sup>, di Nibby-Gell<sup>11</sup>, del Gell<sup>12</sup>, del Sebastiani<sup>13</sup>, Bulgarini<sup>14</sup> e R. Del Re<sup>15</sup>.

Nella carta dell'*Ager Tiburtinus*, redatta dal L. Cozza, in allegato alle *Inscriptiones Italiae* del Mancini, viene riportata esclusivamente la viabilità, replicando quella di Ashby<sup>16</sup>, da cui dipenderanno le carte del Lugli<sup>17</sup> e del Quilici<sup>18</sup>.

Infine, sono risultate indispensabili le carte edite nell'800 dai comuni di Tivoli e Montecelio del Catasto Gregoriano, in cui vengono segnalati i rinvenimenti degli scavi del Camerlengato.



CARTA DELLE ACQUE ALBULE DI L. CANINA: LA VIA TIBURTINA PRIMA DI PONTE LUCANO

<sup>9</sup> S. Cabral, F. Del Re, *Topografia antico-moderna dell'agro tiburtino*, 1778, in allegato a *Delle Ville e de' più notabili monumenti Antichi della città e del territorio di Tivoli*, Nuove ricerche, Roma 1779.

<sup>10</sup> A. Nibby, *Viaggio antiquario ne' contorni di Roma*, t. I, Roma 1819.

<sup>11</sup> A. P. Frutaz, *Le carte del Lazio*, vol. III, tav. 241.

<sup>12</sup> A. P. Frutaz, *Op. Cit.*, vol. III, tav. 249.

<sup>13</sup> F. A. Sebastiani, Carta topografica per servire al viaggio a Tivoli e suoi contorni, in allegato a *Viaggio a Tivoli antichissima città latino-sabina fatto nel 1825*, Fuligno 1828.

<sup>14</sup> F. Bulgarini, Pianta della città e Agro Tiburtino, in allegato a *Notizie antiquarie, statistiche ed agronomiche intorno all'antichissima città di Tivoli e suo territorio*, Roma 1848.

<sup>15</sup> A. Del Re, Carta topografica antico moderna dell'Agro Tiburtino, in allegato a *Dell'Antichità Tiburtine*, Roma 1611.

<sup>16</sup> Th. Ashby, *The Classical Topography of Roman Campagna*, parte II, PBR, III, London 1906, p.56 sgg.

<sup>17</sup> G. Lugli, *Carta archeologica del territorio di Roma alla scala 1:50.000*, Firenze 1962.

<sup>18</sup> L. Quilici, *Inventario e localizzazione dei beni culturali archeologici del territorio del comune di Tivoli*, rist. in Quaderni di documentazione per una storia urbanistica, edilizia e artistica della Regione Lazio, a cura di T. Paris, Quad. 2, Roma 1978.





Dalla lettura della Carta Archeologica, edita nel 1983, redatta da Zaccaria Mari, e dall'aggiornamento della Carta Archeologica della Provincia di Roma edita nel 2004, il vincolo lineare si riferisce ad un percorso viario antico, la via 28 bis, strada Vecchia di Montecelio o via di Casal Bianco<sup>19</sup>, fiancheggiata da basoli divelti solo in un tratto, all'altezza del punto topografico n. 108 (da Mari 1983), ma il Mari la prolunga fino all'asse *Nomentum-Tibur*, e oltre fino ad incontrare di nuovo la via principale. A Sud doveva congiungersi alla via Tiburtino-Cornicolana, presso la Torraccia dell'Inviolata, segnalata con il punto topografico n. 28 (da Mari 1983).

Per quanto riguarda i due vincoli puntuali, riportati nell'area confinante a NO rispetto ai terreni in oggetto, dalla lettura della Carta Archeologica, *Tibur pars tertia*, il primo corrisponde al punto topografico n. 63<sup>20</sup>, riferito ad un cunicolo di drenaggio che immette acqua all'inizio del percorso del fosso dell'Inviolata. Questo è scavato nel banco sotto la via omonima ed è coperto con soffitto a volticella rialzata (largh. cm 60). Di fronte allo speco del condotto il Mari riporta un blocco erratico di opera cementizia.

Il secondo vincolo puntuale corrisponde nella Carta Archeologica al topografico n. 64<sup>21</sup>, nella cui scheda analitica viene riportato che il pendio a S dell'inizio del fosso dell'Inviolata è ricco di materiale edilizio e ceramico sparso su un'area di mq 150 circa. Solo in un punto emergono le strutture murarie in opera cementizia di tufo e intonaci policromi con motivi lineari sopradipinti, mentre un lacerto con fondo nero ha uno stelo foliato bianco sopradipinto. Tutto intorno vi sono numerosi frammenti di laterizi (mattoni, coppi e tegole), lastroni di travertino, tasselli di *opus sectile* e tessere musive. Il mosaico è ricoperto di uno strato di malta che costituisce una ripavimentazione tarda oppure post-antica. Tra il materiale ceramico ricognito si riporta la ceramica di impasto grezzo repubblicano, pareti sottili, sigillata italica e chiara (tra cui un fondo decorato a stampo con testa di un soldato armato di lancia, databile intorno al secondo quarto del VI secolo) oltre ad un *labrum* emisferico in marmo, un frammento di antefissa fittile per coppo terminante con una palmetta lanceolata a profilo ondulato. La base decorata con festoni e *kyma* ionico conservava tracce di scialbatura. Si tratta di una matrice stanca del I secolo a. C.

<sup>19</sup> Mari 1983, pp. 22-23

<sup>20</sup> Mari 1983, p. 119

<sup>21</sup> Mari 1983, p. 119

Allargando l'area di studio fino a 500 m di buffer intorno ai terreni oggetto di trattazione, possiamo vedere dalla lettura della Carta Archeologica la presenza ad E del punto topografico **n. 37<sup>22</sup>** relativo a sepolture sul pendio del colle riconoscibili attraverso la presenza di grandi tegole presumibilmente provenienti da tombe a cappuccina. A poca distanza, verso NE, il punto **n. 35<sup>23</sup>**, relativo ad una villa di età romana caratterizzata da una grande platea artificiale (m 230 × 100 ca), di cui sono visibili il terrazzamento e il recinto periferico, che occupano la spianata a S del fosso dell'Inviolata, in prossimità dei casali omonimi. Alla *basis villae* venne addossato successivamente una galleria in cementizio di tufo lunga 25 m, con copertura irregolare, che all'ingresso si presenta quasi a doppio spiovente. Il muro che appoggia alla struttura è in opera reticolata, percorso da una lista intermedia di tre filari di mattoni. Le modifiche apportate alla villa furono avviate con la costruzione del muro in opera reticolata che rinforzò la sostruzione in *opus quadratum*. L'allagamento della platea verso N porta a deviare il corso dell'acqua al margine della valle, dove ricevette il deflusso dei cunicoli **nn. 38<sup>24</sup>** e **41**. Nella galleria furono convogliate le sorgenti captate al centro della platea e forse venne usata anche come cisterna.

Ancora a NE, con il **n. 41<sup>25</sup>** è segnalato un sepolcreto del cui perimetro, così come riportato nella scheda analitica, si conservano due lati molto rasati, mentre della camera sepolcrale lo spiccato di un'edra curvilinea e la parete destra in opera reticolata. Nella nicchia sono state rinvenute due olle cinerarie fittili. Si segnala anche la presenza di un sarcofago liscio in travertino completo di coperchio, ma con la cassa fratturata. La tomba, probabilmente un colombario, si data per la promiscuità dei riti al II secolo. A circa 1 m di profondità passa un cunicolo di drenaggio ancora in funzione, che alimenta due fontanili, con il soffitto a botte e un pozzo rettangolare profondo m 2.

A N si riportano il punto **n. 60<sup>26</sup>**, relativo a sepolture individuate attraverso la presenza di frammenti fittili (soprattutto tegole) e ceramici pertinenti a tombe a cappuccina.

A NE dei due terreni si riporta il punto topografico **n. 113<sup>27</sup>**, relativo ad un'area di frammenti ceramici e fittili, di epoca romana, lungo la 28 bis. Mentre ad E, sul lato opposto della strada 28 bis, con il **n.**

<sup>22</sup> Mari 1983, p. 96

<sup>23</sup> Mari 1983, pp. 89-95

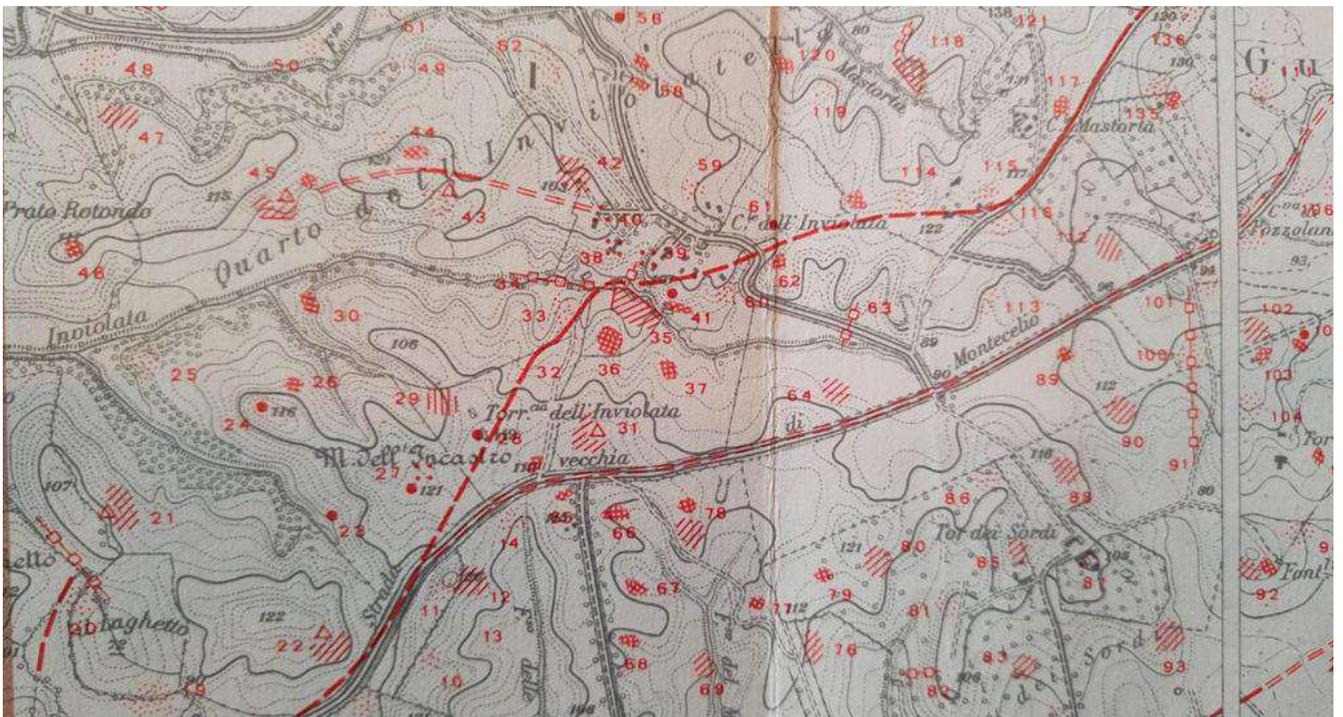
<sup>24</sup> Mari 1983, p. 96

<sup>25</sup> Mari 1983, pp. 97-99

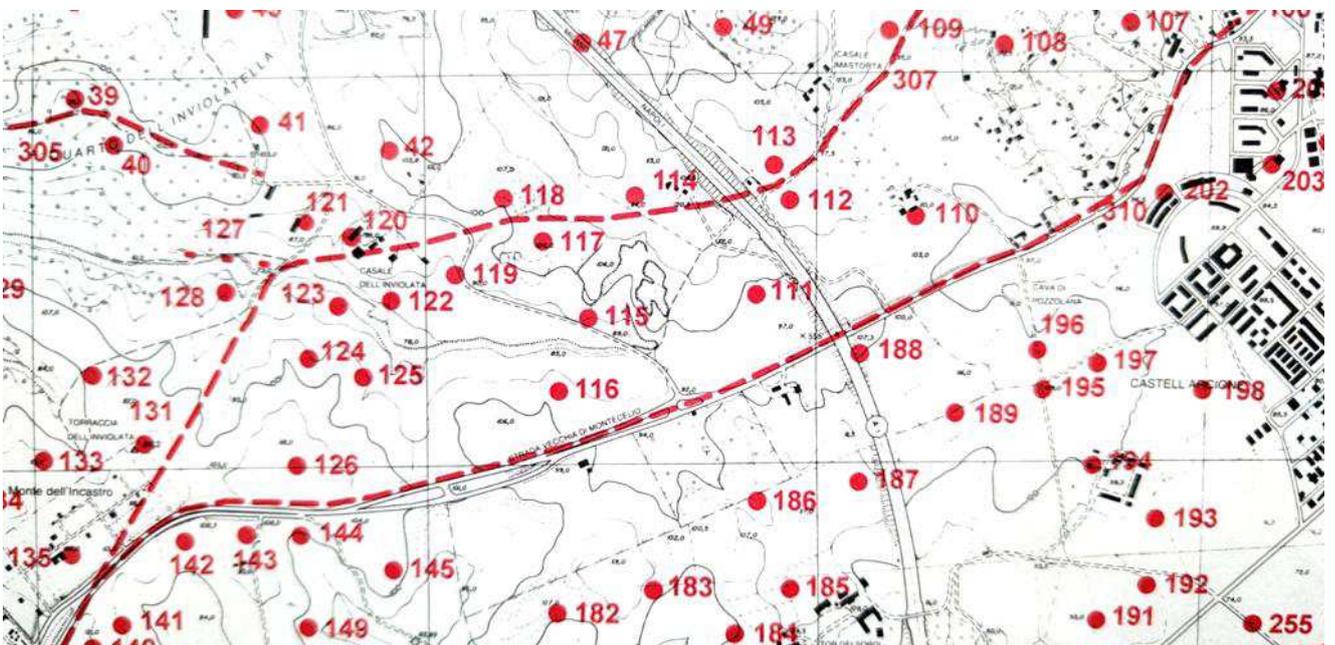
<sup>26</sup> Mari 1983, p. 118

<sup>27</sup> Mari 1983, p. 141

89<sup>28</sup> è segnalato un sepolcreto di tombe a cappuccina e la presenza di olle cinerari di terracotta, rinvenuto nel 1975.



STRALCIO CARTA ARCHEOLOGICA SU BASE IGM 1:20.000, DA MARI 1983



STRALCIO CARTA ARCHEOLOGICA DELLA PROVINCIA DI ROMA, SU BASE CTR 1:10.000, DA AMENDOLEA 2004

<sup>28</sup> Mari 1983, p. 131

Nell'oliveto a SE, rispetto ai terreni oggetto di studio, e a N della tenuta di Tor de Sordi, vi è riportato, con il n. 86<sup>29</sup>, un areali di dispersione di materiale ceramico di età repubblicana e imperiale, oltre a frammenti laterizi.

A S con i punti nn. 80<sup>30</sup> e 79<sup>31</sup>, si riportano due siti relativi rispettivamente ad una villa e a delle sepolture. Nel primo caso sul sito è presente, su un'area quasi pianeggiante di circa m 30 × 30, materiale edilizio, tra cui calcestruzzo, lastre e un tamburo di colonna in travertino. Sempre il Mari ci informa che nel 1980, nell'estirpare alcuni ulivi con i mezzi meccanici sono stati distrutti dei manufatti ancora *in situ*. Dopo questo scavo erano visibili spaccati cementizi, scapoli di tufo con intonaco e cordoli di signino pertinenti ad una cisterna di forma quadrangolare. Nei pressi si rinvenivano mattoncini provenienti da una pavimentazione in opera spicata, oltre a lacerti murari in laterizio con intonaco rosso. Sulla base della grande quantità di recipienti e vasellame in ceramica comune, con scarsità di marmi, l'insediamento può definirsi rustico. Nel n. 79<sup>32</sup>, lungo il confine di Castell'Arcione, sono riportati frammenti di ceramica grezza e grande quantità di vernice nera, con tipiche forme da corredo tombale come patere e coppe, tutte databili al II secolo a.C.

Infine, a SO con il punto topografico n. 78<sup>33</sup> è riportata una villa di età romana, rilevata dalla presenza sul terreno di scaglie cementate, *cubilia* tufacei, frammenti di basalto, laterizi e lastre marmoree, tra cui una con resti di iscrizione. La ceramica indica un ambito cronologico compreso tra la media repubblica e il II secolo d.C. A circa dieci metri verso N si segnalano tombe a cappuccina riportate in superficie dal passaggio dell'aratro.

### AEROFOTOINTERPRETAZIONE

Sono state esaminate le foto aeree satellitari messe a disposizione da Google Maps, Google Earth e da Bing. Nelle aree oggetto di studio non è stata rilevata la presenza di anomalie mentre nel terreno confinante, immediatamente a NO, nell'immagini satellitari da Bing sono rilevabili anomalie, indicate con le frecce rosse, in particolare alcuni soil mark e crop mark, in cui si rileva una crescita anomala della vegetazione. Questo dato coincide con quello della Carta Archeologica dove in quelle aree vi è un infittirsi di presistenze antiche la cui presenza, nella maggior parte dei casi, è data dagli areali di

<sup>29</sup> Mari 1983, p. 129

<sup>30</sup> Mari 1983, p. 127

<sup>31</sup> Mari 1983, pp. 126-127

<sup>32</sup> Mari 1983, pp. 126-127

<sup>33</sup> Mari 1983, p. 126

dispersione del materiale archeologico riportate in una serie di punti topografici nella cartografia IGM allegata alla pubblicazione *Tibur pars tertia*, del 1983.

Le anomalie, spesso, sono indice della presenza di una preesistenza antica, rilevata anche dalla ricognizione di areali di dispersione del materiale archeologico o da zone in cui vi è una crescita anomala della vegetazione o macchie dovute a come il terreno trattiene l'acqua (si verificano soprattutto in presenza di strutture nel sottosuolo), possono essere considerate come ulteriore conferma delle dinamiche insediative e quindi del popolamento antico di un territorio, determinando così un potenziale archeologico alto, oltre al rischio archeologico relativo al terreno in oggetto.



IMMAGINE SATELLITARE DA BING



IMMAGINE SATELLITARE DA GOOGLE EARTH

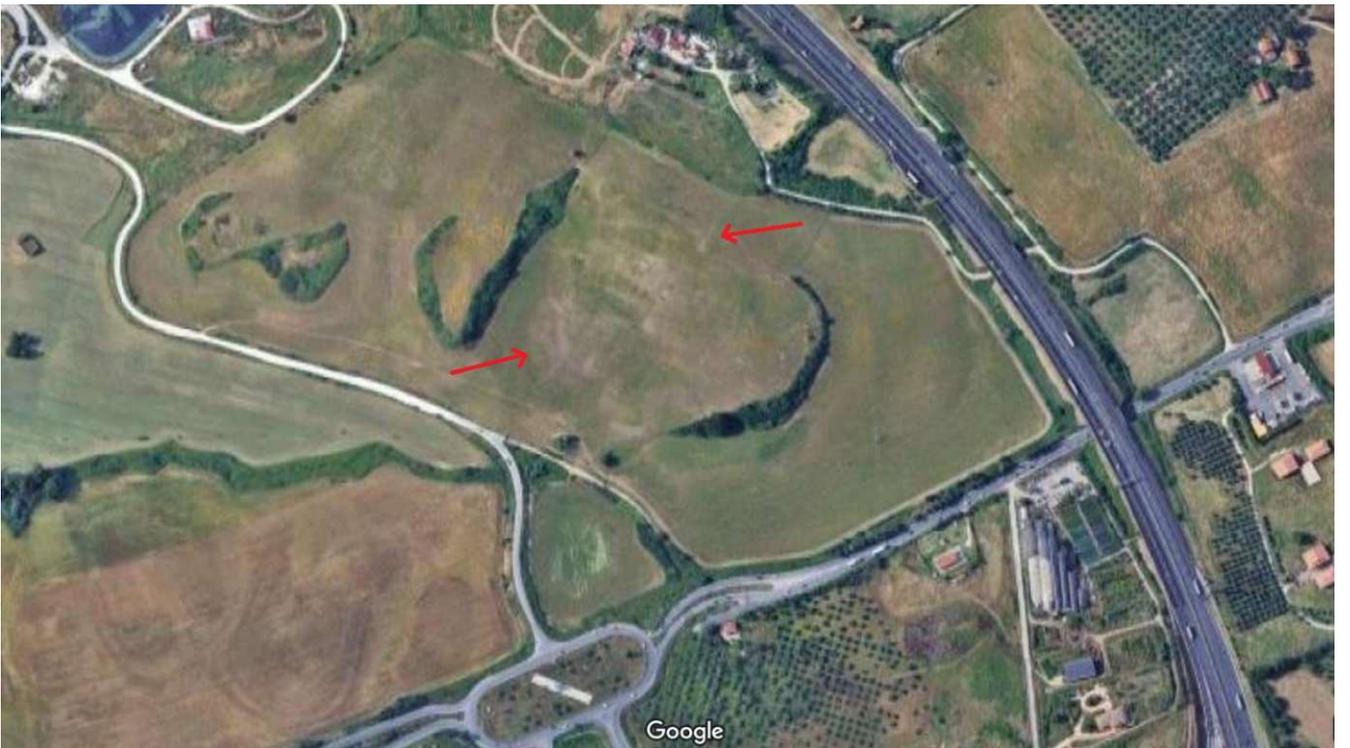


IMMAGINE SATELLITARE DA GOOGLE MAPS

**RICOGNIZIONE DI SUPERFICIE**

Le ricognizioni di superficie, condotte il 12 aprile del 2025 sui due terreni oggetto di studio (**SITI 1 e 2**) sono state rese difficoltose dalla presenza di una folta vegetazione, che ha celato completamente la visibilità.

Nelle aree limitrofe sono state condotte le ricognizioni fino a raggiungere un buffer di circa 500 m intorno ai terreni in oggetto.

Nei **SITI 3, 4, 5 e 6**, la crescita dell'erba non ha consentito di vedere eventuale materiale affiorante, mentre nel **SITO 7**, all'entrata di questo, lungo un piccolo sentiero sterrato, si riscontra la presenza sporadica di frammenti di basalto, relativi, probabilmente, ad un percorso viario antico che conduceva nella villa segnalata al **n. 65** della Carta Archeologica, oltre a rarissimi frammenti laterizi.

Ricordiamo inoltre che nella Carta Archeologica, a NO del **SITO 1**, attiguo a questo, è riportato un condotto ipogeo e una villa di età romana, con i punti topografici **nn. 63, 64**, tutelati con i vincoli puntuali **tp058\_1875** e **tp058\_1874**, secondo la tavola B 25, Foglio 375 del vigente PTPR (BENI PAESAGGISTICI art. 134, co. 1, lett. a), b) e c) D.lgs. 42/2004).

La visibilità è risultata essere nulla ad O, nei **SITI 8 e 9**, a causa di una folta vegetazione. Per lo stesso motivo le ricognizioni di superficie non hanno dato alcun risultato nei **SITI 10-14**.



AREE IN CUI SI SONO SVOLTE LE RICOGNIZIONI DI SUPERFICIE (12 APRILE 2025)



SITO 1



**SITO 2**



**SITO 3**



**SITO 4**



**SITO 5**



**SITO 6**



**SITO 7**



**SITO 8**



**SITO 9**



**SITO 10**



**SITO 12**



**SITO 13**



**SITO 15**

## POTENZIALE ARCHEOLOGICO E RISCHIO ARCHEOLOGICO

Leggendo la Carta Archeologica *Tibur, pars tertia*, di Zaccaria Mari, edita nel 1983, e la Carta Archeologica della Provincia di Roma, di Bruna Amendolea, pubblicata nel 2004, è evidente che il territorio è ricco di preesistenze archeologiche, localizzate con una serie di punti topografici, e per la viabilità, attraverso tracciati tratteggiati, che ne determinano un potenziale alto.

I punti topografici riportati sulle carte archeologiche, fanno riferimento ad insediamenti del periodo repubblicano e imperiale, relativi a percorsi viari antichi, ville, ville rustiche e rustico residenziali e aree funerarie.

I due lotti, di proprietà della F.LLI PACIFICI ING. CESARE & LORENZO S.p.A., che ricadono all'interno del Parco Naturale Archeologico dell'Inviolata e del Decreto MiBACT del 16.09.2016 - "Area delle tenute storiche di Tor Mastorta, di Pilo Rotto, dell'Inviolata, di Tor dei Sordi, di Castell'Arcione e di alcune località limitrofe", rieditato il 24-03-2025, sono in parte interessati dalla fascia di rispetto di un vincolo lineare di PTPR, relativo ad un percorso viario antico, tl\_0329, mentre il primo terreno, corrispondente al **SITO 1** della ricognizione, è lambito a NO dalle fasce di rispetto di due vincoli puntuali relativi ad una villa, tp058\_1874, e ad un cunicolo, tp058\_1875.

Per tutti gli insediamenti, da bibliografico e da ricognizione, rientranti nel buffer di studio di 500 m intorno ai terreni oggetto di trattazione, si rimanda alla lettura del paragrafo "OSSERVAZIONI".

Le ricognizioni di superficie non hanno dato un buon riscontro a causa della presenza di folta vegetazione, soprattutto nel **SITO 1** e **SITO 2**, rispettivamente foglio 7 part 645 e foglio 8 part 148, del Comune di Guidonia Montecelio (RM), coincidenti con i due lotti oggetto di studio. Si rileva una sola eccezione relativa a sporadici frammenti fittili e rare schegge di basalto, probabilmente ciò che rimane di un percorso viario antico che conduceva nella villa segnalata con il n. 64, ricogniti nel **SITO 7**; mentre dall'analisi delle immagini satellitari si riscontra la presenza di anomalie nelle aree a NO rispetto ai terreni in oggetto, ma non su questi ultimi.

Per quanto sopra riportato si può riscontrare un rischio archeologico medio, relativo ai due lotti oggetto di studio, visto che sono interessati, solo in parte, dalla fascia di rispetto del bene lineare, dalle immagini satellitari non si riscontrano anomalie e le ricognizioni di superficie non hanno dato riscontro.

## BIBLIOGRAFIA

AANSA 2009 = *Annali dell'Associazione Nomentana di Storia e Archeologia*

ASHBY "PBSR" = TH. ASHBY, *The Classical Topography of the Roman Campagna*, parte II, "PBSR", III, London 1906, p. 56 sgg.

BULGARINI = F. BULGARINI, *Pianta della città e Agro Tiburtino*, in allegato a *Notizie antiquarie, statistiche ed agronomiche intorno all'antichissima città di Tivoli e suo territorio*, Roma 1848

CESELLI = L. CESELLI, *Scoperta di un sepolcreto dell'epoca neolitica*, « Il Buonarroto », s. II, vol. VIII, Quad. I 1873, pp. 6-7.

DEL RE = A. DEL RE, *Carta topografica antico moderna dell'Agro Tiburtino*, in allegato a *Dell'Antichità Tiburtine*, Roma 1611

C. FACCENNA, F. FLORINDO, FUNICELLO, LOMBARDI 1993 = C. FACCENNA, F. FLORINDO, R. FUNICELLO, S. LOMBARDI, *Tectonic setting and Sinkhole Features: case histories from western Central Italy*. Quaternary Proceeding n. 3, 47-56

FRUTAZ = A. P. FRUTAZ, *Le carte del Lazio*, vol. III, tav. 241.

LANCIANI 2002 = R. LANCIANI, *Relazione sui ritrovamenti di antichità, 13 dicembre 1885, Via Tiburtina, Tenuta del Barco presso le Acque Albule*, in *Codice Vaticano Latino*, n. 13047, ff. 34-37, ora in *Appunti di topografia romana nei Codici Lanciani della Biblioteca Apostolica Vaticana*, V, a cura di M. Buonocore, Roma 2002.

LANCIANI "Bull. Com." 1899 = R. LANCIANI, *Scoperte topografiche ed epigrafiche al XIV miglio di via Tiburtina*, "Bull. Com." 1899, pp. 22-31

LUGLI 1962 = G. LUGLI, *Carta archeologica del territorio di Roma alla scala 1:50.000*, Firenze 1962.

Nibby = A. Nibby, *Viaggio antiquario ne' contorni di Roma*, t. I, Roma 1819.

MAXIA 1948 = C. MAXIA, *Studio geologico del bacino delle Acque Albule*. La Ric. Sc., Anno 19, 5, Roma, pp. 351-355.

MARI 1983 = Z. MARI, *Tibur, pars tertia*, Forma Italiae, Regio I, vol. XVII, Firenze 1983, p. 435, n. 150;

MARI, SPERANDIO 1983 = Z. MARI, M. SPERANDIO, *Appendice I. Età del Bronzo*, in Z. MARI, in *Tibur, pars tertia*, Forma Italiae, Regio I, vol. XVII, Firenze 1983, p. 435, n. 150;

MARI, SPERANDIO 2006 = Z. MARI, M. SPERANDIO, *L'insediamento dell'età del bronzo presso il lago delle Colonnelle nella piana delle Acque Albule*, "AMST" 79, Tivoli 2006;

MARI, MOSCETTI 1992 = Z. MARI, E. MOSCETTI, *Scoperte archeologiche nel territorio tiburtino*, "AMST" 65, 1992, pp. 157-186;

MORICONI MARTINI 1971 = M. L. MORICONI MARTINI, *Mosaici antichi in Italia, Pavimenti in signino repubblicani di Roma e dintorni*, Roma 1971, p. 19, p. 24, p. 26, n. 99, tav. VI.

MOSCETTI 1997 = E. MOSCETTI, *Annali, Associazione Nomentana di Storia e Archeologia*, n.3, 1997, pp. 144, 145.

MOSCETTI 2002 = E. MOSCETTI, *Notiziario archeologico, "AANSA" 2002*, pp. 169-173;

MOSCETTI 2010 = E. MOSCETTI, *Tra Nomentum e Corniculum. 1985-2009, venticinque anni di scoperte archeologiche, scavi e recuperi nel territorio nomentano, cornicolano, e della Sabina romana*, 2010, pp. 101-104, fig. p. 178

MOSCETTI, MARI = E. MOSCETTI, Z. MARI, E. Moscetti, *Rinvenimenti lungo la via 28bis (Guidonia Montecelio)*, "Bulettno della Commissione Archeologica Comunale di Roma" XCIV, 1991-92, pp. 100-115.

QUILICI 1967 = L. QUILICI, *Carta Archeologica e monumentale del territorio del Comune di Tivoli*, in AMST 40, p. 181 ss.

QUILICI 1967 = L. QUILICI, *Inventario e localizzazione dei beni culturali archeologici del territorio del comune di Tivoli*, rist. in Quaderni di documentazione per una storia urbanistica, edilizia e artistica della Regione Lazio, a cura di T. Paris, Quad. 2, Roma 1978

RADMILLI 1953 = A. M. RADMILLI, *Esplorazioni paleontologiche nel territorio di Tivoli*, "AMST" 26, 1953, p. 160

SEBASTIANI 1828 = F. SEBASTIANI, Carta topografica per servire al viaggio a Tivoli e suoi contorni, in allegato a *Viaggio a Tivoli antichissima città latino-sabina fatto nel 1825*, Fuligno 1828

THOMAS, WILSON 1994 = R. THOMAS, A. WILSON, *Water supply for Roman farms in Latium and south Etruria*, in *PBSR* 1994, 62, pp. 139-196.

*Un repertorio bibliografico per la Carta Archeologica della Provincia di Roma*, a cura di Bruna Amendolea, Roma 2004.

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO

AREA METROPOLITANA DI ROMA E PROVINCIA DI RIETI

VIA DEI CAVALLETTI, N. 1

00186 ROMA

PEC: [sabap-met-rm@pec.cultura.gov.it](mailto:sabap-met-rm@pec.cultura.gov.it)

e p.c.

Avv. MAURO LOMBARDO

SINDACO del COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO

Piazza G. Matteotti n. 20

00012 Guidonia Montecelio

PEC: [protocollo@pec.guidonia.org](mailto:protocollo@pec.guidonia.org)

OGGETTO:

OSSERVAZIONE TRAVERTINO MORELLI s.r.l., alla proposta di:

Riedizione del procedimento in esecuzione del giudicato amministrativo formatosi sulla sentenza del Consiglio di Stato, Sez. II, n. 6267, 12.7.2024. Comunicazione di avvio del procedimento e contestuale trasmissione della proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico.

Dichiarazione – ai sensi dell’art. 136, comma 1 lett. c) e d) del D. Lgs. n. 42/2004 – di notevole interesse pubblico di un ampio comprensorio sito nel Comune di Guidonia Montecelio, denominato “Area delle tenute storiche di Tor Mastorta, di Pilo Rotto, dell’Inviolata, di Tor dei Sordi, di Castell’Arcione e di alcune località limitrofe”.

Il sottoscritto PAOLO MORELLI, A.U. della TRAVERTINO MORELLI srl, nato a 02023 Fiamignano (RI), Provincia di Rieti, il 25.1.1951, e residente in 00012 Guidonia Montecelio, Provincia di Roma, in via Fratelli Agostini n. 2, CFn. MRL PLA 51A25 D560H, con documento di riconoscimento C.I. n. CA11785RW, rilasciata in data 25.3.2024, in Guidonia Montecelio, PEC: [travmorelli@studioaea.pecconfesercenti.it](mailto:travmorelli@studioaea.pecconfesercenti.it), in merito all’oggetto ed in qualità di promotore ed anche a nome e per conto dei confinanti come da allegati documenti e atti, presenta la seguente

OSSERVAZIONE ALLA PROPOSTA CITATA

secondo le successive motivazioni.

PREMESSO,

- che, a seguito della sentenza in oggetto, è stato disposto l’annullamento del D.M. Mibact n. 73 del 16.9.2016 inerente la dichiarazione di notevole interesse pubblico delle tenute varie in questione;
- che, in esito alla medesima, è stata proposta una riedizione del procedimento di esecuzione del giudicato amministrativo fruente, ed avviata la procedura di pubblicazione

della proposta medesima – presso il Comune di Guidonia Montecelio - esperita il 24.3.2025 e fino al 22.6.2025, con successiva possibilità di presentare osservazioni fino al trentesimo giorno successivo al termine della pubblicazione, con scadenza quindi il giorno 22.7.2025;

- che dalla visione degli elaborati come riportati nella documentazione pubblicata on line e di quanto indicato nella lettera di accompagnamento stessa, per quanto attiene gli elaborati, essi sono i medesimi della precedente ed il perimetro territoriale della proposta è apparentemente il medesimo della precedente dichiarazione;

ACCLARATO che, detta area, non è stata inserita all'origine nel P.T.P.R. 2007/8 non rilevandone la situazione come posta e tale da essere meritevole di dichiarazione alla radice, sia per gli aspetti naturalistici, sia per quelli storico-archeologici, e soltanto poiché approvata con il D.M. ora annullato e riproposta, è stata poi inserita nel P.T.P.R. 2021; [\*]

CONSIDERATO che, il terreno della scrivente società, fa interamente parte del compendio in agro del Comune di Guidonia Montecelio, distinte in catasto alla Sezione Marco Simone, foglio n. 7, particelle nn. 557, 558, 559, 560, 562, 563, 564, 569, 570, 571, 561, 565, 566, 567, 572, 573, 568, 574 e 575; il compendio relativo alla presente osservazione, è posto sul margine sinistro dell'intero perimetro del Parco dell'Inviolata, esso è estremizzato e non di rilievo superficiale rispetto al perimetro intero, confinando con il centro urbano di Marco Simone ambito edificabile da anni, esso è destinato a zona agricola primaria E1, in conformità al P.R.G. approvato dalla Regione Lazio con atto di Giunta Regionale n. 430 del 10.2.1976, come risulta dal successivo stralcio planimetrico, in allegato 1;

CONSIDERATO che essa è comunque interessata, nel PTPR2021, dal solo bene tipizzato puntuale tp058\_2527, e non rileva la presenza di altri beni; pertanto, non ha le caratteristiche indicate nella motivazione della proposta di vincolo in ogni caso;

CONSIDERATO che, nella proposta viene indicato [\*]:

- che in gran parte l'area è non urbanizzata, con terreni prevalentemente destinati a coltivazioni e a pascolo; [pag. 8]
- che il citato esempio di 'archeologia vegetazionale' interessa la via dell'Inviolata, la quale risulta già ricompresa nel parco regionale dell'Inviolata e posta in lontananza alla proprietà indicata dalla presente ma non facente parte della medesima; [pag. 9]
- che la descrizione degli aspetti storico-archeologici corrisponde all'intera situazione della nota campagna romana estesa anche ai comuni vicini compreso quello di Roma; [pagg. 9 - 14]
- che nella ipotesi di variazione classificativa dei paesaggi di valore a quelli di rilevante valore, il tipo di strumento adottato non ne può comportare la modifica dalla sede di P.T.P.R. vigente.

Che per quanto sopra, si riepilogano le precedenti considerazioni [\*], i cui contenuti in particolare sono le ragioni della osservazione con le quali si chiede che detto perimetro finale interessante la proprietà, sia posto in maniera tale da escludere dalla dichiarazione di notevole interesse pubblico, la proprietà stessa per le ragioni ivi riportate.

Guidonia, lì 26.6.2025

TRAVERTINO MORELLI s.r.l.

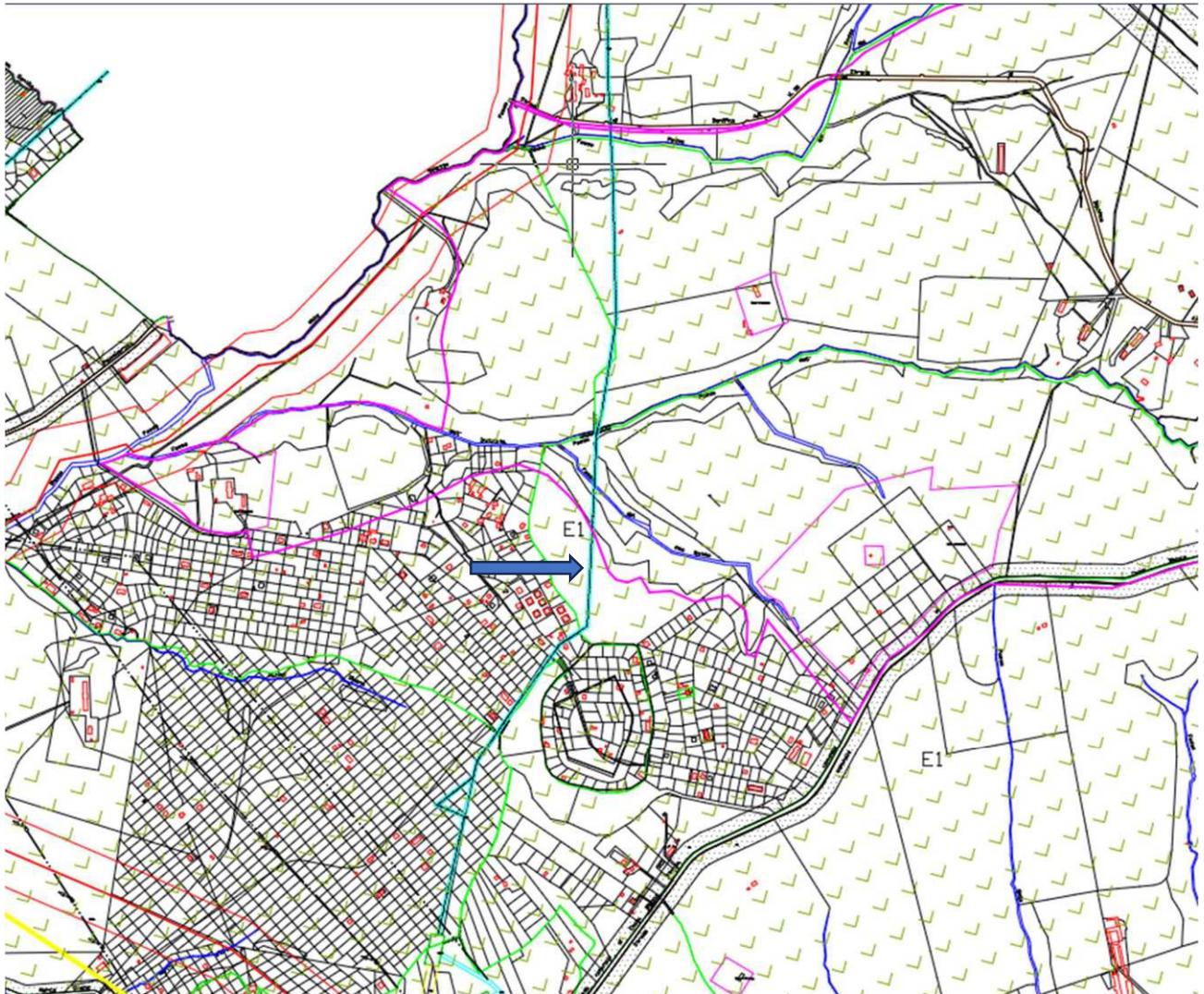
FIRMA DELLA PEC

Allegati:

- a. documenti di identità;
- b. atto di proprietà;
- c. allegato 1: stralcio P.R.G.;
- d. allegato 2: foto aerea 2 D;
- e. allegato 3: ipotesi vincolo Tor Mastorta;
- f. allegato 4: perimetro osservazione catastale.

Allegato 1

(P.R.G.)



Allegato 2

(foto aerea 2 D)



Allegato 3

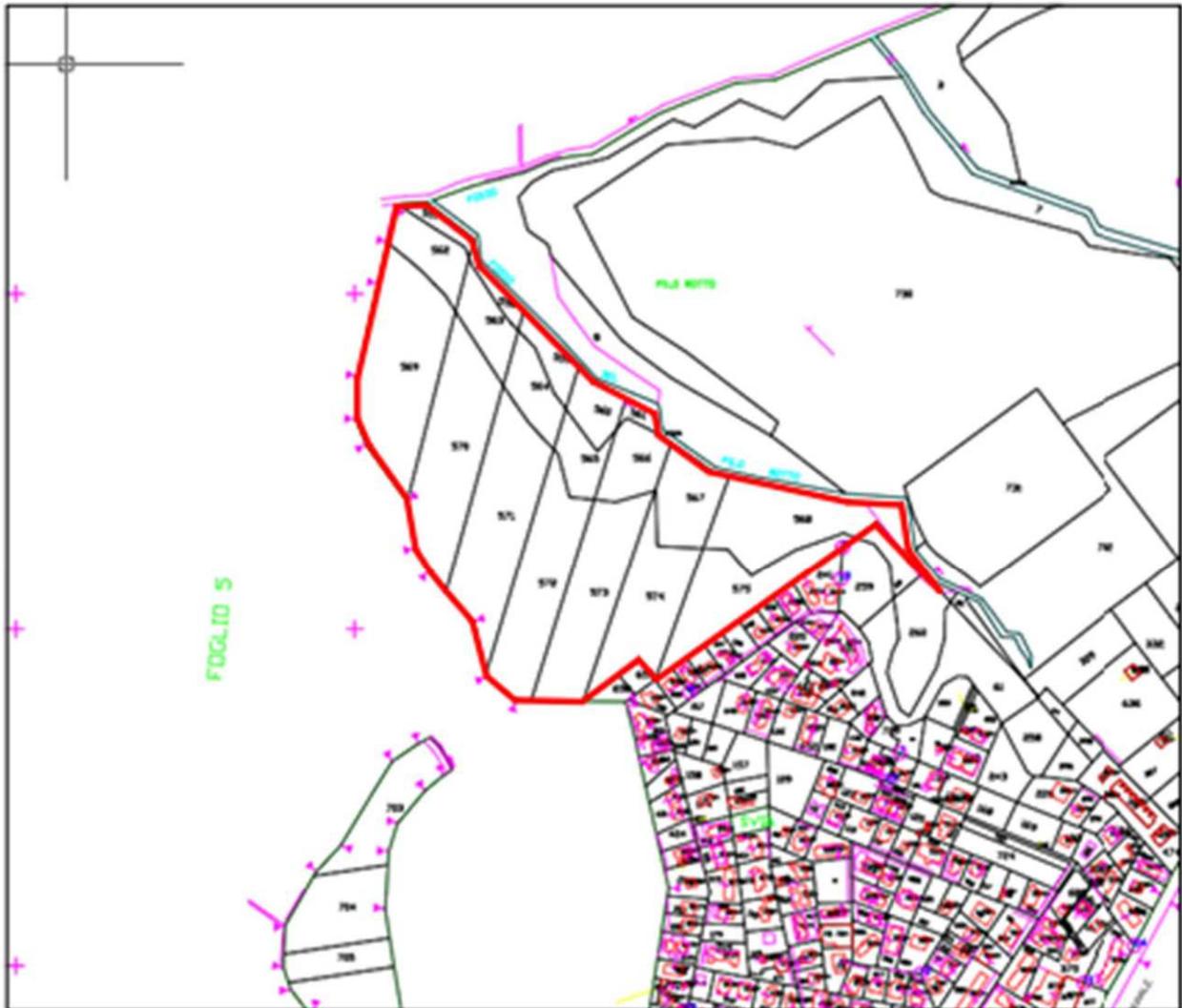
(Ipotesi vincolo Tor Mastorta)



**Fig. 3.** Foto aerea attuale dell'area (da Google Maps)

Allegato 4

(perimetro osservazione catastale)



 **LOCALIZZAZIONE CATASTALE OSSERVAZIONE**

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO

AREA METROPOLITANA DI ROMA E PROVINCIA DI RIETI

VIA DEI CAVALLETTI, N. 1

00186 ROMA

PEC: [sabap-met-rm@pec.cultura.gov.it](mailto:sabap-met-rm@pec.cultura.gov.it)

e p.c.

Avv. MAURO LOMBARDO

SINDACO del COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO

Piazza G. Matteotti n. 20

00012 Guidonia Montecelio

PEC: [protocollo@pec.guidonia.org](mailto:protocollo@pec.guidonia.org)

OGGETTO:

OSSERVAZIONE MORELLI MARMÌ s.r.l., alla proposta di:

Riedizione del procedimento in esecuzione del giudicato amministrativo formatosi sulla sentenza del Consiglio di Stato, Sez. II, n. 6267, 12.7.2024. Comunicazione di avvio del procedimento e contestuale trasmissione della proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico.

Dichiarazione – ai sensi dell’art. 136, comma 1 lett. c) e d) del D. Lgs. n. 42/2004 – di notevole interesse pubblico di un ampio comprensorio sito nel Comune di Guidonia Montecelio, denominato “Area delle tenute storiche di Tor Mastorta, di Pilo Rotto, dell’Inviolata, di Tor dei Sordi, di Castell’Arcione e di alcune località limitrofe”.

Il sottoscritto PAOLO MORELLI, A.U. della MORELLI MARMÌ srl, nato a 02023 Fiamignano (RI), Provincia di Rieti, il 25.1.1951, e residente in 00012 Guidonia Montecelio, Provincia di Roma, in via Fratelli Agostini n. 2, CFn. MRL PLA 51A25 D560H, con documento di riconoscimento C.I. n. CA11785RW, rilasciata in data 25.3.2024, in Guidonia Montecelio, PEC: [morellimarmi@studioaea.pecconfesercenti.it](mailto:morellimarmi@studioaea.pecconfesercenti.it), in merito all’oggetto ed in qualità di promotore ed anche a nome e per conto dei confinanti come da allegati documenti e atti, presenta la seguente

OSSERVAZIONE ALLA PROPOSTA CITATA

secondo le successive motivazioni.

PREMESSO,

- che, a seguito della sentenza in oggetto, è stato disposto l’annullamento del D.M. Mibact n. 73 del 16.9.2016 inerente la dichiarazione di notevole interesse pubblico delle tenute varie in questione;
- che, in esito alla medesima, è stata proposta una riedizione del procedimento di esecuzione del giudicato amministrativo fruente, ed avviata la procedura di pubblicazione

della proposta medesima – presso il Comune di Guidonia Montecelio - esperita il 24.3.2025 e fino al 22.6.2025, con successiva possibilità di presentare osservazioni fino al trentesimo giorno successivo al termine della pubblicazione, con scadenza quindi il giorno 22.7.2025;

- che dalla visione degli elaborati come riportati nella documentazione pubblicata on line e di quanto indicato nella lettera di accompagnamento stessa, per quanto attiene gli elaborati, essi sono i medesimi della precedente ed il perimetro territoriale della proposta è apparentemente il medesimo della precedente dichiarazione;

ACCLARATO che, detta area, non è stata inserita all'origine nel P.T.P.R. 2007/8 non rilevandone la situazione come posta e tale da essere meritevole di dichiarazione alla radice, sia per gli aspetti naturalistici, sia per quelli storico-archeologici, e soltanto poiché approvata con il D.M. ora annullato e riproposta, è stata poi inserita nel P.T.P.R. 2021; [\*]

CONSIDERATO che, il terreno della scrivente società, fa interamente parte del compendio in agro del Comune di Guidonia Montecelio, distinte in catasto alla Sezione Marco Simone, foglio n. 8, particelle nn. 293, 297, 364, 215 e 365, di superficie complessiva di mq 71.926,00, ed è prospiciente alla S.P. 28 bis (Casello Autostradale); esso è destinato a zona agricola primaria E1, in conformità al P.R.G. approvato dalla Regione Lazio con atto di Giunta Regionale n. 430 del 10.2.1976, come risulta dal successivo stralcio planimetrico, in allegato 1;

CONSIDERATO che detta porzione, come ricompresa nella proposta in parola, è situata nella parte completamente assorbita nella viabilità provinciale (SP28bis) ed autostradale (Casello A1-A2) della perimetrazione ed è completamente collegabile funzionalmente con urbanizzazione esistente; non solo, essa è comunque interessata, nel PTPR2021, da bene tipizzato lineare tl\_0329 (S.P. 28 bis), e quindi qualunque intervento è, comunque, assoggettato all'art. 146 Dlgs n. 42/2004, sottostando l'eventuale rilascio di titolo edilizio alla previa autorizzazione paesaggistica (con obbligatorio parere della medesima Soprintendenza alla quale è diretta la presente osservazione) e non rileva la presenza di altri beni; pertanto, non ha le caratteristiche indicate nella motivazione della proposta di vincolo in ogni caso;

CONSIDERATO che, nella proposta viene indicato [\*]:

- che in gran parte l'area è non urbanizzata, con terreni prevalentemente destinati a coltivazioni e a pascolo; [pag. 8]
- che il citato esempio di 'archeologia vegetazionale' interessa la via dell'Inviolata, la quale risulta già ricompresa nel parco regionale dell'Inviolata e posta di fronte alla proprietà indicata dalla presente ma non facente parte della medesima; [pag. 9]
- che la descrizione degli aspetti storico-archeologici corrisponde all'intera situazione della nota campagna romana estesa anche ai comuni vicini compreso quello di Roma; [pagg. 9 - 14]
- che nella ipotesi di variazione classificativa dei paesaggi di valore a quelli di rilevante valore, il tipo di strumento adottato non ne può comportare la modifica dalla sede di P.T.P.R. vigente.

Che per quanto sopra, si riepilogano le precedenti considerazioni [\*], i cui contenuti in particolare sono le ragioni della osservazione con le quali si chiede che detto perimetro finale interessante la proprietà, sia posto in maniera tale da escludere dalla dichiarazione di notevole interesse pubblico, la proprietà stessa per le ragioni ivi riportate.

Guidonia, lì 26.6.2025

MORELLI MARMI s.r.l.

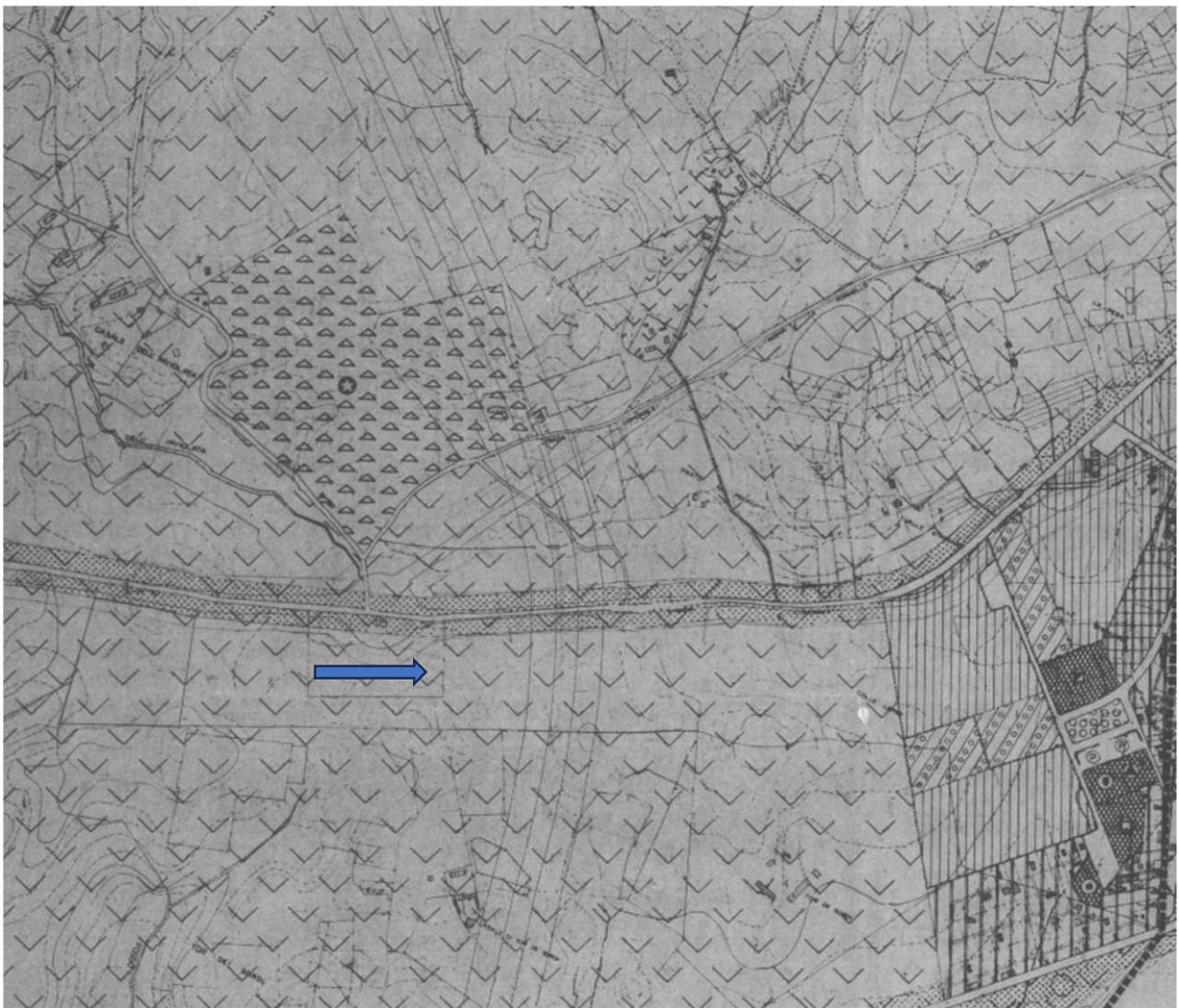
FIRMA DELLA PEC

Allegati:

- a. documento di identità;
- b. visura camerale e atto di proprietà;
- c. allegato 1: stralcio P.R.G.;
- d. allegato 2: foto aerea 2 D;
- e. allegato 3: ipotesi vincolo Tor Mastorta.

Allegato 1

(P.R.G.)



Allegato 2  
(foto aerea 2 D)



Allegato 3

(Ipotesi vincolo Tor Mastorta)



**Fig. 3.** Foto aerea attuale dell'area (da Google Maps)

*SOCIETA' AGRICOLA LIBERO SPAZIO S.r.l.*

*VIA NAZIONALE TIBURTINA N.280*

*00019 TIVOLI*

*C.F. e P.I. 05399171007*

**Spett.le**

Ministero della cultura  
Direzione Generale archeologica, belle arti e paesaggio  
Soprintendenza archeologica, belle arti e paesaggio  
dell'area metropolitana di Roma e per la provincia di Rieti  
Via Cavalletti, 2  
00186 Roma  
Email: [sabap-met-rm@cultura.gov.it](mailto:sabap-met-rm@cultura.gov.it)  
Pec: [sabap-met-rm@pec.cultura.gov.it](mailto:sabap-met-rm@pec.cultura.gov.it)

p.c. Direzione Generale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio  
Serv. V- Tutela del Paesaggio  
Pec: [dg-abap.servizio5@pec.cultura.gov.it](mailto:dg-abap.servizio5@pec.cultura.gov.it)

Direzione Generale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio  
Serv. II- Scavi e tutela del patrimonio archeologico  
Pec: [dg-abap.servizio2@pec.cultura.gov.it](mailto:dg-abap.servizio2@pec.cultura.gov.it)

Commissione Regionale  
Per il Patrimonio Culturale del Lazio  
e/o Segretario Regionale  
del Ministero della cultura per il Lazio  
Pec: [sr-laz@pec.cultura.gov.it](mailto:sr-laz@pec.cultura.gov.it)

Regione Lazio Direzione Regionale  
Urbanistica e Politiche Abitative,  
pianificazione Territoriale, politiche del Mare,  
Pianificazione paesaggistica e di Area Vasta  
Pec: [pianificazione\\_paesistica@pec.regione.lazio.it](mailto:pianificazione_paesistica@pec.regione.lazio.it)

Regione Lazio  
Area autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione  
Ambientale Strategica  
Pec: [aut.paesaggistica@pec.regione.lazio.it](mailto:aut.paesaggistica@pec.regione.lazio.it)

Regione Lazio  
Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative,  
pianificazione Territoriale, politiche del Mare,  
Dipartimento del territorio Area Urbanistica,  
copianificazione e programmazione negoziata: Roma  
Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale  
Pec: [copian\\_romacapitale@pec.regione.lazio.it](mailto:copian_romacapitale@pec.regione.lazio.it)

Regione Lazio  
Direzione Regionale Ambiente Cambiamenti Climatici  
Transizione Energetica e Sostenibilità,  
Parchi Area autorizzazione Integrata Ambientale  
Pec: [aia@pec.regione.lazio.it](mailto:aia@pec.regione.lazio.it)

Citta Metropolitana di Roma Capitale  
Pec: [protocollo@pec.cittametropolitanaroma.gov.it](mailto:protocollo@pec.cittametropolitanaroma.gov.it)

All'Avvocatura Generale dello Stato  
Sezione IV-A.L. 24606/2014  
c.a. Avv. Tito Varrone  
Pec: [sezione4@mailcert.avvocaturastato.it](mailto:sezione4@mailcert.avvocaturastato.it)  
[tito.varrone@avvocaturastato.it](mailto:tito.varrone@avvocaturastato.it)

Comune di Guidonia Montecelio  
Alla c.a. del Sindaco  
Piazza Matteotti  
00012 Guidonia Montecelio RM  
pec: [protocollo@pec.guidonia.org](mailto:protocollo@pec.guidonia.org)

Roma, 26.06.2025

**Oggetto:** Proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'area denominata "Area delle tenute storiche di Tor Mastorta, di pilo Rotto, dell'inviolata, di Tor dei Sordi, di Castell'Arcione e di alcune località limitrofe" ai sensi della parte terza del D.lgs 42/2004 \*art. 136 comma 1, lettere c) e d)); art.138 comma 3; art. 139 comma 1; art. 141 comma 1.

Comunicazione di avvio del Procedimento ai sensi della Legge 07/08/1990 n.241.

Prot. MICISABAP-MET-RM U03 3/20/03/2025/00006328/P- del 20.03.2025

Pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune di Guidonia Montecelio del 24.03.2025

**Formulazione Osservazioni** su appezzamenti di terreno distinti al catasto del Comune di Guidonia Montecelio al foglio 2 part.lle 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 20, 26, 28, 31, 32, 35, 36, 227, 229, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241 al foglio 7 part.lle 1, 2, 3, 62, 288, 363, 381, 695, 697, 698, 699 al foglio 8 part.la 1.

La scrivente società Agricola Libero Spazio S.r.l. con sede in Tivoli Terme (RM) Via Nazionale Tiburtina 280, Cap 00019, C.F. e P.IVA: 05399171007, Pec.: [liberospaziosrl@pec.it](mailto:liberospaziosrl@pec.it), legalmente rappresentata dal Sig. Davide Saputo

#### PREMESSO

- Che con contratto preliminare di compravendita del 26/02/2014 autenticato nelle firme dal notaio dott. Francesco Gasbarri Rep. 909 racc. 534 la Bouganville Residence S.r.l. ora Libero Spazio S.r.l. comprometteva a suo favore le aree di cui in oggetto;
- Che con sentenza n. 478 del 20.04.2023 repertorio n. 872/2023 il tribunale di Tivoli trasferiva, in esecuzione del contratto di cui al punto precedente, a favore della Società Agricola Libero Spazio la proprietà di cui in oggetto;
- Che l'area di che trattasi viene utilizzata a scopo agricolo;

- Che l'area di che trattasi è interessata da immobili in stato di degrado il cui recupero e utilizzo potrebbe rendersi necessario in caso di un prevedibile potenziale sviluppo dell'attività agrituristica, sportiva e culturale e alberghiera.

Tutto ciò premesso

### **PRESENTA FORMALE OSSERVAZIONE**

Rispetto alla perimetrazione del vincolo in quanto la scrivente ha la volontà di creare un parco naturale con attività agricole, culturali, sportive e turistiche atte a valorizzare i ritrovamenti archeologici del sito, attuabili anche mediante P.U.A., con demolizione e ricostruzione ove gli edifici esistenti non permettano la ristrutturazione e la costruzione di edifici esclusivamente funzionali all'erogazione dei servizi.

La scrivente, inoltre, ritiene congruo richiedere nel prossimo futuro la trasformazione di una fascia lungo la Strada Provinciale 28 bis da adibire ad area per lo sviluppo produttivo anche in relazione alla prospicienza dell'uscita autostradale di Guidonia.

Distinti saluti



SAPUTO DAVIDE  
2025.06.27 12:46:05  
**L'Attività Unico**  
C.N. SAPUTO DAVIDE  
(C.F. SAPUTO DAVIDE)  
2.5.4.4=SAPUTO  
2.5.4.42=DAVIDE

Spett.le

Ministero della cultura  
Direzione Generale archeologica, belle arti e paesaggio  
Soprintendenza archeologica, belle arti e paesaggio dell'area  
metropolitana di Roma e per la provincia di Rieti  
Via Cavalletti, 2  
00186 Roma  
Email: [sabap-met-rm@cultura.gov.it](mailto:sabap-met-rm@cultura.gov.it)  
Pec: [sabap-met-rm@pec.cultura.gov.it](mailto:sabap-met-rm@pec.cultura.gov.it)

p.c. Direzione Generale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio  
Serv. V- Tutela del Paesaggio  
Pec: [dg-abap.servizio5@pec.cultura.gov.it](mailto:dg-abap.servizio5@pec.cultura.gov.it)

Direzione Generale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio  
Serv. II- Scavi e tutela del patrimonio archeologico  
Pec: [dg-abap.servizio2@pec.cultura.gov.it](mailto:dg-abap.servizio2@pec.cultura.gov.it)

Commissione Regionale  
Per il Patrimonio Culturale del Lazio  
e/o Segretario Regionale  
del Ministero della cultura per il Lazio  
Pec: [st-laz@pec.cultura.gov.it](mailto:st-laz@pec.cultura.gov.it)

Regione Lazio Direzione Regionale  
Urbanistica e Politiche Abitative,  
pianificazione Territoriale, politiche del Mare,  
Pianificazione paesaggistica e di Area Vasta  
Pec: [pianificazione\\_paesistica@pec.regione.lazio.it](mailto:pianificazione_paesistica@pec.regione.lazio.it)

Regione Lazio  
Area autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione  
Ambientale Strategica  
Pec: [aut.paesaggistica@pec.regione.lazio.it](mailto:aut.paesaggistica@pec.regione.lazio.it)

Regione Lazio  
Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative,  
pianificazione Territoriale, politiche del Mare, Dipartimento  
del territorio Area Urbanistica, copianificazione e  
programmazione negoziata: Roma Capitale e Città  
Metropolitana di Roma Capitale  
Pec: [copian\\_romacapitale@pec.regione.lazio.it](mailto:copian_romacapitale@pec.regione.lazio.it)

Regione Lazio  
Direzione Regionale Ambiente Cambiamenti Climatici  
Transizione Energetica e Sostenibilità,  
Parchi Area autorizzazione Integrata Ambientale  
Pec: [aia@pec.regione.lazio.it](mailto:aia@pec.regione.lazio.it)

Città Metropolitana di Roma Capitale  
Pec: [protocollo@pec.cittametropolitanaroma.gov.it](mailto:protocollo@pec.cittametropolitanaroma.gov.it)

All'Avvocatura Generale dello Stato  
Sezione IV-A.L. 24606/2014  
c.a. Avv. Tito Varrone  
Pec: [sezione4@mailcert.avvocaturastato.it](mailto:sezione4@mailcert.avvocaturastato.it)  
[tito.varrone@avvocaturastato.it](mailto:tito.varrone@avvocaturastato.it)

Sede Legale: 00155 Roma - Viale Palmiro Togliatti, 1587

Cap. Soc. € 62.400,00 int. vers. - Partita IVA, Cod. Fiscale e Iscrizione Reg. Impr. Roma 03990071007

Sede Amministrativa: 00011 Tivoli Terme - Via Tiburtina Valeria, Km. 22,300 - Tel. 0774 379059 - 0774 379124 - Fax 0774 379059

Comune di Guidonia Montecelio  
Alla c.a. del Sindaco  
Piazza Matteotti  
00012 Guidonia Montecelio RM  
pec: [protocollo@pec.guidonia.org](mailto:protocollo@pec.guidonia.org)

Roma, 26.06.2025

**Oggetto:** Proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'area denominata "Area delle tenute storiche di Tor Mastorta, di pila Rotto, dell'inviolata, di Tor dei Sordi, di Castell'Arcione e di alcune località limitrofe" ai sensi della parte terza del D.lgs 42/2004 \*art. 136 comma 1, lettere c) e d)); art.138 comma 3; art. 139 comma 1; art. 141 comma 1.

Comunicazione di avvio del Procedimento ai sensi della Legge 07/08/1990 n.241.

Prot. MICISABAP-MET-RM U03 3/20/03/2025/00006328/P- del 20.03.2025

Pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune di Guidonia Montecelio del 24.03.2025

**Formulazione Osservazioni** su appezzamenti di terreno distinti al catasto del Comune di Guidonia Formulazione Osservazioni su appezzamenti di terreno distinti al catasto del Comune di Guidonia Montecelio al foglio 11 part.ile 724, 725, 726, 727, 729, 888, 889, 6.

La scrivente società Nuova Guidonia S.r.l. con sede in Roma Viale Palmiro Togliatti n°1587 C.F. e P.IVA: 03990071007, Pec.: [nuovaguidonia@lamiappec.it](mailto:nuovaguidonia@lamiappec.it), legalmente rappresentata dal Rag. Bartolomeo Terranova nato a Tripoli Libia il 14/01/1941

#### PREMESSO

- Che con gli atti: del 28/05/1999 Racc. 9.237 rep. 23.691, del 08.11.1999 racc. 9725 rep. 38778 e del 22.01.2016 Racc. 1969 Rep. 3282. la scrivente acquisiva le aree di cui in oggetto;
- Che l'area di che trattasi risulta inserita in un contesto complessivamente già urbanizzato e con potenzialità di sviluppo in un ambito logistico industriale, anche in funzione dell'adiacenza del motore di sviluppo, da rinvenirsi nell'ambito di interesse del CAR;
- Che l'ampliamento del Centro Agroalimentare di Roma denominato CAR è adiacente alle proprietà della scrivente;
- Che in un'ottica generale di sviluppo sostenibile l'ampliamento del CAR avrà necessita di usufruire di fonti energetiche notevoli, quindi una conseguente necessità di produzione di energia pulita da fonti rinnovabili;

- Che le proprietà della scrivente, previo idoneo progetto che tenga conto delle caratteristiche contestuali nel rispetto del territorio, ben si prestano all'insediamento di impianti tecnologici per la produzione di energia da fonti rinnovabili;

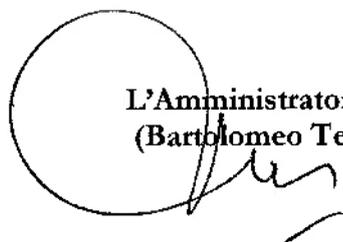
Tutto ciò premesso

### **PRESENTA FORMALE OSSERVAZIONE**

Rispetto alla perimetrazione del vincolo in quanto lo stesso risulterebbe fattore limitante per il potenziale utilizzo delle aree che si rende necessario in funzione dell'ampliamento del CAR, quale polo logistico ed industriale, in grado di generare crescita economica ed occupazionale.

In subordine si evidenzia come l'area di proprietà e, nello specifico per l'area compresa tra la strada Tiburtina e l'intervento Edilizio Cer Immobiliare srl, ha stessa destinazione agricola e di conseguenza si ritiene congruo, che sulla stessa possano essere realizzati manufatti, nei limiti di cui alla normativa vigente, da asservirsi all'esecuzione dell'attività agricola ed alla produzione di energia elettrica alimentata da Fonti Rinnovabili mediante la realizzazione di infrastrutture indispensabili alla costruzione ed all'esercizio degli impianti, previa definizione dei progetti relativi di concerto con le varie parti interessate nel rispetto delle normative vigenti e degli eventuali vincoli apposti.

Distinti saluti

  
**L'Amministratore Unico  
(Bartolomeo Terranova)**

Spett.le  
Ministero della cultura  
Direzione Generale archeologica, belle arti e paesaggio  
Soprintendenza archeologica, belle arti e paesaggio dell'area  
metropolitana di Roma e per la provincia di Rieti  
Via Cavalletti, 2  
00186 Roma  
Email: [sabap-met-rm@cultura.gov.it](mailto:sabap-met-rm@cultura.gov.it)  
Pec: [sabap-met-rm@pec.cultura.gov.it](mailto:sabap-met-rm@pec.cultura.gov.it)

p.c. Direzione Generale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio  
Serv. V- Tutela del Paesaggio  
Pec: [dg-abap.servizio5@pec.cultura.gov.it](mailto:dg-abap.servizio5@pec.cultura.gov.it)

Direzione Generale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio  
Serv. II- Scavi e tutela del patrimonio archeologico  
Pec: [dg-abap.servizio2@pec.cultura.gov.it](mailto:dg-abap.servizio2@pec.cultura.gov.it)

Commissione Regionale  
Per il Patrimonio Culturale del Lazio  
e/o Segretario Regionale  
del Ministero della cultura per il Lazio  
Pec: [sr-laz@pec.cultura.gov.it](mailto:sr-laz@pec.cultura.gov.it)

Regione Lazio Direzione Regionale  
Urbanistica e Politiche Abitative,  
pianificazione Territoriale, politiche del Mare,  
Pianificazione paesaggistica e di Area Vasta  
Pec: [pianificazione\\_paesistica@pec.regione.lazio.it](mailto:pianificazione_paesistica@pec.regione.lazio.it)

Regione Lazio  
Area autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione  
Ambientale Strategica  
Pec: [aut.paesaggistica@pec.regione.lazio.it](mailto:aut.paesaggistica@pec.regione.lazio.it)

Regione Lazio  
Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative,  
pianificazione Territoriale, politiche del Mare, Dipartimento  
del territorio Area Urbanistica, copianificazione e  
programmazione negoziata: Roma Capitale e Città  
Metropolitana di Roma Capitale  
Pec: [copian\\_romacapitale@pec.regione.lazio.it](mailto:copian_romacapitale@pec.regione.lazio.it)

Regione Lazio  
Direzione Regionale Ambiente Cambiamenti Climatici  
Transizione Energetica e Sostenibilità,  
Parchi Area autorizzazione Integrata Ambientale  
Pec: [aia@pec.regione.lazio.it](mailto:aia@pec.regione.lazio.it)

Città Metropolitana di Roma Capitale  
Pec: [protocollo@pec.cittametropolitanaroma.gov.it](mailto:protocollo@pec.cittametropolitanaroma.gov.it)

All'Avvocatura Generale dello Stato  
Sezione IV-A.L. 24606/2014  
c.a. Avv. Tito Varrone  
Pec: [sezione4@mailcert.avvocaturastato.it](mailto:sezione4@mailcert.avvocaturastato.it)  
[tito.varrone@avvocaturastato.it](mailto:tito.varrone@avvocaturastato.it)

Sede Legale: 00155 Roma - Viale Palmiro Togliatti, 1587

Cap. Soc. € 100.000,00 int. vers. - Partita IVA e Cod. Fiscale 05747121001

Sede Amministrativa: 00011 Tivoli Terme - Via Tiburtina Valeria, Km. 22,300 - Tel. 0774 379059 - 0774 379124 - Fax 0774 379059

pec: [cerimmobiliare@lamiapec.it](mailto:cerimmobiliare@lamiapec.it)

Comune di Guidonia Montecelio  
Alla c.a. del Sindaco  
Piazza Matteotti  
00012 Guidonia Montecelio RM  
pec: [protocollo@pec.guidonia.org](mailto:protocollo@pec.guidonia.org)

Roma, 26.06.2025

**Oggetto:** Proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'area denominata "Area delle tenute storiche di Tor Mastorta, di pilo Rotto, dell'inviolata, di Tor dei Sordi, di Castell'Arcione e di alcune località limitrofe" ai sensi della parte terza del D.lgs 42/2004 \*art. 136 comma 1, lettere c) e d)); art.138 comma 3; art. 139 comma 1; art. 141 comma 1.

Comunicazione di avvio del Procedimento ai sensi della Legge 07/08/1990 n.241.

Prot. MICISABAP-MET-RM U03 3/20/03/2025/00006328/P- del 20.03.2025

Pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune di Guidonia Montecelio del 24.03.2025

**Formulazione Osservazioni** su appezzamenti di terreno distinti al catasto del Comune di Guidonia Montecelio al foglio 11 part.lle 853, 901, 859, 860, 862, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 937, 938, 939, 899, 775.

La scrivente società Cer Immobiliare S.r.l. con sede in Roma Viale Palmiro Togliatti n°1587 C.F. e P.IVA: 05747121001, Pec.: [cerimmobiliare@lamiappec.it](mailto:cerimmobiliare@lamiappec.it), legalmente rappresentata dal Rag. Bartolomeo Terranova nato a Tripoli Libia il 14/01/1941

#### PREMESSO

- Che in data 15.07.1999 con atto notaio Alberto Mariola n. 9.319 rep. 23.837 la scrivente acquisiva le aree di cui in oggetto;
- Che il 14.06.2001 la CER Immobiliare S.r.l. ed il Comune di Guidonia Montecelio stipulavano Convenzione Urbanistica a rogito del Notaio Valerio Tirone, repertorio n. 27131, raccolta n. 5489, registrata e trascritta a Roma il 12/7/2001 al n. 18340 di formalità e successivamente integrata e modificata in data 28/2/2008 con atto a rogito del Notaio Luigi Pocaterra, repertorio n. 52658, raccolta n. 17277, registrata a Tivoli (RM) il 12/3/2008 al n. 21213, serie IT, resosi necessario per il ritrovamento nell'area di sedime della lottizzazione di un metanodotto;
- Che in data 15/6/2004 veniva stipulata la Convenzione per l'attuazione di un programma integrato tra la Cer Immobiliare S.r.l., il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, Direzione generale per l'Edilizia residenziale e le Politiche abitative (già Segretariato generale del CER ed

ora Direzione generale per le Politiche abitative) ed il Comune di Guidonia Montecelio, approvata con D.M. 6/10/2004, n. A/7747 Div. VI, registrato alla Corte dei Conti – Ufficio Controllo Atti Ministeri delle Infrastrutture ed Assetto del Territorio – in data 22/11/2004, reg. 8, Foglio 236, e successivamente modificata e prorogata con atto aggiuntivo del 01/02/2010 approvata con decreto in data 08/03/2010 n. 2.803 registrato alla corte dei conti- ufficio controllo atti Ministero delle Infrastrutture ed Assetto del Territorio in data 13/05/2010 reg. 5 foglio 69.

- Che all'esito del predetto atto la Cer Immobiliare cedeva al Comune di Guidonia Montecelio le aree oggetto del programma immobiliare;
- Che con atto a rogito notaio Dott. Luigi Pocaterra del 05/05/2008 rep. 52.866 registrato a Tivoli il 14/05/2008 al n. 2274 serie 1T e trascritto a Roma in pari data al n. 16365 di formalità il Comune di Guidonia Montecelio concedeva in diritto di superficie per la durata di anni 99 le aree di terreno edificabile comprese nel piano integrato ai sensi dell'art. 18 della Legge 12/07/1991 n. 203;
- Che il programma edilizio è funzionalmente diviso in molteplici Comparti, la cui edificazione è scandita secondo i termini fissati nella Convenzione per l'attuazione del Programma Integrato;
- Che per tale intervento si sono tenute le conferenze dei servizi necessarie con la partecipazione dei vari enti;
- Che inoltre l'area è stata già soggetta a campagna di scavi per indagini archeologiche durante la conferenza dei servizi e prima della stipula della convenzione;
- Che su tali aree non risultano gravare vincoli puntuali di carattere archeologico ed/o paesistico;
- Che ad oggi per alcuni Comparti non si è ancora provveduto a chiedere l'autorizzazione del titolo abitativo;
- Che la Cer Immobiliare S.r.l. in dipendenza delle convenzioni sopracitate ha provveduto all'integrale realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria anche per la parte ancora non edificata;
- che la compatibilità dell'intervento rispetto alle disposizioni delle norme tecniche del Decreto

MIBACT n°73 del 16.09.2016 risulta acquisita nelle controdeduzioni alle osservazioni presentate dalla “CER IMMOBILIARE - S.r.l.” nell’ambito del procedimento di approvazione del Decreto stesso secondo le specifiche sotto descritte: “..in ogni caso, ove mai la Società CER Immobiliare sia in grado di dimostrare il possesso dei suddetti titoli abilitativi antecedenti dell’avvio del presente procedimento, considerata l’avanzata realizzazione delle opere di urbanizzazione, verranno fatte salve le previsioni urbanistiche del P.I.I. con il controllo della qualità architettonica degli interventi da realizzare”;

Tutto ciò premesso

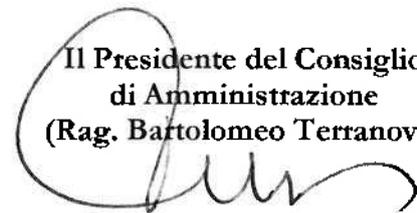
### **PRESENTA FORMALE OSSERVAZIONE**

Rispetto alla perimetrazione del vincolo in quanto lo stesso riguarderebbe aree per le quali è in via di conclusione un programma pluriennale di sviluppo immobiliare che con l’apposizione del vincolo così come proposto, oltre a causare ingenti danni economici alla scrivente, rappresenterebbe una lesione all’interesse pubblico consistente nel veder realizzato nella sua completezza il programma immobiliare medesimo.

Alla luce di quanto sopra ed in funzione della maggiore chiarezza dell’azione amministrativa, riteniamo congruo che per quanto riguarda il controllo della qualità architettonica dell’intervento questo venga esaminato dall’amministrazione comunale- ufficio urbanistica senza la necessità di procedura di Autorizzazione paesaggistica di cui all’art. 146 D.lgs 42/2004.

Distinti saluti

**Il Presidente del Consiglio  
di Amministrazione  
(Rag. Bartolomeo Terranova)**



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO

AREA METROPOLITANA DI ROMA E PROVINCIA DI RIETI

VIA DEI CAVALLETTI, N. 1

00186 ROMA

PEC: [sabap-met-rm@pec.cultura.gov.it](mailto:sabap-met-rm@pec.cultura.gov.it)

e p.c.

Avv. MAURO LOMBARDO

SINDACO del COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO

Piazza G. Matteotti n. 20

00012 Guidonia Montecelio

PEC: [protocollo@pec.guidonia.org](mailto:protocollo@pec.guidonia.org)

OGGETTO:

OSSERVAZIONE ZONA F5/1 PISTA D'ORO, alla proposta di:

Riedizione del procedimento in esecuzione del giudicato amministrativo formatosi sulla sentenza del Consiglio di Stato, Sez. II, n. 6267, 12.7.2024. Comunicazione di avvio del procedimento e contestuale trasmissione della proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico.

Dichiarazione – ai sensi dell'art. 136, comma 1 lett. c) e d) del D. Lgs. n. 42/2004 – di notevole interesse pubblico di un ampio comprensorio sito nel Comune di Guidonia Montecelio, denominato "Area delle tenute storiche di Tor Mastorta, di Pilo Rotto, dell'Inviolata, di Tor dei Sordi, di Castell'Arcione e di alcune località limitrofe".

Il sottoscritto ZENG XUANJIN nato a ZHEJIANG (RC) il 6.12.1973, di cittadinanza Cinese, residente in Roma (RM) via Naide n. 11, scala unica, int. 1, C.F.n. ZNGXJN73T06Z210H, in qualità di A.U. della LANTERNE ROSSE s.r.l., P.IVA n. 11485741000, REA RM-1306316, con sede legale in 00071 Pomezia (RM) via della Castagnetta n. 8, PEC: [lanternerossesrl@pec.it](mailto:lanternerossesrl@pec.it), con documento di identità C.I. n. AY2535558 del 13.12.2016, in merito all'oggetto, presenta la seguente

OSSERVAZIONE ALLA PROPOSTA CITATA

secondo le successive motivazioni.

PREMESSO,

- che, a seguito della sentenza in oggetto, è stato disposto l'annullamento del D.M. Mibact n. 73 del 16.9.2016 inerente la dichiarazione di notevole interesse pubblico delle tenute varie in questione;
- che, in esito alla medesima, è stata proposta una riedizione del procedimento di esecuzione del giudicato amministrativo fruente, ed avviata la procedura di pubblicazione della proposta medesima – presso il Comune di Guidonia Montecelio - esperita il

24.3.2025 e fino al 22.6.2025, con successiva possibilità di presentare osservazioni fino al trentesimo giorno successivo al termine della pubblicazione, con scadenza quindi il giorno 22.7.2025;

- che dalla visione degli elaborati come riportati nella documentazione pubblicata on line e di quanto indicato nella lettera di accompagnamento stessa, per quanto attiene gli elaborati, essi sono i medesimi della precedente ed il perimetro territoriale della proposta è apparentemente il medesimo della precedente dichiarazione;

ACCLARATO che, detta area, non è stata inserita all'origine nel P.T.P.R. 2007/8 non rilevandone la situazione come posta e tale da essere meritevole di dichiarazione alla radice, sia per gli aspetti naturalistici, sia per quelli storico-archeologici, e soltanto poiché approvata con il D.M. ora annullato e riproposta, è stata poi inserita nel P.T.P.R. 2021; [\*]

CONSIDERATO che, il terreno della scrivente società, fa interamente parte del comprensorio operativo F5/1 Servizi Privati, Pista d'Oro, in conformità al P.R.G. approvato dalla Regione Lazio con atto di Giunta Regionale n. 430 del 10.2.1976, come risulta dal successivo stralcio planimetrico, in allegato 1;

CONSIDERATO che, la relazione componente del P.R.G. ha avuto riguardo della questione Pista d'Oro riportando la successiva frase, in allegato 2 (servizi sportivi);

CONSIDERATO che, l'area stessa, è ricompresa nella D.G.C. n. 66 del 15.5.2025 relativa ai centri abitati comunali, in allegato 3;[\*]

CONSIDERATO che detta porzione, come ricompresa nella proposta in parola, è situata nell'estremo lembo sx della perimetrazione ed è completamente urbanizzata, fa parte del centro urbano come approvata dalla Giunta Comunale, ed è occupata dalla pista kartistica e da svariati fabbricati diruti; non solo, essa è comunque interessata, nel PTPR2021, da bene tipizzato lineare tl\_0044 (via Tiburtina Valeria), e quindi qualunque intervento è, comunque, assoggettato all'art. 146 Dlgs n. 42/2004, sottostando l'eventuale rilascio di titolo edilizio alla previa autorizzazione paesaggistica (con obbligatorio parere della medesima Soprintendenza alla quale è diretta la presente osservazione); [\*]

CONSIDERATO che, nella proposta viene indicato [\*]:

- che in gran parte l'area è non urbanizzata, con terreni prevalentemente destinati a coltivazioni e a pascolo; [pag. 8]
- che il citato esempio di 'archeologia vegetazionale' interessa come detto la via dell'Inviolata, la quale risulta già ricompresa nel parco regionale dell'Inviolata; [pag. 9]
- che la descrizione degli aspetti storico-archeologici corrisponde all'intera situazione della nota campagna romana estesa anche ai comuni vicini compreso quello di Roma; [pagg. 9 - 14]

TENUTO CONTO che la Società proprietario, a seguito di procedura fallimentare, è entrata in possesso del bene indicato, come da atto notarile allegato, soltanto in data 6.11.2023 e quindi i procedimenti che ha richiesto hanno una consecuzione temporale slegata dagli eventi che si stanno formalizzando nel contempo;

TENUTO, infine, conto che la società ha avviato e già presentato una procedura approvativa di un programma costruttivo sull'area nelle forme e nei contenuti di cui alla legislazione vigente, sia statale sia regionale, in conformità al P.R.G. del 1976;

Che per quanto sopra, si riepilogano le precedenti considerazioni [\*], i cui contenuti in particolare sono le ragioni della osservazione con le quali si chiede che detto perimetro finale interessante la proprietà, sia posto in maniera tale da escludere dalla dichiarazione di

notevole interesse pubblico, la proprietà stessa per le ragioni ivi riportate, e considerato il fatto che, infine, il terreno è interessato da sviluppo produttivo fin dal 1976.

Guidonia, lì 26.6.2025

LANTERNE ROSSE s.r.l.

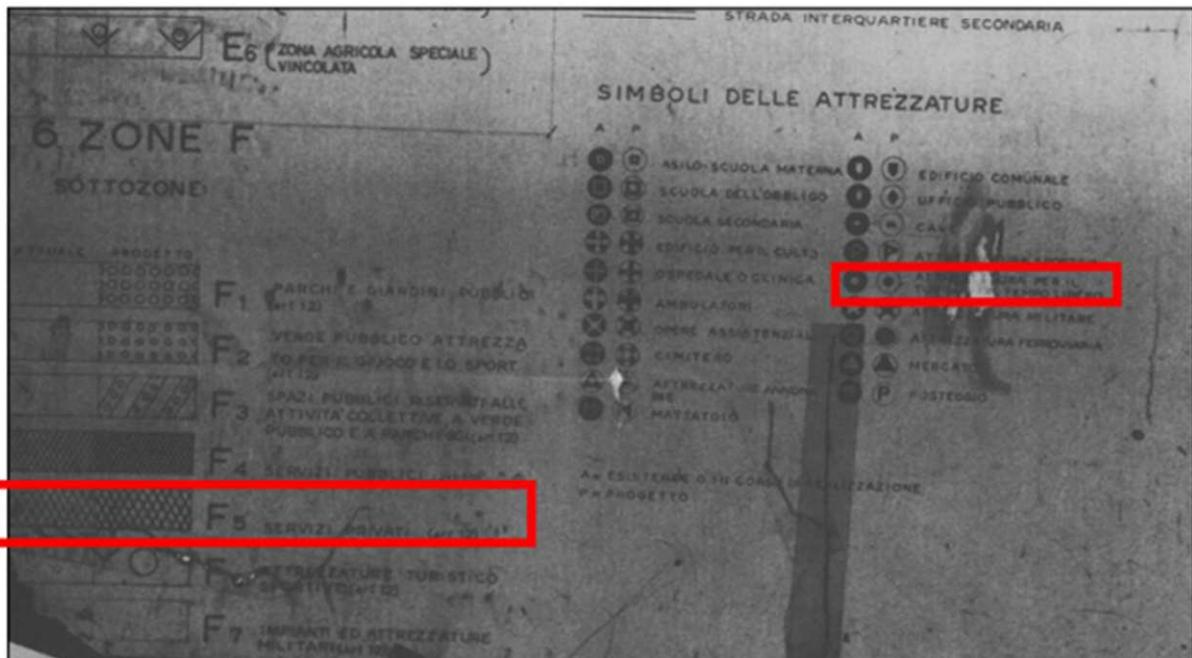
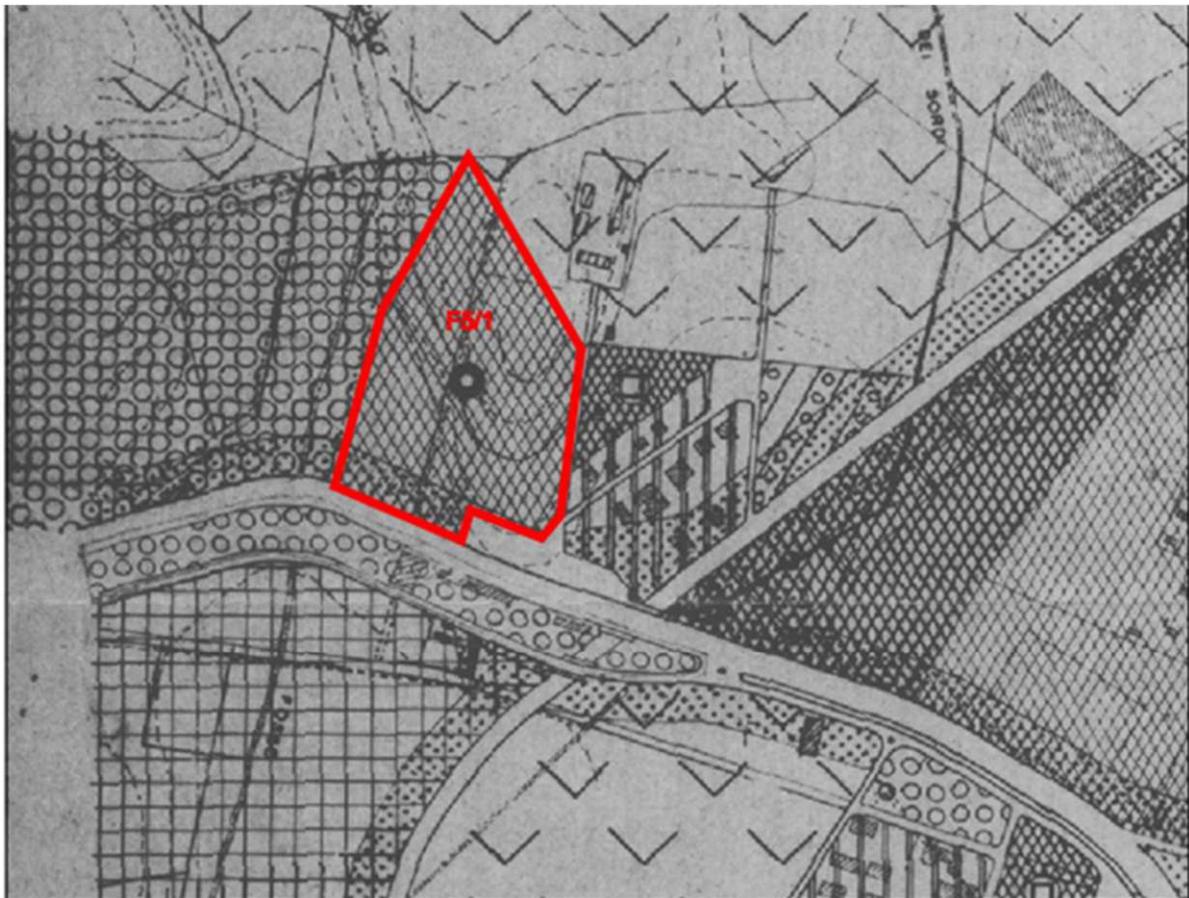
FIRMA DELLA PEC

Allegati:

- a. documento di identità;
- b. visura camerale e atto di proprietà;
- c. allegato 1: stralcio P.R.G. e destinazioni d'uso;
- d. allegato 2: stralcio relazione di P.R.G.;
- e. allegato 3: stralcio centri abitati comunali;
- f. allegato 4: foto aerea 3 D

Allegato 1

(P.R.G.)



## Allegato 2

## (RELAZIONE P.R.G.) - (servizi sportivi)

costruzione di un impianto ospedaliero ( secondo quanto indicato dal D.M. 2 aprile 1968) è stata prevista, con cascate a Guidonia, a diretto contatto col nodo centrale della strada attrezzata veloce, in modo da poter essere utilizzata con rapidità da tutti i centri serviti dal sistema infrastrutturale ( il tempo di percorrenza di un'automobile sulla nuova strada attrezzata è stato calcolato in circa 5 minuti da Mentana centro a Guidonia centro).

3.2.6.2. Altre attrezzature sanitarie, a livello inferiore sono state altresì previste in tutti gli altri centri ( Villanova, Villalba, Montecelio ecc.).

#### 3.2.7. Servizi cimiteriali.

3.2.7.1. E' stato previsto di raddoppiare, con opportuna espansione, la capienza del cimitero comunale, in quanto la sua attuale ubicazione è da ritenersi accettabile, ed è stata inoltre indicata l'obbligatoria fascia di rispetto.

#### 3.2.8. Servizi sportivi.

3.2.8.1. Un'ampia area è stata riservata all'insediamento di attrezzature sportive, ricreative, culturali, ricettive di carattere alberghiero e, in minima misura, di carattere residenziale, nella fascia di territorio confinante ad ovest con le nuove Terme previste dal PRG di Tivoli, con la clausola ( vedi NORME di attuazione) che tali destinazioni siano inoperanti finché le Terme non entrino in funzione.

3.2.8.2. E' stata riservata un'area per la continuazione delle attività sportive go-kartistiche e automobilistiche attualmente in funzione in località Castell'Arcione, con la possibilità di un funzionale ampliamento per l'insediamento di altre attività sportive e ricreative collaterali.

3.2.8.3. Opportune attrezzature sportive sono state previste, in accordo con il D.M. 2 aprile 1968, in tutti i centri.

#### 3.2.9. Servizi annonari.

Per i servizi annonari e per il mattatoio è stata prevista una zona opportuna, situata a nord-est del centro di Guidonia, sufficientemente staccata dall'abitato e dalla sue espansioni.

### 3.3. ZONE MILITARI

3.3.1. A sud-est di Guidonia viene conservata come zona militare l'attuale collocazione dell'aeroporto militare con i suoi relativi servizi, con la clausola che a cessazione eventuale dell'attività militare la destinazione d'uso sia agricola.

3.3.2. Una zona militare esiste anche sulla S.S. 48, verso nord, a circa tre Km. dal nodo di Guidonia: è stata conservata con una clausola analoga alla precedente.

### 3.4. INSEDIAMENTI PROGUTTIVI

3.4.1. Una vasta zona, opportunamente attrezzata, è stata destinata ad attività industriali a sud del nuovo Tracciato della Tiburtina, in linea con il sistema delle aree industriali previste sia dal PRG di Roma sia dal PRG di Tivoli ( in accordo con il quale è stata curata la soluzione prescelta). Sono anche previsti gli opportuni raccordi ferroviari che si distaccano dalla Ferrovia Roma-Sulmona, che passa a sud della zona industriale, e stradali, che si distaccano dalla Tiburtina, che la delimita a nord.

3.4.2. E' stata prevista una zona di ampliamento per il deposito attualmente in funzione, a nord-ovest del centro di Guidonia, con un opportuno collegamento viario con la strada attrezzata.

3.4.3. Una zona a carattere artigianale e commerciale è già in funzione lungo la Tiburtina, tra le località Castell'Arcione e Lago dei Tartari.

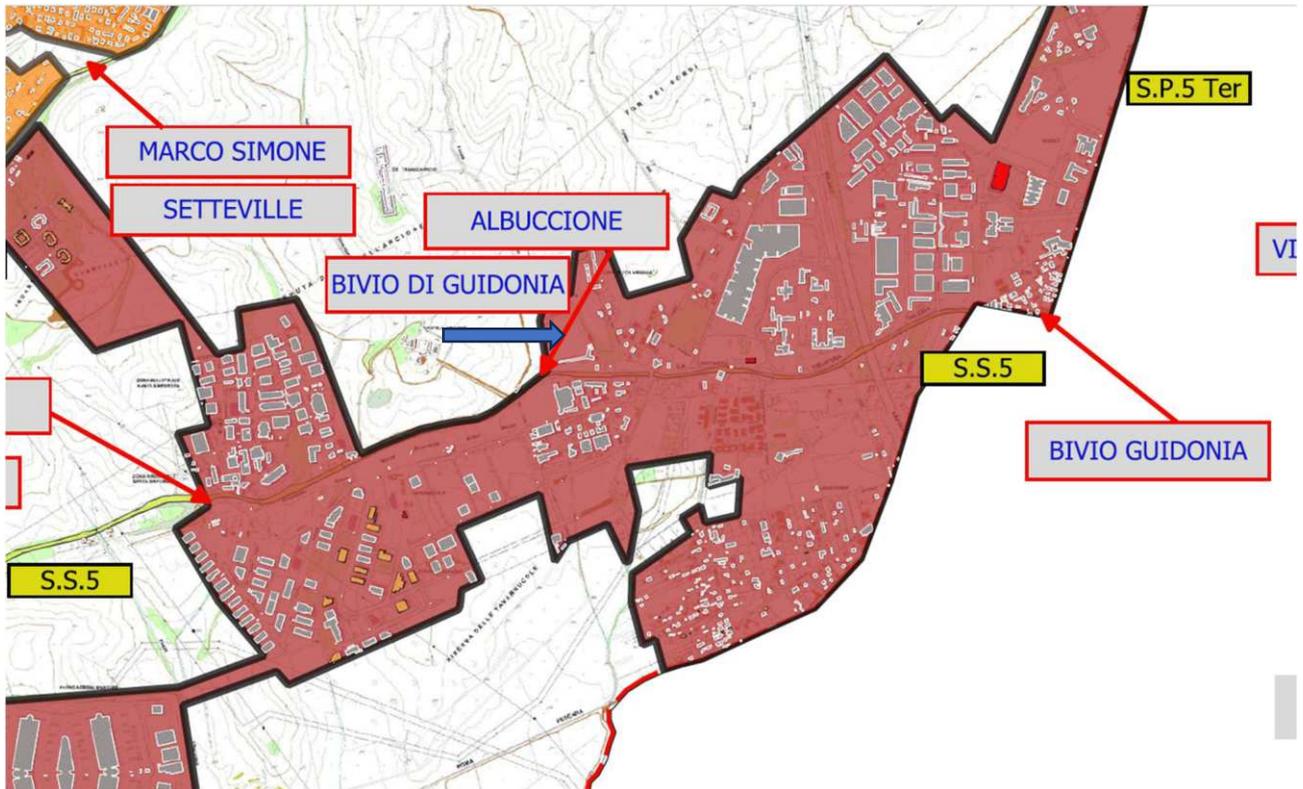
Ne è stato previsto un ampliamento verso nord, per valorizzarla ed anche per riportarne il peso verso il cuore del territorio. Ampie fasce di rispetto assoluto la dividono ad est dalla zona turistico-sportiva delle Terme, ed a ovest dall'Ospedale Psichiatrico. Un tracciato viario veloce la collega sia alla zona industriale sia all'espansione residenziale di Guidonia centro.

3.4.4. Tra Villanova e Villalba è in funzione una zona di cave di travertino e dei relativi impianti di lavorazione. E' stata opportunamente delimitata, ed è stato regolamentato ( vedi NORME) il regime di cessazione dell'attività estrattiva una volta esauriti i filoni.

Altre due cave minori sono in funzione a nord di Colle Largo ed a ovest della ferrovia Roma-Sulmona all'al

Allegato 3

(centri abitati su CTR)



Allegato 4

(foto aerea 3 D)



---

**Da:** PEC D.O.C.C.A. s.r.l. <docca\_srl@poste-certificate.it>  
**Inviato:** lunedì 7 luglio 2025 13:31  
**A:** sabap-met-rm@pec.cultura.gov.it; protocollo@pec.guidonia.org  
**Oggetto:** D.O.C.C.A. s.r.l. – A.U. LAURENTI Rosella Osservazione alla RIEDIZIONE PROPOSTA VINCOLO TOR MASTORTA

Allegati disponibili fino al 6 ago 2025

ALLA C.A. SOPRINTENDENZA ROMA MIBACT

SINDACO COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO

Con la presente si richiede quanto in oggetto e si trasmettono i seguenti documenti allegati:

1. Osservazione per quanto in oggetto;
2. Documento identità valido;
3. Visura camerale e atto di proprietà.

Guidonia, 26.6.2025

LAURENTI ROSELLA

Roma, 7/7/2025

[Fai clic per eseguire il download](#)

CIA.pdf.p7m  
44,5 MB

[Fai clic per eseguire il download](#)

DedFiscali 001\_2025-06\_001 (3).pdf.p7m  
563 KB

[Fai clic per eseguire il download](#)

DOC ROSELLA.pdf.p7m  
153 KB



*Ministero della cultura*

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO  
PER L'AREA METROPOLITANA DI ROMA E PER LA PROVINCIA DI RIETI

*A* **Docca S.r.l.**

L.R. Rossella Laurenti  
[docca\\_srl@poste-certificate.it](mailto:docca_srl@poste-certificate.it)

Risposta a PEC pervenuta il 7/07/2025  
(ns. prot. 14470-A dell'8/07/2025,  
Class. 34.07.16/8/2024)

*Oggetto:*

**GUIDONIA MONTECELIO (RM)**

**Proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'area denominata: Tenute Storiche di Tor Mastorta, di Pilo Rotto, dell'Inviolata, di Tor dei Sordi, di Castell'Arcione e di alcune località limitrofe", promosso ai sensi degli artt.: 136, co.1, lett. c) e d) ; 138 co. 3; 139 co. 1; 141 co. 1 del D. Lgs. 42/04 – Parte Terza.**

**Riedizione del procedimento in esecuzione del giudicato amministrativo formatosi sulla sentenza del Consiglio di Stato, Sez. II, n. 6267, 12.7.2024.**

**Richiesta di documentazione integrativa**

In riferimento al procedimento in oggetto, rilevato che, tra gli allegati della PEC pervenuta il 7/07/2025 e acquisita con nota richiamata a margine, non risulta esservi il file contenente le osservazioni alla proposta di vincolo, si chiede di inoltrarlo a questo Ufficio con sollecitudine, rivestendo la richiesta carattere d'urgenza.

p. IL SOPRINTENDENTE  
Arch. Lisa Lambusier  
Il Funzionario Delegato  
Firmato digitalmente da  
**VALENTINA MILANO**

VM/cf

DOCUMENTO ORIGINALE SOTTOSCRITTO CON FIRMA DIGITALE AI SENSI DELL'ART. 24 DEL D. LGS. N. 82 DEL 07/03/2005



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER L'AREA METROPOLITANA DI ROMA E PER LA PROVINCIA DI RIETI

Palazzo Patrizi Clementi – Via Cavalletti, 2 – 00186 Roma – Tel. 0667233003

PEC: [sabap-met-rm@pec.cultura.gov.it](mailto:sabap-met-rm@pec.cultura.gov.it)

PEO: [sabap-met-rm@cultura.gov.it](mailto:sabap-met-rm@cultura.gov.it)

## OSSERVAZIONI P.T.P.R. LAZIO Tavole A e B

I sottoscritti Sig. Di Sano Roberto nato a Roma il 04/02/1977 cf DSN RRT 77B04 H501M, Sig. Di Sano Franco nato a Roma il 04/07/1975 cf DSN FNC 75L04 H501X, proprietari dei terreni siti nel Comune di Guidonia Montecelio (RM) nella frazione di Marco Simone Laghetto, censiti al catasto terreni alla sezione MAR foglio 7 particelle 737-740-741-765-766-767-768-769-770-771-773-806-807-811-812-813-814.

### PREMESSO

Che i terreni ricadono parte in zona "F1 con destinazione parchi e giardini pubblici", parte in zona "E con destinazione agricola" e parte viabilità del P.R.G. del Comune di Guidonia approvato con D.G.R. n.430 del 10/02/1976.

Che i terreni ricadono in zona "F1 con destinazione parchi e giardini pubblici", parte in zona "E con destinazione agricola" e parte viabilità del P.P. Variante n°1 di Marco Simone approvato con D.G.R. n.6697 del 01/08/1991.

Che i terreni ricadono all'interno del P.T.P.R. approvato con D.C.R. n°5 del 2021 precisamente:

#### Tavola "A"

- P.lle 766-768 parte nel Paesaggio degli insediamenti urbani, parte nel Paesaggio Naturale di continuità e parte nel Paesaggio Naturale;
- P.lle 737-740-741-765-767-769-770-771-773-807 nel Paesaggio Naturale;
- P.lla 806 parte nel Paesaggio Naturale, parte nel Paesaggio Naturale di continuità e parte nel Paesaggio Naturale agrario;
- P.lle 811-813 nel Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione;
- P.lla 812 parte nel Paesaggio Naturale di continuità, parte nel Paesaggio Naturale agrario e parte nel Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione;
- P.lla 814 parte nel Paesaggio Naturale agrario e parte nel Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione;

Che la zona ove insistono i terreni trattasi di una frazione appartenente al comune di Guidonia Montecelio, denominata Laghetto, adiacente al quartiere Marco Simone, ubicata tra la strada provinciale Via Casal Bianco e Via Palombarese a ridosso del comune di Fonte Nuova.

Il quartiere sviluppatosi negli anni novanta come nucleo prettamente residenziale, risulta purtroppo povero dei principali servizi (attività commerciali, professionali, aree verdi attrezzate e collegamenti ai mezzi pubblici) a meno di una scuola pubblica ed una privata per l'infanzia e pochissime altre attività commerciali, non sufficienti al numero di residenti.

Obiettivo riqualificare l'area, mediante la realizzazione di un parco pubblico attrezzato dotato di chiosco, giochi per bambini ed attrazioni per famiglie (percorsi pedonali nel verde).

Aree compatibili Norme PTPR per la realizzazione di un parco pubblico con annesso chiosco e servizi (Paesaggio degli insediamenti urbani Art.28) e (Paesaggio degli insediamenti in evoluzione Art.29).

Le aree oggetto di osservazione per modifica delle unità geografiche del paesaggio individuate nella tavola "A" del PTPR sono per la precisione, per facilità di individuazione:

1) P.IIa 766

- Premesso che l'intera particella ricade in zona "F1 con destinazione parchi e giardini pubblici" di P.P.

- Premesso che la particella ricade attualmente in parte nel Paesaggio degli insediamenti urbani, per una superficie di circa 500 mq.

Si chiede di estendere il Paesaggio degli Insediamenti Urbani a tutta la particella per una superficie totale di 1.886 mq, in alternativa più congrua, di trasformare l'intera superficie a Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione come specificato nelle norme di PTPR art.29, punto 1 *"Il Paesaggio dell'insediamento in evoluzione è costituito da ambiti anche parzialmente edificati in via di trasformazione o*

*comunque individuati come compatibili con programmi di sviluppo urbano. Possono comprendere territori con originaria destinazione agricola ma ormai inseriti in tessuti urbani o ad essi immediatamente circostanti”.*

2) P.lla 768

- Premesso che l'intera particella ricade in zona "F1 con destinazione parchi e giardini pubblici" di P.P.

- Premesso che la particella ricade attualmente in parte nel Paesaggio degli insediamenti urbani, per una superficie di circa 10 mq, restante nel Paesaggio Naturale di Continuità.

Si chiede di estendere il Paesaggio degli Insediamenti Urbani a tutta la particella per una superficie totale di 254 mq, in alternativa più congrua, di trasformare l'intera superficie a Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione come specificato nelle norme di PTPR art.29, punto 1 *"Il Paesaggio dell'insediamento in evoluzione è costituito da ambiti anche parzialmente edificati in via di trasformazione o comunque individuati come compatibili con programmi di sviluppo urbano. Possono comprendere territori con originaria destinazione agricola ma ormai inseriti in tessuti urbani o ad essi immediatamente circostanti”.*

3) P.lla 812

- Premesso che la particella ricade in zona "F1 con destinazione parchi e giardini pubblici" di P.P.

- Premesso che la particella ricade attualmente in parte nel Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione, per una superficie di circa 70 mq, nel Paesaggio Naturale per una superficie di 315 mq e 2.634 nel Paesaggio Naturale Agrario.

Si chiede di estendere il Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione a tutta la particella per una superficie totale di 3.019 mq.

4) P.lla 814

- Premesso che la particella ricade in zona "F1 con destinazione parchi e giardini

pubblici” di P.P.

- Premesso che la particella ricade attualmente in parte nel Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione, per una superficie di circa 50 mq e 894 nel Paesaggio Naturale Agrario.

Si chiede di estendere il Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione a tutta la particella per una superficie totale di 944 mq.

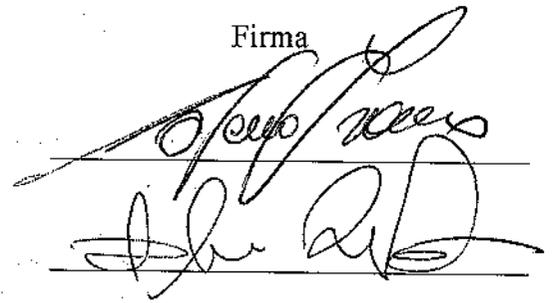
Con la presente di porgono distinti saluti.

Allega alla presente:

- Estratto di mappa catastale Sez. MAR foglio 7;
- Stralcio sovrapposizione catastale al PTPR Tav. A..

Guidonia li, 09/07/2025

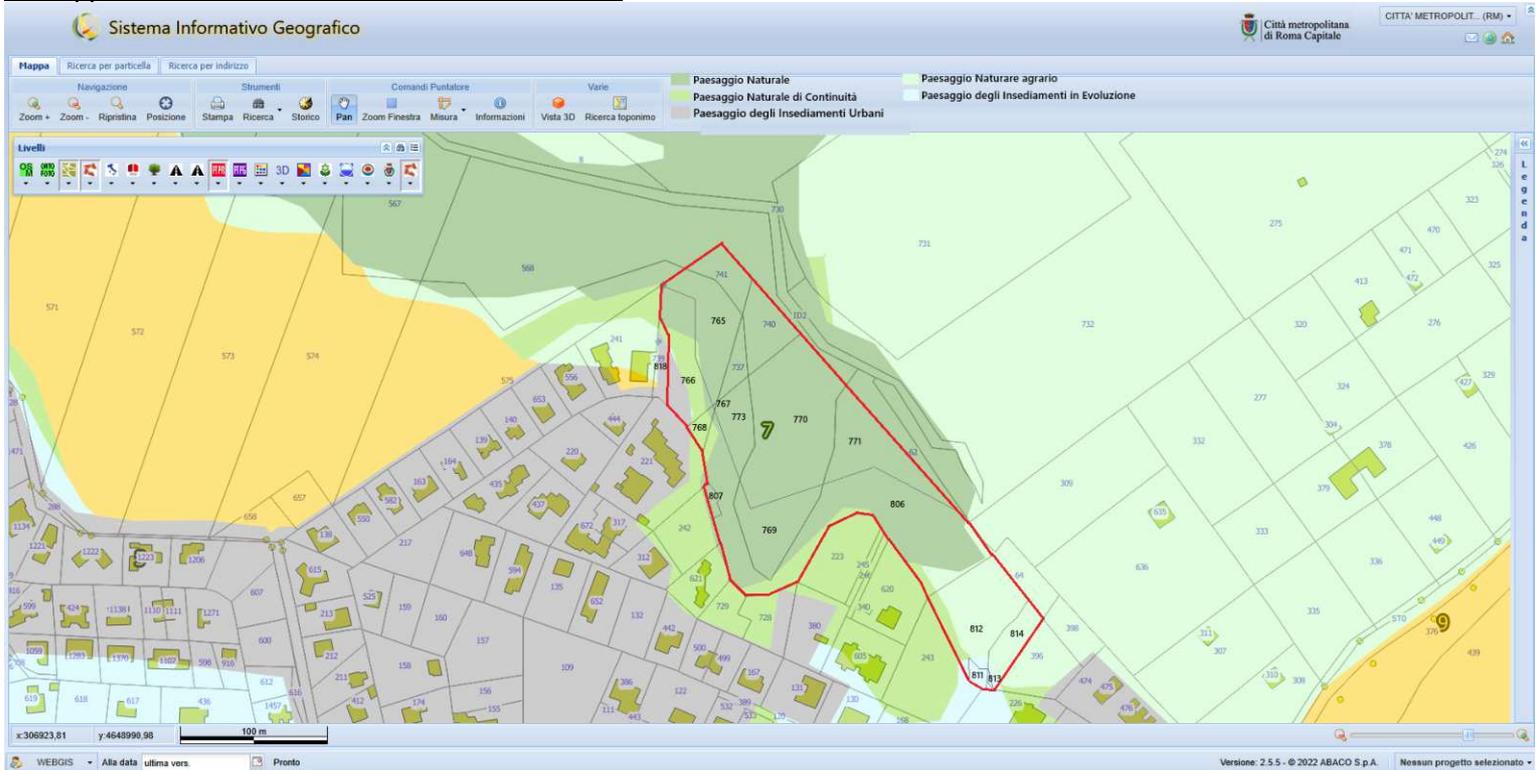
Firma

A handwritten signature in black ink, written over two horizontal lines. The signature is stylized and appears to be 'Stefano' followed by a surname. The word 'Firma' is printed above the signature.



# ALLEGATO

## Sovrapposizione stralcio catastale alla Tav. A PTPR



---

**Da:** l.suffer@pec.archrm.it  
**Inviato:** venerdì 11 luglio 2025 11:57  
**A:** sabap-met-rm@pec.cultura.gov.it; urbanistica.amministrativa@pec.guidonia.org  
**Oggetto:** osservazione al vincolo di tutela paesaggistica  
**Allegati:** DOC ID BELLEGGIA ANGELO.pdf.p7m; DELEGA.pdf.p7m; MODULO OSSERVAZIONE AL VINCOLO.pdf.p7m; Doc. Id. Suffer Laura.pdf.p7m; RELAZIONE DI COMPATIBILITA'.pdf.p7m

Buongiorno, si invia in allegato la documentazione in merito all' Osservazione al Vincolo di Tutela Paesaggistica dell' "Area delle tenute storiche di Tor Mastorta, di Pilo Rotto, dell'Inviolata, di Tor Dei Sordi, di Castell' Arcione e di alcune località limitrofe".

Distinti Saluti.

Arch. Laura Suffer

Via Demostene, 15/3 - 00013 - Fonte Nuova (RM)

tel: 3494223986

mail: laurasuffer@gmail.com

Alla Direzione Generale Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio  
Per l'area metropolitana di Roma e provincia di Rieti  
Via Cavalletti n°2  
00186 Roma  
Pec: [sabap-met-rm@pec.cultura.gpv.it](mailto:sabap-met-rm@pec.cultura.gpv.it)

Al comune di Guidonia Montecelio  
Alla c.a. del Sindaco  
Area IV – Urbanistica, Rigenerazione Urbana e Edilizia Privata  
Piazza Matteotti n°12  
00012 Guidonia Montecelio (Rm)  
Pec: [urbanistica.amministrativa@pec.guidonia.org](mailto:urbanistica.amministrativa@pec.guidonia.org)

**OGGETTO:** Osservazione al vincolo di tutela paesaggistica dell'“Area delle tenute storiche di Tor Mastorta, di Pilo Rotto, dell'Inviolata, di Tor dei Sordi, di Castell'Arcione e di alcune località limitrofe”

All'avvio del procedimento n° 20359 del 17/09/2024 integrati sulla base delle considerazioni espresse dalla Regione Lazio nel parere favorevole n°1295752 del 22/10/2024

Il sottoscritto **SIG. BELLEGGIA ANGELO** nato a Montegiorgio (Ap) il 04 Ottobre 1943, residente in Fonte Nuova via Toscana n°2, recapiti del delegato

Tel 3494062937 E-Mail: [claudio.belleggia@romanamunizioni.it](mailto:claudio.belleggia@romanamunizioni.it) Pec: [romanamunizioni@pec.it](mailto:romanamunizioni@pec.it)

In qualità di:

- Privato/a cittadino/a
- Tecnico incaricato
- Rappresentante dell'Associazione o Ente.....
- Legale rappresentante della Società R.M. ROMANA MUNIZIONI S.R.L. con sede in Fonte Nuova via Palombarese n°156/B
- altro (specificare).....

PRESENTA LE SEGUENTI OSSERVAZIONI AL VINCOLO DI TUTELA PAESAGGISTICA DELL'“AREA DELLE TENUTE STORICHE DI TOR MASTORTA, DI PILO ROTTO, DELL'INVOLATA, DI TOR DEI SORDI, DI CASTELL'ARCIONE E DI ALCUNE LOCALITÀ LIMITROFE”

Localizzazione dell'osservazione:

Comune di GUIDONIA MONTECELIO Località MARCO SIMONE

Indirizzo VIA TUCIDITE Coordinate (UTM WGS84) N 41° 58' 18,06" E 12° 39' 14,57"

Rif. Catasto: Foglio 5 Particelle 1597 – 1598 (ex 15-493-494) Altro \_\_\_\_\_

Descrizione:

Terreno con sopra molti edifici necessari per lo svolgimento di attività imprenditoriale che tratta con materiali esplosivi ed armi da sparo, munizioni ecc, completamente recintato per ragioni di sicurezza in virtù dell'autorizzazione delle Prefettura di Roma Div. III – Cat. 7D/2024

Motivazioni:

Il terreno avente i dati catastali sopra riportati, all'interno del quale si svolge una attività imprenditoriale con 5 addetti, che produce anche un indotto molto vasto dovuto all'attività venatoria, ricadendo all'interno del vincolo di tutela paesaggistica dell'Area delle tenute storiche di Tor Mastorta, di Pilo Rotto, dell'Inviolata, di Tor dei Sordi, di Castell'Arcione e di alcune località limitrofe non permetterebbe di effettuare gli aggiornamenti e le manutenzioni ordinarie e straordinarie che le normative attuali impongono per esercitare l'attività imprenditoriale, pertanto la ricaduta all'interno del vincolo paesaggistico comporterebbe la sua chiusura.

A corredo di tale osservazione allega la seguente documentazione:

**x Relazione redatta dall'Arch. Laura Suffer, con allegata la seguente documentazione:**

Planimetria del lotto con riportati tutti i manufatti edilizi (ALLEGATO 5);

Documentazione fotografica dell'area;

Orto foto (ALLEGATO 2, 2-1);

Stralcio planimetria catastale con il perimetro del parco (ALLEGATO 4, 4-1);

Delibera di Consiglio Comunale n°60 del 21 Luglio 1999;

Autorizzazione della prefettura di Roma Div.III - Cat 7D/2024;

Planimetria del PTPR A (ALLEGATO 6, 6-1);

Planimetria del PTPR B (ALLEGATO 3, 3-1);

Data 10 Luglio 2025

  
Società R.M. ROMANA MUNIZIONI S.R.L.

Il sottoscritto A.U. SIG. BELLEGGIA AN GELO

## RELAZIONE

**OGGETTO: COMPATIBILITA' DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE DELLA SOCIETA' ROMANA MUNIZIONI SRL CON LE FINALITA' DI TUTELA "AREA DELLE TENUTE STORICHE DI TOR MASTORTA, DI PILO ROTTO, DELL'INVOLATA, DI TOR TRE SORDI, DI CASTELL'ARCIONE E DI ALCUNE ZONE LIMITROFE" AMBIENTALI ED ARCHEOLOGICI RICMPRESI DEL PERIMETRO DEL VINCOLO AI SENSI DEL D.LGS. N.42/2004 E S.M.I. DI CUI ALL'ART. 136, COMMA 1, LETTERA C E D, 138 COMMA 3, ART. 139 COMMA 1 E 141 COMMA 1 DEL COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO**

La sottoscritta **Arch. Suffer Laura** nata a Roma (RM) il 02 Novembre 1983 e residente in Fonte Nuova, via Demostene 15/3, iscritta all'Ordine degli Architetti di Roma al N°24515 avendo avuto l'incarico dal **Sig. Belleggia Angelo** Amministratore unico della **società R.M. ROMANA MUNIZIONI srl** di redigere la relazione sulla perimetrazione del Parco dell'Inviolata che comprende il terreno di proprietà della società su indicata effettuati gli accertamenti ed i sopralluoghi del caso

## RELAZIONE

### PREMESSO

- Che La **società R.M. ROMANA MUNIZIONI srl** è proprietaria del terreno sito nel comune di Guidonia Montecelio, località Marco Simone via Tucidite distinto al foglio 5, particelle 1598 – 1597 (ex 15-493-494) della sezione di Marco Simone.
- Che la proprietà su tale terreno esercita una attività imprenditoriale che occupa 5 addetti e un indotto molto vasto, dovuto alla attività venatoria, con all'interno edificati molti manufatti edilizi tutti legittimati da atti amministrativi del comune di Guidonia Montecelio (concessioni edilizie, agibilità, accatastamento ecc.), necessari per lo svolgimento dell'attività commerciale in esame (vedi ALLEGATO 5).
- Che l'area interessata dall'intervento lavorativo, pari a 66.971,00 mq (quasi 7 ettari), (vedi planimetria su base catastale (ALLEGATO 4 E ALLEGATO 4-1), per ragioni di sicurezza ha una recinzione alta ml 2,50 in rete metallica, in quanto l'accesso deve essere assolutamente precluso alle

persone non autorizzate, poiché all'interno dello stesso, vengono trattati materiali esplosivi (armi comuni da sparo, materiale esplosivo, ecc), (vedi DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA).

- Che per l'ottenimento dell'autorizzazione all'esercizio si è ottenuto il parere favorevole della Prefettura di Roma come risulta dall'atto Div. III° - Cat. 7D/2024 (vedi ALLEGATO).
- Che dal punto di vista antropico a seguito dell'insediamento imprenditoriale, tutto il sito ha subito con gli anni una profonda trasformazione, rendendone non più prevalente la sua rilevanza naturalistica, paesaggistica e archeologica, come legittimato dal fatto che l'area ad oggi ricada all'interno del parco (vede ORTOFOTO ALLEGATO 2 E ALLEGATO 2-1).
- Che nel sito in oggetto l'attività imprenditoriale si esercita da oltre 40 anni ben prima che venissero apposte tutte le leggi sui vincoli ambientali, L. 431/85, D.Lgs. 142/2004, pertanto le caratteristiche richiamate nella tutela delle aree storiche non hanno ragione di essere.
- Che l'area, come sopra detto, è oggetto di attività imprenditoriale e che per il suo svolgimento ha necessità di manufatti edilizi (vedi ALLEGATO 5), e non essendo inoltre interessata da vincoli archeologici, paesaggistici se non quelli dovuti all'esistenza nei pressi del Fosso dell'Inviolata (che non è vincolato), di alberature che sono per la maggior parte a salvaguardia del fosso stesso (vedi PLANIMETRIA TAV. B STRALCIO DEL PTPR, ALLEGATO 3 E ALLEGATO 3-1 PLANIMETRIA TAV. A ALLEGATO 6 E ALLEGATO 6-1).
- Che risulta alquanto anomalo l'inserimento all'interno di un salvaguardia di aree storiche, di aree con attività imprenditoriali, poiché le necessità durante le fasi di esercizio di dover, per ragioni manutentive, di miglioramento, di modifiche delle leggi che comporterebbero eventuali lavori di adeguamento all'interno del sito e nell'intorno dei manufatti, quali manutenzione o realizzazione di viabilità privata per movimento mezzi per trasporto materiali esplosivi in sicurezza, con la presenza del vincolo, all'interno della proprietà, (vedi perimetro proposto nelle PLANIMETRIE ALLEGATO 3-1; 4-1; 2-1; 6-1) non si garantirebbe il rispetto di tutte le norme di sicurezza necessarie e che l'autorizzazione rilasciata dalla Prefettura di Roma richiede.

- Che tutto ciò comporterebbe di conseguenza la chiusura dell'attività e anche una sua esclusione parziale dal vincolo non permetterebbe lo svolgimento in modo corretto dell'attività imprenditoriale della R.M ROMANA MUNIZIONI srl.
- Che il Comune di Guidonia Montecelio con atto di consiglio comunale n°60 del 21 Luglio 1999 (vedi DELIBERA ALLEGATA) si era espresso sulla opportunità di togliere l'area, oggetto di attività imprenditoriale, dal perimetro del parco dell'inviolata, che comunque era un vincolo paesaggistico che non poteva essere compatibile con l'attività imprenditoriale.

### CHIEDE

Al Ministero della Cultura - Direzione Generale Archeologia, Belle arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Roma e per la Provincia di Rieti;

Al comune di Guidonia Montecelio, Area IV, Urbanistica, Rigenerazione Urbana, Edilizia Privata;

La ripermetrazione dello stesso, nelle modalità previste nelle tavole di proposta (vedi ALLEGATO 3-1; 4-1; 2-1; 6-1), con l'esclusione dell'area di proprietà della società R.M. ROMANA MUNIZIONI srl individuata dai seguenti dati catastali foglio 5, particelle 1598 – 1597 (ex15-493-494) della sezione di Marco Simone, che comunque non limita la continuità del vincolo. Comunque per maggiore chiarezza di quanto sopra detto si allega alla presente la proposta della nuova perimetrazione, riportata sulle tavole (vedi ALLEGATO 3-1; 4-1; 2-1; 6-1), del vincolo come richiesto dalla società R.M. ROMANA MUNIZIONI s.r.l.

In fede

Guidonia Montecelio li, 10 Luglio 2025

Si allega:

Planimetria del lotto con riportati tutti i manufatti edilizi (ALLEGATO 5);



Documentazione fotografica dell'area;

Orto foto (ALLEGATO 2, 2-1);

Stralcio planimetria catastale con il perimetro del parco (ALLEGATO 4, 4-1);

Delibera di Consiglio Comunale n°60 del 21 Luglio 1999;

Autorizzazione della prefettura di Roma Div.III - Cat 7D/2024;

Planimetria del PTPR A (ALLEGATO 6, 6-1);

Planimetria del PTPR B (ALLEGATO 3, 3-1);

LEGENDA



perimetro dell'area

- A1 deposito esplosivi
- A2 deposito cartucce
- B deposito cartucce da caccia
- C deposito cartucce da caccia
- D deposito bossoli innescati
- E alloggio del proprietario
- 1 laboratorio di caricamento
- 1a ricovero materiali non inerenti le lavorazioni
- 2a ricovero materiali inerti inerenti le lavorazioni
- 2b deposito armi
- 3 ricovero materiali inerti inerenti le lavorazioni
- 4 ricovero materiali inerti inerenti le lavorazioni
- 5 ricovero materiali inerti inerenti le lavorazioni
- 6 ricovero materiali inerti inerenti le lavorazioni
- 6a ricovero materiali inerti inerenti le lavorazioni
- 7 deposito bossoli innescati
- 8 locale inerti
- 9 banco di prova
- 10 ricovero materiali inerti inerenti le lavorazioni
- 11a deposito temporaneo della polvere
- 11b ricovero materiali inerti inerenti le lavorazioni
- 12 deposito acqua 15000 litri con motopompa
- 13 locale ricovero piombo
- 14 deposito materiali inerti inerenti le lavorazioni

● idrante uni 45



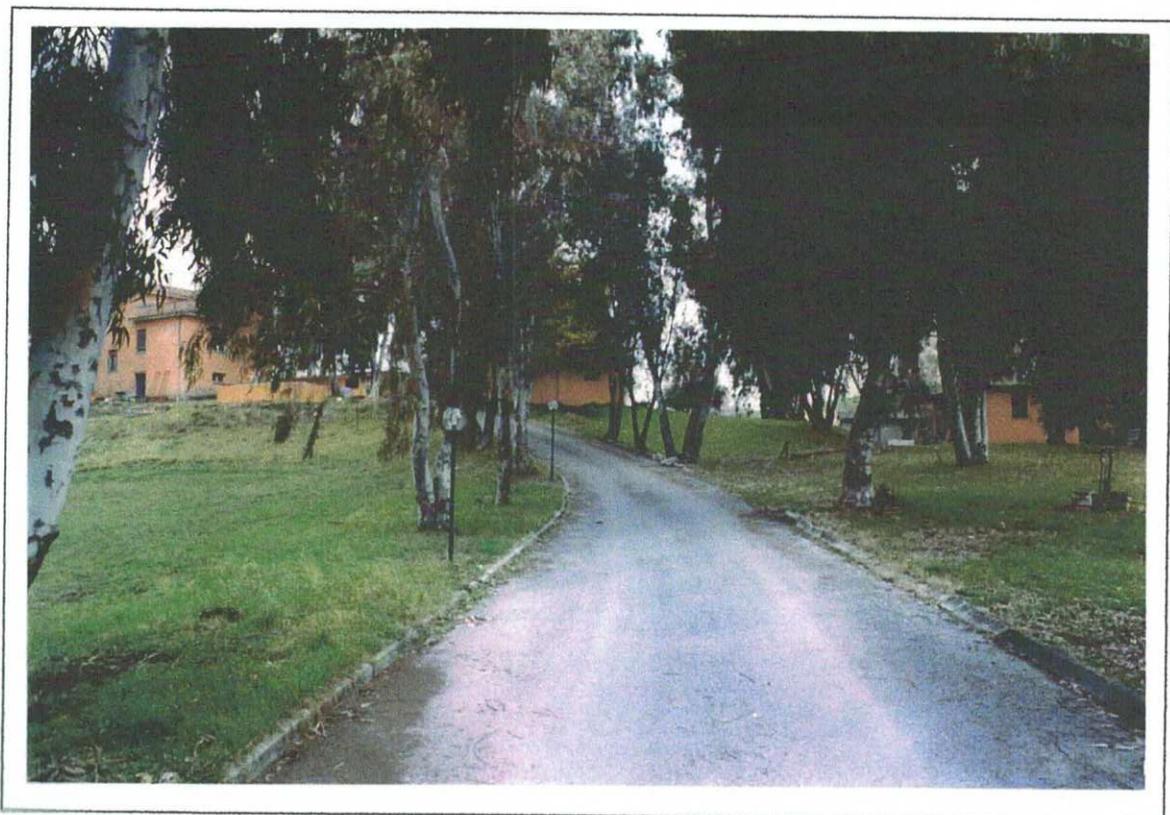


Foto 1 - La strada di accesso alla Fabbrica R.M.



Foto 2 - Edifici della fabbrica R.M. (alloggio del guardiano).



Foto 3 - Ricovero bossoli innescati (esplosivo 5<sup>a</sup> categoria) e ricovero materiali inerti inerenti la lavorazione.



Foto 4 - Ricovero materiali inerti inerenti la lavorazione.



Foto 5 - Ricovero materiali inerti inerenti la lavorazione.

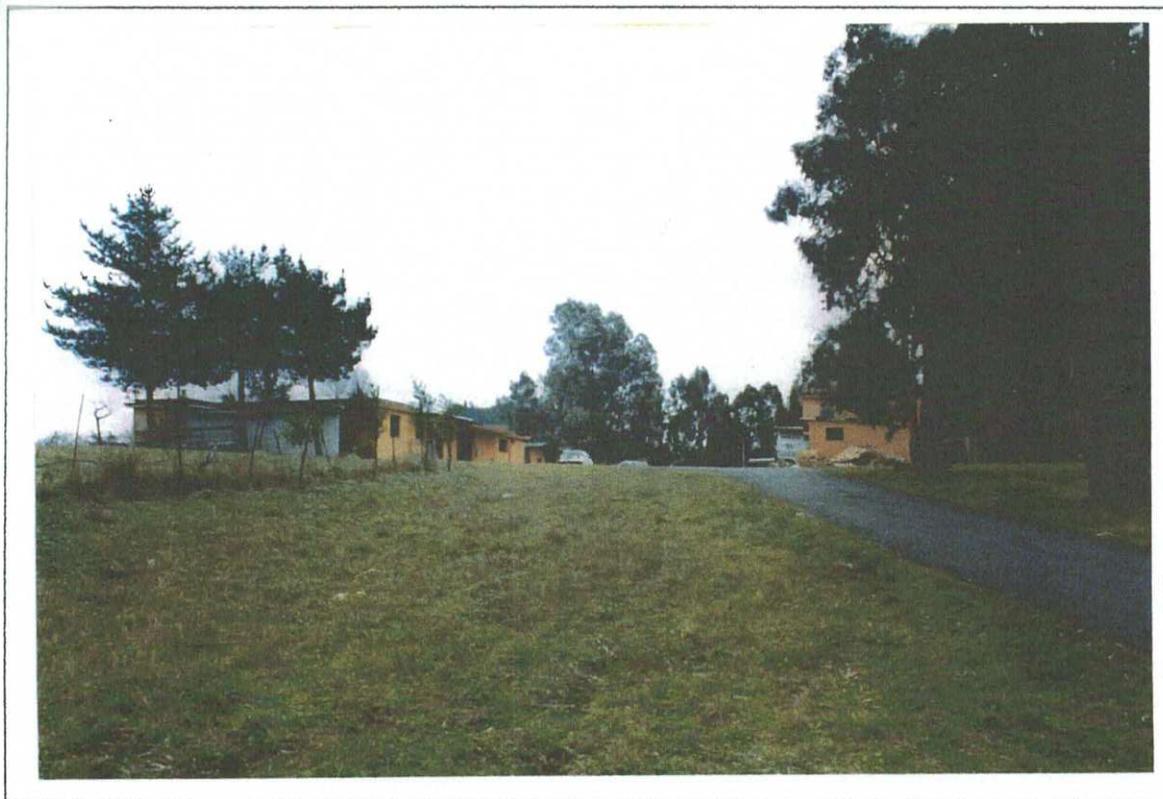


Foto 6 - Veduta d' insieme della fabbrica dalle casematte.



Foto 7 - La staccionata indica il limite ovest della proprietà.

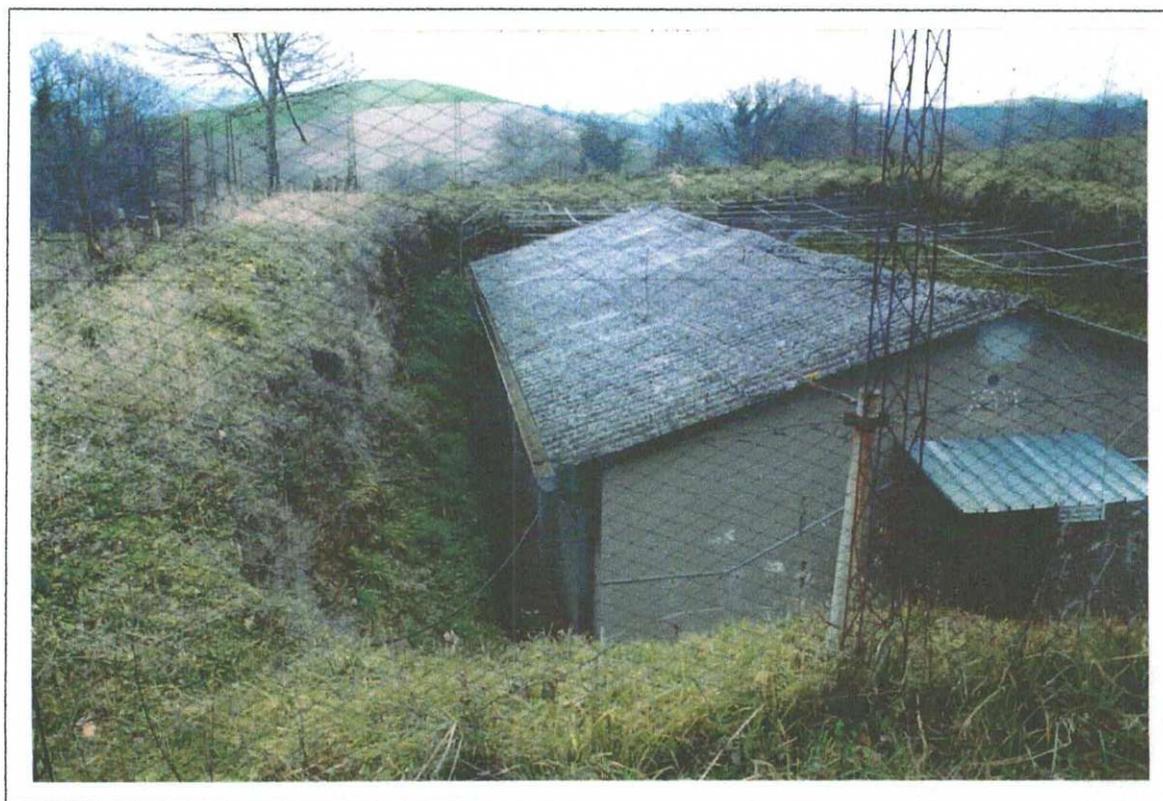


Foto 8 - Casamatta B.



Foto 9 - Ingresso seminterrato delle casematte A' - "A"

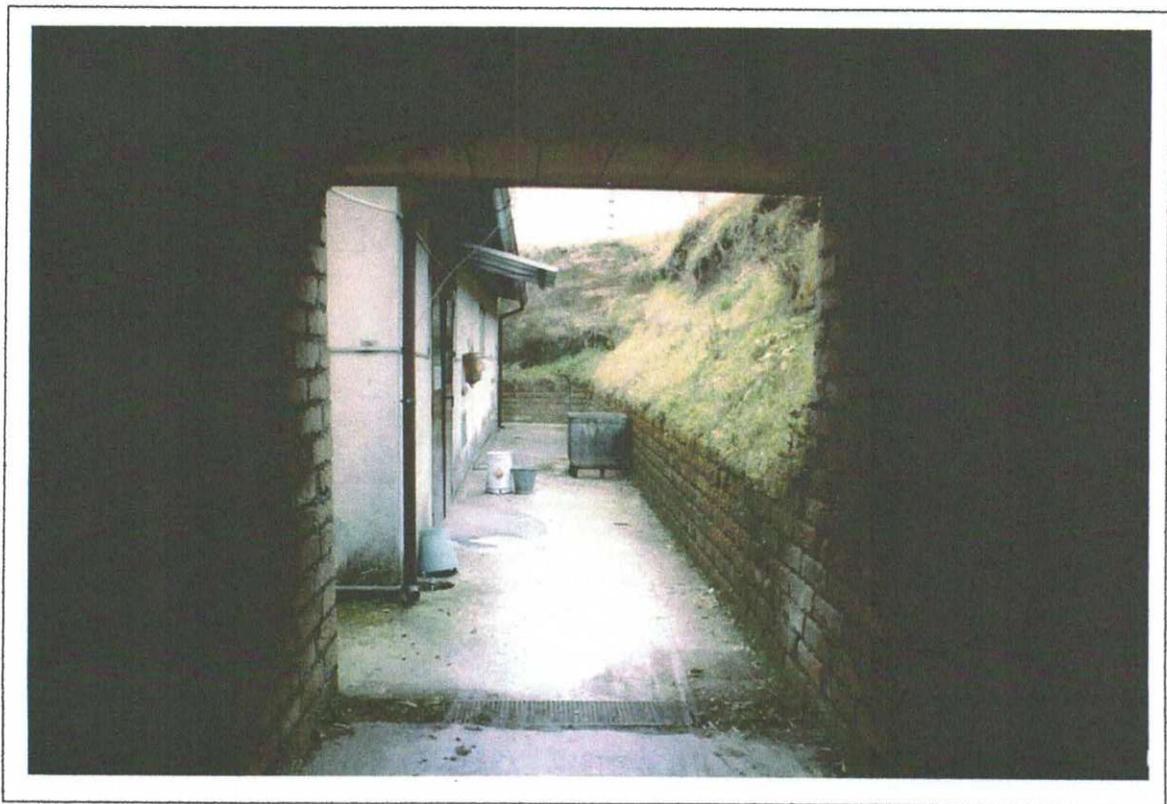


Foto 10 - Casamatta C.

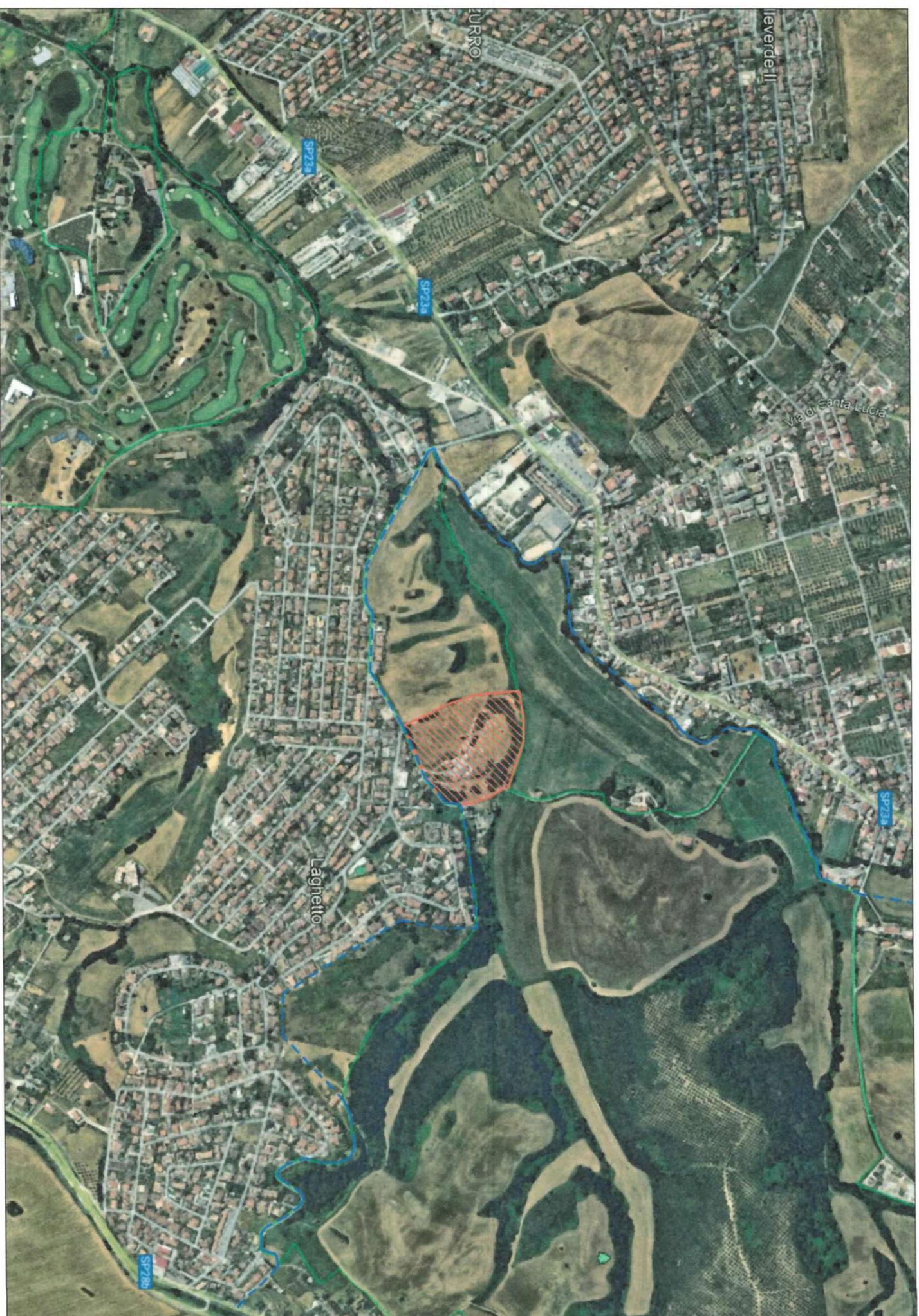
LEGENDA



Perimetrazione Vincolo



complesso aziendale Romana  
Munizioni SRL



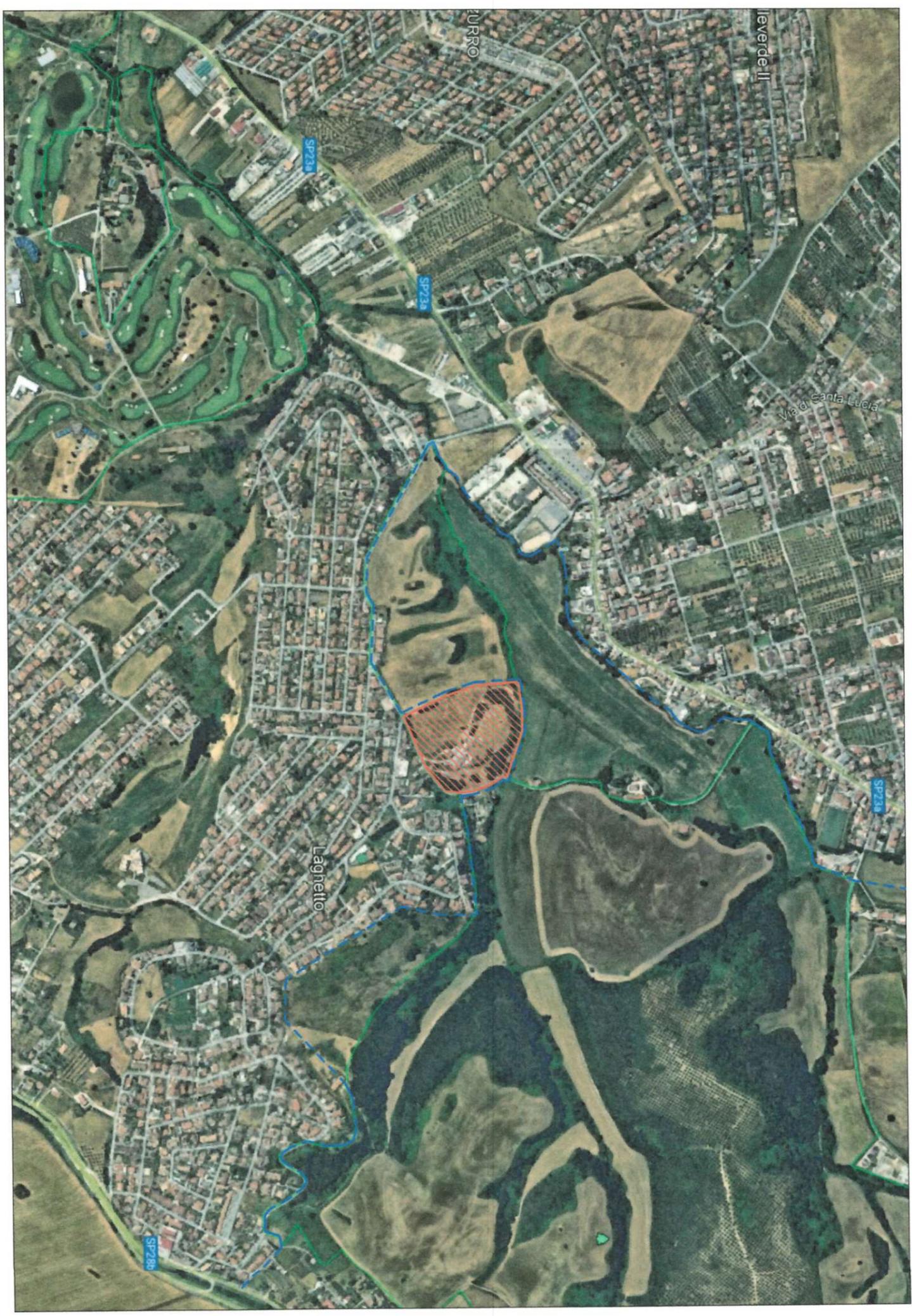
LEGENDA



Nuova Perimetrazione  
vincolo proposta



complesso aziendale Romana  
Munizioni SRL



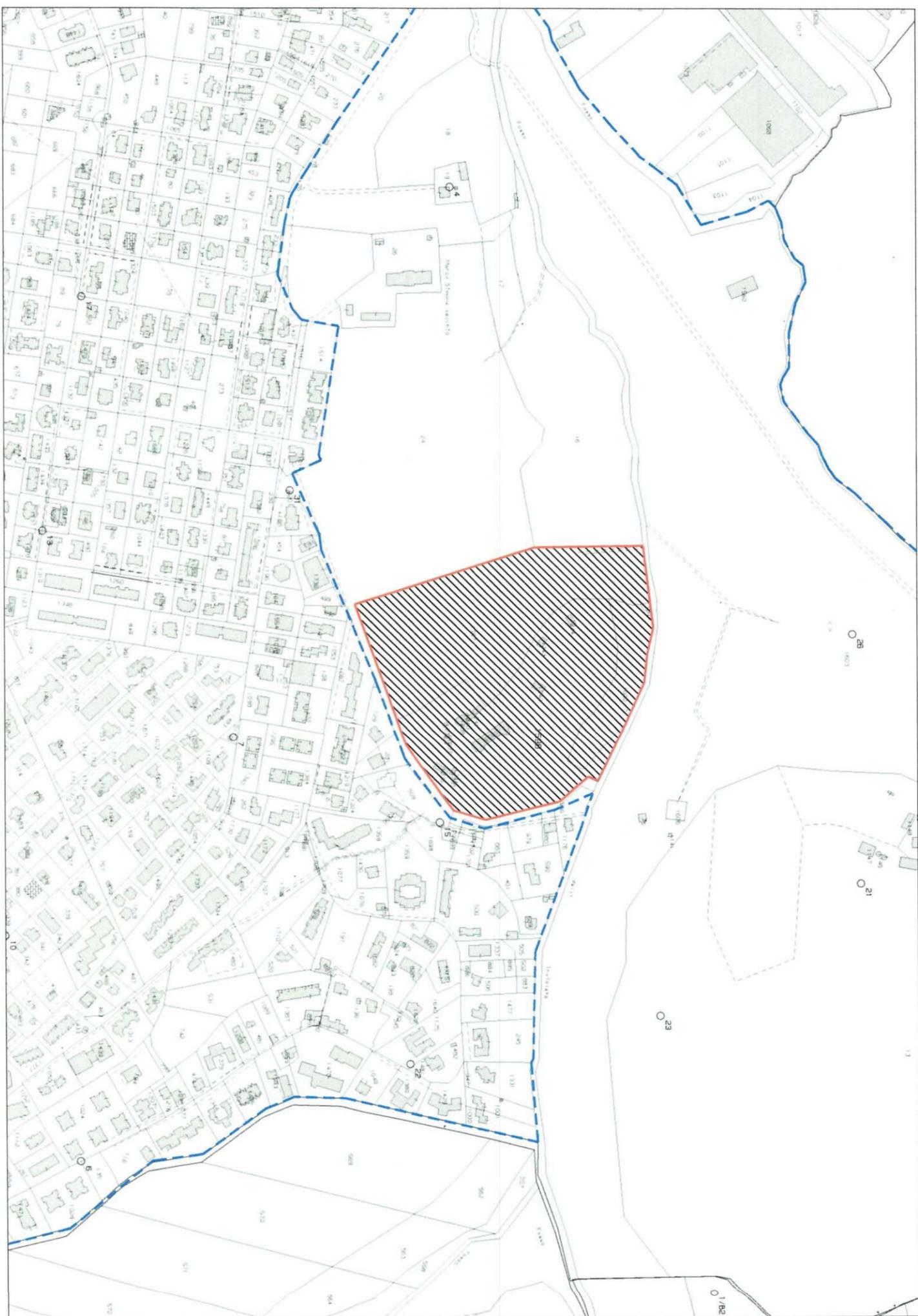
LEGENDA



Perimetrazione Vincolo



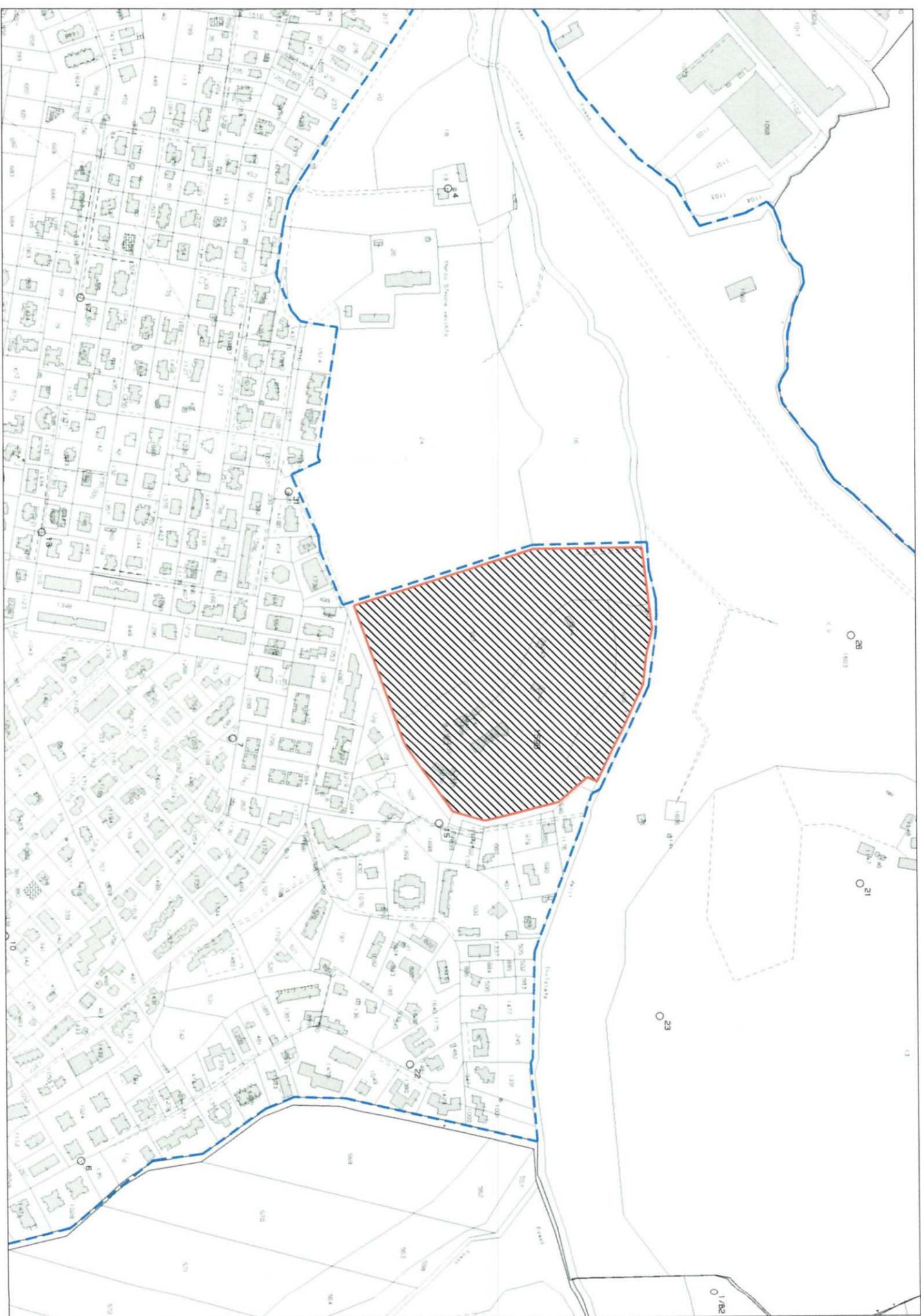
complesso aziendale Romana  
Munizioni SRL



LEGENDA

 Nuova Perimetrazione  
vincolo proposta

 complesso aziendale Romana  
Munizioni SRL



**Deliberazione del Consiglio Comunale**numero  
60data  
21.7.1999

Oggetto: **Mozione Prot.n°21563 del 15.7.1999, afferente la perimetrazione del Parco Naturale Archeologico dell'Inviolata.**

**COMUNE DI GUIDONIA - MONTECELIO**  
**DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

L'anno millenovecento ~~milovecentonovantaino~~ **ventuno** del mese di **luglio**  
alle ore **19,00**, nella solita sala delle adunanze, alla **prima** convocazione di oggi, partecipata  
ai signori Consiglieri a norma di legge, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione stra-ordinaria.

Risultano all'appello nominale:

|                         | Presenti | Assenti |                                 | Presenti     | Assenti |
|-------------------------|----------|---------|---------------------------------|--------------|---------|
| 1) CERQUA Ezio          | X        |         | 17) DI PALMA Ramona             |              | X       |
| 2) SALOMONE Rita        | X        |         | 18) COMPARONE Nicola            | X            |         |
| 3) TURILLI Beniamino    |          | X       | 19) CIRILLO Federico            | X            |         |
| 4) MACERATESI Alfredo   | X        |         | 20) SILVI Filippo               | X            |         |
| 5) SALVATORI Rinaldo    | X        |         | 21) CIONI Mario                 |              | X       |
| 6) GUARISCO Serafino A. | X        |         | 22) MESSA Vittorio F.M.         | X            |         |
| 7) DI LEO Orazio        | X        |         | <del>23) FRITTELLA Egidio</del> | <del>X</del> |         |
| 8) D'ERRIGO Fabrizio    | X        |         | 24) DI PIETRO Umberto           |              | X       |
| 9) PULITI Antonio       | X        |         | 25) SPERANDIO Osvaldo           |              | X       |
| 10) LAURI Giulio        | X        |         | 26) LOMBARDO Mauro              | X            |         |
| 11) TARSIA Luigi        | X        |         | 27) MAZZA Adriano               | X            |         |
| 12) COSTANTINI Rosanna  | X        |         | 28) PETROCCHI Gianni            |              | X       |
| 13) IANNILLI Francesco  |          | X       | 29) CERVELLI Vincenzo           |              | X       |
| 14) DE BONIS Domenico   |          | X       | 30) RENDINE Ugo                 |              | X       |
| 15) GIAMMARIA Paolo     | X        |         | 31) VALERI Mario                | X            |         |
| 16) RINALDI Pietro      | X        |         | 32)                             |              |         |
| Assegnati N. <u>31</u>  |          |         | Presenti N. <u>21</u>           |              |         |
| In carica N. <u>31</u>  |          |         | Assenti N. <u>10</u>            |              |         |

Partecipa alla seduta il Segretario Comunale dott. **ssa COLLOSI Giulia**

il quale provvede

alla redazione del presente verbale.

Risultato legale il numero degli intervenuti, assume la presidenza **SALOMONE Rita**

nella sua qualità di **Consigliere Anziano**

La seduta è pubblica.

**OGGETTO: Mozione prot.n.21563 del 15/7/1999 afferente la perimetrazione del Parco Naturale Archeologico dell'Inviolata.**

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Udito l'intervento del Consigliere MESSA, il quale illustra la mozione prot.21563 del 15.7.1999, di cui egli è il primo dei firmatari;

Udito l'intervento del Consigliere RINALDI, il quale afferma di concordare con i contenuti della mozione di cui ne rileva la validità;

Dato atto che entra in aula il Consigliere PETROCCHI.....presenti n.22

All'unanimità di voti espressi per alzata di mano dai 22 Consiglieri presenti e votanti

### **DELIBERA**

di approvare la seguente mozione:

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

#### **PREMESSO**

- Che nella perimetrazione definitiva del Parco Naturale Archeologico dell'Inviolata di Guidonia Montecelio istituito con Legge Regionale 20.06.96, n.22 risulta ricompreso un appezzamento di terreno individuato ai mappali 15,493,e 494 del Foglio 5 della Sezione Marco Simone del N.C.T. del Comune di Guidonia;
- Che l'appezzamento di terreno in questione è per la gran parte occupato dai manufatti di proprietà della Romana Munizioni, tutti muniti di regolare concessione ed agibilità, tra i quali quattro casematte seminterrate per la custodia di esplosivi ed altre opere di urbanizzazione primaria (strade, piazzali asfaltati, ecc);
- Che in tale complesso la Romana Munizioni svolge da anni la propria attività di fabbrica di esplosivi, occupando a tempo pieno cinque addetti e garantendo un vasto indotto relativo alle attività sportive e venatorie;
- Che nell'originaria perimetrazione approvata dal Consiglio Comunale di Guidonia Montecelio tale appezzamento di terreno era ovviamente escluso dal Parco, atteso che la sua inclusione avrebbe segnato la fine dell'azienda stante i divieti di cui all'art.7 della legge istitutiva;
- Che inspiegabilmente all'atto della approvazione della legge regionale istitutiva del Parco (L.R. 20/06/96, n.22) veniva, nella cartografia allegata, esclusa dalla delimitazione del Parco una striscia prospiciente alla proprietà della Romana Munizioni ed inclusa al suo posto, l'area interessata alla fabbrica di munizioni;
- Che quanto sopra può essere solo frutto di un errore da parte dei tecnici regionali giacchè è impensabile l'inclusione all'interno di un'area protetta di uno spazio peraltro di nessun interesse archeologico, all'interno del quale da oltre quaranta anni opera un'azienda perfettamente in

regola con tutte le normative edilizie ed urbanistiche, la cui esistenza contrasta con i fini istituzionali del Parco;

Tutto quanto sopra premesso, e

### CONSIDERATO

Che è interesse precipuo del Comune di Guidonia tutelare le aziende produttive all'interno del suo territorio;

Che è altresì interesse del Comune ribadire che la perimetrazione del Parco sulla quale il Consiglio Comunale aveva espresso il proprio parere è quella all'interno della quale non era prevista l'azienda di proprietà della Romana Munizioni;

Che peraltro anche la perimetrazione di cui alla legge regionale istitutiva del parco non rappresenta una perimetrazione definitiva in quanto ai sensi dell'art.3 della citata legge " Il Parco dell'Inviolata è delimitato dai confini provvisori riprodotti nella cartografia 1:25.000 contenuti nell'allegato A che costituisce parte integrante della presente legge" e che la perimetrazione diverrà definitiva solo a seguito dell'approvazione di un "piano dell'area" ancora non elaborato;

Che è interesse del Comune di Guidonia intervenire presso la Regione Lazio al fine di ovviare all'inconveniente sopra rappresentato ed ottenere la modifica della perimetrazione di cui alla legge regionale riconducendola a quella di cui alla proposta iniziale nella quale era esclusa l'area in questione;

Che in caso di mancato tempestivo intervento in tal senso l'azienda rischierebbe di chiudere;

### DELIBERA

di invitare la Regione Lazio a modificare il perimetro provvisorio attualmente previsto escludendo immediatamente dallo stesso le tre particelle di cui alle premesse.

MA/mv

Approvato e sottoscritto:

Il Presidente

SALOMONE *Ri Ca*

*[Handwritten signature]*

Il Segretario

Dott.ssa COLLOSI Giulia

*[Handwritten signature]*



### PUBBLICAZIONE

Del presente atto deliberativo viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo pretorio per quindici giorni consecutivi.

- 8 SET. 1999

li, \_\_\_\_\_



Il Segretario Comunale

**L'ISTRUTTORE DIRETTIVO**  
(Agosti Massimo)

*[Handwritten signature]*

### RICHIESTE DI CONTROLLO

Con istanza presentata il \_\_\_\_\_ (entro 10 giorni dalla pubblicazione) è stato richiesto l'invio della presente deliberazione al CO.RE.CO. per il controllo ai sensi dell'art. 17 c. 38 c. 39 della legge 15/5/97 n. 127

li, \_\_\_\_\_

Il Segretario Comunale

Trasmesso al CO.RE.CO con nota n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_

acquisito agli atti del CO.RE.CO. il \_\_\_\_\_

scadenza termine per il controllo il \_\_\_\_\_

Il Segretario Comunale

### CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

Si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva ad ogni effetto di legge.

li, 23.9.1999



Il Segretario Comunale

*[Handwritten signature]*

Ministero dell'Economia  
e delle Finanze  
MARCA DA BOLLO  
€16,00  
SEBICI/00  
Agenzia  
Entrate  
01004370 00009E16 W18QS001  
00063103 18/03/2024 11:41:34  
4578-00010 CE0C0506CC071898  
IDENTIFICATIVO : 01191481457518



*Il Prefetto di Roma*

Div. III<sup>^</sup> - Cat. 7D/2024

Annulla e sostituisce le precedenti licenze

VISTA la domanda presentata in data 13.02.2024 del Sig. **BELLEGGIA Claudio**, nato a Mentana (RM) il 29.01.1973 e residente a Fonte Nuova (RM) in via Toscana 2, già titolare di licenza di deposito di materie esplodenti della I<sup>^</sup>, IV<sup>^</sup>, V<sup>^</sup> e V<sup>^</sup> categoria gruppo "A", di cui all'alleg."A" al Regolamento di Esecuzione al T.U.L.P.S., per il deposito di materiali esplodenti con annesso caricamento e confezionamento di cartucce per armi da caccia, sito in Fonte Nuova (RM), via Palombarese 156b, con la rappresentanza di **BELLEGGIA Angelo**, nato a Montegiorgio (AP) il 4.10.1943, di **FRABONI Lina**, nata a Pergola il 12.4.1948 e di **BELLEGGIA Roberto**, nato a Mentana (RM) il 1.12.1966;

VISTO l'allegato "B" al Regolamento di Esecuzione del T.U.L.P.S., nonché il D.M. 23.9.1999 ed il DM 9.8.2011 "Modificazioni agli allegati "A" e "B" allo stesso Regolamento approvato con R.D. 6 maggio 1940, nr. 635;

ACQUISITO il parere favorevole espresso dalla Commissione Tecnica Provinciale per gli Esplosivi di cui all'art. 49 del T.U.L.P.S., relativamente alla rispondenza dei locali del deposito alle prescrizioni previste;

VISTO il Certificato di Prevenzione Incendi in corso di validità;

ACCERTATO che il richiedente ha predisposto nel locale adeguate misure di sicurezza per la tenuta in deposito di armi comuni da sparo e di materiale esplodente anche a mezzo di apposito contratto con istituto di vigilanza privata;

VISTI gli artt. 8, 9, 10, 17, 47, 51, 52, 53 e 55 del Testo Unico delle Leggi di P.S. 18/6/1931 n. 773 e relativo Regolamento di Esecuzione agli artt. 82, 83, 97, 98, nonché gli artt. 5 comma 1, 9, 18 ultimo comma, 20, 25, 27 e 29 della L. 18/4/1975 n. 110, nonché l'art. 5 L. 8/8/1977 n. 533,

### AUTORIZZA

il predetto Sig. **BELLEGGIA Claudio**, che in caso di impedimento e assenza viene sostituito dal Sig. **BELLEGGIA Angelo**, da **FRABONI Lina** e da **BELLEGGIA Roberto**, sopra generalizzati, a detenere prodotti esplodenti della I<sup>^</sup>, IV<sup>^</sup>, V<sup>^</sup> e V<sup>^</sup> categoria gruppo "A", nonché a fabbricare cartucce da caccia a mezzo di caricamento e confezionamento delle stesse, nel deposito permanente di materie esplodenti sito in Guidonia Montecelio (RM), loc. Marco Simone Vecchio, via Tucidite 7, i sotto notati prodotti esplodenti di cui all'art. 1 - parte seconda del D.M. 23.9.1999, con la precisazione del quantitativo massimo consentito per ogni locale deposito, così come espressi dalla Commissione Tecnica Provinciale per le materie Esplosivi con apposito verbale datato 7.11.2012:

### CARICO COMPLESSIVO MASSIMO CONSENTITO PER OGNI LOCALE:

#### LOCALE DEPOSITO A1:

Kg.6400 (seimilaquattrocento) netti di polvere da lancio della I<sup>^</sup> categoria, contenuti in contenitori originali di fabbrica;

#### LOCALE DEPOSITO A2:

Kg. 1000 (mille) di polvere da lancio della I<sup>^</sup> categoria, contenuti in contenitori originali di fabbrica;

### O, IN ALTERNATIVA

**Kg. 1000 (mille)** di polvere da lancio della I<sup>^</sup> categoria, esclusivamente sotto forma di cartucce cariche per armi comuni, pari a 300.000 (trecentomila) cartucce;

### O, IN ALTERNATIVA

**Kg. 1.000 (mille)** di prodotti esplodenti confezionati della IV<sup>^</sup> e V<sup>^</sup> categoria gruppi C, D ed E;

#### LOCALE DEPOSITO B:

**Kg. 6667 (seimilaseicentosessantasette)** netti di prodotti esplodenti della I<sup>^</sup> categoria, esclusivamente sotto forma di cartucce cariche per armi comuni pari a **Nr. 2.000.000 (duemilioni)** di cartucce cariche confezionate;

#### LOCALE DEPOSITO C:

**Kg. 9288 (novemiladucentottantotto)** netti di prodotti esplodenti della I<sup>^</sup> categoria, esclusivamente sotto forma di cartucce cariche per armi comuni pari a **Nr. 2.786.400 (duemilionesettecentottantaseimilaquattrocento)** cartucce cariche confezionate.

### SI RAMMENTA

che la presente licenza è valida unicamente per i manufatti della IV<sup>^</sup> e V<sup>^</sup> categoria (appartenenti alla cat. F1 F2 F3 F4, T2 T1 P2 e P1 di cui al D.Lgs 123/2015); che siano stati preventivamente sottoposti all'esame del Ministero dell'Interno e da questo riconosciuti e classificati, ovvero riconosciuto e classificati dai componenti Organismi notificati. Tutti i prodotti tenuti in deposito debbono essere provvisti della marcatura CE. Inoltre, sulla confezione di vendita di tutti i prodotti pirotecnici di qualsiasi tipo, deve essere presente una etichettatura ben leggibile, che deve riportare le istruzioni al maneggio ed all'uso, l'indicazione del peso della massa attiva presente nel manufatto stesso (NEC o QEN), le indicazioni del produttore, del lotto di produzione, della classificazione del manufatto, la sigla dell'Organismo notificato che ha riconosciuto il prodotto ed il codice identificativo di tracciabilità dell'esplosivo.

Il titolare della presente licenza dovrà osservare, scrupolosamente, le prescrizioni imposte dalla C.T.T. di cui al verbale in suo possesso, nonché quanto espressamente previsto dall' art. 2 (punto 2) e dall'art. 3 (lettera d - sesto e settimo comma) del D.M. 23.9.1999 , relativamente alla facoltà di effettuare, nel corso di validità della licenza stessa, ad iniziativa propria e previa comunicazione scritta all'Autorità di P.S. competente, sostituzioni per categorie e quantitativi di prodotti esplodenti, fermo restando il quantitativo massimo autorizzato, comunque **INVALIDABILE**.

E' FATTO OBBLIGO di esibire il registro di cui all'art. 55 del T.U.L.P.S. ad ogni richiesta degli Ufficiali ed Agenti della Forza Pubblica, sul quale dovranno essere annotate le operazioni giornaliere, le generalità delle persone e delle ditte che hanno acquistato o venduto loro i prodotti esplodenti, la specie e la quantità di prodotti esplodenti vendute o acquistate e gli estremi dei titoli abilitativi all'acquisto esibiti dagli interessati, con esclusione degli articoli pirotecnici meno offensivi ovvero di cat. F1 e di cat. F2, nonché quelli appartenenti alle cat. P1 e T1.



Detto registro, qualora esaurito nelle pagine, dovrà essere conservato dall'esercente, per tutto il periodo in cui lo stesso gestisce l'impresa. In caso di cessione dell'azienda o di revoca o di voltura dell'autorizzazione per qualsivoglia motivo, lo stesso esercente o chi per lui dovranno curarne il deposito presso l'ufficio di polizia competente per territorio ove dovranno essere conservato almeno per un periodo di 50 anni.

E' VIETATO vendere prodotti esplosivi della IV" categoria F3, a privati che non siano in possesso di porto d'armi ovvero di nulla osta rilasciato dal Questore o di licenza ex art. 47 del TULPS.

E' VIETATO vendere prodotti esplosivi della IV" categoria F4, T2 e P2, a privati che non siano operatori professionali (ex art. 101 del R.D.06.05.40, n. 635) ed in possesso di licenza di cui all'art. 47 del citato regio decreto o del nulla osta del questore.

E' FATTO OBBLIGO di comunicare mensilmente all'ufficio di Polizia competente per territorio, le generalità delle persone e delle ditte che hanno acquistato esplosivi, la specie e la quantità degli esplosivi venduti e gli estremi dei titoli abilitativi all'acquisto esibiti dagli acquirenti, con esclusione degli articoli pirotecnici meno offensivi ovvero di cat. F1 e di cat. F2, nonchè quelli appartenenti alle cat. P1 e T1.

La stessa licenza dovrà essere esibita ad ogni richiesta degli Ufficiali ed Agenti della Forza Pubblica e potrà essere revocata per abuso, per inosservanza delle leggi e delle norme vigenti in materia, delle prescrizioni in essa contenute o per motivi di ordine e sicurezza pubblica.

Per quanto non espressamente precisato nelle prescrizioni si rimanda alla normativa vigente in materia.

La presente licenza dovrà essere esibita ad ogni richiesta degli Ufficiali ed Agenti della Forza Pubblica e potrà essere revocata per abusi, per inosservanza delle prescrizioni in essa contenute o per motivi di ordine e sicurezza pubblica.

La stessa è valida, salvo rinnovo la cui richiesta deve essere effettuata prima della scadenza, fino al **18.02.2027**

Roma, 07.03.2024

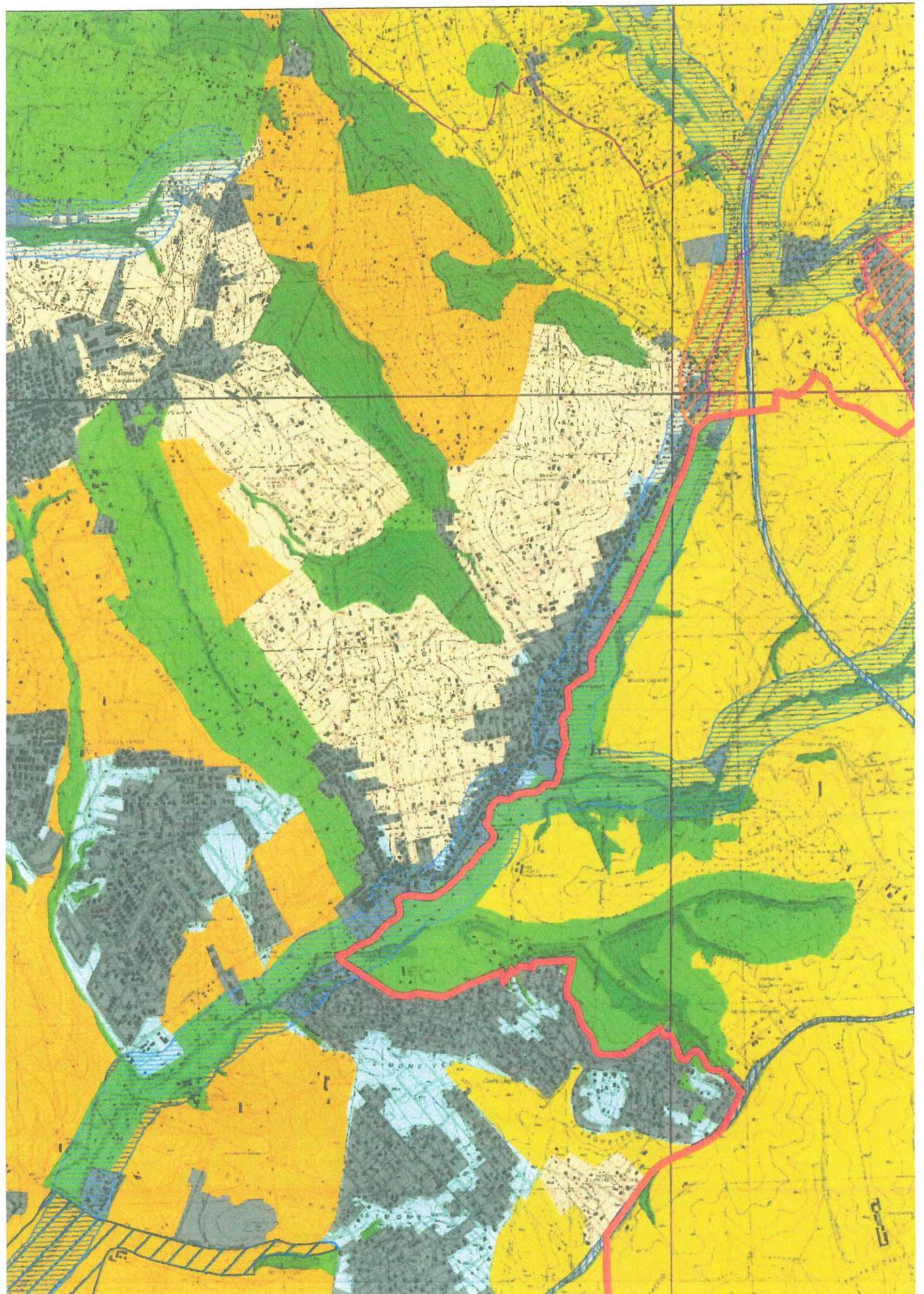


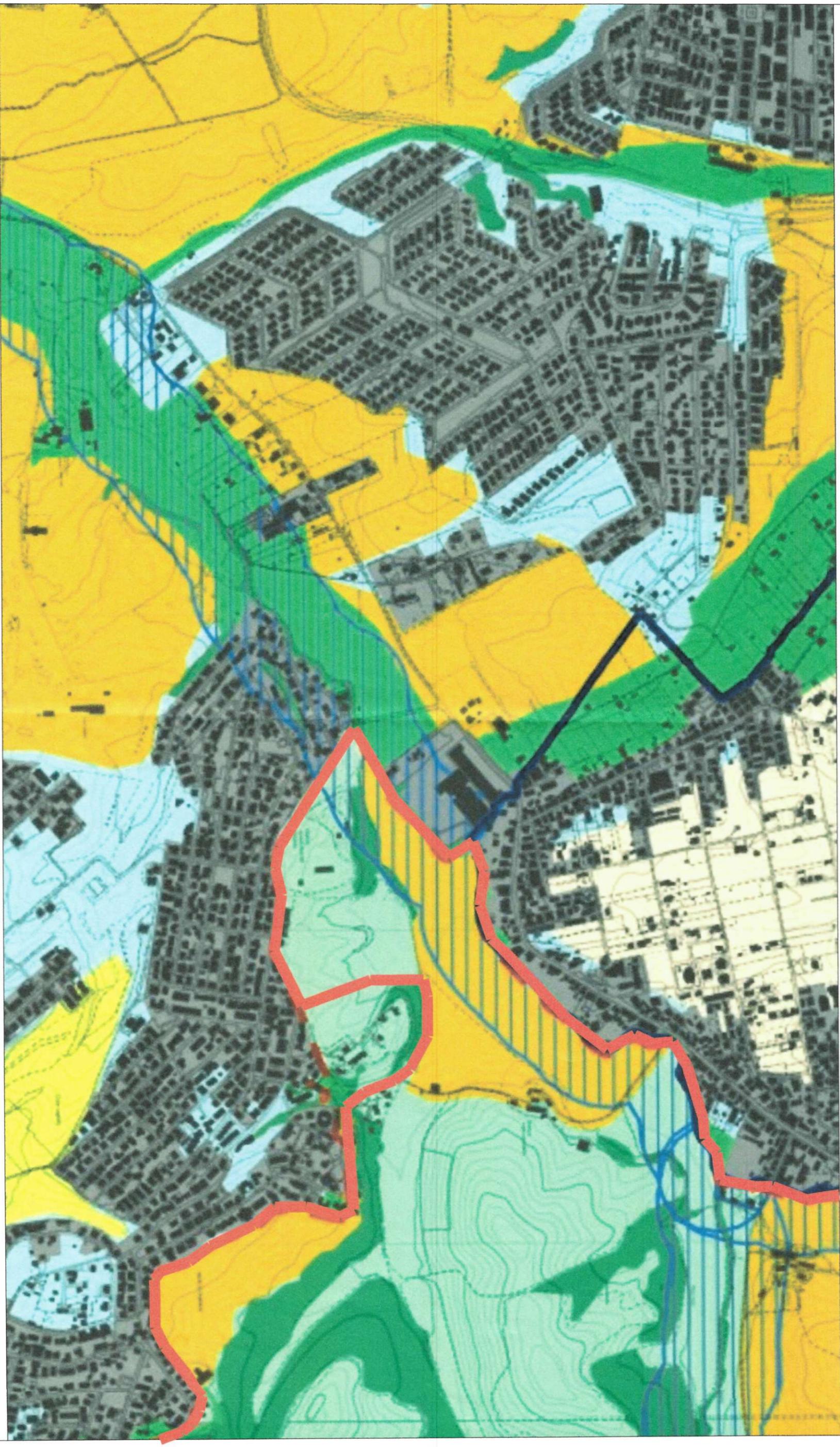
p. IL PREFETTO

Il Dirigente dell'Area I ter OSP

Il Viceprefetto

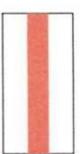
(Cens. Durarini)



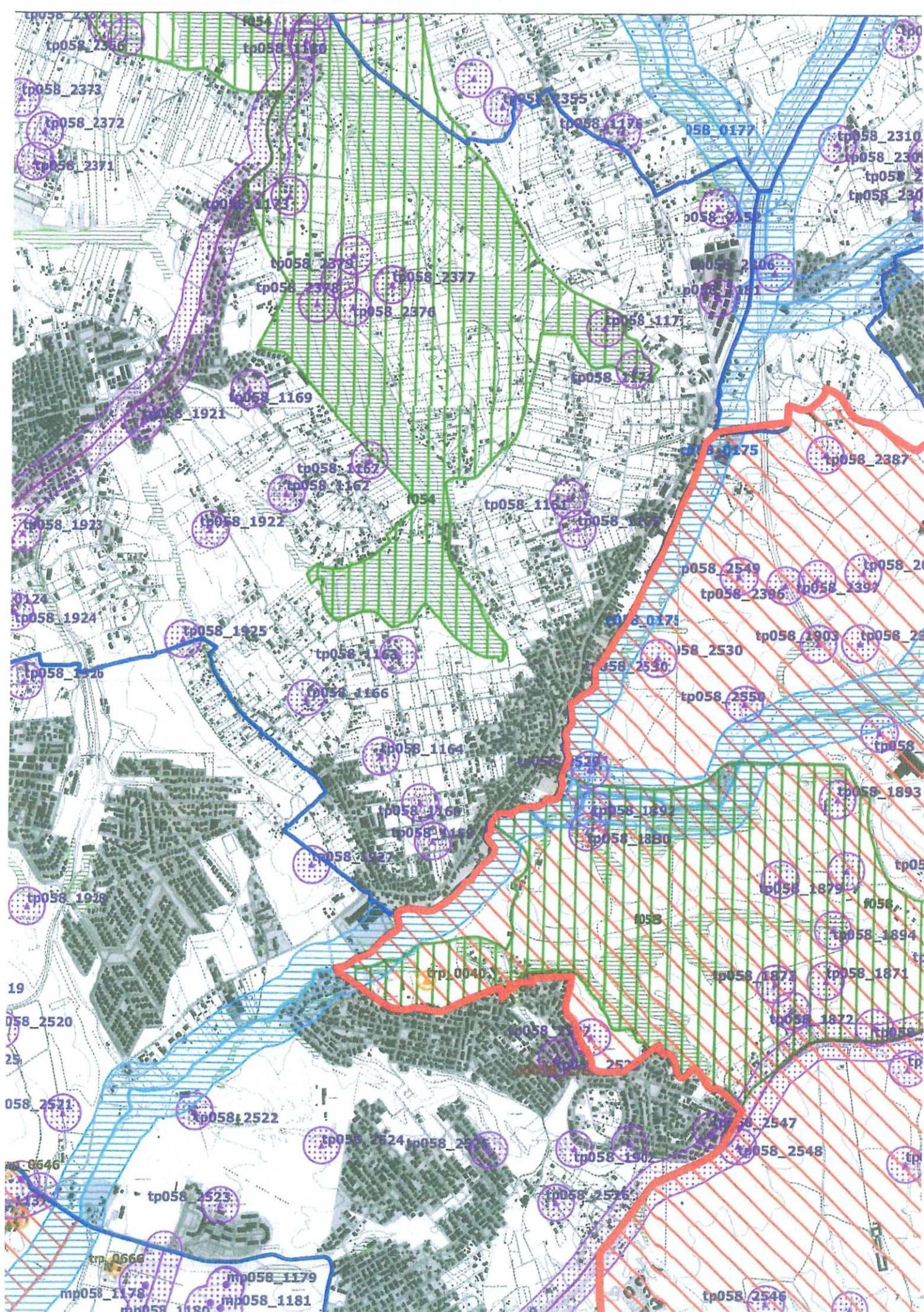


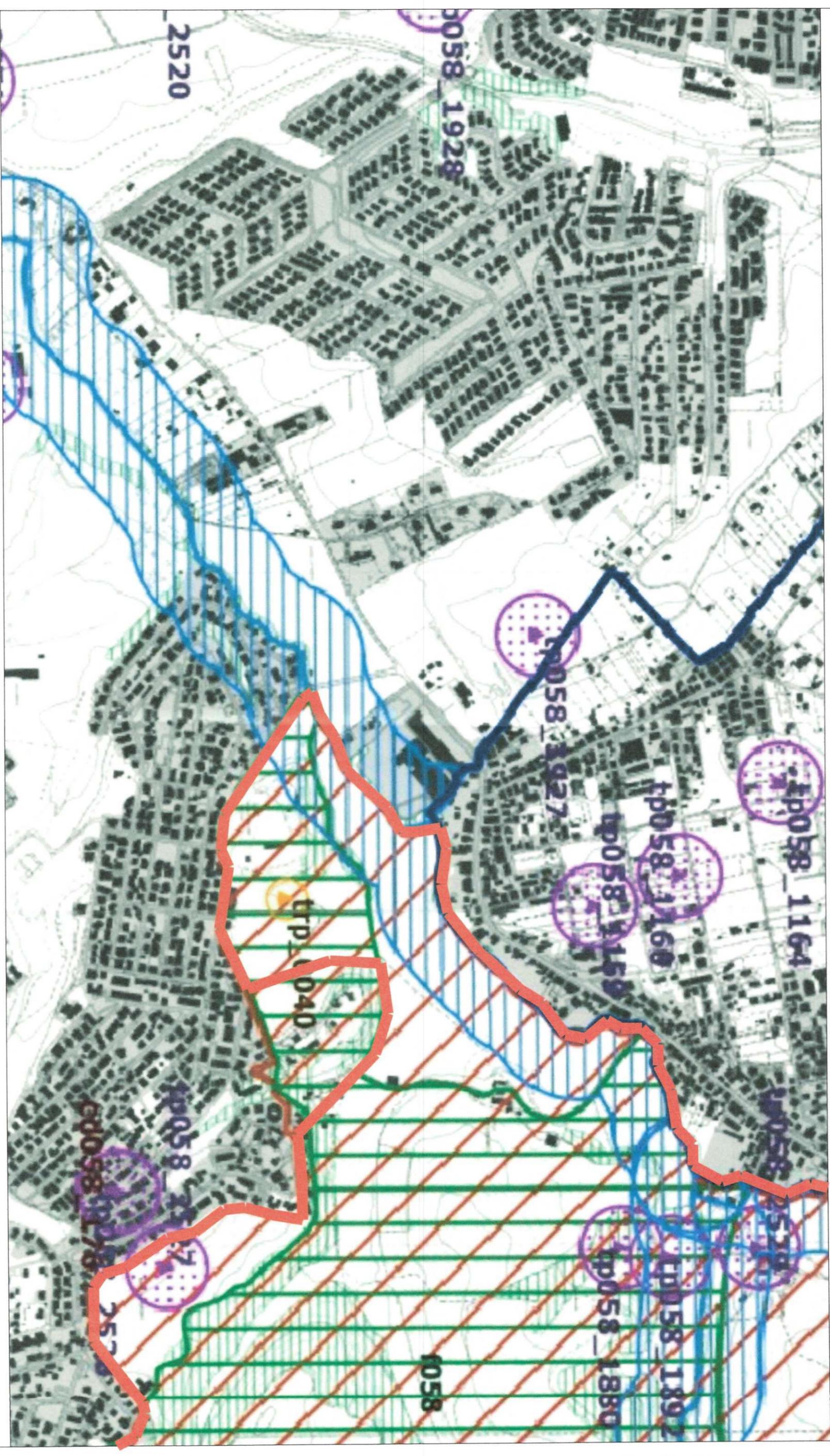
STRALCIO PTPR A

LEGENDA



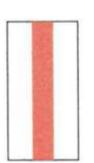
Nuova Perimetrazione Vincolo Proposta





STRALCIO PTPR B

LEGENDA



Nuova Perimetrazione Vincolo Proposta

Roma 14 luglio 2025

Spettabile  
Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio  
Per l'Area metropolitana di Roma e per la Provincia di Rieti  
Palazzo Patrizi Clementi, Via Cavalletti 2  
00186 Roma  
Pec: sabap-met-rm@pec.cultura.gov.it

**Oggetto:** Comune di Guidonia Montecelio (RM) – Ambito territoriale già sottoposto a tutela ai sensi della Parte Terza del D.Lgs. n. 42/2004 (art. 136 comma 1, lettere c) e d); art. 138 comma 3; art. 139 comma 1; art.141 comma 1) in forza del Decreto MiBACT del 16.9.2016 (recante la dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'“Area delle tenute storiche di Tor Mastorta, di Pilo Rotto, dell'Inviolata, di Tor dei Sordi, di Castell'Arcione e di alcune località limitrofe”) annullato con sentenza del Consiglio di Stato (Sez. II) n. 6267 del 12.7.2024. Riedizione del procedimento in esecuzione del giudicato amministrativo formatosi sulla predetta sentenza. Comunicazione di avvio del procedimento e contestuale trasmissione della proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico.- Osservazioni

Con riguardo alla Proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico per l'Area delle tenute storiche di Tor Mastorta, di Pilo Rotto, dell'Inviolata, di Tor dei Sordi, di Castell'Arcione e di alcune località limitrofe, la società Ambiente Guidonia a r.l. formula le seguenti osservazioni critiche.

Con nota prot. 6328-P del 20.03.25, la Soprintendenza in indirizzo ha inoltrato nuovamente al Comune di Guidonia Montecelio e all'esponente Società, la proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico in oggetto.

Preliminarmente, appare utile ricordare che la riedizione del presente procedimento si è resa necessaria in esecuzione del giudicato amministrativo formatosi sulla sentenza del Consiglio di Stato (Sez. II) n. 6267 del 12.7.2024, con la quale quel Giudice, in accoglimento delle istanze dell'odierna esponente, ha riconosciuto che *“nel peculiare caso in esame, stante la specifica posizione della società appellante, doveva ragionevolmente esigersi anche un diretto coinvolgimento di questa nel procedimento”*. All'uopo rilevando altresì che *“sul piano generale va infatti ricordato che il Decreto in questione è espressione di un potere ampiamente discrezionale, il quale ben può essere condizionato dall'apporto partecipativo del privato, non potendosi affatto assumere che questo abbia un esito vincolato. Nello specifico, la società ha evidenziato una serie di circostanze che il Ministero ... avrebbe potuto considerare per addivenire ad un esito diverso, o anche solo per calibrare diversamente la portata del vincolo e le relative prescrizioni”*

Nell'area in questione, oggi sottoposta alle misure di salvaguardia conseguenti alla proposta di dichiarazione di notevole interesse, ricade, infatti, l'impianto di TMB di proprietà della scrivente distinto al Catasto del Comune di Guidonia Montecelio (RM) con la p.lla 243/parte, foglio n. 2.

Per il predetto impianto di Guidonia è attualmente in corso il riesame con valenza di rinnovo con modifiche dell'AIA n.G07907 del 06.07.2020 ai sensi dell'art.29 *octies* del DLgs 152/2006 e s.m.i. ed, a tal fine, è stata convocata dalla competente Regione Lazio la conferenza di servizi in data 18.09.2024, tutt'ora in *itinere*.

Per quanto qui di interesse preme evidenziare che nell'ambito del richiamato procedimento, si è avuta già occasione di rilevare *“l'importanza dell'impianto per la gestione e il trattamento dei rifiuti urbani indifferenziati codice EER 200301 dell'ATO Roma come previsto nel Piano di gestione rifiuti vigente, (...) nonché del fatto che lo stesso impianto TMB della Ambiente Guidonia s.r.l., con D.G.R.L. n. 290 del 12/05/2022 rubricata “Delibera Arera 363/2021/R/rif e s.m.i. - Approvazione del documento recante “Stato di attuazione del PRGR e Individuazione degli impianti di chiusura del ciclo minimi e intermedi” è stato inserito tra gli impianti intermedi da assoggettare a regolazione ai sensi delle disposizioni di ARERA, conferendo i propri scarti di trattamento negli impianti minimi indicati nella medesima D.G.R.”*

Inoltre il TMB di Guidonia è stato inserito nel sistema degli impianti minimi della Regione Lazio con la recente deliberazione della Giunta Regionale n. 31/2025 del 30.5.2025 *“Deliberazione ARERA nn. 363/2021/R/rif, 7/2024/R/rif e72/2024/R/rif- Approvazione del documento “Individuazione degli Impianti Minimi “- Aggiornamento”* e costituisce un pilastro della filiera della gestione dei rifiuti ivi prodotti con particolare riferimento alle rilevanti quantità prodotte dalla Città di Roma che vengono giornalmente conferiti nel TMB di Guidonia.

Ora, lo specifico contesto in cui ricade l'impianto TMB, nell'ambito della più vasta area interessata dalla proposta di vincolo in esame, presenta una peculiare vocazione produttiva. Nelle immediate vicinanze di questo, infatti, si trovano: la discarica dismessa, un impianto di captazione del biogas per la produzione di energia elettrica connesso al TMB, un impianto di distribuzione della SNAM rete gas, oltre all'infrastruttura di un viadotto autostradale della A1 ed ai relativi punti di accesso per le attività di manutenzione e monitoraggio.

La proposta in oggetto – pure nella sua riedizione - si caratterizza per individuare, anche all'interno del predetto insediamento impiantistico produttivo, la presenza dei medesimi valori paesaggistici e storico culturali che, in realtà, contraddistinguono le aree circostanti, trattando in modo pressoché omogeneo tutta la superficie assoggettata al vincolo.

In particolare, dall'esame della relazione alla proposta di vincolo emerge che le valenze paesaggistiche e le evidenze archeologiche che si vogliono tutelare sono *in realtà* assenti nell'area del TMB - impianto che come detto riveste un'incontestabile valenza pubblicistica oltre che un ruolo strategico nella filiera della gestione dei rifiuti della città di Roma e della Regione Lazio - di tal che la stessa viene dichiaratamente inserita sostanzialmente per ragioni di controllo degli interventi. Ciò non di meno anche per quest'area vengono integrate le norme del PTPR vigente non tenendo pienamente conto delle reali caratteristiche dell'impianto e delle attività industriali connesse, in contrasto con la realtà dei luoghi.

Viene infatti specificato nella citata relazione da un lato che *"...l'area si presenta, pertanto, come un insieme di elementi naturali, caratterizzanti soprattutto il territorio del Parco Regionale dell'Inviolata (già individuato dalla Regione Lazio), che la presente proposta intende inviluppare all'interno di una zona più vasta con caratteristiche simili, composta da zone boscate, alternate a zone coltivate o lasciate a pascolo, attraversate da numerosi percorsi -..... che collegavano i diversi agglomerati rurali di cui oggi ancora si conservano le vestigia e dei quali molti sono ancora abitati..."* E dall'altro si dà atto che *"all'interno dell'area individuata dalla presente proposta di provvedimento sono stati ricompresi anche due pesanti interventi lesivi dell'integrità della stessa, collocati in posizione baricentrica dell'area in questione"* consistenti, tra l'altro, in *"un impianto di trattamento dei rifiuti solidi urbani (Trattamento Meccanico Biologico - TMB) la cui presenza costituisce un altro elemento di disturbo all'interno dell'area oggetto della proposta. L'altro intervento pesantemente lesivo, dal punto di vista paesaggistico, è stata la realizzazione della Bretella autostradale Fiano-San Cesareo (1988), che attraversa l'area in senso Nord-Sud, dotata in tempi recenti di un casello presso l'Inviolata. Sono stati ricompresi nel perimetro della presente proposta anche alcuni agglomerati edilizi, di natura commerciale-industriale che tuttavia, a causa della loro posizione limitrofa alle aree di pregio che si intendono tutelare, necessitano di un controllo, da parte di questo Ministero, sulla qualità dei futuri interventi"*.

Nonostante ciò, nel definire la disciplina degli interventi nelle norme integrative e modificative del PTPR, la proposta di vincolo non tiene conto delle caratteristiche intrinseche dei luoghi e delle attività ivi esercitabili nonché delle esigenze industriali ed impiantistiche proprie del TMB, inserendo delle limitazioni che non appaiono coerenti con il **principio di realtà** che, secondo il consolidato orientamento della giurisprudenza, interna e sovranazionale, costituisce la condizione prima per il legittimo esercizio del potere di pianificazione paesaggistica e vincolistica, nonché il baluardo a difesa del diritto di proprietà.

In merito è stato evidenziato che: *"la legittimità euro-unitaria (art. 1 comma II del Protocollo Addizionale della C.E.D.U) e costituzionale (artt. 9 e 42 comma 2) delle "prescrizioni d'uso" dettate dal pianificatore paesaggistico, determinanti una evidente "conformazione" delle facoltà dominicali, è condizionata dalla diretta ed immediata funzionalità delle stesse alla tutela dei valori paesaggistici che risultino effettivamente espressi dal territorio di riferimento (cfr. Corte Cost. 9.05.1968, nr. 55 e 56; 4 luglio 1974 n. 202; Corte Europea dei Diritti dell'Uomo sentenze 26.06.2007, in cause Perinelli/Italia e Longobardi/Italia; Corte Europea dei Diritti dell'Uomo sentenza n. 33202 del 5.01.2000; Cass. Civ. 19.07.2002, n. 10542; Cass. Civ., sez. I, 27.07.2021, n. 21561; 10.02.2014, n. 2962).*

A sua volta la giurisprudenza amministrativa ha in più occasioni ribadito il principio secondo cui *"in sede di pianificazione paesaggistica deve operare il principio di realtà", sia sul piano fattuale che su quello giuridico, tenendo conto delle caratteristiche oggettive dei luoghi e della corretta ricognizione del patrimonio paesistico effettivamente esistente, pena l'indebita compressione delle facoltà dominicali a fronte di inesistenti valori paesaggistici (cfr. in proposito TAR Lazio, Sez. II Quater, n. 2006 del 21.02.2022, che richiama in termini TAR Campania, Sa., Sez. I, 22.07.2013, n. 1608).*

Nel caso di specie, non risultano coerenti con tale principio le prescrizioni di seguito riportate, introdotte dalle norme del vincolo che non si limitano a perseguire le dichiarate finalità “*di un controllo, da parte di questo Ministero, sulla qualità dei futuri interventi*” bensì si appalesano come fortemente restrittive e impeditive anche degli interventi di efficientamento e aggiornamento dell’impianto, senza che da ciò derivi un corrispettivo incremento delle utilità di natura pubblicistica:

- limitazione del paesaggio degli insediamenti in evoluzione alla sola area occupata dai fabbricati e a quella asfaltata;
- divieto generalizzato nelle aree circostanti la discarica di realizzare volumi e di esercitare attività che comportino il deposito di consistenti accumuli di detriti e/o di materiali di scarto, se non per motivi strettamente necessari alla bonifica del sito

Il tutto in contraddizione con la realtà dei luoghi e l’ambito spaziale dell’impianto complessivamente inteso e con ingiustificata e irragionevole frustrazione delle esigenze di efficientamento dell’impianto anche ai fini del risparmio energetico e delle risorse idriche.

E ben vedere l’istanza di riesame con valenza di rinnovo dell’AIA si pone l’obiettivo di realizzare un importante upgrade dell’impianto sia sul piano del risparmio e recupero delle risorse naturali, attraverso la realizzazione, nelle aree ad esso adiacenti, di una riserva idrica con l’impiego di tecniche di ingegneria ambientale, per incrementare la capacità del TMB di essere autosufficiente per gli approvvigionamenti energetici e idrici, che migliorandone l’inserimento nel contesto paesaggistico di riferimento con azioni di mitigazione in grado, all’un tempo, di soddisfare le dotazioni degli standard di verde e parcheggio ex DM 1444/68, nel rispetto del valore storico culturale del territorio in cui si inseriscono.

Le su riportate prescrizioni del vincolo contrastano con i descritti interventi di miglioramento dell’impianto sotto il profilo dell’efficientamento industriale, ambientale e paesaggistico, che rischiano di rimanere inattuabili, violando ancora una volta il principio dell’equo contemperamento di tutti gli interessi pubblici in rilievo

Per quanto sopra evidenziato la scrivente

#### **chiede**

di voler apportare le seguenti modifiche/specifiche alle norme di tutela:

- A. **Norma attualmente prevista:** *la modifica da “Paesaggio agrario di valore” a “Paesaggio degli insediamenti in evoluzione per l’area coincidente con l’edificio dell’Impianto per il Trattamento Meccanico Biologico (TMB) e la circostante zona asfaltata.*

**Proposta di modifica:** *“la modifica da “Paesaggio agrario di valore” a “Paesaggio degli insediamenti in evoluzione” per l’area coincidente con gli edifici e gli interventi di adeguamento tecnologico autorizzati, nonché di realizzazione degli standard urbanistici e più in generale per l’area anche limitrofa di pertinenza dell’Impianto per il Trattamento Meccanico Biologico (TMB)”.*

- B. **Norma attualmente prevista:** *Nell’area della discarica in dismissione e nelle aree ad essa circostanti, non potranno essere realizzati volumi. Non si potranno altresì, nelle stesse aree, esercitare attività che comportino il deposito di consistenti accumuli di detriti e/o di materiali di scarto, se non per motivi strettamente necessari alla bonifica del sito.*

**Proposta di modifica:** *“Nell’area della discarica in dismissione e nelle aree ad essa circostanti, con esclusione delle aree inerenti e funzionali all’impianto TMB, non potranno essere realizzati volumi. Non si potranno altresì, nelle stesse aree, esercitare attività che comportino il deposito di consistenti accumuli di detriti e/o di materiali di scarto, ad eccezione di quanto connesso ai conferimenti ed alle lavorazioni industriali dei rifiuti destinati all’impianto TMB, e per motivi strettamente necessari alla bonifica del sito ed alla realizzazione degli interventi di recupero ambientale e capping della discarica dismessa”.*

Confidando in un positivo riscontro si porgono,

Distinti saluti

Firmato digitalmente da: BERNARDINI GIOVANNI  
(Giovanni Bernardini) Avvocato  
Ruolo: 4.6.1A  
Organizzazione: ORDINE AVVOCATI ROMA  
Data: 14/07/2025 20:46:21

Consulenti Incaricati

Avv. Sabrina Morelli



Arch. Fabio Martellino



The image shows a circular professional stamp for an architect. The stamp contains the following text: "ARCHITETTO", "FABIO MARTELLINO", and "N° 75182". The stamp is partially obscured by a handwritten signature in black ink that reads "Fabio Martellino". The outer ring of the stamp contains the text "ORDINE DEGLI ARCHITETTI E INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI ROMA".