



## 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 3**

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.

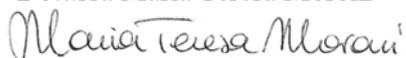
**PARTE 3:** Osservazione presentata dal Comune di Guidonia Montecelio ai sensi dell'art. 139, co. 5 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

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)



18/07/2025  
10015262

[34.07.16/8/2024]  
Allegato Utente 3 (A03)

Alla 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  
Ca. Soprintendente Arch. Lisa Lambusier  
Ca. Arch. Valentina Milano  
Ca. Dott.ssa Maria Teresa Moroni  
[sabap-met-rm@pec.cultura.gov.it](mailto:sabap-met-rm@pec.cultura.gov.it)

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)

Al Sig. Sindaco  
Avv. Mauro Lombardo

**Oggetto: Riscontro Vs. prot 63728 del 20/03/2025 acquisito al protocollo comunale al n. 32278 del 20-03-2025 – Trasmissione Osservazioni emendate con DCC n. 42 del 14-07-2025 alla dichiarazione di interesse pubblico dell' "Area delle tenute di Tor Mastorta, Pilo Rotto, dell'Inviolata di Tor dei Sordi, Castel Arcione, e di alcune località limitrofe" - Ambito territoriale sottoposto a tutela ai sensi del D.lgs 42/04 in forza del Decreto MIBACT del 16/09/2016**

In relazione a quanto in oggetto, si trasmette in allegato la Delibera di Consiglio Comunale n. 42 del 14-07-2025 *“APPROVAZIONE - Osservazioni da presentare alla dichiarazione di interesse pubblico dell'area delle tenute di Tor Mastorta, Pilo Rotto, dell'inviolata di Tor dei Sordi, Castel Arcione, e di alcune località limitrofe Ambito territoriale sottoposto a tutela ai sensi del dlgs 42/04 in forza del Decreto MIBACT del 16/09/2016 - PROPOSTA PROGETTUALE/INFRASTRUTTURE STRATEGICHE E MOBILITA SOSTENIBILE”* completa degli allegati emendati, ai fini dell'acquisizione da parte di Codesta Spettabile Soprintendenza in indirizzo delle Osservazioni al Decreto MIBACT del 16/09/2016 presentati dalla Città di Guidonia Montecelio

Distinti Saluti

Il Dirigente Area IV  
Arch. Paolo Caracciolo

Allegati:

- 1) Delibera di Consiglio Comunale n. 42 del 14-07-2025
- 2) Allegati alla Delibera n. 42-2025 consistenti in
  - a. Osservazioni Emendate
  - b. Tavola n. 1 – Proposta Progettuale
  - c. Tavola n. 2 – Dettaglio Progettuale Completamento Viabilità Collefiorito
  - d. Tavola n. 3 – Dettaglio Progettuale Bypass Impianto Industriale Unicem – Casello A1
  - e. Tavola n. 4 – Proposta Progettuale Inquadramento Generale CTR
  - f. Tavola n. 5 – Proposta Progettuale Dettaglio dei nuovi Paesaggi su catastale
  - g. Tavola n. 6 – Proposta Nuova Tavola A PTPR
  - h. Tavola n. 7 – Nuova Tavola A PTPR con proposta progettuale
  - i. Tavola n. 8 - Osservazioni Emendate con DCC n. 42 del 14-07-2025
- 3) Certificazione prot 69520 del 26-06-2025 di avvenuta Pubblicazione Avviso Pubblico MIC

[18/07/2025]0015262] [34.07.16/8/2024] - Allegato Utente 1 (A01)



# CITTA' DI GUIDONIA MONTECELIO

## Area Metropolitana di Roma Capitale

### DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 42 Del 14-07-2025

**Oggetto:** APPROVAZIONE - Osservazioni da presentare alla dichiarazione di interesse pubblico dell "area delle tenute di Tor Mastorta, Pilo Rotto, dell'Inviolata di Tor dei Sordi, Castel Arcione, e di alcune località limitrofe Ambito territoriale sottoposto a tutela ai sensi del Dlgs 42/04 in forza del Decreto MIBACT del 16/09/2016 – PROPOSTA PROGETTUALE/INFRASTRUTTURE STRATEGICHE E MOBILITA SOSTENIBILE.

L'anno duemilaventicinque il giorno quattordici del mese di luglio alle ore 17:00, in seduta Pubblica di Prima convocazione partecipata ai signori consiglieri a norma di regolamento si è riunito il Consiglio Comunale, presso la Sala Consiliare "Peppino Impastato e le Vittime di Mafia" sita in Guidonia Montecelio Piazza G. Matteotti n.20.

Risultano all'appello nominale:

<b>LOMBARDO Mauro</b>	<b>P</b>	<b>SOTORINO Mirko</b>	<b>P</b>
<b>D'ALISA Erick</b>	<b>P</b>	<b>CISANO Rocco</b>	<b>P</b>
<b>CARNEVALI Tommaso</b>	<b>P</b>	<b>MARI Anna</b>	<b>P</b>
<b>NARDECCHIA Giuseppe</b>	<b>P</b>	<b>DIANO Cristian</b>	<b>P</b>
<b>PASQUALUCCI Rosaria</b>	<b>P</b>	<b>MASINI Alfonso</b>	<b>P</b>
<b>CATALDO Lucrezia</b>	<b>P</b>	<b>BERTUCCI Adalberto</b>	<b>A</b>
<b>CIPRIANI Veronica</b>	<b>P</b>	<b>CACCIAMANI Augusto</b>	<b>P</b>
<b>DE SANTIS Mauro</b>	<b>P</b>	<b>MESSA Alessandro</b>	<b>P</b>
<b>REMOLI Maurizio</b>	<b>P</b>	<b>DI SILVIO Emanuele</b>	<b>P</b>
<b>CROCE Alessia</b>	<b>A</b>	<b>GUGLIELMO Simone</b>	<b>A</b>
<b>VALERI Francesca</b>	<b>A</b>	<b>NUZZO Rosa</b>	<b>A</b>
<b>VENTURIELLO Michele</b>	<b>P</b>	<b>LOMUSCIO Mario</b>	<b>P</b>
<b>CACIONI Arianna</b>	<b>P</b>		

Risultano presenti n. 20

Assenti n. 5

Partecipa alla seduta la Dott.ssa Di Rini Gloria in qualità di Segretario Generale, la quale provvede alla redazione del presente verbale.

Assume la Presidenza il Consigliere Comunale D'Alisa Erick, nella sua qualità di Presidente.

La seduta è valida.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### PREMESSO CHE

Il Comune di Guidonia Montecelio è dotato di Piano Regolatore Generale (PRG), approvato con Deliberazione Consiliare n. 272 del 20/12/1971 e DGR n. 430 del 10/02/1976, pubblicato con BUR n. 11 del 20/04/1976;

A seguito di approvazione dello stesso sono stati, in diversi anni, redatti ed approvati i successivi Piani Attuativi in esecuzione e/o variante al PRG;

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 meccanicobiologico 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, 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, ha:

- Riconosciuto l’interesse della soc. Ambiente Guidonia S.r.l. ad impugnare il provvedimento di tutela dichiarativa adottato con Decreto MiBACT del 16.9.2016;
- Dichiarato l’illegittimità di tale provvedimento, in quanto adottato in violazione delle norme e dei principi che regolano la conduzione del contraddittorio procedimentale.

### PRESO ATTO CHE:

La predetta Sentenza annulla il provvedimento di tutela dichiarativa adottato con Decreto MiBACT del 16.9.2016;

Il Ministero della Cultura, Soprintendenza archeologia belle arti e paesaggio con nota prot.20359 del 17/09/2024, acquisita al protocollo di questo Ente al n.100428/2024 ha conseguentemente, rieditato il relativo procedimento, emendandolo dal vizio riscontrato e comunicando l’avvio del procedimento agli Enti interessati;

Con successiva nota prot. n. 20671 del 20/09/2024, lo stesso Ministero richiedeva alla Regione Lazio il parere di competenza ai sensi dell’art. 138, comma 3 del D.Lgs. n. 42/2004;

Nel parere favorevole, di cui alla nota prot.Reg. n. 1295752 del 22/10/2024, acquisita al prot. Comunale al n. 32278/2025, rilasciato dalla Regione Lazio –Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare – Area Pianificazione Paesaggistica e di Area Vasta, veniva 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*” ; “*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*

DELIBERA DI CONSIGLIO n.42 del 14-07-2025 Comune di Guidonia Montecelio

*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.*

Con nota MIBAC prot. 6328/2025, acquisita al protocollo dell’Ente al n. 32645 del 21/03/2025, è stato trasmesso a questo Comune, 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, corredata della seguente documentazione (consistente negli elaborati allegati 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):

- 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
- 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.

A seguito di detta trasmissione questo Comune, in ossequio all’art.138 comma 3 del Dlgs 42/04, ha proceduto alla pubblicazione all’albo pretorio al n. 1301 del 24/03/2025 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*”

#### **RITENUTO E OSSERVATO**

**CHE** La Crescita e la Complessità, connotano preminentemente la fenomenologia insediativa del territorio comunale di Guidonia Montecelio, e costituiscono una chiara testimonianza della dinamicità multiforme dei processi in atto di sviluppo demografico e di attività sul territorio;

**CHE** questi fattori, non certo negativi di per sé, necessitano tuttavia di efficaci strumenti di governo e di pianificazione che contemplino una visione organica generale di tutto il territorio, per orientare le trasformazioni della città in un’ottica di sostenibilità ambientale, di contenimento del consumo del suolo. In assenza di questi il processo aggregativo può comportare disfunzioni, criticità e insostenibilità e una azione rivolta solamente alla risoluzione di singole problematiche specifiche e localizzate, avulse da un inquadramento di politica territoriale.

**CHE** a fronte di tale situazione e di avvisaglie di criticità e di una serie di fenomeni di squilibrio, le attuali esigenze effettive di tutela, recupero, sviluppo, infrastrutturazione locale e dotazione di servizi sono notevolmente aumentate.

**CHE** a fronte della proposta di reidizione, da parte del MIBAC, della Dichiarazione di notevole interesse pubblico per “*Area delle tenute storiche di Tor Mastorta, di Pilo Rotto, dell’Inviolata, di Tor dei Sordi, di Castell’Arcione e di alcune località limitrofe*”, che ha uno sviluppo areale di straordinaria ampiezza, ed in particolare coinvolge zone di particolare interesse pubblico/strategico per questa Amministrazione, La Giunta Comunale con atto di indirizzo n. 82 del 24.06.2025 ha ritenuto di  
**DELIBERA DI CONSIGLIO n.42 del 14-07-2025 Comune di Guidonia Montecelio**

fornire specifico indirizzo agli uffici e al Dirigente Area IV al fine della redazione delle osservazioni al suddetto decreto di vincolo, nell'ottica di una futura pianificazione che come sopra rappresentato abbia una visione organica di tutto il territorio;

**CHE** pertanto nell'ottica di qualificare la città esistente e nel contempo avere un progetto organico di sviluppo di tutto il territorio, La Giunta Comunale, con il suddetto atto di indirizzo, ha ritenuto estremamente importante riqualificare/ dotare il quadrante a nord-est della Città di opere infrastrutturali strategiche, salvaguardando l'integrità del paesaggio e di tutte le sue componenti.

In particolare, chiedendo agli uffici di elaborare una proposta progettuale che preveda, in un'ottica di limitato consumo di suolo, di aumentare le dotazioni infrastrutturali territoriali attraverso:

- il potenziamento della viabilità ordinaria, soprattutto per il collegamento strategico alle infrastrutture ed ai servizi pubblici esistenti e di prossimo sviluppo, come ad esempio un bypass tra l'impianto industriale Unicem ed il Casello A1 Guidonia Montecelio, il realizzando nuovo ospedale di Tivoli in zona Albuccione, e la nuova Stazione Ferroviaria di Guidonia Montecelio
- favorire la mobilità sostenibile, alternativa all'uso di mezzi privati, che in parallelo alla viabilità ordinaria, consenta il collegamento degli uffici comunali, dislocati sul territorio, dei servizi pubblici essenziali, come la nuova Stazione FS, promuovendo al contempo lo sviluppo del verde urbano, utilizzando i percorsi ciclo-pedonali come collegamento intra-comunale.
- l'incremento di aree pubbliche o la realizzazione di nuove opere pubbliche a servizio del contesto urbano esistente, dotando il territorio di un presidio di tutela, come ad esempio una caserma dei VV.FF. / Protezione Civile, anche attraverso forme di partecipazione pubblico-privato.

Nello specifico l'atto di indirizzo indicava precisamente le seguenti proposte di progetti di sviluppo:

- 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 a supporto dell'impianto industriale Unicem.
- Sviluppo di una nuova viabilità, alternativa e sostenibile, di collegamento tra le varie zone, poste a sud del casello autostradale, di Guidonia Montecelio che consenta:
  1. di completare la viabilità della zona di Collefiorito, che attualmente è caratterizzata da una viabilità periferica con strade di ridotta dimensione e senza uscita;
  2. di collegare direttamente le zone, della Sorgente, attualmente area in via di espansione, 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 zona Albuccione, la nuova Stazione FS di Guidonia Montecelio, con la dorsale autostradale A1;
  3. dotare il territorio di un nuovo presidio di tutela/controllo ambientale, in prossimità dello svincolo autostradale, area strategica di collegamento, che questa amministrazione vuole ulteriormente potenziare, come ad esempio una caserma dei VV.FF. / Protezione Civile, data anche la presenza nelle immediate vicinanze, della discarica dell'inviolata e dell'impianto TMB,
  4. di riqualificare l'esistente Via dell'Inviolata, al fine di collegare rapidamente le zone a Nord del Comune di Guidonia Montecelio quali S. Lucia e Palombara, con le suddette infrastrutture e servizi pubblici (Nuovo Ospedale, Nuova Caserma e Nuova Stazione FS);
  5. di dotare il territorio di una capillare viabilità sostenibile, di collegamento delle aree verdi e dei principali uffici e servizi pubblici presenti sul territorio, capace di incrementare lo sviluppo degli aspetti turistici e culturali. Tali corridoi e percorsi naturalistici dovranno essere capaci di riconnettere il frammentato tessuto urbano, non soltanto per il collegamento ai servizi pubblici, ma soprattutto per la moderazione del traffico veicolare e conseguente riduzione/compensazione dell'inquinamento;

**RILEVATO CHE** L'ufficio Urbanistica Area IV ha elaborato, quanto richiesto dalla Giunta Comunale, redigendo un progetto organico "Master PLAN" Composto dalle seguenti tavole:

DELIBERA DI CONSIGLIO n.42 del 14-07-2025 Comune di Guidonia Montecelio

1. Osservazioni
2. Tavola n. 1 – Proposta Progettuale
3. Tavola n. 2 – Dettaglio Progettuale Completamento Viabilità Collefiorito
4. Tavola n. 3 – Dettaglio Progettuale Bypass Impianto Industriale Unicem – Casello A1
5. Tavola n. 4 – Proposta Progettuale Inquadramento Generale CTR
6. Tavola n. 5 – Proposta Progettuale Dettaglio dei nuovi Paesaggi su catastale
7. Tavola n. 6 – Proposta Nuova Tavola A PTPR
8. Tavola n. 7 – Nuova Tavola A PTPR con proposta progettuale

**RITENUTO NECESSARIA** l'approvazione da parte del Consiglio Comunale ai sensi dell'art.42 comma 2 lettera b) del dlgs 267/2000;

**DARE ATTO CHE**

Sono stati acquisiti i pareri di regolarità tecnica e contabile ai sensi e per gli effetti dell'articolo 49 del T.U.E.L.;

Che la proposta progettuale in argomento è stata sottoposta alla Commissione Urbanistica in più sedute;

**PRESIDENTE D'ALISA:** Prego, Assessore Ruggeri.

**ASSESSORE Urbanistica e PRG RUGGERI:** Io inizierei dicendo che un altro tassello è stato aggiunto a questo progetto ambizioso che abbiamo di una nuova città che guarda più alle opere infrastrutturali che ad altro, è un progetto che gli uffici hanno elaborato su una indicazione di una delibera di Giunta di rilevante interesse pubblico. Noi tutti parlando con tutti voi e ascoltando ovviamente i vostri contributi di pensiero che noi poi abbiamo raccolto e sintetizzato in questa proposta che andremo poi ad analizzare e illustrare tavola per tavola, pensiamo che questa nostra città non è stata così particolarmente nel tempo ben voluta, quindi lo sforzo che noi abbiamo fatto, gli uffici, ma ripeto grazie al contributo di tutti voi e grazie anche all'indirizzo che ci ha dato il nostro Sindaco per quanto riguarda queste opere infrastrutturali andremo con questa proposta, con questo disegno, che è vero che è un disegno per il momento, ma per la prima volta Guidonia Montecelio non è spettatore passivo com'è stato in passato quando fu posto il vincolo con il Decreto Ministeriale se non vado errato del 2016. È una proposta che per certi versi ha anticipato il collega Lomuscio di strade, lui faceva il volo pindarico se non ricordo male tra le cimiterie e la nuova stazione ferroviaria. Bene, in questa proposta noi abbiamo previsto, ripeto, grazie a tutti voi che avete dato questo contributo una parallela, diciamo un passante, non vorrei chiamarla parallela, un passante tra l'immaginetta su Via della Pietrara, la cosiddetta immaginetta, per uscire sull'ex 48 o la strada provinciale 28-bis, per capirci all'altezza più o meno di quella specie di ovale dove c'è anche una casetta della provinciale e costeggia i capannoni dell'ex officina Lorenzetti. Questo ci permetterà secondo lo studio fatto dagli uffici ovviamente di alleggerire tutto quel traffico pesante che uscirà dal casello autostradale e non andrà a ingolfare, quindi di conseguenza o di riflesso andrà a migliorare sicuramente la qualità di vita e di aria di quella parte urbanizzata di Collefiorito incrocio, anche qui ricordava bene credo il Consigliere Di Silvio, quell'incrocio a tre semafori. E questa è una delle opere disegnate. Le altre noi prevediamo e lo vediamo adesso quello che sto dicendo su due proposte, la proposta di osservazioni del cosiddetto vincolo delle tenute storiche di Tor Mastorta, Pilo Rotto, eccetera, con la perimetrazione dell'Ente Parco perché questo fa capire anche la bontà dell'opera che è la realizzazione della strada, poi ripeto lo vedremo bene sulle varie tavole, che collega la Palombarese sempre con la ex 48 all'altezza della strada dell'Inviolata che passa attraverso la discarica dell'Inviolata e attraverso l'impianto, perché questo? Perché noi se dobbiamo dare una logica a tutto quello che facciamo e guardiamo anche a quello che fa la Regione quella collegherà non solo la città di Fonte Nuova, ma anche i nostri concittadini che abitano dalle parti di Parco Azzurro e Colleverde, collegherà e faciliterà anche un flusso viario, sarà un'arteria principale secondo il nostro punto di vista che andrà anche a servizio del realizzando ospedale Tiburtino che è in Via Cesurni, è vero che è nel Comune di Tivoli, ma è alle spalle dell'Albuccione. Altra considerazione che noi abbiamo fatto, che ben vengano le piste ciclopedonali o solo ciclo, però queste piste hanno un senso se sono collegate tra di loro, quindi lo sforzo che ha fatto l'ufficio e credetemi è un disegno che comunque è realizzabile perché abbiamo visto particella per particella, territorio per territorio, aree che vengono collegate tra di loro e danno un senso alle piste ciclopedonali esistenti ma anche a quelle che saranno realizzate, io mi auguro come diceva sempre il Consigliere Lomuscio, con la realizzazione della

DELIBERA DI CONSIGLIO n.42 del 14-07-2025 Comune di Guidonia Montecelio

nuova stazione, con la stazione di Guidonia e anche dalla parte di Via Gualandi ed ex 48 saranno tutte collegate queste piste. Quindi sono opere che non è che abbiamo disegnato solo tanto per smarcare il compito che ci avevano dato, è uno studio ed un'elaborazione che debbo dire è veramente realizzabile. E' chiaro, da questo disegno arrivare poi alla realizzazione vera e propria manca la materia prima che sono ovviamente i fondi, ma noi intanto ci prepariamo, intanto siamo predisposti e nel momento in cui come diceva il nostro Sindaco ci sono le possibilità dei contributi o di partecipare a dei bandi con presunzione possiamo dire che noi siamo veramente bravi su questo perché se non ricordo male tutti i bandi che sono stati pubblicati sono stati vinti, ne aspettiamo un altro, non lo dico per scaramanzia però se sarà anche questo è la ciliegina che poi serve per completare l'opera. Io per il momento mi fermerei qui, farei l'illustrazione delle varie tavole e dei vari lavori, però vorrei in primis e poi come sempre sono a vostra completa disposizione per qualsivoglia domanda, approfondimento o chiarimento, e anche accettare dei contributi di pensiero laddove è possibile. Il dirigente è qui presente oggi anche per questo, però mi vorrei fermare un attimino a un ringraziamento doveroso, in primis al nostro Sindaco Mauro Lombardo, grazie Mauro della fiducia concessami e ti posso solo ringraziare pure per i prossimi dieci anni e l'altro ringraziamento di vero cuore lo rivolgo al dirigente Paolo Caracciolo dell'Area, alle architetture Stefania Mastropietro e Teresa Vizzuso che ci ha lavorato dall'inizio, ai funzionari Luca Cristino ed Eugenio Carloni, di vero cuore li ringrazio e li ringrazio anche per la pazienza e la disponibilità dimostrata perché non è facile sopportare a me e non è facile sopportare il nostro Sindaco, quindi grazie di cuore.

**PRESIDENTE D'ALISA:** Prego, Consigliere Di Silvio.

**CONSIGLIERE DI SILVIO:** Grazie Presidente, Sindaco. I punti sono tutti importanti, questo ha una grandissima importanza perché su queste osservazioni abbiamo messo qualche mese fa con velocità un contributo di idee, eravamo andati fuori tempo, Sindaco, il dirigente e l'Assessore erano convinti a seguito di alcune comunicazioni che la procedura sarebbe ripartita, ma per non rischiare mi sono fatto carico anche grazie al Consigliere Tommaso Carnevali e al Consigliere Mauro De Santis che hanno sottoscritto la proposta di presentare al Comune delle modifiche da presentare come osservazioni per il piano. Il dirigente ci ha rassicurato più volte che si sarebbe ripartiti, ma noi intanto abbiamo fatto il nostro lavoro come si dice, Sindaco, perché ne avevamo parlato, ne avevamo discusso e abbiamo depositato in qualche modo quella documentazione. Le osservazioni erano quattro su quei documenti, la prima non vado in ordine perché non ricordo l'ordine ma le elenco, una era l'area del casello autostradale dove sono previste... ed è stato già approvato nel 2010, se non erro, un progetto di una nuova infrastruttura stradale, di un asse, ne parlammo con l'Assessore più volte, già approvata dal Consiglio, noi abbiamo fatto una perimetrazione larga, ripeto, con velocità fatta in due ore e mezza, tre ore, quindi potete immaginare che ci sono anche delle difficoltà oggettive. Una seconda era l'area industriale di Santa Sinfiorosa dove sono presenti solo aziende, tra l'altro ne parlavo con altri colleghi, l'area è saturata, possiamo definirla area saturata. La terza era l'area della Pista d'oro, adiacente la Pista d'oro, un'area che con il dovuto rispetto penso che di grande pregio abbia poco vista la situazione in cui versa per responsabilità non politiche ma dello stato di abbandono di rifiuti, possiamo definirli di banditi che abbandonano centinaia di rifiuti dalla mattina alla sera, non do responsabilità ma a nessuno, tra l'altro io sono uno dei pochi forse o dei tanti spero che sul piano dei rifiuti Guidonia stia facendo, cioè la raccolta differenziata secondo me funziona, io lo dico pubblicamente, ha sempre funzionato negli ultimi dieci anni, io sono uno di quelli che dice che l'abbandono non può essere attribuito a una società che raccoglie, ma nemmeno alla politica, il nostro problema è andare dopo a bonificare le aree che sono diventate discariche abusive e lì diventa nostra responsabilità, ma la raccolta funziona, questo è il mio pensiero. Torno, Sindaco, la quarta area è stata sollevata da dei cittadini che attenti sono andati a vedere la determina dirigenziale del Dr. Caracciolo di settembre – ottobre, se non erro, dove venivano dettati i tempi, i link per la modulistica per presentare osservazioni e poiché le osservazioni private hanno un costo ci chiesero a me e ad altri di valutare la possibilità di presentare delle osservazioni per i cittadini su delle aree larghe, quindi non sul singolo cittadino puntuale ma su un'area vasta in zona antecedente Pichini, Via Formello. Io ho visto che è stato fatto un lavoro ottimo, Assessore, anticipo che voterò la proposta, ringrazio chi ha lavorato, di nuovo lei, il dirigente Caracciolo che io reputo uno dei più bravi dirigenti del Comune di Guidonia, ma lo dico perché lo penso, Paolo, veramente sennò non lo dicevo, mi stavo zitto, tu sei una persona preparatissima, io lo dico perché dal punto di vista tecnico e professionale non ti sfugge nulla se non legato a fattori ufficio e tempo umano, dove sfuggono le cose mi sembrano altri settori, ma non il tuo. Io dico le cose che penso assumendomi anche le responsabilità politiche. Vi dico però che presenterò degli emendamenti a firma del Consigliere Di Silvio, Lomuscio, Nuzzo, Messa e Masini perché, Sindaco, due aree di queste e so con quale criterio è stata fatta questa delibera, questa proposta, ovvero andare su delle aree che avevano solo un

DELIBERA DI CONSIGLIO n.42 del 14-07-2025 Comune di Guidonia Montecelio

interesse pubblico, con finalità pubblica perché le aree sono private e che io le sposo tutte, Assessore, quindi lo voterò convintamente, non lo voto così per alzare la mano, lo voto perché ci credo e mi faccio insieme agli altri sostenitori e firmatari promotore di due emendamenti e mi scuso per non aver raccolto altri emendamenti ma non ho avuto tempo per motivi di salute in questa fase sennò lo avrei fatto. Sindaco, io spero che questi emendamenti vengano sostenuti e votati, vi dico il perché. Il primo ha anche una mini perimetrazione fatta a livello tecnico, il dirigente non me ne voglia, è fatto a mio avviso bene, poteva essere fatto meglio con più tempo, ripeto, ci abbiamo lavorato in quest'ultima fase. Il primo, Sindaco, è l'area di Via della Pietrara – Via Formello, cioè la fine della camionabile verso le cimiterie dove deve nascere poi la rotatoria in direzione Via Formello, prende quell'angolo. Fui io il promotore di chiedere al Consigliere Nardecchia di invitare in maniera consultiva il funzionario che io reputo preparato, l'ex funzionario della Sovrintendenza oggi in pensione Zaccaria Mari per avere un confronto costruttivo e mi sembra che lo abbiate anche rifatto in questa fase, anche se io non ho partecipato, ripeto, per motivi di salute, che è stata utile, quindi diciamo che l'idea ha funzionato, per avere un confronto. Lo stesso Zaccaria Mari in sede di un confronto formale, ma informale perché non ha un valore giuridico, però ha un valore di strategia anche di indirizzo ci disse: "In effetti l'area che va verso Pichini se riperimetrata stretta verso le abitazioni..." – un po' come si fa nei piani di recupero che si perimetra stretto, si cerca di lasciare fuori i terreni, ma lì è variante, qui non è variante e lo sottolineo. Per chi era preoccupato che noi andassimo a rappresentare le istanze dei cittadini o dei comitati, siamo nella totale legalità, anzi, c'è il modulo pubblico, il tema è farlo fare un cittadino a spese o poiché siamo rappresentanti di chi ci vota, ma anche di chi non ci vota, e io spesso rappresento cittadini comunitari o extracomunitari che non solo qualcuno non vota o non mi ha votato, ma addirittura non hanno diritto al voto, quindi mi sento rappresentante di chi vive a Guidonia e mi sollecita, di una sorta di comitato spontaneo, possiamo definirlo così perché quando le persone sono tante, non è una, Sindaco, ma sono cinque, dieci, dodici, quindici, inizia a essere un comitato spontaneo che non si è costituito che ti dicono, sai in quell'area io per cambiare una finestra devo fare una pratica, ho un costo e di pregio nel mio giardino di casa c'è il marciapiede legittimato da una SCIA, c'è una piscina legittimata da una concessione o c'è una concessione edilizia per un'abitazione o ci sono i pannelli fotovoltaici legittimati da quello che si legittima con una CILA, di interesse, di bellezza nel mio giardino se volete venire a vedere ho la macchina parcheggiata, lo potete fare". Io personalmente penso che andare a guardare nei giardini di casa degli altri non sia opportuno e allora mi sono fatto carico, lo dico in maniera chiara con un po' di aiuto di riperimetrare quest'area e presentare questa osservazione. La deposito così la potete vedere, è veramente adiacente le abitazioni di quell'area. Lo avrei fatto anche per gli altri, Pichini, Marco Simone, qualcuno oggi parlava di Marco Simone in Commissione ieri, io non ho avuto tempo sennò l'avrei presentato anche a Marco Simone. Questa è una. L'altra, Sindaco, scritta a penna e non c'è l'area perimetrata, ma c'è l'area citata e non può dare adito a interpretazioni perché è un'area industriale che è ben delimitata da un piano che ha approvato quell'area, che ha un nome e cognome, che è l'area di Santa Sinforosa un'altra area che lo stesso Zaccaria Mari in quella stessa Commissione ha definito in effetti un'area forse accoglibile, completamente satura, Sindaco, io non lo so se ci sono uno o due lotti libero, sono lotti industriali, non cambiamo la destinazione, ripeto, non stiamo valorizzando il terreno di qualcuno o l'abitazione di qualcuno dal punto di vista economico, non variamo l'urbanistica, noi stiamo facendo delle osservazioni. Il fatto che vengano votate in Consiglio lo apprezzo tanto perché è proprio massima trasparenza, questo Sindaco lo devo dire, perché quando critico, critico, ma quando ci sta da dire bravi lo dico. Santa Sinforosa è un'area industriale con aziende, c'è l'ex Chimeco, c'è un'azienda addirittura che è in fase di bonifica da trent'anni, pensare che quella sia un'area di pregio, che vado a vedere le industrie che già hanno tutto in regola, c'è l'azienda che ha preso fuoco ed è morto anche un cittadino forse non residente, non lo so, purtroppo, quindi definire quell'area di grande pregio, chiudo e me ne scuso per la lunghezza del mio intervento, a mio avviso è sbagliato. Quindi deposito questi due emendamenti che sono definiti emendamento numero 5 e numero 5 perché non sono approvati, quindi entrambi rappresentano l'emendamento all'osservazione numero 5, quindi area industriale, l'osservazione numero 5, e spero che si possano accogliere con uno spirito costruttivo. Se vogliamo ragionare se mandarli separati e quindi specificarlo in questa delibera dicendo al dirigente si fa la delibera con le aree pubbliche di interesse con viabilità, eccetera, facciamo una seconda nota e inviamo questi due, io alzo la mano e dico sono d'accordissimo perché ha un senso anche staccarli, però si possono votare. Io penso che quando ci sono aree del genere e se vengono dai cittadini si votano da tutti, io le voto se le portate stasera, c'è qualche altro emendamento che non è detto che io non accolga dal punto di vista personale. Chiudo dicendo con preghiera di accoglimento da parte della Maggioranza. Grazie.

DELIBERA DI CONSIGLIO n.42 del 14-07-2025 Comune di Guidonia Montecelio

Si da atto che durante l'intervento del Consigliere Di Silvio entra in aula la Consigliera Nuzzo .....PRESENTI 21;

**PRESIDENTE D'ALISA:** Grazie a lei. Prego, Consigliera Cacioni.

**CONSIGLIERA CACIONI:** Grazie, Presidente. Volevo fare in realtà intanto una domanda all'Assessore rispetto alle tavole che ha esposto e all'allegato alla proposta di oggi e mi riservo dopo la risposta dell'Assessore la presentazione di una serie di emendamenti, in particolare tre, sottoscritti uno da me e dal Consigliere Messa e dalla Consigliera Valeri e due da noi tre più altri Consiglieri dell'Opposizione che poi il Consigliere Messa mi indicherà più specificatamente perché ha lui la copia. Le volevo chiedere però, Assessore, così mi può chiarire una questione, la predisposizione a queste osservazioni ha impegnato lungamente la Commissione urbanistica in cui c'è stata discussione sia rispetto alla modalità, proprio al metodo da utilizzare per la presentazione di queste osservazioni e poi più nello specifico rispetto alle singole infrastrutture che l'amministrazione riteneva necessarie tanto da segnalarle alla Sovrintendenza in questo procedimento. Mi sembra che l'approccio che si fosse utilizzato fosse quello di presentare appunto delle osservazioni, a differenza del passato e anche su questo poi ne discuteremo in sede di presentazione degli emendamenti, di richiedere di presentare delle osservazioni volte alla finalizzazione di alcune opere infrastrutturali necessarie alla viabilità cittadina e di non presentare invece delle osservazioni che riguardassero insediamenti abitativi o produttivi o comunque terreni più o meno dimensionati di proprietà privata, questa era la discussione che si è svolta in Commissione urbanistica, lasciando invece all'iniziativa dei privati giustamente anche la possibilità di presentazione di osservazioni a titolo proprio. Volevo capire avendolo trovato nella proposta com'è maturata invece e com'è stata perimetrata, come sono state individuate le particelle che sono state inserite in queste osservazioni al punto 4: "Dotare il territorio di un presidio di tutela e controllo ambientale". In particolare mi è sembrato di capire, perché questa discussione onestamente in Commissione urbanistica non l'ho seguita, non so se è stata portata e magari ero io assente, mi sembra di capire che viene estrapolata, viene individuata perimetrata un'area di 23 ettari intorno al casello per il quale l'amministrazione sostanzialmente chiede alla Sovrintendenza il declassamento della tutela in termini paesaggistici, immagino siano aree private, non mi risultano essere aree di proprietà del Comune, ha la finalità di installare, di posizionare una serie di servizi a rilevanza pubblica, adesso in senso lato, non in senso stretto. Volevo capire com'era stata fatta questa perimetrazione se erano state anche valutate altre aree che poi sono state escluse, se queste erano le uniche aree per cui l'amministrazione ha ritenuto, devo ritenere sì perché se non ce ne sono altre, ma volevo capire com'erano state individuate queste aree e se in questa grande perimetrazione che riguarda il vincolo proposto da parte della Sovrintendenza non abbiate ravvisato la necessità di applicare la stessa richiesta di declassamento di vincolo anche per altre aree. Grazie.

**PRESIDENTE D'ALISA:** Prego, Consigliere Masini.

**CONSIGLIERE MASINI:** Dunque, volevo innanzitutto dire che io voterò a favore di questo provvedimento perché l'ho seguito facendo parte della Commissione urbanistica in ogni momento della sua evoluzione. Devo dire che ringrazio l'Assessore, ringrazio gli uffici e ringrazio l'amico Presidente della Commissione perché è stato fatto un ottimo lavoro. Qualcuno mi potrebbe chiedere: "Ma perché hai firmato i due emendamenti proposti dai colleghi dell'Opposizione?" – è molto semplice, non è in funzione contro l'amministrazione, ma è perché sinceramente proprio non mi scende giù l'atteggiamento che io giudico in modo diverso da quello del collega Di Silvio, cioè della Sovrintendenza, di questo Ente che si permette di dire e ve lo ricorderete perché mi ricordo il collega Venturiello era collegato ma era molto attento: "Questa è una funzione educativa che noi svolgiamo nei vostri confronti" - e addirittura nella precedente riunione dell'Ispettore onorario alla Commissione urbanistica mi ricordo stavamo ancora alla torre: "Un giorno ci ringrazierete" – e poi se volete posso estrapolare anche altre chicche. Venendo al discorso di Santa Sinforosa c'è stato risposto perché è ovvio che è sotto gli occhi di tutti che queste sono cose necessarie. Diciamo che le cose più necessarie sono state colte dall'amministrazione e per questo Forza Italia è favorevole, cioè liberare Collefiorito dalla morsa del traffico, in particolare Via delle Genziane e la 48, e aiutare un minimo lo sviluppo, però altre cose che faranno soffrire i cittadini se permangono quei confini e purtroppo io credo che permarranno non sono state affrontate, è vero il privato può fare le sue osservazioni giustamente, ma secondo me verranno respinte e sapete perché verranno respinte? Una delle cose che ci hanno detto, a me veniva proprio da ridere, scusate: "No, perché sennò dovremmo ristampare le tavole" – a proposito di Santa Sinforosa chi era in Commissione con me se lo ricorderà – "Altrimenti dovremmo ristampare le tavole". Al che uno potrebbe aggiungere, ma non lo dico perché siamo in un consesso serio, e sti... tutto qua. Ecco, allora io firmando quei documenti l'ho fatto consapevolmente, ripeto, voterò pienamente a favore del

DELIBERA DI CONSIGLIO n.42 del 14-07-2025 Comune di Guidonia Montecelio

provvedimento, ma voglio che rimanga traccia in questo consesso del fatto che comunque il Comune e il Consiglio comunale si preoccupano di quei cittadini che certamente avranno dei fastidi, io non dico forse grossi danni, eccetera, ma perché per esempio se il proprietario di un capannone a Santa Sinforosa volesse cambiare il colore del capannone deve mandare la pratica alla Sovrintendenza e aspettare un anno e mezzo, questa è un'assurdità. Le Sovrintendenze sono nate da leggi addirittura del 1907, per carità, l'Italia aveva bisogno di essere tutelata, poi furono riproposte da Bottai e da ultimo il Decreto Urbani, sono leggi molto protettive del territorio, del paesaggio, dei beni culturali, però non devono essere applicate scioccamente, scusate il termine. Che vi posso dire, io vi ricordo, lo dico sempre, da studioso della materia che Traiano addirittura nel pieno centro di Roma sbancò una parte del Colle Quirinale, tutta la collina Velia, la tolse proprio di mezzo per fare i mercati traianei. Oggi come oggi una cosa così non te l'approverebbero mai e questo non va bene perché il mondo va avanti, una volta eravamo due miliardi quando ero ragazzo io, adesso siamo otto miliardi, diventeremo sedici e così via dicendo e se cristallizziamo tutto con i vincoli e quant'altro non andremo più avanti. Ecco, ho finito, scusate.

**PRESIDENTE D'ALISA:** Io non ho altri interventi. Prego, Consigliere Lomuscio.

**CONSIGLIERE LOMUSCIO:** Grazie, Presidente. Non faccio parte della Commissione urbanistica, ma venerdì scorso quando il Presidente ha convocato la Commissione con all'Ordine del giorno la presentazione di queste osservazioni e quindi con la presenza anche del rappresentante per i beni culturali, quindi il Dr. Mari, ho partecipato proprio perché l'importanza del tema e anche la necessità di capire fino in fondo che cosa si stesse facendo mi ha imposto questa partecipazione. Innanzitutto ringrazio il Presidente della Commissione perché con estrema serietà e dovizia ha spiegato tutti quelli che sono stati gli interventi che poi sono oggetto oggi di osservazioni, anche la ratio e su questo anche il Consigliere Venturiello ha precisamente circostanziato il modus operandi con cui la Maggioranza ha lavorato per queste osservazioni e quindi ne ho capito la bontà di iniziativa e anche la necessità di andare a fare delle osservazioni su quelli che sono gli interventi di sistema, quindi in questo caso viabilità, la concezione di prevedere o di far prevedere in un futuro più prossimo che futuro della viabilità alternativa a quella esistente. E proprio da qui voglio partire perché, Assessore, il bypass della camionabile io l'ho sempre chiamato così, lo rivendico con orgoglio e attenzione, fu uno dei cavalli di battaglia, consentitemi, che provai durante la precedente amministrazione a tirare dentro rispetto agli interventi Ryder Cup all'inizio e poi negli interventi del PNRR successivamente, purtroppo non andò questo intervento. Oggi con estrema soddisfazione a prescindere dal nominativo, dall'appellativo che si vuole dare a questo tipo di infrastruttura che ha il tempo che trova fondamentalmente, invece la visione e l'iniziativa è oltre che lodevole, cioè io che tra l'altro vivo quel quartiere credo che sia una necessità non più procrastinabile, non più rinviabile, quella di provare ad intervenire in quella direzione e quindi ben venga questa riflessione, poi da lì si è fatto tutto il lavoro rispetto alle tavole con previsione anche di possibili ciclabili, cioè veramente un bel lavoro. E' chiaro che sul declassamento rispetto a quell'area vicino a Bartolini dove prevedere l'eventuale caserma dei Vigili del Fuoco piuttosto che la Protezione Civile, io qualche perplessità continuo ad averla, ritengo che ci possano, anzi, ci sono aree che potrebbero avere quella destinazione e quindi anche con cognizione di causa, ma non peraltro per la destinazione di cui sono connotate e anche dove si trovano, quindi non in questo caso soggette a vincolo, credo che potremmo avere delle alternative più che valide, quindi da questo punto di vista mi sento di non condividere appieno questo tipo di osservazioni. A onor del vero rispetto alla narrazione perché questo poi me lo impone anche il dovere di cronaca che ci contraddistingue, mi riferisco a lei collega Masini, rispetto alla presenza del Dr. Mari, io ho visto rispetto anche al passato un importante passo in avanti fatto nei confronti dell'amministrazione rispetto a questi due interventi, le prime due osservazioni cioè il bypass della camionabile e Collefiorito quindi la strada che poi arriverebbe fino alla Tiburtina, ha testualmente detto musica per le mie orecchie. Quindi voglio dire, non ho visto una posizione di preconcetti da parte del Ministero e quindi di chi è rappresentato in quella sede nei confronti dell'amministrazione, anzi, ho visto una condotta collaborativa, propositiva. È chiaro che rispetto a quelle che sono le altre due osservazioni ha rappresentato il suo punto di vista legittimo e anche comprensibile per le posizioni che ognuno rappresenta. Ulteriore dovere di cronaca, non mi pare che abbia detto per non ristampare le tavole, ma ha detto per non ripermire c'è la possibilità di declassare parti del vincolo e quindi far soggiacere quella parte di area vincolata a norme meno restrittive rispetto ad altre. Quindi, ecco, mi sono sentito anche di ridare voce almeno a mia interpretazione e da quello che ho capito da quella riunione come si è posto il Dr. Mari rispetto alla Commissione. Ultima considerazione sull'emendamento che ho sottoscritto. Ci siamo confrontati in Commissione ma anche in Capigruppo su questi aspetti e credo che posso sottoscrivere l'incipit che ha portato la Maggioranza a fare delle osservazioni solo legate alle opere pubbliche, o meglio, di carattere della collettività quindi in questo caso strade e infrastrutture a sostegno delle strade, ma è evidente che un

DELIBERA DI CONSIGLIO n.42 del 14-07-2025 Comune di Guidonia Montecelio

Consigliere comunale, ed ecco perché ho sposato l'iniziativa del mio Capogruppo quindi di Emanuele Di Silvio, è più che lodevole, cioè se una parte della cittadinanza rappresenta un'oggettiva criticità legata a un posto e a una parte oltretutto ai margini del vincolo dove già insediano abitazioni, dove c'è già una realtà ben consolidata, anzi, da anni è così quella parte di Guidonia, non vedo per quale ragione non dobbiamo riportare queste rappresentanze, queste rimostranze della cittadinanza e quindi chiedere che sostanzialmente venga data anche realtà e quindi confacente con quello che è lo stato delle cose. Anzi, in Commissione erano emerse anche altre parti della città che si trovano su quella falsa riga, il Presidente Nardecchia ci portò a conoscenza, io non ero a conoscenza, che alcune case di Marco Simone rientrano allo stesso modo al limite della posizione del vincolo e direi che anche per quella circostanza probabilmente potremmo farne oggetto di osservazioni e quindi andare a lavorare anche in quella direzione. Chiaramente lo stesso ragionamento vale per la seconda parte dell'emendamento, cioè il secondo emendamento, quello relativo alle imprese e alle realtà imprenditoriali che sono presenti a Valle Sinforosa e quindi anche lì mettere al tempo con i tempi la situazione da un punto di vista urbanistico. Quindi, Presidente, questo era semplicemente il contributo che mi sono sentito di dare. Grazie.

**PRESIDENTE D'ALISA:** Grazie a lei. Prego, Consigliere Venturiello.

**CONSIGLIERE VENTURIELLO:** Grazie, Presidente. Questo provvedimento viene al Consiglio comunale dopo una gestazione importante perché leggo nelle osservazioni che sono state motivate ovviamente la raccolta di una serie di sollecitazioni che sono state portate avanti in questi mesi, almeno questa era l'ambizione e in parte secondo me ci siamo riusciti, proprio di contemperare la tutela paesaggistica però con la possibilità di incidere sul territorio soprattutto nelle parti che riguardano gli assi delle infrastrutture perché la condivisione unanime credo di tutti e sicuramente della Maggioranza era quella per cui Guidonia, alla sua crescita un po' caotica non era seguito un piano infrastrutturale che gli desse l'importanza che merita. E quindi noi ci ritroviamo con una città policentrica, grande, complessa, piena di insediamenti produttivi e commerciali, ma sostanzialmente come dicevamo con due strade di collegamento, la Strada Provinciale 28-bis e la Tiburtina e un asse che vi taglia in mezzo che è Via Roma che arriva a Guidonia, fine delle infrastrutture viarie di Guidonia a eccezione dei quartieri che stanno più lontani come La Botte o Colleverde che peraltro gravitano su assi infrastrutturali diversi e che non entrano nella dinamica del trasporto urbano verso il centro di Guidonia. Tutto questo oggi poteva essere compromesso perché l'apposizione su più di duemila ettari di un vincolo paesaggistico avrebbe determinato sostanzialmente non dico l'impossibilità assoluta, ma certamente una sicura maggiore difficoltà per programmare e progettare queste opere che noi pensiamo. Quindi io saluto assolutamente con favore l'aver recepito il passante di Collefiorito o bypass come lo vogliamo chiamare, che mi pare un'opera per cui la domanda è perché ancora non c'è non perché dobbiamo pensarla, ma abbiamo recepito in che senso, questo bisogna chiarirlo, non è che con queste osservazioni noi diciamo domani mattina possiamo fare la strada, noi stiamo delineando in via assolutamente programmatica ma assolutamente preliminarmente quello che si dovrebbe e si potrebbe fare in futuro, per quello che si dovrebbe e si potrebbe fare in futuro c'è necessità che alcuni tra virgolette ostacoli non ci siano. È evidente che una costruzione di una strada incide sul paesaggio, quindi dobbiamo inevitabilmente prevedere che invece quella strada che noi pensiamo sia contemplata all'interno della tutela paesaggistica che vuole mettere il Ministero. Fatta questa premessa c'è sicuramente il passante, poi ci sono altri due assi importantissimi, uno è il collegamento che dalla zona del casello porta su Via Gualandi e quindi collega in un futuro la zona industriale di Guidonia e la zona del nuovo ospedale Tiburtino con all'interno il raddoppio del secondo tronco di Via Tiburtina dalla rotatoria della zona industriale fino alla rotatoria dell'Albuccione, noi già questo ci delinea l'importanza che noi stiamo dando a queste osservazioni perché dicono: "Cara Sovrintendenza, tu nel tuo diritto di tutelare il paesaggio e noi ovviamente alziamo le mani, ma attraverso un dialogo leale e collaborativo con l'Ente che governa questo territorio devi ovviamente porti il problema della compatibilità di questi interventi con la tutela paesaggistica". Ed è questo il senso del fatto che abbiamo portato, e io ne sono contento, in Consiglio comunale le osservazioni da approvare perché queste osservazioni potevano essere fatte anche dal solo dirigente, potevano essere fatte dall'Assessore, potevano essere fatte dalla Giunta e basta, invece portarle in Consiglio comunale significa a mio avviso dire è la città che vuole che ci sia quest'attenzione, questa valutazione diversa della compatibilità della tutela paesaggistica con questi assi infrastrutturali, con queste opere pubbliche che si vogliono andare a delineare in fase di programmazione con gli atti che poi saranno realizzati spero nel più breve tempo possibile. Allora all'interno di questo quadro secondo me questo è un provvedimento che deve essere votato, ovviamente com'è stato anche richiamato, cioè l'idea era quella, individuiamo le aree necessarie per fare delle opere o delle realizzazioni che hanno una finalità pubblica e quindi interessiamoci di questo. Io adesso ho sentito alcune proposte di emendamento, tra l'altro in Commissione urbanistica erano state già anticipate, che

DELIBERA DI CONSIGLIO n.42 del 14-07-2025 Comune di Guidonia Montecelio

riguardano altre questioni, anche io ho avuto in questi giorni, in queste ore, sollecitazioni di dire state attenti, inserite questo, inserite quest'altro, peraltro mi pare che ci siano anche altri emendamenti annunciati e che aspetto di leggerli per capire in che termini si interconnettono con questo provvedimento. Qui però anche io insieme ad alcuni Consiglieri della Maggioranza che hanno sottoscritto ho intenzione, noi tutti abbiamo intenzione di presentare un emendamento che però ha solo una funzione, quella di chiudere il cerchio di quelle osservazioni sotto il profilo tecnico che condivido, sono osservazioni che ovviamente si pongono un problema e lo risolvono sotto il profilo tecnico – paesaggistico e si chiudono con quello che forse manca e che è un po' il comune sentire di alcuni Consiglieri della Maggioranza, è un paragrafo, è un appello, è una valorizzazione del fatto perché l'abbiamo portato in Consiglio comunale e cioè del fatto che noi riteniamo che questo provvedimento debba essere adeguatamente e attentamente valutato dalla Sovrintendenza perché riguarda interessi anch'essi degni di tutela che sono quelli che rappresenta il Comune di Guidonia Montecelio. E quindi c'è questo piccolo paragrafo che richiama una leale e fattiva collaborazione tra pubbliche amministrazioni per contemperare interessi e diritti costituzionalmente rilevanti ma di entrambi, sia di chi tutela il paesaggio ma anche di chi tutela invece i cittadini che hanno necessità di una mobilità, che hanno necessità di vedere un governo del territorio differente da quello che si trovano, più moderno, più ampio. Quindi anche alcune prese di posizione degli esponenti della Sovrintendenza sarebbero oggetto di commento, ma in questo momento io non ho nessuna intenzione di fare polemica con la Sovrintendenza o con chi rappresenta quella sfera, io oggi ho semplicemente un problema che è quello di rendere presente la città di Guidonia in sede di valutazione dell'approvazione definitiva del vincolo che è stato imposto. Questo emendamento in questi termini è stato presentato, però termino guardando l'Assessore e il Sindaco, siccome io da un punto di vista della partenza in cui ci siamo posti noi è quello di pensare solo agli assi, alle infrastrutture e alle opere pubbliche e quindi in base a questo noi abbiamo agito perché ogni cittadino, ogni tecnico, ogni professionista può presentare entro il 22 luglio le osservazioni e quindi noi non c'è stata quest'attenzione perché la finalità era diversa, però siccome ci sono diversi emendamenti forse, ed è qui una proposta di metodo, dovremmo verificarne in maniera globale la compatibilità quindi per capire che cosa inserire e cosa modificare perché se non votare ogni singolo emendamento su un documento che ha una sua organicità potrebbe risultare, al di là della bontà di ogni singolo emendamento su cui ovviamente io non discuto, anzi, ritengo che sia anche giusto che ci sia, però potrebbe indebolire l'impianto motivazionale delle osservazioni. E quindi pongo una domanda al Sindaco e all'Assessore in primis, ma anche ai colleghi Consiglieri che hanno presentato o presenteranno l'emendamento, io intanto il mio lo presento alla Presidenza, praticamente è un punto 6 "conclusioni" semplicemente questo, che racchiude il significato politico-istituzionale di quello che stiamo facendo. Se volete lo leggo velocissimamente, non volevo abusare oltremodo del tempo che mi è stato concesso, comunque: *"Negli ultimi cinquant'anni come anticipato i territori della città di Guidonia sono profondamente cambiati e il PRG del '71 non è più adeguato alle esigenze di una città cresciuta enormemente e dai 33 mila abitanti esistenti all'epoca dell'adozione del piano è arrivata oggi quasi a 90 mila 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 e 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 Vigili del Fuoco, Protezione Civile, il complesso industriale dell'Unicem e la zona di 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, fermo restando che ogni intervento previsto sarebbe sottoposto al controllo preventivo del Ministero della cultura 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) ma consapevoli della necessità di rendere fruibili i beni culturali e paesaggistici così da pervenire (art. 1 del D. Lgs. 41/2004) ad un risultato di equilibrio tra la tutela paesaggistica e le necessità della programmazione dello sviluppo territoriale. Proprio un processo tipicamente circolare tra il Comune ed Enti sovra territoriali può garantire che: 1) sia ipotizzabile uno scenario del piano (si chiama Master Plan o quadro di indirizzi o piano strategico) formulato osservando fin dall'inizio il principio di integrazione della sostenibilità ambientale e paesaggistica; 2) 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"*. Secondo noi mancava questa chiusura alle osservazioni che

DELIBERA DI CONSIGLIO n.42 del 14-07-2025 Comune di Guidonia Montecelio

è un messaggio diretto proprio alla Sovrintendenza e quindi questo è un'aggiunta, un capitoletto finale alle osservazioni, ne sono consapevole non è che questo inficia il valore delle singole osservazioni che sono state fatte, ma data l'importanza che viene data perché passa in Consiglio comunale c'era questa volontà di alcuni Consiglieri di avere questa chiusa. Ribadisco poi che in base alla diversità di emendamenti che sono stati proposti forse sarebbe opportuna una verifica per vedere se vi è la possibilità di una valutazione.

**PRESIDENTE D'ALISA:** Sì, perché ha parlato di noi però non ha specificato, grazie.

**CONSIGLIERE VENTURIELLO:** Leggo, me, Tommaso Carnevali, Mauro De Santis, Rocco Cisano, Rosaria Pasqualucci, Nardecchia, Cipriani, quasi tutti i Consiglieri della Maggioranza presenti.

**PRESIDENTE D'ALISA:** Consigliere Venturiello, se lo depositiamo. Adesso c'è l'intervento del Consigliere Messa. Eventualmente poi se serve facciamo una piccola pausa per dare innanzitutto la possibilità all'Assessore e al dirigente per capire se sono ricevibili e non sono in contrasto tra di loro, poi dare anche la possibilità ai Consiglieri che ancora non hanno preso visione di leggerli. Quindi prima il Consigliere Messa e poi casomai decidiamo insieme se fare una pausa.

**CONSIGLIERE MESSA:** Grazie, Presidente. Io apro e chiudo una parentesi che non c'entra niente con questo punto ma con il precedente perché anche per velocizzare i lavori prima non sono intervenuto, che è sempre poco carino quando un Consigliere comunale di un gruppo politico poi si trova costretto a tessere le lodi del proprio partito, del proprio gruppo politico, oltre ad essere poco carino magari anche pure poco credibile quando uno si fa i complimenti da solo, fortunatamente ci ha pensato il Sindaco che è al di sopra di ogni sospetto quando ha riconosciuto i meriti al Ministro Salvini di aver mantenuto la parola rispetto ai fondi per il completamento del raddoppio della ferrovia con tutti i servizi e le opere infrastrutturali che sono connesse. Quindi voglio spezzare, non lo faccio mai, una lancia a favore del Sindaco perché ogni tanto qualcosa di condivisibile lo dice. Per entrare a gamba tesa rispetto a questo punto all'Ordine del giorno che interessa vedo il Consiglio comunale, tutti i colleghi, tutti quelli che vi hanno lavorato perché fanno parte della Commissione urbanistica, ma anche quelli che non fanno parte della Commissione urbanistica e che comunque si sono interessati perché sanno che anche da qui si può immaginare il futuro di Guidonia, il prossimo futuro di Guidonia. Io però credo, anzi sono quasi sicuro che molti cittadini che ci seguono da casa sentono parlare di vincolo, di vincolone, ma non sanno bene di cosa si tratti, quindi è bene pure in un certo senso ricordare alla città quello di cui stiamo discutendo oggi. La fabbrica dell'informazione ha denominato questo provvedimento del Mibact come vincolone e poi ha dissimulato questo termine con un messaggio rispetto allo sviluppo della città, rispetto alla protezione del nostro territorio, per cui la parola vincolone è sempre stata associata all'idea nella narrazione anche che si fa all'interno della città che servisse a proteggere il nostro territorio e questo è parzialmente vero, nel senso che il vincolone in realtà è più corretto denominarlo una catena ben salda che si è voluta mettere praticamente su duemila ettari della nostra città, del nostro territorio comunale per tutelare di fatto pochi ettari di territorio rispetto a quelli che effettivamente poi sono stati vincolati, pochi ettari di territorio che circoscrivono in un certo senso quello che è il parco archeologico dell'Inviolata. Un vincolone, delle catene che hanno impedito per undici – dodici anni quasi uno sviluppo anche sostenibile di Guidonia, catene che hanno impedito la crescita anche sostenibile del nostro territorio e della nostra città. Io ricordo sempre che quando queste catene sono state applicate alla nostra città, c'era chi esultava sia chi è stato eletto, ma anche chi non è stato eletto da nessuno esultava per aver incatenato Guidonia. Questo è un provvedimento ideologico a mio giudizio, quello del soprannominato, denominato il vincolone che non ha nulla a che vedere effettivamente con la tutela delle ricchezze archeologiche, paesaggistiche, culturali e storiche della nostra terra, per questo è un provvedimento ideologico, un provvedimento che è stato emesso sembrerebbe da chi ne teme in un certo anche lo sviluppo, ripeto, uno sviluppo sempre sostenibile. Questo non vuol dire che un vincolo non ci debba essere, sia chiaro, noi riteniamo, io ritengo senza timore di essere smentito che questo sia un provvedimento ideologico, ma voglio che sia chiaro che noi sappiamo bene, sin troppo bene, l'importanza della bellezza pure della nostra campagna dell'agro romano, lo sappiamo bene quanto sia bella, sappiamo bene che deve essere tutelata, protetta, custodita ed è questo un nostro obiettivo, mio, di tutti, di tutta l'amministrazione, immagino, anzi sono sicuro, ma sappiamo pure bene quanto sia importante per una città e per gli uomini che abitano in questa città lo sviluppo della città stessa. Ecco perché è bene e tra le righe di queste osservazioni io l'ho intuito che il filo conduttore di queste osservazioni erano informate a questo principio, ma bisogna ribadirlo, bisogna ribadire un principio che è squisitamente politico e va detto alla Sovrintendenza senza dover andare allo scontro frontale con la Sovrintendenza perché le guerre non fanno mai bene a nessuno e soprattutto non fanno bene alla città, però noi dobbiamo ribadire un principio che è squisitamente politico, in base al quale occorre trovare l'esatto punto di equilibrio tra la tutela del paesaggio, delle ricchezze storiche, archeologiche

DELIBERA DI CONSIGLIO n.42 del 14-07-2025 Comune di Guidonia Montecelio

e il corretto sviluppo della città. Ecco perché io non sono mai stato d'accordo con il cosiddetto vincolone perché il vincolone è un provvedimento che sposta l'equilibrio inesorabilmente solo ed esclusivamente, ed ecco perché è un provvedimento ideologico, sulla tutela del paesaggio, delle nostre campagne dell'agro romano, dimenticandosi le istanze dello sviluppo di una città. Per intenderci fra di noi e anche i cittadini che ci stanno seguendo da casa, è come se noi per tutelare l'appartamento all'interno di un condominio decidessimo di chiudere, di serrare un intero quartiere perché la proporzione più o meno è questa. Ecco perché queste osservazioni che si limitano a livello infrastrutturale io le giudico positivamente, ma ritengo che siano non sufficientemente incisive rispetto al messaggio che noi dovremmo mandare ed ecco perché ho proposto insieme alla collega Cacioni, alla collega Valeri, al collega Alfonso Masini gli emendamenti che dopo la collega Cacioni spiegherà meglio di me a quest'aula e perché ho firmato anche gli emendamenti proposti dal collega Di Silvio, dal gruppo del Partito Democratico e probabilmente avrei firmato anche quelli proposti dalla Maggioranza e dal collega Venturiello, perché sono emendamenti additivi che aggiungono. Io non voglio levare nulla, quasi nulla da queste osservazioni con i provvedimenti che abbiamo voluto presentare, voglio aggiungere affinché giunga chiara alla Sovrintendenza un messaggio che Guidonia ha necessità di sviluppo e questo può correre di pari passo con la tutela del territorio purché si individui l'esatto punto di equilibrio. Grazie.

**PRESIDENTE D'ALISA:** Grazie a lei. Da quanto ho percepito ci sono circa sei emendamenti da visionare, ovviamente l'Assessore e il dirigente avranno modo di valutare. Prego Consigliera Cacioni, presenti anche lei i suoi tre e poi eventualmente valutiamo.

**CONSIGLIERA CACIONI:** Sì, aspettavo un riscontro da parte dell'Assessore e poi presento gli emendamenti. Grazie.

**PRESIDENTE D'ALISA:** Perfetto. Prego, Assessore.

**ASSESSORE Urbanistica e PRG RUGGERI:** Sì, premesso che qualsiasi intervento di opera infrastrutturale si farà, si farà sempre sui terreni dei privati, ma è stata individuata quest'area che riteniamo baricentrica ma lo dice anche il Decreto Ministeriale, leggo testuali parole, il Decreto Ministeriale che ha fissato il vincolo dice: "Già compromessa dal punto di vista paesaggistico per la realizzazione della bretella autostradale Fiano Romano" – io aggiungo dall'altra parte una delle discariche, la discarica più grande del Lazio dopo Malagrotta e l'impianto TMB. Quindi è chiaro che l'area è compromessa, ma è altrettanto chiaro che se questo declassamento che noi chiediamo da paesaggio agrario di rilevante valore perché è un controsenso proprio in termini, da paesaggio agrario di rilevante valore a paesaggio agrario di continuità, se quell'opera che noi individuiamo, che riteniamo essenziale per Guidonia la caserma dei Vigili del Fuoco per Guidonia Montecelio con un eliporto e con una serie di servizi pubblici, quel paesaggio rimarrà sempre così, non è che dal giorno dopo nel momento in cui c'è stato questo declassamento sulla parte leggermente più bassa si possono costruire piramidi, no. Poi per quanto riguarda invece i 23 ettari, e questo mi dispiace che non ero presente quel giorno che era venerdì credo verso mezzogiorno all'ultima riunione fatta dalla Commissione alla presenza anche dell'emerito professore che tra l'altro ha un ruolo perché ha firmato lui comunque le tavole con l'altra dirigente che era presente, sia Zaccaria Mari che la Strati hanno firmato come collaboratori, quando parla di 23 ettari. Sì, l'area l'abbiamo perimetrata come 23 ettari perché questo è, ma i 23 ettari vanno decurtati dalle fasce di rispetto delle strade perché ci sono delle fasce, poi qui c'è il dirigente ed eventualmente può intervenire se ritiene esaustiva la mia risposta, sennò facciamo intervenire il dirigente, Consigliera Cacioni, di fatto non sono 23 ettari, i 23 ettari è come superficie lorda, al netto non so quanti saranno, ma sicuramente meno dei 23 ettari. Mi dispiace che quel giorno non ero presente alla riunione perché ero impegnato in un'altra riunione alla Triade. Questo è. Grazie.

**PRESIDENTE D'ALISA:** Prego, Consigliera Cacioni.

**CONSIGLIERA CACIONI:** Assessore, non è che non consideri esaustivo il suo riscontro, però penso di aver posto una questione che era più squisitamente politica e anche più squisitamente metodologica rispetto alle scelte che sono state fatte. Accetto evidentemente il riscontro e me lo faccio andare bene così, così almeno presentiamo gli emendamenti, però mi permetterà di non essere pienamente soddisfatta del riscontro avuto a questa questione. Dopodiché anche sulla scia di un ragionamento che sicuramente era quello che esponeva il Consigliere Messa prima, cioè rispetto ad una forte pervasività di questo vincolo rispetto alle possibilità in ambito urbanistico che vengono sottratte ai nostri cittadini e alle nostre imprese, ma anche muovendo da un ragionamento che era proprio quello legato agli intendimenti dell'amministrazione, cioè finché l'amministrazione ha mosso su un filone che era quello di presentare osservazioni esclusivamente dal punto di vista infrastrutturale si atteggiava in un determinato modo. Nel momento in cui l'amministrazione

decide di riconoscere la tutela rispetto a delle aree che devono essere destinate ad altre attività io ritengo, anche in relazione a quello che diceva il Consigliere Venturiello prima, che sia corretto estendere quella tutela anche ad altri ambiti e anche ad altri soggetti in particolare riconoscendo quella che è la programmazione urbanistica fin qui approvata dal punto di vista comunale e sovracomunale perché se ritengo effettivamente corretta la prospettazione per la quale a ciascun soggetto è riconosciuta la possibilità di presentare delle osservazioni in maniera autonoma, credo anche che l'amministrazione debba sopperire e tutelare gli interessi dei nostri cittadini anche laddove il singolo cittadino non ha la capacità, la possibilità, l'intendimento e la conoscenza di tutelare i suoi interessi. Presentiamo quindi un emendamento e mi rendo conto anche rispetto a quello che diceva il Consigliere Venturiello che il rischio è quello di snaturare l'atto in una prospettazione di accoglimento di questi emendamenti che ingenuamente non mi aspetterei, anzi, mi riserverei con il Consigliere Messa, con la Consigliera Valeri e con il Consigliere Masini che poi ha sottoscritto questi emendamenti che avevamo predisposto di presentarli anche in maniera autonoma in caso di mancata approvazione da parte dell'aula. Il primo di questi emendamenti contesta proprio la modalità di apposizione di questo vincolo, il secondo sostanzialmente è volto a tutelare le aree già oggetto di programmazione di tipo edilizio e il terzo invece sostanzialmente chiede lo stralcio al punto 2: "Bypass tra l'impianto industriale Buzzi Unicem casello A1 Guidonia Montecelio" – di tutta la parte che giustifica la necessità di realizzazione di questa infrastruttura viaria con le necessità determinate dalla Conferenza di servizi aperta per l'utilizzo del CSS della Buzzi Unicem. Crediamo infatti che non sia questa la sede per dare un giudizio di merito rispetto a questa situazione che deve essere invece valutata a mio avviso, a nostro avviso, da parte dell'amministrazione in una sede più opportuna nella quale ci siano pareri tecnici che consentano anche all'amministrazione eventualmente chiamata ad esprimersi di avere una contezza più precisa di quella che è la situazione, crediamo anche che la situazione attuale in cui l'incremento abitativo ha reso sostanzialmente quelle aree di natura residenziale e che vedono un utilizzo promiscuo delle infrastrutture già allo stato attuale tra quello residenziale e il traffico pesante che va e torna verso la Buzzi Unicem una condizione già sufficiente per giustificare la realizzazione delle nuove infrastrutture senza addurre ulteriori motivazioni che sono quelle di un eventuale incremento determinato dall'utilizzo del CSS da parte della Buzzi Unicem. Le proposte come ho detto sono state sottoscritte quella di emendamento al bypass della camionabile da me, dalla Consigliera Valeri e dal Consigliere Messa, l'altra da me, dal Consigliere Messa, dalla Consigliera Valeri e dal Consigliere Masini questo perché, e così concludo, anche rispetto al ragionamento del Consigliere Masini crediamo che sì, l'amministrazione abbia fatto un buon lavoro, devo dire anche lo spostamento del passante di Collefiorito che ha trovato una collocazione diversa rispetto a quella che era l'originaria programmazione provinciale possa sicuramente essere una soluzione, crediamo però anche che si debba fare di più tutelando gli interessi legittimi anche di chi non ha la possibilità di presentare delle osservazioni in maniera autonoma.

**PRESIDENTE D'ALISA:** Raccogliamo tutti quanti. Prego, Sindaco. Non ho nessun'altra prenotazione. Sì, prego.

**SINDACO LOMBARDO:** Intanto colgo, ma lo sapevamo, che questo è un tema e non è l'unico che ci unisce molto, è palese che la città ha bisogno di confrontarsi con un vincolo che ha già conosciuto per molti anni e che comunque come tutti sanno impone a un quarto del nostro territorio delle limitazioni di sviluppo che nessun Consiglio comunale prima del nostro, in realtà non lo sta facendo neanche il nostro, poi spiegherò brevemente perché anche ad uso e consumo soprattutto dei cittadini che possono confondersi naturalmente quando entriamo come in questo caso più nel tecnico. Questo vincolo come voi ricorderete quando fu apposto per la prima volta dalla Sovrintendenza non ebbe da parte dell'amministrazione comunale nessuna osservazione, questo ci apparve a prescindere dai ruoli che ciascuno di noi ricopriva all'epoca inaccettabile, è vero che la vincolistica non è una materia di Consiglio comunale, il territorio si governa con molti organismi, le leggi dello Stato hanno stabilito che la tutela del patrimonio culturale, archeologico, ambientale, paesaggistico, è depositata nella competenza specifica del Ministero della cultura e segnatamente in quelle articolazioni territoriali che sono le Sovrintendenze e quindi i vincoli li mettono loro in tutti i Comuni compreso nel nostro, però la legge per fortuna siamo in un ordinamento pluralista, democratico e sussidiario, consente alle comunità locali espresse soprattutto in maniera organizzata e compiuta dai Consigli comunali di metterci bocca, di dire guardate il vincolo lo avete immaginato in modo generale e astratto, noi vi osserviamo delle cose da abitanti e depositari di una conoscenza puntuale e specifica del nostro territorio. E' mancata la volta scorsa questa fase e lo considerammo tutti gravissimo, se non ricordo male la circostanza che ha consentito questa assenza, questa latitanza del Comune era un commissariamento, c'era un Commissario prefettizio quindi non esisteva in quel momento uno dei problemi che ha avuto la nostra comunità locale negli anni, i successivi commissariamenti hanno troppo spesso sottratto alla città la

DELIBERA DI CONSIGLIO n.42 del 14-07-2025 Comune di Guidonia Montecelio

possibilità di partecipare con il Consiglio comunale e quindi l'intermediazione delle forze consiliari ai processi decisionali che hanno governato il nostro territorio. Andò così e andò male per questo. Poi sono partiti però anni secondo me, l'ho detto anche in questo Consiglio comunale all'inizio dell'amministrazione, di approccio dogmatico, teorico, alla problematica, vincolo apposto, non più discutibile se non dalla stessa autorità che lo aveva imposto, ma in questo Consiglio comunale si è parlato decine e decine di volte, il vincolo è giusto, il vincolo è sbagliato, dovevano farlo più grande, dovevano farlo più piccolo, meno male che c'è, mannaggia che lo hanno messo. Quando sono diventato Sindaco ricordo di aver detto, guardate non si può parlare del vincolo come se non esistesse, si deve parlare del vincolo partendo dal presupposto che il vincolo esiste. Poi è intervenuta una cosa di straordinaria importanza, ci ha rimesso nei termini di questo procedimento così importante per il nostro territorio, il Consiglio di Stato ha abrogato per vizi formali, non ci interessa, non è l'oggetto della nostra opportunità, ha annullato quel vincolo, quel vincolo è stato posto non seguendo, così dice il Consiglio di Stato, la procedura pluralistica partecipativa che all'epoca doveva essere presentata. Quindi c'è stato un momento di esaltazione, meno male adesso il vincolo non c'è più e se lo rimetteranno, ed era ovvio che l'avrebbero rimesso perché gli interessi che il vincolo intende tutelare non sono ovviamente scomparsi per la sentenza del Consiglio di Stato, però il Consiglio comunale si farà trovare pronto questa volta e racconterà alla Sovrintendenza il punto di vista della nostra città, della nostra comunità. E noi siamo arrivati oggi pronti, organizzati, con i compiti a casa fatti in maniera egregia, lo abbiamo detto tutti, proprio per viverci questo momento, allora siccome oggi lo decreto come il Consiglio comunale dei sassolini che mi tolgo dalla scarpa dico al Consigliere Di Silvio che è uno dei Consiglieri più bravi che c'è in questa assise, lo dico perché adesso ti critico, la critico così sono formale com'è giusto, ci rimase male quando qualche mese fa il comunicato stampa il Consigliere Di Silvio: "L'amministrazione Lombardo dorme perché c'era un'occasione storica, l'ho colta solo io al volo con due Consiglieri della Maggioranza che mi hanno firmato al bar l'emendamento, meno male che io ci sono e che sono sveglio perché se non questo Comune si riprendeva il vincolo tale e quale. L'ho letto sì, anche se mi blocchi il tuo sito Facebook gli amici me lo fanno leggere. Che succede? Succede che noi dobbiamo essere più maturi, Consigliere Di Silvio, tutti insieme noi, per esempio prima ho riconosciuto delle insufficienze quando c'era da discutere l'interrogazione di Di Silvio, però ci sono delle insufficienze pure delle Opposizioni, discutiamone insieme, non stavamo fuori tempo, Di Silvio, abbiamo provato a spiegarlo in tutti i modi, se la Sovrintendenza deposita una proposta di vincolo e poi la modifica, i termini ridecorrono. Sì, l'hai detto a noi perché era inequivocabile, lo stiamo facendo, però non l'hai detto alla città e quando si inquinano i pozzi poi diventa difficile recuperare sempre la verità perché il tempo è galantuomo, ma quello che ha letto il post di un anno fa non necessariamente sente il post di oggi, allora mi tocca farla a me questa operazione verità, non stavamo dormendo, lo stavamo facendo bene. Poi mi chiedo perché lei che stava così in anticipo l'emendamento ce lo scrive a penna oggi, magari visto che è partito così in anticipo l'emendamento invece che scritto a penna adesso ci metteremo un po' a capire bene cosa intende, ma magari lo condividevamo di più, ma non è questo il punto perché gli emendamenti che ho sentito nominare più o meno vanno tutti nella direzione che abbiamo cercato di inserire nella nostra proposta iniziale. Azzardo, poi i Consiglieri tutti, la Maggioranza, l'Opposizione, valuteremo con più attenzione dopo la pausa, ma io azzardo, credo che siano tutti condivisibili questi emendamenti, mi sembra di aver capito per come li ho percepiti quando li avete descritti che siano tutti condivisibili, quindi io immagino, poi lo vedremo nel merito, che saranno tutti accoglibili. C'è un'altra cosa allora che credo tutto sommato potevamo fare meglio, ma a che serve fare gli emendamenti con la geografia della Maggioranza e dell'Opposizione? Quando ero giovane io e quando c'era Mario Valeri gli emendamenti si portavano sia sul tavolo della Maggioranza che sul tavolo dell'Opposizione perché quando gli emendamenti sono molto intelligenti prendono le firme di tutti e già si capisce che sono diventati una parte integrante della delibera, invece qui mi sembra di capire che ci siamo un po' divisi tra Maggioranza e Opposizione come a dire questa è la posizione nostra, questa è la posizione loro, vediamo che succede. Ma quando parliamo con la Sovrintendenza che è uno degli organi più chiusi, più tecnici, anche più rigidi della Repubblica Italiana io credo che andarci a presentare in ordine sparso con gli emendamenti della Maggioranza, gli emendamenti dell'Opposizione, i sub emendamenti e i sub coordinamenti, forse ci indebolisce non con le valutazioni di merito che avete fatto che, ripeto, mi sembra di condividere, ma con la difficoltà di portare magari un prodotto un po' sfilacciato. Quindi forse era il caso di lavorare nelle numerose Commissioni consiliari che il buon Presidente Nardecchia ha convocato su questo argomento ed era il caso magari di intessere già una proposta che le comprendesse tutte ma, ripeto, per andare alla Sovrintendenza in modo un po' più ordinato. Nel merito delle valutazioni, quelle nella proposta originaria le conosco bene e le padroneggio di più, ma quelle che ho sentito negli emendamenti, vi dicevo, le condivido comunque, io credo che le proposte che sottoponiamo alla Sovrintendenza siano tutte giustificate e giustificabili, naturalmente c'è una certa leggerezza nel proporle perché noi qui non stiamo pianificando il territorio, non stiamo facendo

DELIBERA DI CONSIGLIO n.42 del 14-07-2025 Comune di Guidonia Montecelio

una variante urbanistica che deve essere valutata con calma e gesso perché trasforma irreversibilmente il nostro territorio, noi qui stiamo osservando e quindi diciamocelo anche con leggerezza per avvisare magari i cittadini che possono avere delle legittime aspettative su questa nostra iniziativa. Queste proposte potrebbero essere tutte rigettate dalla Sovrintendenza oppure ne potrebbe accogliere alcune e non altre oppure potrebbe accoglierne alcune modificandole tendenzialmente in modo più restrittivo, ovviamente la proposta della Sovrintendenza è quella che noi osserviamo, quindi sappiamo già che se nulla viene eccepito la Sovrintendenza lo vede così il vincolo e sapete tutti che è più rigido di quello che è stato travolto dal Consiglio di Stato. Quindi noi dobbiamo andare verso la Sovrintendenza a mio avviso con la delibera più ordinata possibile cercando di votarla nel limite del possibile all'unanimità e andando a raccontare alla Sovrintendenza che questo non è il grido di dolore di un Comune che vuole farsi la pianificazione senza sentire nessun altro che sia la Sovrintendenza, la Regione e la Provincia ma è, ripeto, la giusta dialettica che la legge prevede tra organo preposto alla tutela dei beni culturali che è la Sovrintendenza e un organo di governo degli interessi locali che è il Comune. E su questo, l'hanno detto più di qualcuno ma ci tengo a ribadirlo, forse è l'unica volta in cui mi sento proprio di dissentire dal collega Masini, io non credo che questa sia la sede per ragionare sulla bontà del lavoro della Sovrintendenza. La Sovrintendenza sostanzialmente non è un soggetto che viene valutato in indici di gradimento e in indici di condivisione, la Sovrintendenza ha un potere che gli è riconosciuto dalle leggi dello Stato in seno al Governo che nomina i Sovrintendenti e ne governa e controlla l'azione. Quindi noi dobbiamo avere il rispetto di quelle che sono le istituzioni della Sovrintendenza e poi come in tutti i casi ognuno di noi può decidere nel proprio foro interno se a suo avviso, secondo il proprio modo di vedere le cose, la vita, la politica o l'amministrazione può giudicare come si fa con le amministrazioni comunali, provinciali, regionali e governative anche la qualità del lavoro della Sovrintendenza, ma il Consiglio comunale questo a mio avviso non lo deve fare. Guai a dimostrare o a dare l'impressione che stiamo facendo uno scontro verticale tra controllo del territorio locale e Sovrintendenza del territorio nazionale, guai. L'interesse che ci guida è lo stesso, vogliamo tutti tutelare il territorio e farlo sviluppare senza perdere quelli che sono gli asset anche non prioritariamente economici e di sviluppo che sono quelli culturali, archeologici e paesaggistici, si può fare, non c'è dubbio che si può fare, lo si fa in tutta Italia, si può fare a maggior ragione a Roma e nella provincia di Roma, noi abbiamo fatto un lavoro, gli emendamenti probabilmente miglioreranno questo lavoro, ma vi prego andiamo alla Sovrintendenza sereni, responsabili, rispettosi, ma forti delle convinzioni che ci vengono dall'amore per il nostro territorio e dalla conoscenza dello stesso.

**PRESIDENTE D'ALISA:** Prego, Consigliere Di Silvio.

**CONSIGLIERE DI SILVIO:** Grazie, Presidente. Sindaco, io sono contentissimo che lei mi abbia fatto un complimento dicendomi che sono tra i più bravi, ma le dico la verità non mi sento più bravo degli altri, tra i più bravi, ma ci sono persone molto capaci all'interno dell'aula anche seduti in Maggioranza, guardo la Consigliera Cacioni che in questo momento è seduta accanto a me, che ha scritto un emendamento a penna ma che fa parte della sua Maggioranza, o sbaglio, l'ha sostenuta? Quindi è eletta nelle sue liste. No, io non sono stato eletto sulle sue liste, io sono stato eletto su quelle di Cuccuru, Sindaco, non se lo scordi. Che ha scritto un emendamento a penna proprio come ho fatto io e che io sono riuscito a leggere, scrive meglio di me la Consigliera Cacioni ma, ripeto, è anche più brava a mio avviso anche di lei, se la devo dire tutta, Sindaco, e ha scritto un emendamento importante, probabilmente stiamo valutando se sostenerlo o meno, ma io penso che con grande probabilità lo firmerò tra qualche secondo. Cerco di rispondere anche a quello che lei ha detto poc'anzi perché l'ha citato più volte. Gli emendamenti si scrivono a penna quando ci si ricorda o ci si accorge anche in aula di errori e lei lo fa passare come un fatto grave, a mio avviso è mediamente ben scritto e anche il perimetro è tecnicamente comprensibile anche con fogli e particelle, ho fatto i vari zoom, poi se serve diamo anche il digitale al dirigente. Sindaco, l'operazione verità lei la dovrebbe fare completa però perché i pozzi si inquinano in tanti modi, si inquinano anche inviando whatsapp, sostieni quello, fai quell'altro, i pozzi si inquinano in tanti modi, quando lei ha inquinato i pozzi nel 2017 io mica mi sono arrabbiato, è politica, i pozzi si inquinano se si fa con lealtà, i pozzi si inquinano sulla politica parlo, si inquinano nella politica se uno lo fa con lealtà. La politica è una partita a carte, Sindaco, è un gioco bello ma complicato, poi lei farà sessantaquattro interventi su questo che sto facendo io, ma è la realtà perché dire che quando c'è un avversario politico lei non telefona a qualcuno per dire di non sostenerlo quello per me è inquinare i pozzi, è politica, è impensabile che non si faccia, ma io anche su questo devo rispondere perché io non penso di aver inquinato i pozzi quando ho fatto un comunicato, ho raccontato la verità e ho detto il Comune non ha presentato emendamenti, li abbiamo depositati tra l'altro con due Consiglieri di Maggioranza che ho citato nel comunicato, Sindaco, ma lei si scorda di raccontare forse perché non era più in aula perché in quella fase di Guidonia a parte il Fairylands seguiva poco, ha scordato di dire che negli anni

DELIBERA DI CONSIGLIO n.42 del 14-07-2025 Comune di Guidonia Montecelio

passati proprio con una stessa situazione il Comune di Guidonia non ha depositato gli emendamenti e modifiche, ci fu il blocco della procedura, ripartì la procedura, il Comune andò fuori tempo e il Comune non presentò emendamenti di modifica a un piano, non ce n'è stato uno. Per quello che io dopo vent'anni mi sono trovato in aula e ho chiesto ai due Consiglieri che erano presenti e che dal punto di vista tecnico hanno firmato, io penso che li abbiano letti e li hanno letti gli emendamenti e hanno firmato quegli emendamenti in quella fase, quindi non dica a noi che andiamo a inquinare i pozzi perché... Poi si è offeso che io l'ho bloccata su Facebook, io lo dico veramente, io blocco un sacco di gente su Facebook, blocco persone che offendono e ho qualche amico che mi aiuta a gestire Facebook avrà bloccato lei ed altre persone vicino a lei che utilizzano gli strumenti di Facebook per raccontare quello che vogliono in maniera unilaterale come fa con il suo profilo da Sindaco. Io più volte l'ho rimproverata di non utilizzare i profili ufficiali della città e raccontare tutto, lei racconta parzialmente, quindi quando si è in mono comunicazione io faccio la stessa vado in mono comunicazione e le rispondo sui giornali, lei scriva sui giornali, faccia i comunicati stampa ufficiali e io le rispondo su quello, però sugli emendati, Sindaco, c'è una bontà, quindi adesso sospendiamo, poi ci farete capire. Io ho fatto anche una proposta e ho detto, mi scuso che fatico veramente oggi troppo, se vogliamo fare una doppia nota alla Sovrintendenza tecnica, cioè questi sono emendamenti di carattere dove c'è la viabilità pubblica, questo, quell'altro e questa è una nota che perviene dal Consiglio comunale sempre con la delibera, ma sempre approvando la delibera di Consiglio. Io non li ritiro gli emendamenti per fare altro, quindi se vogliamo fare una cosa del genere e io, Consigliera Cacioni, sostengo anche questo personalmente, poi vedo che ci sono anche altre firme, Lomuscio, Messa, mi permetto, posso farlo, Consigliera? E la Consigliera Valeri, quindi ci sono anche i Consiglieri di Maggioranza oltre lei, io invito anche a sospendere l'aula, Sindaco, se serve e a riconvocare, ma veramente non è una provocazione, se serve sospendiamo anche l'aula e riconvochiamo anche per domani se esce fuori qualcosa di nuovo, tanto non è che scappiamo, se ci rendiamo conto che c'è altro meglio amplificare e fare un atto che tenga più che scordarci le cose.

**PRESIDENTE D'ALISA:** Grazie, Consigliere.

**CONSIGLIERE DI SILVIO:** Chiudo Presidente, ha ragione, scusi. Adesso non dico di rimandare di un mese, ma se serve sospendere, rimandare a domani mattina e rimandiamo.

**PRESIDENTE D'ALISA:** Prego, Consigliere Masini.

**CONSIGLIERE MASINI:** Il nostro territorio è nato nel 1937 regio decreto legge 1803, all'epoca aveva 8.104 ettari che sono diventati 200 di meno per effetto della nascita di Fonte Nuova, abbiamo perso 200 ettari e duemila persone di abitanti. Il vincolone grossomodo ha duemila ettari, i Comuni italiani sono un po' più di ottomila per quello che mi ricordo, io sfido chiunque a dimostrare che esiste un altro Comune, uno solo, che ha il 25% del suo territorio gravato da vincoli archeologici, paesaggistici, anche naturalistico perché non ci scordiamo che il Parco dell'Inviolata di cui sono stato all'epoca uno dei promotori ha anche il vincolo naturalistico, non esiste un altro Comune che ha una cosa del genere. Vi dirò di più, il nostro territorio dal punto di vista archeologico, parlo solo di quello archeologico, ogni trecento metri presenta una emergenza più o meno importante però, ci può essere il mausoleo di Monte dell'Incastro oppure ci può essere la casetta rustica del nonno del nonno del nonno, ma voi pensate che i Comuni qui intorno parlo di Tivoli, di Fonte Nuova, di Mentana, la campagna romana intorno al raccordo anulare sia diversa dalla nostra campagna romana, che le preesistenze siano di meno? Ma neanche per sogno, non esiste, se andate ai quartacci di Mentana trovate pure lì ogni trecento metri un'emergenza archeologica. Allora qui devo dare ragione al collega Messa e lo sostengo pure io, il quale dice che il cosiddetto vincolone a Guidonia Montecelio ha avuto un carattere ideologico, ci sta poco da fare, voi prendetela come vi pare e spero di non essere frainteso, io amo queste cose, io ho studiato storia romana alla Sapienza, archeologica con la Normale Superiore di Pisa e topografia nelle scuole dell'Esercito, quindi un pochino mi sento qualificato su queste cose, io le amo, le vorrei preservare, però è ovvio che non esiste uno sviluppo senza un compromesso con queste cose. Quando venne fatta la bretellina che va a Villalba e a Villanova ma sapete quante ne abbiamo trovate di tombe alla cappuccina lungo il percorso? Il Comune era lo stesso e la Sovrintendenza era la stessa, le abbiamo prese, spostate e portate nella fattispecie sotto la chiesa di Santa Maria Nuova a Setteville dove stanno lì, purtroppo non le vede nessuno perché quel museo è chiuso da illo tempore e basta, non è successo niente, non è stato fatto nessun attentato né alla cultura, né ad altro. Quindi è per questo che io ho ritenuto e ritengo che questo dibattito debba essere portato all'attenzione del Consiglio comunale anche tramite quegli emendamenti, certamente adesso la faccenda si è un po' affollata con l'emendamento del collega Venturiello, credo che ci sia la necessità di una reductio ad unum di tutto questo nostro dimostrare di essere bravi ai cittadini, a dire "guarda che ci sto pensando pure io". Questa è una cosetta, capisco la preoccupazione del

DELIBERA DI CONSIGLIO n.42 del 14-07-2025 Comune di Guidonia Montecelio

Sindaco, siamo diventati tutti così bravi, probabilmente nasceranno come funghi le obiezioni da mettere, le osservazioni e quindi ho finito con una battuta. Grazie.

**PRESIDENTE D'ALISA:** Grazie, Consigliere. Prego, Consigliera Cacioni. Siamo al secondo giro di interventi, il primo l'ho lasciato libero, il secondo giustamente cinque minuti.

**CONSIGLIERA CACIONI:** No, ma cercherò anche di essere più breve, Presidente. Sindaco, volevo rispondere a lei perché comprendo la necessità di dare ordine alle osservazioni che vanno presentate alla Sovrintendenza, non posso però esimermi dal fare una considerazione prima di dirle e dire all'aula che a questo punto se il Consigliere Masini è d'accordo una proposta di emendamento la ritireremo, così sfogliamo un po' la situazione visto che era una condizione di presupposto dell'atto e magari la lasciamo per ulteriori considerazioni successive, però effettivamente l'obiezione del Consigliere Di Silvio, Sindaco, a quello che lei gli eccepisce ha un fondamento perché lui si sarà preso il merito di aver presentato e di aver detto che si presentavano delle osservazioni in latenza dell'amministrazione, però non posso non notare che in quella sede quelle medesime osservazioni sono state sottoscritte dal Consigliere De Santis e dal Consigliere Carnevali, tra l'altro senza che ce ne fosse una condivisione con nessun altro dei miei, almeno non con me, tra i membri della Maggioranza. Per cui forse in quel momento, e questo glielo dico in maniera schietta come mi è d'uso, se l'amministrazione effettivamente non riteneva che il termine decorreva in quel momento i Consiglieri di Maggioranza forse potevano anche evitare di sottoscrivere quelle osservazioni facendo fare la parte a qualcun altro che pure quelle osservazioni e quel lavoro lo stava facendo e seguendo all'interno dell'amministrazione, che fosse qualcuno che non avesse fatto fino a quel momento il suo dovere. Per quanto riguarda invece le osservazioni al vincolo, Sindaco, io ribadisco le cose che ho detto nel precedente intervento, credo per quello che riguarda il bypass della Selciatella che non ci sia necessità di giustificare in una sede e in un momento storico in cui la Conferenza di servizi della Buzzi Unicem è ancora aperta e quindi non ancora determinata negli esiti di utilizzare come presupposto l'eventuale arrivo di un numero maggiore di camion alla Buzzi come presupposto delle osservazioni per la realizzazione di un'infrastruttura, perché credo che la situazione sia già sufficientemente gravata e che quindi la condizione attuale sia già giustificativa della realizzazione di una nuova infrastruttura. Credo anche che, come le ho detto prima, la necessità di dare tutela alle aree già correttamente fino a questo momento assentite in termini di programmazione è una esigenza che nasce anche nel momento in cui l'amministrazione cambia la sua posizione e decide di dare tutela anche ad ulteriori elementi che esulano dalle sole infrastrutture viarie perché io posso anche ritenere corretta la necessità di riconoscere un interesse a determinate aree che sono strategiche. Credo che sia anche corretto riconoscere un interesse a determinate aree che sono strategiche come quelle intorno al casello, quello che avevo chiesto infatti era se ci fossero situazioni analoghe con le quali l'amministrazione avrebbe potuto dare tutela e credo arrivati a questo punto che se l'amministrazione si spende per tutelare pezzi del proprio territorio, credo che sia anche corretto che l'amministrazione si applichi per dare tutela a chi magari domani mattina si trova un'abitazione in area di vincolo o un'attività produttiva in area di vincolo e sarà sottoposto a delle procedure molto più complicate e molto più stringenti anche per delle pratiche di assoluta banalità. Quindi io quello che le posso dire è che se vogliamo atteggiare queste osservazioni, almeno per quello che mi riguarda, come delle osservazioni esclusivamente infrastrutturali che non guardano alle aree private possiamo stralciare la parte che riguarda l'area intorno al casello e stralciamo anche quello che è l'emendamento che abbiamo presentato, ma nel momento in cui si guarda alla tutela di alcune porzioni di territorio io guarderei alla tutela anche di altre in una logica più complessiva. Grazie.

**PRESIDENTE D'ALISA:** Grazie a lei. Se siamo tutti d'accordo, anche l'Assessore, possiamo fare eventualmente una piccola pausa in modo tale che anche il dirigente e le Aree tecniche possono prendere visione. Gli emendamenti li sta depositando adesso. Adesso vediamo quello che deposita e quello che non viene depositato, Consigliere Di Silvio, in modo tale che anche nella pausa i Consiglieri abbiano la possibilità di leggerli e prenderne visione. Quindi sospendiamo la seduta alle ore 20:56.

Dato atto che, il Presidente alle ore 20:56 sospende la seduta e che la stessa riprende validamente i propri lavori alle ore 22:41, alla presenza dei seguenti 21 Consiglieri Comunali: SINDACO, D'ALISA, CARNEVALI, NARDECCHIA, PASQUALUCCI, CATALDO, CIPRIANI, DE SANTIS, REMOLI, VENTURIELLO, CACIONI, SOTORINO, CISANO, MARI, DIANO, CACCIAMANI, MASINI, MESSA, DI SILVIO, NUZZO, LOMUSCIO;

**PRESIDENTE D'ALISA:** 21 presenti. Possiamo riprendere. Ripartiamo dal Consigliere Venturiello.

**CONSIGLIERE VENTURIELLO:** Grazie, Presidente. C'è stato un articolato e ampio confronto tra tante posizioni tutte quante ovviamente legittime e degne dell'assoluta attenzione di tutti. Diciamo che si è  
 DELIBERA DI CONSIGLIO n.42 del 14-07-2025 Comune di Guidonia Montecelio

provveduto a elaborare un maxi emendamento che aggiunge quindi è additivo rispetto alla proposta e solo in una parte è integrativo escludente, ma per il resto è additivo e quindi aggiunge ipotesi di salvaguardia che ovviamente devono essere approvate da questa assise e dare mandato al dirigente dell'Area IV di produrre un testo coordinato da proporre come osservazioni entro il 22 luglio alla Sovrintendenza. Questo significa che uno, per esempio il mio emendamento formalmente è ritirato, questo prego la Presidenza di annotarlo, perché viene recuperato come parte del maxi emendamento. Poi abbiamo gli emendamenti presentati dai Consiglieri Cacioni, Messa, Lomuscio, Valeri, Alfonso Masini, Emanuele Di Silvio, che riguardava la questione relativa alla motivazione inserita all'interno dell'osservazione del passante di Collefiorito che riguardava la Buzzi Unicem, ecco, lì viene inserita nel maxi emendamento un'affermazione del genere, un periodo del genere e quindi di modificare l'allegato proposta progettuale nei seguenti termini. *"A) escludere al punto numero 2 rubricato bypass tra l'impianto industriale Unicem e il casello A1 Guidonia Montecelio i periodi da attualmente in corso a relativi al CSS si sommano agli"* - sostituendo con il seguente periodo: *"Il traffico veicolare ad oggi è stimato con riferimento ai soli mezzi pesanti a 84.800 viaggi anno nelle materie prime e ai 53mila viaggi anno nei prodotti finiti"* - e poi continua tutto il testo in modo ordinario. Quindi viene esclusa tutta la prima parte della motivazione della seconda osservazione e ovviamente qui ci sarebbe da capire se i presentatori ritengono soddisfacente questa parte del maxi emendamento e quindi ritirare il loro emendamento e questo poi ce lo diranno loro. Poi abbiamo un ulteriore emendamento che è quello presentato dal Consigliere Di Silvio in ordine alla zona industriale di Santa Sinforosa che dovrebbe essere questa qua, dove inseriamo all'interno del maxi emendamento questa dicitura: *"Aggiungere il punto numero 6 avente il seguente tenore. Escludere dall'area sottoposta a vincolo la zona industriale a sinistra di Via Tiburtina km 18.300 prospiciente le zone PIP 1 in quanto zona industriale urbanizzata e pianificata in cui non insistono unità di paesaggio da salvaguardare (area Santa Sinforosa)"*. Si considera la sinistra della strada da dove nasce la strada e quindi siccome la Tiburtina nasce da Roma quindi si considera la sinistra quella che guardando Tivoli è a sinistra. Questo fa parte della cartografia, vale anche per i fiumi dalla sorgente in avanti.

*(Interventi svolti fuori microfono)*

**CONSIGLIERE VENTURIELLO:** Era solo per dire che non era così astrusa. Anche su questo l'idea è se ritenuto l'emendamento integrato sufficientemente nel secondo punto del maxi emendamento questo ovviamente dovrebbe essere oggetto di una dichiarazione di ritiro e questo lo diranno i soggetti sottoscrittori. Poi abbiamo un altro punto che riguarda un secondo emendamento presentato dai Consiglieri Di Silvio, Lomuscio, Nuzzo, Messa, Masini, che riguarda una modifica del perimetro del vincolo, in particolare in località Pichini e nell'emendamento viene anche riportata la zona, cartografata e viene graficizzata, che secondo l'interpretazione che alcuni hanno dato è quella del tentativo di salvaguardare alcuni fabbricati che ricadono all'interno del perimetro di vincolo e che per paura di non poter toccare più nulla rispetto al fabbricato, quindi non parliamo di una espansione edilizia o di nuove costruzioni ma si parla generalmente di ristrutturazioni o di completamento di fabbricati esistenti, ovviamente per paura di ricadere all'interno del perimetro e quindi di essere soggetti in ogni caso all'autorizzazione paesaggistica la volontà era quella di escludere questa zona, una zona piccola peraltro, dal vincolo stesso quindi modificando il perimetro. Alcuni di noi hanno mostrato una certa contrarietà, tra questi io, perché si dice che l'intervento è puntuale, specifico e che allora se vogliamo dare adito ad un accoglimento anche per altri cittadini che non hanno avuto la possibilità, la volontà, la facoltà di inserire una norma di salvaguardia rispetto ai propri edifici, allora abbiamo detto estendiamo pur mantenendo però l'autorizzazione paesaggistica perché ricade sempre all'interno dell'area del vincolo, estendiamo una regola generale che è valida erga omnes quindi senza possibilità che vi siano problemi inerenti a valutazioni specifiche personali o comunque non generalizzate. Abbiamo ipotizzato di aggiungere il punto 7 delle osservazioni avente il seguente tenore: *"Integrare le norme del vincolo con la statuizione per la quale gli edifici legittimati presenti all'interno del perimetro indipendentemente dalla classificazione di tutela siano sottoposti alle facoltà previste per gli edifici residenziali e non della tutela di paesaggio agrario di continuità, fermo restando la disciplina delle aree urbanizzate (paesaggio degli insediamenti urbani)"*. Con questo noi affermiamo un principio valido per tutti i cittadini che posseggono un immobile all'interno del vincolo e che per esempio non è in area urbanizzata e hanno magari paura di non poter più muovere nulla, chiedendo alla Sovrintendenza di salvaguardare non già incidendo sull'estensione del vincolo e sulla classificazione dell'area, ma direttamente sulle norme del vincolo. Sarà accolta, è accoglibile? Ovviamente come tutte le osservazioni che abbiamo fatto non lo sappiamo, ma questo a giudizio di alcuni di noi assorbe il senso dell'emendamento proposto e che è relativo solamente ad una particolare zona in località Pichini perché invece questa norma sarebbe ovviamente generalizzata su tutti. Ora, anche su questo già conosciamo perché ne abbiamo avuto modo di discutere che

DELIBERA DI CONSIGLIO n.42 del 14-07-2025 Comune di Guidonia Montecelio

probabilmente non vi è una volontà di ritiro, però questo ovviamente non devo dirlo io, lascio la parola ai presentatori dell'emendamento. Aggiungo semplicemente che a mio avviso il senso, la finalità è garantita dal punto inserito nel maxi emendamento. Inoltre c'è un ulteriore emendamento proveniente dai Consiglieri Messa, Cacioni, Valeri e Masini, che riguardava invece non la salvaguardia del fabbricato ma si parlava della salvaguardia dei piani urbanistici. Ora, questo ovviamente con l'ausilio dei colleghi Consiglieri che sono tecnici della materia e soprattutto con il consiglio del dirigente che mi permetto insieme all'Assessore di ringraziare per la pazienza di ascoltarci, chissà nella testa quante castronerie avremmo detto e quindi solo la sua cortesia non ha proferito o ha inveito nei nostri confronti, in primo luogo nei miei confronti, però ringraziando anche del consiglio, dell'aiuto e del supporto che è stato dato questo emendamento che poteva essere interpretato in modo equivoco ed era troppo generico e quindi intrinsecamente inammissibile sotto il profilo dell'osservazione al vincolo, abbiamo tentato di recuperarlo in questo modo e cioè: *"Aggiunge l'osservazione numero 8 del seguente tenore. Dall'apposizione del vincolo restano escluse le aree dei piani urbanistici di attuazione del PRG vigenti e non decaduti alla data dell'apposizione del vincolo e che non siano esauriti nella loro capacità edificatoria; in subordine declassare la tutela da paesaggio agrario di rilevante valore a paesaggio dell'insediamento urbano"*. Questo perché? Perché ci può essere un'area dove c'è un piano vigente dov'è costruito, ci sono alcune aree non ancora edificate, sarebbe non corrispondente a un principio di equità che chi ha costruito prima si ritrova la casa e chi invece costruisce dopo non se la ritrova perché sarebbe apposto il vincolo. Ora, io non so francamente se quante e quali ipotesi del genere esistano sul territorio di Guidonia, però questa si caratterizza come una norma di salvaguardia, anche perché personalmente sostengo che tutti i piani attuativi vigenti comunque la norma dovrebbe salvaguardarli, ma in ogni caso questa sarebbe l'ottava osservazione. Anche questo ovviamente se i presentatori dell'emendamento ritengono che questo possa essere assorbito e soddisfacente a quanto loro si proponevano dovranno dirci se intendono ritirare anche questo emendamento. L'ultimo emendamento è quello che avevo presentato io che era però un elemento di chiusura del discorso della proposta di osservazioni, quello resta così come lo avevo letto e diventa semplicemente: *"Aggiungere il punto 9 da inserire alla fine del testo come da foglio allegato"*, che è quello che ho letto qualche ora fa. Termina il maxi emendamento, questo ci tengo perché la redazione è un po' frastagliata, con questa facoltà che diamo al dirigente: *"Si facoltizza il dirigente dell'Area IV a redigere un unico testo coordinato con il presente emendamento"*, presentiamo alla Sovrintendenza un testo coordinato unico in cui non gli presentiamo come vengono gestite in sede di proposta di accettazione di emendamenti che vengono messi, poi tolti, si vota quello, si vota quell'altro, quello che va inviato alla Sovrintendenza deve essere un testo unico che riporta tutto il contenuto senza far riferimento a bocciato, inserito, votato, eccetera, perché quello che viene approvato diventa un testo coordinato che sarà oggetto dell'invio delle osservazioni del Consiglio comunale, non più della sola amministrazione, alla Sovrintendenza. Credo di aver esaurito tutte quante le questioni, quindi io ho finito. Dichiaro da subito di votare a favore del maxi emendamento.

**PRESIDENTE D'ALISA:** Se lo può depositare così facciamo scrivere anche il parere tecnico favorevole del dirigente. Prego, Consigliere Di Silvio.

**CONSIGLIERE DI SILVIO:** Grazie, Presidente. Ha fatto bene a leggerci anche l'ultima parte, Consigliere Venturiello, perché io non sono abituato a votare atti che diano mandati particolare, lo dico in maniera molto sincera questa parte nella sospensione forse qualcuno di voi se n'era scordato di leggercela, io sempre abituato, è vero che si dà mandato ai dirigenti ma quando si deliberano gli atti di Consiglio si deliberano gli atti, non è che si dà poi mandato di reintervenire in qualche modo. Quindi sinceramente in maniera molto sincera lo sto dicendo, abbiamo fatto una sospensione durata due ore forse e prendiamo atto in questo istante che c'è un ulteriore...

*(Intervento svolto fuori microfono)*

**CONSIGLIERE DI SILVIO:** Sì, ma non è stato letto, posso dirlo? Questo non vuol dire che non lo votiamo, Consigliere Venturiello, ascolta, con sincerità si dice che si vota comunque però per correttezza quando si leggono gli atti vanno letti nella loro interezza perché cambiare una parola, cambia il significato e cambia il senso, dare mandato, ho fatto prima i complimenti al dirigente e li riconfermo, però va detto perché cambiano le cose, un conto è che deliberi una delibera di Consiglio che è acqua santa, si pubblica e va a finire alla Sovrintendenza, un conto che tu dai mandato al dirigente di redigere perché lui la deve riscrivere adesso, riscriverà un atto che terrà conto delle nostre indicazioni ma non è detto che tenga conto di come noi le abbiamo dette, ma è giusto perché lui non è noi, lui è un dirigente preparato, capace che farà un atto. Sei un bravissimo Avvocato, Michele, da quello che mi dicono, molti miei amici hanno stima di te professionale quindi io di conseguenza ce l'ho, adesso ci conosciamo da qualche anno, però racconti anche cose

misticando un pochettino. Noi ritiriamo l'emendamento su Santa Sinfarosa perché è assorbito, l'altro non è assorbito, la città lo deve sapere, i cittadini che abitano su Via Formello e Via della Pietrara devono sapere la verità, e io mi scuso perché ho una voce che parla con difficoltà, io oggi veramente sto faticando ma lo devo fare, è giusto perché mi hanno demandato insieme ad altri Consiglieri che hanno sottoscritto la proposta a presentare una cosa che è semplice, estrapolare quell'area limitrofa e quindi perimetrata intorno alle abitazioni senza inserire altro da un vincolo che non ha senso di esistere in quell'area. Il problema vero lo diciamo ai cittadini di Guidonia, ai tecnici, ai giornalisti che ci seguono, a tutti, è di rappresentatività, uno di chi lo presenta e lo comprendo perché la politica ha i suoi schemi, ma l'altro anche di avere un solo emendamento puntuale sulle aree. Questa è la verità e la raccontiamo ai cittadini perché capiranno di più. Io faccio politica come la fai tu, Consigliere, capiranno di più le cose come stanno. Di chi è la colpa? Non c'è una colpa, ci sono le responsabilità politiche, abbiamo fatto una determina pubblica a settembre, l'ha fatta il dirigente con il quale si informava il cittadino, dovevamo fare i manifesti, il Presidente della Commissione Nardecchia, Consigliere Nardecchia, dovevamo fare i manifesti, la responsabilità è pure la mia, mica sto dicendo che è solo la tua, è nostra, è collettiva, se ci arrivano i cittadini che presentano e ci chiedono un emendamento puntuale vuol dire che gli altri duecentomila non li abbiamo sentiti e c'è una responsabilità, di solito è di chi governa e io la estendo a tutti, me la prendo anche io perché avrei potuto presentare altri duecento emendamenti e non l'ho fatto, ma quello che mi chiedono di presentare i cittadini che hanno votato me o altri o che non hanno votato o che comunque il Sindaco li rappresenta in tutto perché è il primo cittadino e noi in aula ci chiedono di estrapolare quella zona e di dire: "Guardate che io non voglio il vincolo perché ho il giardino di casa, ho il parcheggio, ho il fotovoltaico, ho il cemento del marciapiede, tutto legittimo da SCIA, DIA e permessi, perché non me lo togliete?". Io l'appello che mando è, Consigliere Venturiello, uno non esclude l'altro, ritiro e ritiriamo quello su Santa Sinfarosa, non ritiriamo quello su Pichini, io continuo a dirvi che questa è una battaglia negli anni appartenuta più ad altri partiti che al mio, più ad altri segretari di partito che al mio, ma io la condivido, ho il coraggio insieme ad altri di Destra e di Sinistra perché l'ha sottoscritta anche Messa, Masini, Nuzzo e Lomuscio, di andare avanti su un'idea che è quella di chiedere di toglierlo. Si perde? Si perde. A noi hanno delegato a fare questo. Quando il Sindaco dice: "Non mi portate le mozioni che parlano della pace del mondo" – siete usciti dall'aula più di qualche volta, io non vi ho potuto dare torto su tutto, ho detto votatela, però capisco, adesso portiamo la roba su Pichini, che poi non è Pichini, è Guidonia e Via Formello, adesso portiamo la roba su Guidonia e Via Formello e mi raccontate che modifichiamo le norme all'interno, le mettiamo tutte. Giusto, ma quelli ci chiedono di toglierlo dal vincolo, quel vincolo che anche il tuo partito quando stavi in Forza Italia diceva di toglierlo, quel vincolo che non è stato tolto, non sono state fatte osservazioni perché vent'anni fa la procedura si è sospesa, poi è ripartita e il Comune di Guidonia non ha presentato le osservazioni. Oggi dovremmo dire tutti quanti meno male che cinque Consiglieri hanno presentato l'emendamento, anzi, vogliamo sospendere, vederci domani e presentarlo anche per gli altri cittadini di Marco Simone di cui parlavamo oggi. Questo dovremmo fare. Io racconto la verità, la mia, votiamo il vostro subemendamento, voto, poi i Consiglieri sono liberi, tutti, ognuno per il proprio gruppo e voto singolo, io sosterrò il vostro maxi emendamento, chiamiamolo così, perché è giusto, ma non sta raccogliendo l'emendamento presentato da noi su Via Formello e Via della Pietrara. Io mi aspetto soprattutto dai vostri colleghi di Maggioranza tecnici un atto di coraggio perché nella vita si può anche perdere, però raccontando la nostra, non è che uno vince tutto, vince le elezioni, si perde, però io se fossi un tecnico lo voterei a prescindere, ma non da tecnico, direi: "Sapete che c'è, questo è il nostro pensiero, intanto una ce n'è, ve la facciamo vedere e poi ce la respingeranno signori", qualcuno dirà che è colpa del Centrodestra, e chiudo, qualcuno che è colpa del Centrosinistra perché l'ha messo il Centrosinistra, quello del Ministro di oggi del Centrodestra, però io con la coscienza sto a posto, ma anche con l'azione politica. Sindaco, io provo l'ultimo lancio, spero che è anche un atto di coraggio perché con il maxi emendamento avete stravolto la delibera, paradossalmente la soluzione dei tre atti staccati era la migliore, a mio avviso, forse è logico se bocciate Pichini, chiamiamolo così, ormai l'abbiamo chiamato Pichini, Via Formello, bocciare anche il maxi emendamento e non stravolgere quello che era un progetto iniziale, lo comprenderei di più, per avere una linea, la linea dell'Assessore di partenza che aveva un senso, io l'ho detto dall'inizio questo, ma modificare quella roba, stravolgerla perché i Consiglieri di Maggioranza si sono incartati su un po' di emendamenti ed altri stracondivisi come quello della Consigliera Cacioni che uno l'ho sottoscritto, ma entrambi, tutti e due, che condivido poi perché c'era un passaggio che era da togliere, e modificarlo stravolgendo è un pastrocchio secondo me, ve lo dico, veramente rischiamo di non portare a casa nulla. Lo voto, ma secondo me o si vota tutto o è meglio lasciare l'originario, questo era il mio pensiero, poi invito il Consiglio a fare una ulteriore riflessione perché comunque stravolgete e stravolgiamo. Io lo voto. Grazie.

DELIBERA DI CONSIGLIO n.42 del 14-07-2025 Comune di Guidonia Montecelio

**PRESIDENTE D'ALISA:** Prego, Consigliere Masini.

**CONSIGLIERE MASINI:** Volevo dire che noi stiamo per approvare un documento che non va indirizzato a un Ente politico, ma va indirizzato a dei burocratici per cui io sono dell'avviso che più lo semplifichiamo e meglio è. Come diceva Ford: "Nella macchina tutto quello che non c'è, non pensa, non costa e non si rompe" - e quindi stavo personalmente riflettendo sul fatto, l'emendamento ovviamente non l'ho proposto io, l'ho firmato, non lo posso ritirare, però se vale la pena ricercare la massima semplificazione, tutto il resto sono valide. Devo dire le ultime cose, ci metto mezzo minuto. La prima è che non dobbiamo perdere di vista quello che è l'obiettivo primario del nostro intervento, di quello che decidiamo stasera e cioè gli assi viari, quelli contano più di tutto, contano più degli interessi particolari dei cittadini, mi dispiace dirlo, non vorrei essere frainteso ma contano di più. Il secondo obiettivo del quale sono abbastanza soddisfatto è quello che comunque abbiamo suscitato una discussione su queste incongruenze della Sovrintendenza perché non staremmo qui a parlarne, se non ci fosse non ne parleremmo. Se Santa Sinforosa come Cristo comanda fosse stata posta al di fuori di questo vincolo noi non staremmo qui a discutere e lo stesso per Pichini, Marco Simone, giustamente è stato detto sono tantissimi i punti da sistemare. Quindi, ecco, io non so, vorrei sentire l'opinione degli altri firmatari, ma personalmente per quanto mi riguarda potrei anche pensare di ritirare la mia firma dagli emendamenti. Grazie.

**PRESIDENTE D'ALISA:** Non ho altre prenotazioni. Prego, Consigliera Cacioni.

**CONSIGLIERE CACIONI:** Grazie, Presidente. Ascoltata la disamina del Consigliere Venturiello ritengo che invece l'emendamento predisposto durante la sospensione raccolga quella che era una richiesta che avevamo avanzato, cioè quella di avere tutela e riguardo sia di situazioni già urbanisticamente conclamate che di abitazioni già realizzate che si ritroveranno all'interno del perimetro del vincolo. Quindi ringrazio il Consigliere Venturiello e gli altri Consiglieri che hanno collaborato alla stesura dell'emendamento. L'intendimento penso che sia condiviso con il Consigliere Messa, accolgo la posizione del Consigliere Masini, però io resterei invece sulle posizioni che ci hanno visto presentarlo questo emendamento, gli emendamenti che potremmo a questo punto sottrarre direttamente alla discussione per il voto del maxiemendamento. Quindi aspetto di comprendere se l'emendamento predisposto da alcuni Consiglieri di Maggioranza venga effettivamente sottoposto al voto. Grazie.

**PRESIDENTE D'ALISA:** Perfetto, quindi se ho capito bene andremo in votazione di due emendamenti, uno è quello presentato dal gruppo consiliare del Partito Democratico a firma anche di Alessandro Messa e Alfonso Masini che riguarda l'inserimento della tavola numero 7 che riguarda Via della Pietrara e Via Formello e l'altra votazione invece è quella del maxiemendamento. Quindi faremo due votazioni separate e poi dopodiché andremo eventualmente a votare la proposta se gli emendamenti verranno approvati. Quindi se non ci sono altri interventi? La regolarità tecnica, dirigente, se ce la dà su entrambi possiamo procedere. Lo scriviamo, parere tecnico favorevole così lo verbalizziamo, anche su quell'altro, su entrambi, sì.

**PRESIDENTE D'ALISA:** Sì, lo stanno firmando. Prego, Consigliere Lomuscio.

**CONSIGLIERE LOMUSCIO:** Grazie, Presidente. Mi rivolgo al Consigliere Venturiello perché stavo leggendo.

**PRESIDENTE D'ALISA:** Scusi Consigliere Lomuscio, intanto sta esprimendo parere favorevole all'emendamento che avete presentato voi.

**CONSIGLIERE LOMUSCIO:** Stavo leggendo il maxiemendamento e nella parte in cui si va ad assorbire l'emendamento quello che ha come prima firmataria la Consigliera Cacioni avente ad oggetto il bypass della camionabile, credo che la versione originaria fosse più meritevole nel rappresentare e circostanziare l'essenza di quell'emendamento, cioè andare a specificare le motivazioni per cui è necessario valorizzare la proposta del bypass della camionabile e quindi ragionare, determinare un contesto che rappresenti a chi poi andrà a leggere queste osservazioni l'effettiva necessità di non vincolare quella parte proprio perché c'è la necessità di fare questo bypass della camionabile che riguarda la presenza di un centro residenziale, che era come era stato fondamentalmente scritto. Leggendolo così sembra semplicemente che è opportuno farlo perché non si rende giustizia, o meglio, lo ritenevo più esaustivo e più puntuale com'era stato scritto. Non so, io non voglio ingessare i lavori, né tantomeno determinare ulteriori criticità, anzi, ti ringrazio e vi ringrazio per la stesura di questo maxiemendamento, però riterrei corretto riformulare questa parte del maxiemendamento riprendendo quelle parole dell'emendamento a prima firmataria Cacioni. Mi dispiace, è tardi per tutti e anche gravoso, ulteriormente gravoso, però credo che così perda l'efficacia per cui nasce quell'emendamento. Non so se mi sono spiegato.

DELIBERA DI CONSIGLIO n.42 del 14-07-2025 Comune di Guidonia Montecelio

**CONSIGLIERE LOMUSCIO:** No Tommaso, non è un discorso di perorare una causa piuttosto che un'altra, leggendola così sembra che... quindi non so, Presidente, se proprio in maniera telegrafica riusciamo a lavorare magari mentre poi ci sono pure gli altri interventi, se il primo firmatario è d'accordo nell'inserire quella parte oppure se non lo è ovviamente io poi trarrò le mie conclusioni, ecco.

**PRESIDENTE D'ALISA:** Prego, Consigliere Venturiello.

**CONSIGLIERE VENTURIELLO:** Speravo di aver esaurito il mio intervento. Io non sono pregiudizievolemente contrario a riformulare, sono perfettamente consapevole che quando si interviene su testi scritti da altri e si tenta di espungere o aggiungere c'è un'evidente necessità di coordinamento, fosse solo sintattico dei periodi che necessitano una stesura più compiuta. Quindi io non sono contrario al fatto che lo scriviamo meglio quel punto, per me va benissimo, scriviamolo meglio. Perdonatemi, io ho già ritardato, non vorrei anteporre una motivazione personale, però questo è un lavoro che gradirei, questo a livello personale e anche come esponente politico di una piccola parte, che questo venga licenziato perché domani io non ci sarei. Quindi gradirei che fossi presente nel momento in cui venisse licenziata questa cosa perché c'era una sollecitazione a un eventuale rinvio a domani, poi per carità, il Consiglio è sovrano, faccia quello che ritiene.

**PRESIDENTE D'ALISA:** No, Consigliere Venturiello, le dico che proseguiamo tranquillamente, se serve fare una pausa la facciamo, ma proseguiamo finché non andiamo in votazione.

**CONSIGLIERE VENTURIELLO:** Tranquillamente è un termine ottimistico per lei, Presidente.

**PRESIDENTE D'ALISA:** Diciamo tranquillamente a quest'ora è veramente eccessivo, ha ragione, però io per capire la modifica è veloce? Allora facciamola al volo, la modifichiamo e andiamo in votazione.

*(Voci sovrapposte fuori microfono)*

**PRESIDENTE D'ALISA:** Se la modifica è veloce, altrimenti facciamo due minuti... troviamo il punto, facciamo un asterisco eventualmente.

*(Voci sovrapposte fuori microfono)*

**PRESIDENTE D'ALISA:** Domani la ricontrolliamo bene, assolutamente, però facciamo un asterisco e casomai aggiungiamo quella parte sì, poi lo diciamo anche a voce, non è un problema. La modifica è stata effettuata. Le teniamo entrambi. Chiedo al dirigente casomai di esprimere il parere tecnico favorevole anche su questo così lo possiamo mettere in votazione. Ci siamo, perfetto, grazie. Un attimo di attenzione. Abbiamo due emendamenti da mettere in votazione, quindi. Il primo emendamento, Consigliere Di Silvio è il suo, lei è il primo firmatario, ha dato parere favorevole il dirigente, quindi l'architetto Caracciolo ed è quello che riguarda Via della Pietrara e Via Formello. Quindi andiamo in votazione di questo primo emendamento, poi il successivo e poi della proposta complessiva. Se è chiaro a tutti? Adesso votiamo prima quello del Consigliere Di Silvio, è chiaro? Perfetto, allora possiamo procedere alla votazione.

Dato atto che a questo punto il Presidente sottopone a votazione l'emendamento sopra citato;

A maggioranza di voti con 12 voti contrari, 8 favorevoli ( Di Silvio, Lomuscio, Nuzzo, Messa, Masini, Cacioni, Diano, Mari) ed 1 astenuto (D'Alisa), espressi per alzata di mano dai 21 Consiglieri Comunali, presenti e votanti:

#### **L'EMENDAMENTO VIENE RESPINTO**

**PRESIDENTE D'ALISA:** Votiamo adesso il maxiemendamento comprensivo.

Dato atto che il Presidente sottopone a votazione il maxiemendamento:

Alla unanimità di voti, espressi per alzata di mano dai 21 Consiglieri Comunali presenti e votanti:

### **DELIBERA**

#### **DI APPROVARE il maxiemendamento appresso descritto:**

Si chiede di integrare l'Allegato alla proposta di deliberazione avente ad oggetto: "Osservazioni alla dichiarazione di interesse pubblico dell'area delle tenute di Tor Mastorta, Pilo Rotto, dell'Inviolata di Tor dei Sordi, Castel Arcione, e di alcune località limitrofe, denominato Proposta Progettuale",

DELIBERA DI CONSIGLIO n.42 del 14-07-2025 Comune di Guidonia Montecelio

inserendo nel testo il punto 6. Conclusioni come da foglio allegato.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Con riferimento al punto n.3 dell'O.d.G. del 14/07/2025 (proposta n.49);

### PROPONE

Di integrare e modificare l'allegato "proposta progettuale" nei seguenti termini:

- a) Escludere al punto n.2 rubricato bypass tra l'impianto industriale Unicem ed il casello A1 Guidonia Montecelio i periodi da "...attualmente è in corso..." a "...relativi al CSS si sommano agli..." sostituendo con il seguente periodo: "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 pesante, che si riversa sulle uniche "arterie" insistenti nella zona";

Aggiungere il punto n.6 avente il seguente tenore:

- b) Escludere dall'area sottoposta a vincolo la Zona industriale a sinistra di Via Tiburtina Km 8300 prospiciente la zona PIP 1, in quanto zona industriale urbanizzata e pianificata, in cui non insistono unità di paesaggio da salvaguardare (area santa sinforosa);

Aggiungere il punto 7 avente il seguente tenore:

- c) Integrare le norme del Vincolo con la statuizione per la quale gli edifici legittimati presenti all'interno del perimetro, indipendentemente dalla classificazione di tutela, siano sottoposti alla facoltà prevista per gli edifici residenziali e non della tutela di paesaggio agrario di continuità, fermo restando la disciplina delle aree urbanizzate, (paesaggio degli insediamenti urbani);

aggiungere l'osservazione n. 8 del seguente tenore:

- d) Dall'apposizione del Vincolo restano esclusi le aree dei piani urbanistici di attuazione del P.R.G., vigenti e non decaduti alla data dell'apposizione del Vincolo e che non siano esauriti nella loro capacità edificatoria. In subordine declassare la tutela da "paesaggio agrario di rilevante valore a paesaggio dell'insediamento urbano";

aggiungere il punto 9 da inserire alla fine del testo come da foglio allegato (2):

- 9) Conclusioni.

Negli ultimi 50 anni, come anticipato, il territorio e la città di Guidonia Montecelio 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 VV.FF/ Protezione Civile e il complesso industriale dell'UNICEM, la zona d'insediamento produttivo).

DELIBERA DI CONSIGLIO n.42 del 14-07-2025 Comune di Guidonia Montecelio

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, 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. 22.1.24 n.42), così da prevenire 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 plan 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'alveolo di leale collaborazione tra pubbliche amministrazioni.

Si facoltizza il Dirigente dell'Area IV a redigere un unico testo coordinato con il presente emendamento.

**PRESIDENTE D'ALISA:** Andiamo in votazione della proposta comprensiva del maxi emendamento approvato.

Dato atto che, il Presidente a questo punto sottopone a votazione la suesposta proposta di deliberazione così come emendata:

Alla unanimità di voti espressi per alzata di mano dai 21 Consiglieri Comunali presenti e votanti:

## **DELIBERA**

**DI PRENDERE ATTO** quanto in premessa, quale parte motiva del provvedimento ai sensi e per gli effetti dell'art 3 della L. 241/1990;

### **DI APPROVARE:**

- La proposta progettuale, contenente l'ipotesi di nuove infrastrutture strategiche e mobilità sostenibile che si intendono realizzare, composto dalle seguenti tavole (che si allegano alla presente):
  9. Osservazioni
  10. Tavola n. 1 – Proposta Progettuale
  11. Tavola n. 2 – Dettaglio Progettuale Completamento Viabilità Collefiorito
  12. Tavola n. 3 – Dettaglio Progettuale Bypass Impianto Industriale Unicem – Casello A1
  13. Tavola n. 4 – Proposta Progettuale Inquadramento Generale CTR
  14. Tavola n. 5 – Proposta Progettuale Dettaglio dei nuovi Paesaggi su catastale

DELIBERA DI CONSIGLIO n.42 del 14-07-2025 Comune di Guidonia Montecelio

15. Tavola n. 6 – Proposta Nuova Tavola A PTPR

16. Tavola n. 7 – Nuova Tavola A PTPR con proposta progettuale

- Le Osservazioni allegate al presente atto, da presentare alla dichiarazione di interesse pubblico dell'area delle tenute di Tor Mastorta, Pilo Rotto, dell'inviolata di tor dei Sordi, Castel Arcione, e di alcune località limitrofe "Ambito territoriale sottoposto a tutela ai sensi del dlgs 42/04 in forza del Decreto MIBACT del 16/09/2016.

**DI DEMANDARE** al Dirigente della dell'Area IV Urbanistica gli adempimenti conseguenti, ai fini della trasmissione al MIC di tutti gli elaborati tecnici, contenenti le osservazioni al suddetto decreto di vincolo.

Successivamente con separata votazione, alla unanimità di voti espressi per alzata di mano dai 21 Consiglieri Comunali presenti e votanti, la presente deliberazione viene dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. 267/2000.

Letto, approvato e sottoscritto a norma di legge.

**IL PRESIDENTE**  
**D'ALISA Erick**

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
**DI RINI Gloria**

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del testo unico d.p.r. 445 del 28 dicembre 2000 e del d.lgs n° 82 del 7 marzo 2005 e norme collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa.



# CITTA' DI GUIDONIA MONTECELIO

*Area Metropolitana di Roma Capitale*

## PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

### DELIBERA DI CONSIGLIO

**N. 49 del 09-07-2025**

OGGETTO: APPROVAZIONE - Osservazioni da presentare alla dichiarazione di interesse pubblico dell "area delle tenute di Tor Mastorta, Pilo Rotto, dell'inviolata di tor dei Sordi, Castel Arcione, e di alcune località limitrofe Ambito territoriale sottoposto a tutela ai sensi del dlgs 42/04 in forza del Decreto MIBACT del 16/09/2016 - PROPOSTA PROGETTUALE/INFRASTRUTTURE STRATEGICHE E MOBILITA SOSTENIBILE

## PARERE REGOLARITÀ TECNICA

Ai sensi dell'art. 49 del Decreto legislativo 18.8.2000 n. 267

Si esprime parere Favorevole in relazione alla Regolarità Tecnica della proposta.

Li, 09-07-2025

L'Alta Professionalità  
Paolo Caracciolo

Il presente documento informatico viene sottoscritto digitalmente, ai sensi dell'art. 21, comma 2, del Codice dell'Amministrazione Digitale, approvato con Decreto Legislativo 7 marzo 2005, n. 82.



# **CITTA' DI GUIDONIA MONTECELIO**

*Area Metropolitana di Roma Capitale*

---

## **PROPOSTA DI DELIBERAZIONE**

### **DELIBERA DI CONSIGLIO**

**N. 49 del 09-07-2025**

OGGETTO: APPROVAZIONE - Osservazioni da presentare alla dichiarazione di interesse pubblico dell "area delle tenute di Tor Mastorta, Pilo Rotto, dell'inviolata di tor dei Sordi, Castel Arcione, e di alcune località limitrofe Ambito territoriale sottoposto a tutela ai sensi del dlgs 42/04 in forza del Decreto MIBACT del 16/09/2016 - PROPOSTA PROGETTUALE/INFRASTRUTTURE STRATEGICHE E MOBILITA SOSTENIBILE

## **PARERE REGOLARITÀ CONTABILE**

**Ai sensi dell'art. 49 del Decreto legislativo 18.8.2000 n. 267**

Si esprime parere Favorevole in relazione alla Regolarità Contabile della proposta.

LA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE NON COMPORTA RIFLESSI DIRETTI O INDIRETTI SULLA SITUAZIONE ECONOMICO FINANZIARIA E SUL PATRIMONIO DELL'ENTE.

Li, 10-07-2025

Il Dirigente  
Pierluigi Floridi

Il presente documento informatico viene sottoscritto digitalmente, ai sensi dell'art. 21, comma 2, del Codice dell'Amministrazione Digitale, approvato con Decreto Legislativo 7 marzo 2005, n. 82.





# CITTA' DI GUIDONIA MONTECELIO

*Area Metropolitana di Roma Capitale*

<b>Deliberazione del Consiglio Comunale</b>		Numero	Data
		42	14-07-2025
<b>OGGETTO:</b>	APPROVAZIONE - Osservazioni da presentare alla dichiarazione di interesse pubblico dell "area delle tenute di Tor Mastorta, Pilo Rotto, dell'inviolata di tor dei Sordi, Castel Arcione, e di alcune località limitrofe Ambito territoriale sottoposto a tutela ai sensi del dlgs 42/04 in forza del Decreto MIBACT del 16/09/2016 - PROPOSTA PROGETTUALE/INFRASTRUTTURE STRATEGICHE E MOBILITA SOSTENIBILE		

## **PUBBLICAZIONE**

Del presente atto deliberativo viene iniziata oggi 16-07-2025 la pubblicazione all'Albo Pretorio on-line per 15 giorni consecutivi, fino al giorno 31-07-2025 ai sensi dell'artt. 124 del D.Lgs. 18/8/2000 n° 267.

lì, 16-07-2025

Il Segretario Generale  
Dott.ssa Gloria Di Rini

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del testo unico d.p.r. 445 del 28 dicembre 2000 e del d.lgs n° 82 del 7 marzo 2005 e norme collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa.



# CITTA' DI GUIDONIA MONTECELIO

*Area Metropolitana di Roma Capitale*

<b>Deliberazione del Consiglio Comunale</b>		Numero	Data
		42	14-07-2025
OGGETTO:	APPROVAZIONE - Osservazioni da presentare alla dichiarazione di interesse pubblico dell "area delle tenute di Tor Mastorta, Pilo Rotto, dell'inviolata di tor dei Sordi, Castel Arcione, e di alcune località limitrofe Ambito territoriale sottoposto a tutela ai sensi del dlgs 42/04 in forza del Decreto MIBACT del 16/09/2016 - PROPOSTA PROGETTUALE/INFRASTRUTTURE STRATEGICHE E MOBILITA SOSTENIBILE		

## **CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

Si certifica che la presente deliberazione è esecutiva dal 14-07-2025,

in quanto dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18/8/2000 n° 267.

Il Segretario Generale

Dott.ssa Gloria Di Rini

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del testo unico d.p.r. 445 del 28 dicembre 2000 e del d.lgs n° 82 del 7 marzo 2005 e norme collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa.

# CITTA' DI GUIDONIA MONTECELIO

Citta' Metropolitana di Roma Capitale

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

Osservazioni emendate con DCC n. 42 del 14-07-2025 alla dichiarazione di interesse pubblico dell' *"Area delle tenute di Tor Mastorta, Pilo Rotto, dell'Inviolata di Tor dei Sordi, Castel Arcione, e di alcune località limitrofe"* - Ambito territoriale sottoposto a tutela ai sensi del D.lgs 42/04 in forza del Decreto MIBACT del 16/09/2016

Il Dirigente: Arch. Paolo Caracciolo

Assessore: Paolo Ruggeri

Gruppo di lavoro:

Funz. EQ Arch. Stefania Mastropietro

Funz. Ing. Luca Cristino

Funz. Eugenio Carloni



**Osservazioni emendate con DCC n. 42 del 14-07-2025 alla dichiarazione di interesse pubblico dell' "Area delle tenute di Tor Mastorta, Pilo Rotto, dell'Inviolata di Tor dei Sordi, Castel Arcione, e di alcune località limitrofe" - Ambito territoriale sottoposto a tutela ai sensi del D.lgs 42/04 in forza del Decreto MIBACT del 16/09/2016**

**Proposta Progettuale**

**Indice**

**1.Premessa .....**  
**2.Inquadramento territoriale .....**  
**3. Analisi Fenomeni insediativi -necessità di infrastrutture viarie.....**  
**4.Osservazioni.....**

**\* [ ] testo emendato in Consiglio Comunale con Delibera n. 42 del 14-07-2025**

**1.PREMESSA**

Con Nota MIBAC prot. 6328/2025, acquisita al protocollo dell'Ente al n. 32645 del 21/03/2025, è stato trasmesso a questo Comune, 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, corredata della seguente documentazione (consistente negli elaborati allegati 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):

- 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
- 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.

A seguito di detta trasmissione questo Comune, in ossequio all'art.138 comma 3 del Dlgs 42/04, ha proceduto alla pubblicazione all'albo pretorio al n. 1301 del 24/03/2025 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"

Con Delibera di Giunta n. 82 del 24.06.2025 l'organo competente ha ritenuto necessario impartire indirizzi ben precisi per la redazione delle osservazioni da presentare al MIBAC sul suddetto decreto di vincolo, sulla base di un progetto più ampio di sviluppo delle reti infrastrutturali che il Comune intende mettere in atto.

**2. Inquadramento territoriale**

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, si estende per circa 2000 ettari e 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).

All'interno dell'area individuata dalla 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 anche se attualmente non più utilizzata, comporta un notevole impatto visivo all'interno di detto territorio perimetrato.

Nei pressi della discarica è stato inoltre realizzato, 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.

L'altro intervento ritenuto 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. Infine, all'interno dell'area tutelata secondo la 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.

"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.

Con la nuova proposta di riedizione del vincolo, 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);

- 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".

### **3. Analisi Fenomeni insediativi- necessità di infrastrutture viarie**

Il Comune di Guidonia Montecelio è dotato di Piano Regolatore Generale (PRG), approvato con Deliberazione Consiliare n. 272 del 20/12/1971 e DGR n. 430 del 10/02/1976, pubblicato con BUR n. 11 del 20/04/1976;

A seguito di approvazione dello stesso sono stati, in diversi anni, redatti ed approvati i successivi Piani Attuativi in esecuzione e/o variante al PRG;

La Crescita e la Complessità, connotano preminentemente la fenomenologia insediativa del territorio comunale di Guidonia Montecelio, e costituiscono una chiara testimonianza della dinamicità multiforme dei processi in atto di sviluppo demografico e di attività sul territorio;

Questi fattori, non certo negativi di per sé, necessitano tuttavia di efficaci strumenti di governo e di una pianificazione che contempli una visione organica generale di tutto il territorio, per orientare le trasformazioni della città in un'ottica di sostenibilità ambientale, di contenimento del consumo del suolo.

In assenza di questi, il processo aggregativo può comportare disfunzioni, criticità e insostenibilità e una azione rivolta solamente alla risoluzione di singole problematiche specifiche e localizzate, avulse da un inquadramento di politica territoriale.

A fronte di tale situazione e di avvisaglie di criticità e di una serie di fenomeni di squilibrio, le attuali esigenze effettive di tutela, recupero, sviluppo, infrastrutturazione locale e dotazione di servizi sono notevolmente aumentate.

In occasione della proposta di riedizione, da parte del MIBAC, della Dichiarazione di notevole interesse pubblico per "Area delle tenute storiche di Tor Mastorta, di Pilo Rotto, dell'Inviolata, di Tor dei Sordi, di Castell'Arcione e di alcune località limitrofe", che ha uno sviluppo areale di straordinaria ampiezza, ed in particolare coinvolge zone di particolare interesse pubblico/strategico per questa Amministrazione, La Giunta Comunale con atto di indirizzo n.82 del 24.06.2025 ha ritenuto di fornire specifico indirizzo agli uffici e al Dirigente Area IV, al fine della redazione delle osservazioni al suddetto decreto di vincolo, nell'ottica di una futura pianificazione, che come sopra rappresentato, abbia una visione organica di tutto il territorio;

Che pertanto nell'ottica di qualificare la città esistente e nel contempo avere un progetto organico di sviluppo di tutto il territorio, anche al fine di garantire uno sfruttamento del territorio capace di bilanciare lo sviluppo dell'attività antropica ed economica con esigenze di tutela del paesaggio, La Giunta Comunale, con il suddetto atto di indirizzo, ha ritenuto estremamente importante riqualificare/ dotare il quadrante a nord-est della Città di opere infrastrutturali importanti;

In particolare, chiedendo agli uffici di elaborare una proposta progettuale che preveda, in un'ottica di limitato consumo di suolo, di aumentare le dotazioni infrastrutturali territoriali attraverso:

- il potenziamento della viabilità ordinaria, soprattutto per il collegamento strategico alle infrastrutture ed ai servizi pubblici esistenti e di prossimo sviluppo, come ad esempio un bypass tra l'impianto industriale Unicem ed il Casello A1 Guidonia Montecelio, il realizzando nuovo ospedale di Tivoli in zona Albuccione, e la nuova Stazione Ferroviaria di Guidonia Montecelio.

- favorire la mobilità sostenibile, alternativa all'uso di mezzi privati, che in parallelo alla viabilità ordinaria, consenta il collegamento degli uffici comunali, dislocati sul territorio, dei servizi pubblici essenziali, come la nuova Stazione FS, promuovendo al contempo lo sviluppo del verde urbano, utilizzando i percorsi ciclo-pedonali come collegamento intra-comunale.
- l'incremento di aree pubbliche o la realizzazione di nuove opere pubbliche a servizio del contesto urbano esistente, dotando il territorio di un presidio di tutela, come ad esempio una caserma dei VV.FF. / Protezione Civile, anche attraverso forme di partecipazione pubblico-privato.

Nello specifico l'atto di indirizzo indicava precisamente le seguenti proposte di progetti di sviluppo:

- 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 a supporto dell'impianto industriale Unicem.
- Sviluppo di una nuova viabilità, alternativa e sostenibile, di collegamento tra le varie zone, poste a sud del casello autostradale, di Guidonia Montecelio che consenta:
  1. di completare la viabilità della zona di Collefiorito, che attualmente è caratterizzata da una viabilità periferica con strade di ridotta dimensione e senza uscita;
  2. di collegare direttamente le zone, della Sorgente, attualmente area in via di espansione, 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, con la dorsale autostradale A1;
  3. dotare il territorio di un nuovo presidio di tutela/controllo ambientale, in prossimità dello svincolo autostradale, area strategica di collegamento, che questa amministrazione vuole ulteriormente potenziare, come ad esempio una caserma dei VV.FF. / Protezione Civile, data anche la presenza nelle immediate vicinanze, della discarica dell'inviolata e dell'impianto TMB;
  4. di riqualificare l'esistente Via dell'Inviolata, al fine di collegare rapidamente le zone a Nord del Comune di Guidonia Montecelio quali S. Lucia e Palombara, con le suddette infrastrutture e servizi pubblici (Nuovo Ospedale, Nuova Caserma e Nuova Stazione FS);
  5. di dotare il territorio di una capillare viabilità sostenibile, di collegamento delle aree verdi e dei principali uffici e servizi pubblici presenti sul territorio, capace di incrementare lo sviluppo degli aspetti turistici e culturali. Tali corridoi e percorsi naturalistici dovranno essere capaci di riconnettere il frammentato tessuto urbano, non soltanto per il collegamento ai servizi pubblici, ma soprattutto per la moderazione del traffico veicolare e conseguente riduzione/compensazione dell'inquinamento;

#### **4. OSSERVAZIONI**

##### **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 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 NT 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 **"E' 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 A1 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 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.

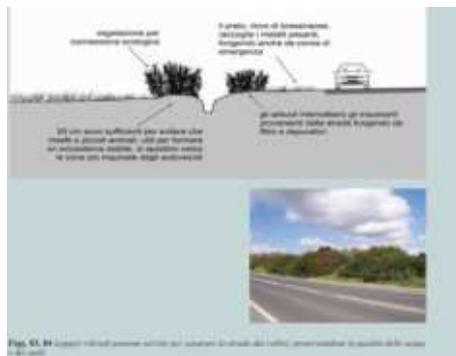
Questo tipo di intervento, così come ipotizzato, diventa pertanto uno strumento di conoscenza del paesaggio che si attraversa ed ha lo scopo fondamentale **di restituire alle comunità locali un'area fruibile e dotata di un buon livello di qualità paesistico ambientale complessivo** .

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.



*Fig. 80, 81, 82 Esempio di un agricoltore alternativo per mitigare gli impatti dovuti alla frattura del tessuto paesistico, alle polveri disperse e all'inquinamento del suolo e delle colture.*

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 rappresenta 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'A1 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 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 Sinfiorosa).**

**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, 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. ]





TAV. 2

Il Dirigente: Arch. Paolo Caracciolo  
Assessore: Paolo Ruggeri

Gruppo di lavoro:  
Funz. EQ Arch. Stefania Mastropietro  
Funz. Ing. Luca Cristino  
Funz. Eugenio Carloni



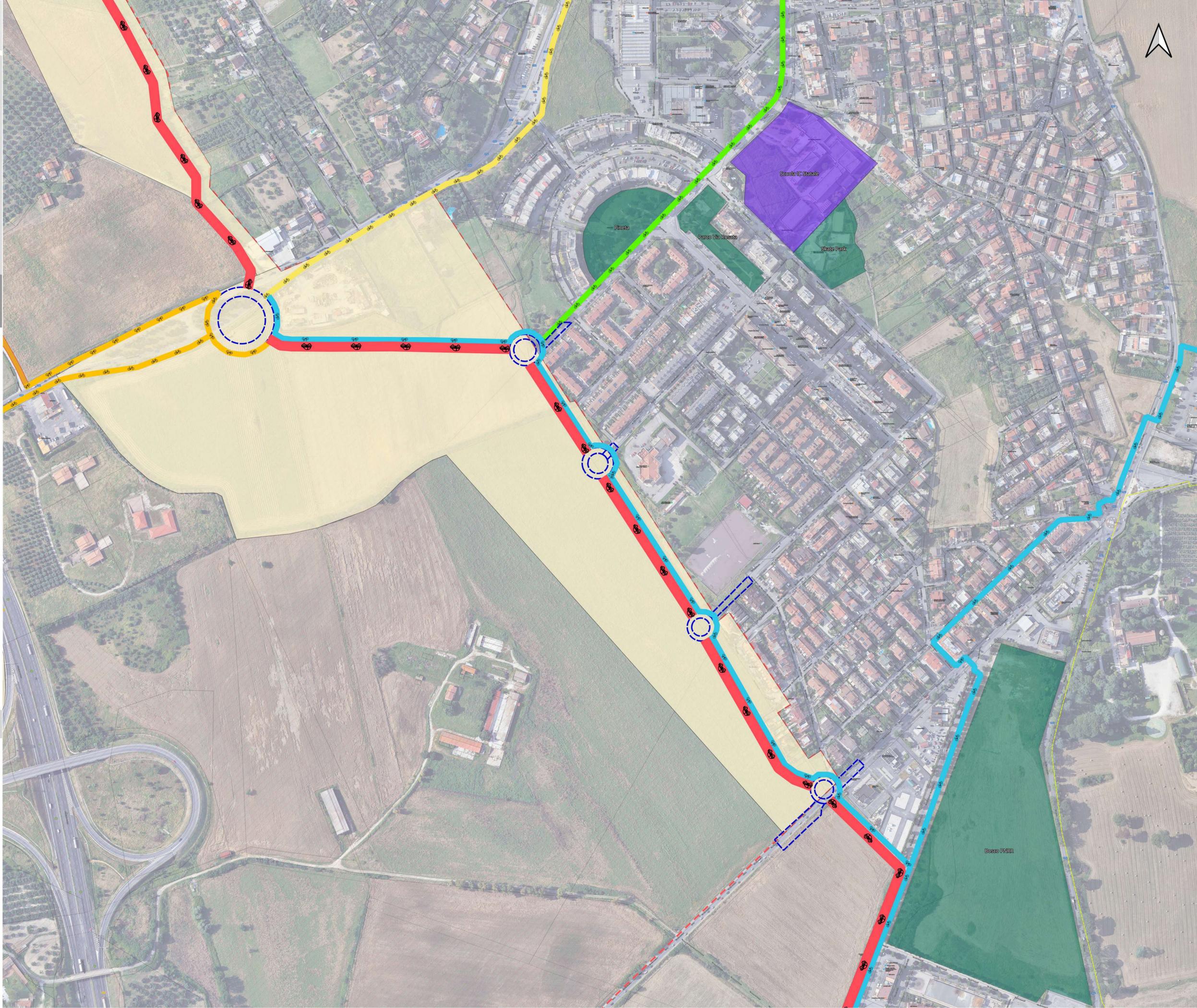
Osservazioni alla dichiarazione di interesse pubblico dell' "Area delle tenute di Tor Mastorta, Pilo Rotto, dell'Inviolata di Tor dei Sordi, Castel Arcione, e di alcune località limitrofe"  
Ambito territoriale sottoposto a tutela ai sensi del D.lgs 42/04 in forza del Decreto MIBACT del 16/09/2016

Dettaglio Progettuale - Completamento Viabilità Colle Fiorito

Ed. Luglio 2025

Leggenda

- Aree oggetto della richiesta di modifica del Paesaggio da Agrario di Rilevante Valore a Paesaggio Agrario di Continuita'
- Rotatorie
- Riqualif. Percorso Panoramico Selciatella
- Pista Collofiorito Sorgente - FS
- Nuova Viabilità Collefiorito
- Collefiorito - FS
- SP48
- Pista Collofiorito Sorgente - Stazione FS
- Servizi Pubblici
- Parchi Att Sportive
- 48 Collefiorito
- Limiti Amministrativi\_Guidonia Montecelio
- Area D.M. Tor Mastorta





Osservazioni alla dichiarazione di interesse pubblico dell' "Area delle tenute di Tor Mastorta, Pilo Rotto, dell'Inviolata di Tor dei Sordi, Castel Arcione, e di alcune località limitrofe"  
Ambito territoriale sottoposto a tutela ai sensi del D.lgs 42/04 in forza del Decreto MIBACT del 16/09/2016

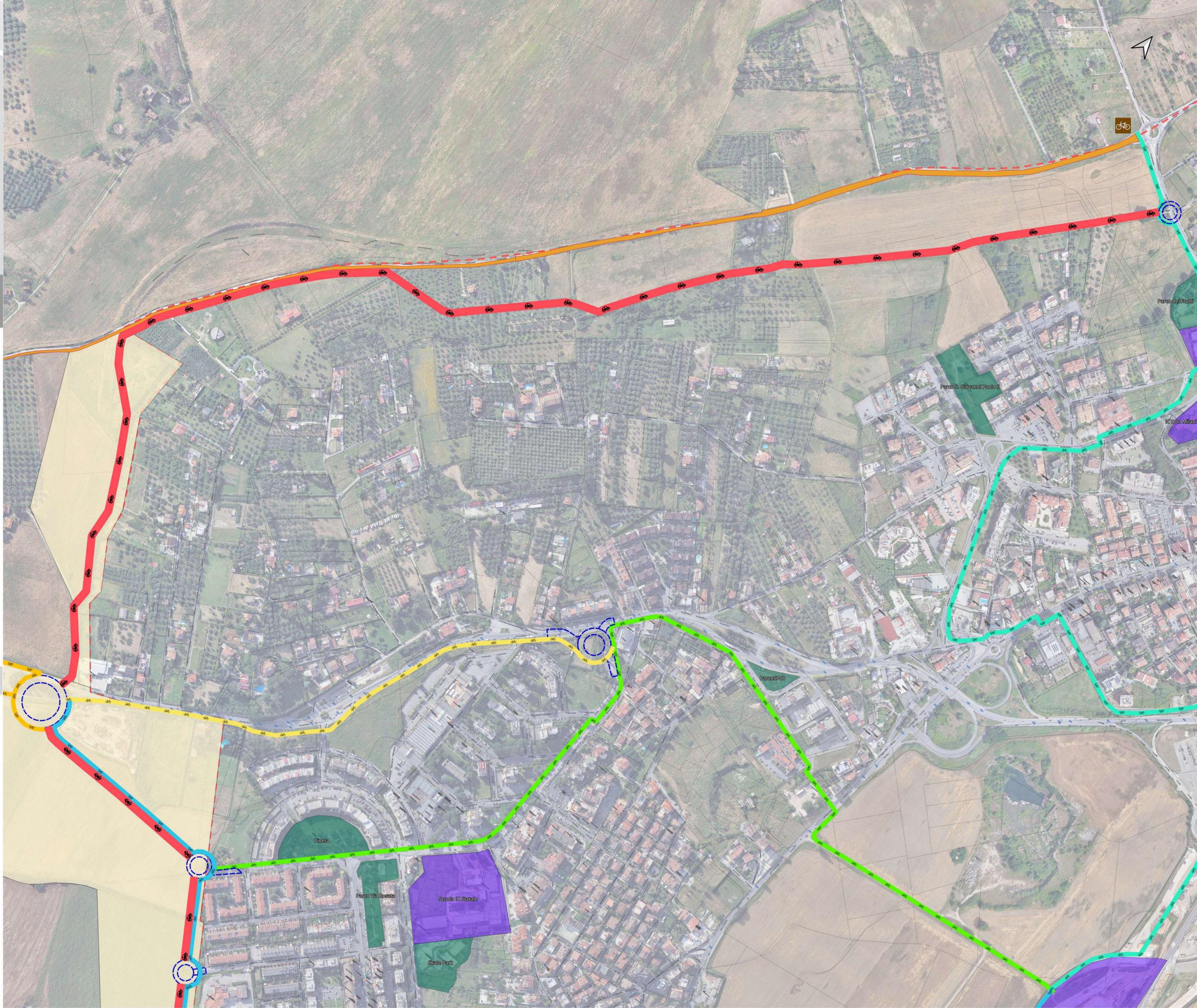
Dettaglio Progettuale - Bypass impianto industriale Unicem - Casello A1

Ed. Luglio 2025

### Leggenda

▭ Aree oggetto della richiesta di modifica del Paesaggio da Agrario di Rilevante Valore a Paesaggio Agrario di Continuita'

- Rotatorie
- Riquilif. Percorso Panoramico Selciatella
- Pista Collofiorito Sorgente - FS
- Bypass impianto industriale Unicem - Casello A1
- Aree oggetto Mod in Paes Agr. di Continuita'
- ColleFiorito - FS
- SP48
- Servizi Pubblici
- ParchiAttSportive
- 48ColleFiorito
- Limiti Amministrativi\_Guidonia Montecelio
- Area D.M. Tor Mastorta





Osservazioni alla dichiarazione di interesse pubblico dell' "Area delle tenute di Tor Mastorta, Pilo Rotto, dell'Inviolata di Tor dei Sordi, Castel Arcione, e di alcune località limitrofe" Ambito territoriale sottoposto a tutela ai sensi del D.lgs 42/04 in forza del Decreto MIBACT del 16/09/2016

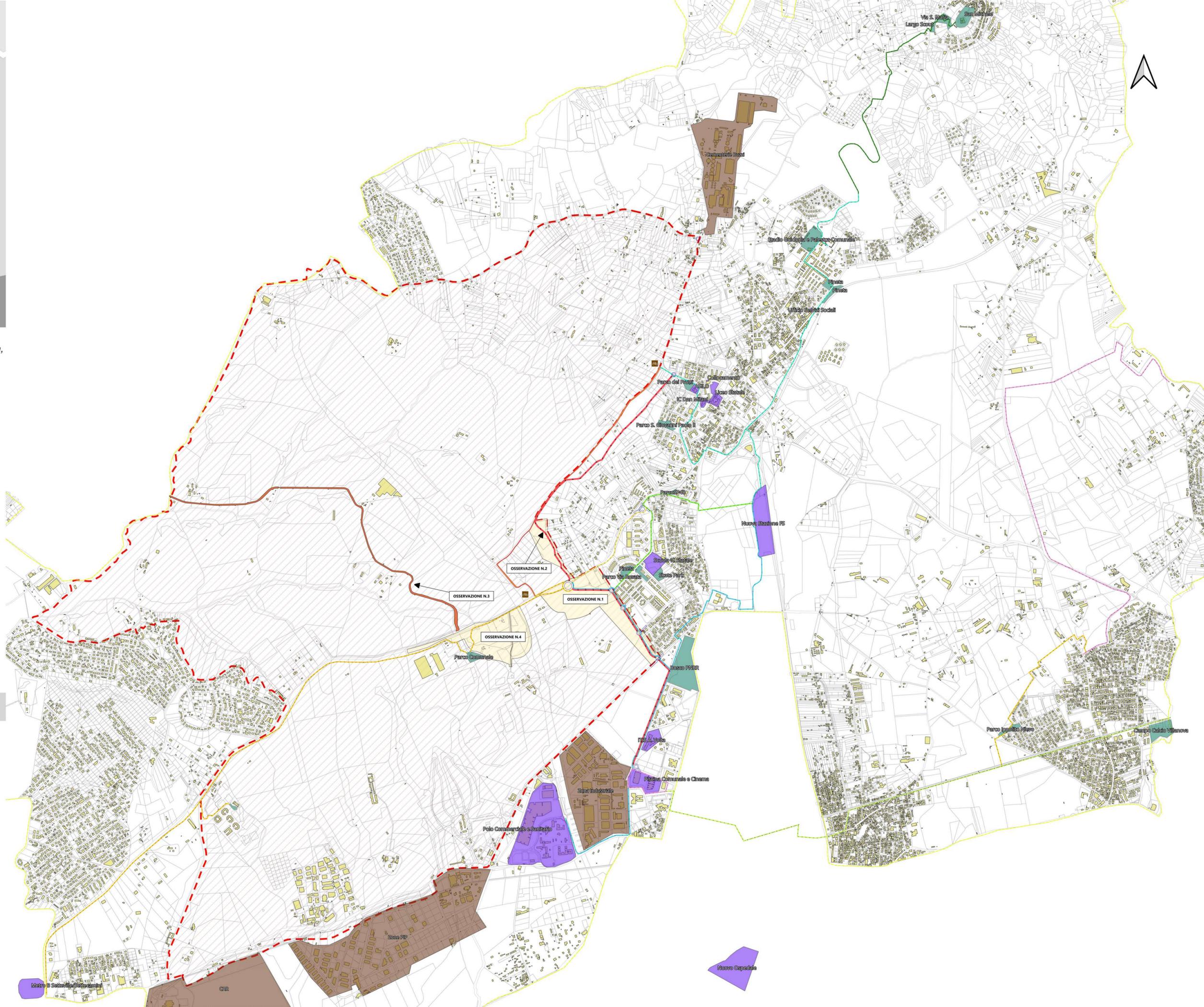
Proposta Progettuale - Inquadramento Generale CTR

Ed. Luglio 2025

### Leggenda

Area oggetto della richiesta di modifica del Paesaggio da Agrario di Rilevante Valore a Paesaggio Agrario di Continuità'

- Rotatorie
- Riquilif. Percorso Panoramico Selciatella
- Pista Collofiorito Sorgente - FS
- Nuova Viabilità'
- Tracciato Stradale Inviolata
- Zone D
- Pista Gravel Guidonia - Montecelio
- Pista Podistica PNRR
- ColleRosaVillanova
- ColleRosa
- PietraraGuidoniaCentro
- ColleFiorito - FS
- SP48
- Pista Bivio - Villanova
- Percorso Gravel Bivio - Villanova
- ServiziPubblici
- ParchiAttSportive
- 48ColleFiorito
- Limiti Amministrativi\_Guidonia Montecelio
- Area D.M. Tor Mastorta





TAV. 6

Il Dirigente: Arch. Paolo Caracciolo  
Assessore: Paolo Ruggeri

Gruppo di lavoro:  
Funz. EQ Arch. Stefania Mastropietro  
Funz. Ing. Luca Cristino  
Funz. Eugenio Carloni



*Osservazioni alla dichiarazione di interesse pubblico dell' "Area delle tenute di Tor Mastorta, Pilo Rotto, dell'Inviolata di Tor dei Sordi, Castel Arcione, e di alcune località limitrofe"*

*Ambito territoriale sottoposto a tutela ai sensi del D.lgs 42/04 in forza del Decreto MIBACT del 16/09/2016*

*Proposta Nuova Tavola A PTPR*

*Ed. Luglio 2025*

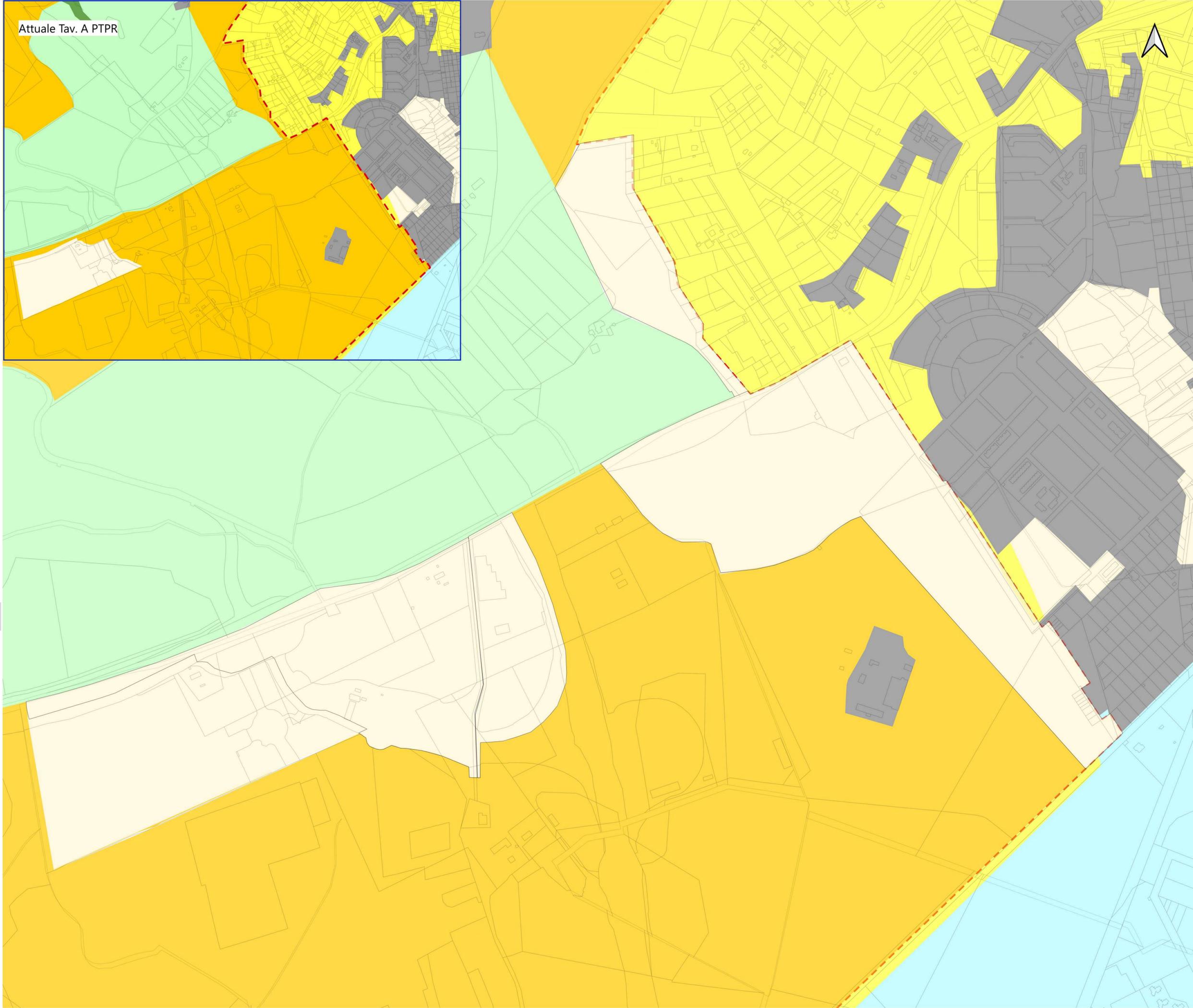
## Leggenda

 Aree oggetto della richiesta di modifica del Paesaggio da Agrario di Rilevante Valore a Paesaggio Agrario di Continuita'

 Limiti Amministrativi\_Guidonia Montecelio

Paesaggi PTPR Tav. A

- Acqua
- Paesaggio Agrario di Continuita'
- Paesaggio Agrario di Continuita'
- Paesaggio Agrario di Rilevante Valore
- Paesaggio Agrario di Valore
- Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione
- Paesaggio degli Insediamenti Urbani
- Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici
- Paesaggio Naturale
- Paesaggio Naturale di Continuita'
- Paesaggio Naturale di Continuita'
- Paesaggio Naturale Agrario
- Parchi, ville e giardini storici
- Paesaggio dell'Insediamento Storico Diffuso
- Reti, Infrastrutture e Servizi
- Perimetro D.M. Tor Mastorta



Attuale Tav. A PTPR

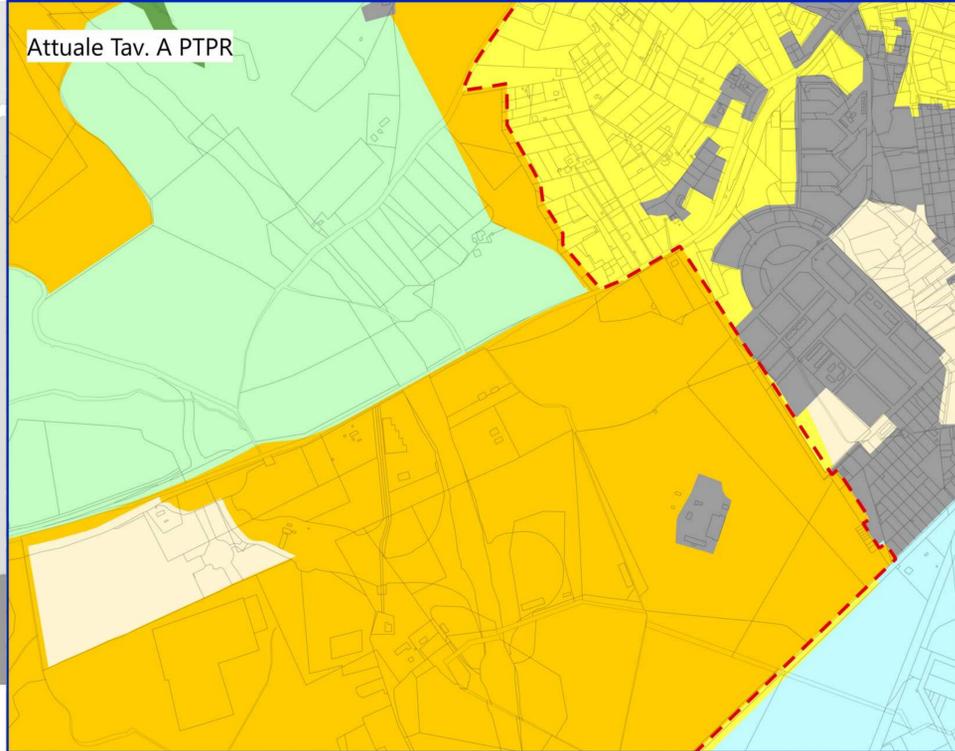


**CITTA' DI GUIDONIA MONTECELIO**  
 Città Metropolitana di Roma Capitale  
**AREA IV - URBANISTICA E RIGENERAZIONE URBANA - EDILIZIA PRIVATA**

TAV. 7

Il Dirigente: Arch. Paolo Caracciolo  
 Assessore: Paolo Ruggeri

Gruppo di lavoro:  
 Funz. EQ Arch. Stefania Mastropietro  
 Funz. Ing. Luca Cristino  
 Funz. Eugenio Carloni

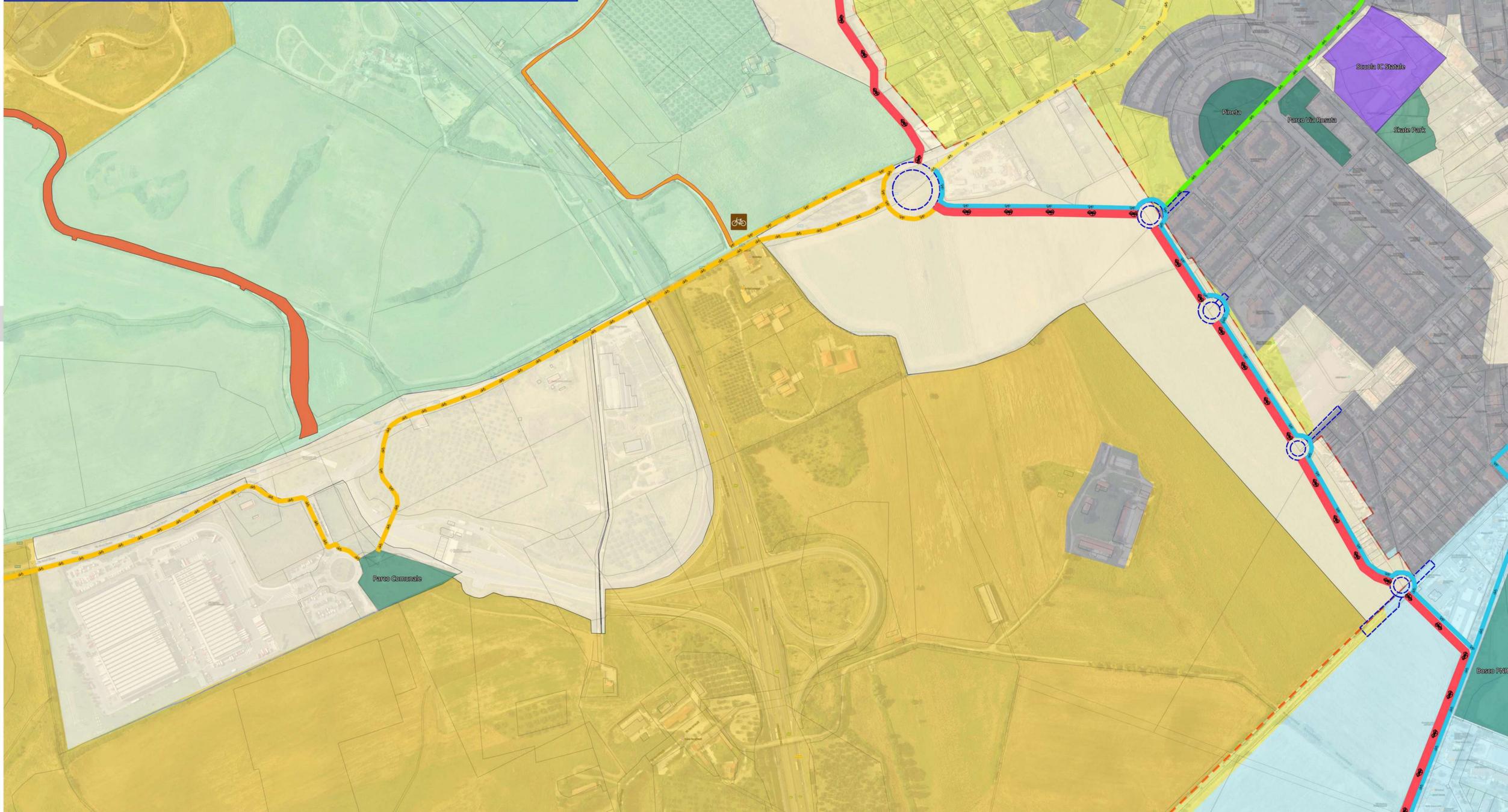



*Osservazioni alla dichiarazione di interesse pubblico dell' "Area delle tenute di Tor Mastorta, Pilo Rotto, dell'Inviolata di Tor dei Sordi, Castel Arcione, e di alcune località limitrofe"*

*Ambito territoriale sottoposto a tutela ai sensi del D.lgs 42/04 in forza del Decreto MIBACT del 16/09/2016*

*Nuova Tavola A del PTPR con proposta progettuale*

*Ed. Luglio 2025*



**Leggenda**

- Aree oggetto della richiesta di modifica del Paesaggio da Agrario di Rilevante Valore a Paesaggio Agrario di Continuità
  - Rotatorie
  - Riqualif. Percorso Panoramico Selciatella
  - Pista Collofiorito Sorgente - FS
  - Nuova Viabilità
  - ColleFiorito - FS
  - SP48
  - Servizi Pubblici
  - ParchiAttSportive
  - 48ColleFiorito
  - Limiti Amministrativi Guidonia Montecelio
  - Perimetro D.M. Tor Mastorta
- Paesaggi PTPR Tav. A
- Acqua
  - Paesaggio Agrario di Continuità
  - Paesaggio Agrario di Continuità
  - Paesaggio Agrario di Rilevante Valore
  - Paesaggio Agrario di Valore
  - Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione
  - Paesaggio degli Insediamenti Urbani
  - Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici
  - Paesaggio Naturale
  - Paesaggio Naturale di Continuità
  - Paesaggio Naturale di Continuità
  - Paesaggio Naturale Agrario
  - Parchi, ville e giardini storici
  - Paesaggio dell'Insediamento Storico Diffuso
  - Reti, Infrastrutture e Servizi

Attuale Perimetro D.M. Tor Mastorta



TAV. 8

Il Dirigente: Arch. Paolo Caracciolo  
Assessore: Paolo Ruggeri

Gruppo di lavoro:  
Funz. EQ Arch. Stefania Mastropietro  
Funz. Ing. Luca Cristino  
Funz. Eugenio Carloni



Osservazioni alla dichiarazione di interesse pubblico dell' "Area delle tenute di Tor Mastorta, Pilo Rotto, dell'Inviolata di Tor dei Sordi, Castel Arcione, e di alcune località limitrofe" Ambito territoriale sottoposto a tutela ai sensi del D.lgs 42/04 in forza del Decreto MIBACT del 16/09/2016

Osservazioni Emendate con DCC n. 42 del 14-07-2025

OSSERVAZIONE N.6

Leggenda

- Nuovo Perimetro D.M. Tor Mastorta
- Zone D





**CITTÀ DI GUIDONIA MONTECELIO**  
*Area Metropolitana di Roma Capitale*  
*Area I – Affari Generali – Servizi Demografici – Sistemi Informativi*  
**UFFICIO ALBO PRETORIO**

AL DIRIGENTE  
AREA IV – URBANISTICA, RIGENERAZIONE URBANA  
EDILIZIA PRIVATA

Oggetto: 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..

Si comunica che l'Avviso in oggetto, ricevuto con prot. 32645 del 21-03-2025, è stato pubblicato nell'Albo Pretorio On-Line sezione Avvisi Pubblici per novanta giorni, come da vostra richiesta, dal giorno 24.03.2025 al giorno 22.06.2025, con il numero di registro: 1301.

Distinti saluti

Il Responsabile E.O. dell'U.O.  
Dott. ~~Giovan Felice~~ Mancini

Guidonia Montecelio 26.06.2025