



**Città metropolitana  
di Roma Capitale**

**DIPARTIMENTO IV  
Pianificazione, Sviluppo e Governo del Territorio  
SERVIZIO 1 “Urbanistica e attuazione del PTMG”**

**Il Dirigente**, Dott. Marco Cardilli

## **REGIONE LAZIO**

Direzione Regionale per lo Sviluppo Economico,  
Attività Produttive e Ricerca  
[sviluppoeconomico@regione.lazio.legalmail.it](mailto:sviluppoeconomico@regione.lazio.legalmail.it)

## **REGIONE LAZIO**

Ufficio Rappresentante unico e Ricostruzione, Conferenze di servizi  
[conferenediservizi@regione.lazio.legalmail.it](mailto:conferenediservizi@regione.lazio.legalmail.it)

e, p.c.

## **CITTÀ METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE**

UE - Supporto al Sindaco metropolitano e relazioni istituzionali  
[protocollo@pec.cittametropolitanaroma.it](mailto:protocollo@pec.cittametropolitanaroma.it)

**Oggetto:** Accordo di insediamento e sviluppo tra la Regione Lazio, la Città di Guidonia Montecelio e il C.A.R. (Centro Agroalimentare Roma ScpA) - Indizione della conferenza di servizi preliminare ex art. 14, co. 3, Legge n. 241/1990 nonché art. 4, co. 5 della L.R. n. 28/2019 per l'approvazione del progetto di espansione e miglioramento dell'insediamento produttivo sito in Via Tenuta del Cavaliere a Guidonia Montecelio (Comparto B).

Con nota del 27/01/2022, prot. 82561 (acquisita agli atti della Città metropolitana di Roma Capitale in pari data al prot. 19650) la Regione Lazio - Direzione Regionale per lo Sviluppo Economico, Attività Produttive e Ricerca -, ha indetto una Conferenza di Servizi preliminare (ai sensi dell'art. 14, co. 3, L. n. 241/1990 nonché dell'art. 4, co. 5 della L.R. n. 28/2019) relativamente al progetto di espansione e miglioramento dell'insediamento produttivo sito in Via Tenuta del Cavaliere “Comparto B”, nel Comune di Guidonia Montecelio. Detto progetto è stato proposto dal C.A.R. SCpA. (Centro Agroalimentare Roma) in data 30 luglio 2021 (ai sensi dell'art. 4, co. 2 della L.R. n. 28/2019).

La richiamata Conferenza è finalizzata, oltre che all'indicazione da parte dei soggetti coinvolti dei necessari pareri, intese, concerti, nulla osta, autorizzazioni, concessioni o altri atti di assenso comunque denominati da richiedere in sede di progettazione definitiva, a recepire indicazioni sulla procedura di variazione dello strumento urbanistico più speditiva e adatta al progetto proposto.

L'indizione della richiamata Conferenza di Servizi preliminare procede dall'Accordo di Insediamento e Sviluppo sottoscritto tra la Regione Lazio, il Comune di Guidonia Montecelio ed il C.A.R. S.CpA. (ai sensi dell'art. 4, co. 2, L.R. n. 28/2019) approvato mediante Determinazione regionale n. G13703 del 09/11/2021 alla quale si rimanda per le precipue specifiche.

Precedentemente, con D.G.R. Lazio n. 287 del 21/05/2021 (pubblicata sul B.U.R. Lazio n. 52 del 27/05/2021) è stato approvato lo schema di protocollo di intesa tra Regione Lazio, la Città metropolitana di Roma Capitale e il Comune di Guidonia Montecelio (che ai fini della presente nota si intende richiamato integralmente) finalizzato all'individuazione degli indirizzi di programmazione per la



Dipartimento IV Servizio 1  
Sede: Via G. Ribotta, 41/43 – 00144 - Roma  
Telefono 06-67664925/4939/4951/4845/4922  
Pec: [pianificaterr@pec.cittametropolitanaroma.it](mailto:pianificaterr@pec.cittametropolitanaroma.it)  
E-mail: [urbanistica@cittametropolitanaroma.it](mailto:urbanistica@cittametropolitanaroma.it)

SISTEMA DI GESTIONE  
QUALITÀ CERTIFICATO  
**CQY**  
CERTIQUALITY  
UNI EN ISO 9001:2015



**Il Dirigente**, Dott. Marco Cardilli

composizione di un piano di valorizzazione dell'ambito denominato “Tavernelle”, ricadente nel territorio dell'Amministrazione comunale, che a meri fini indicativi è stato suddiviso in cinque Comparti, individuati dalla lettera A alla lettera E più la zona P.I.P., secondo gli attuali titoli di proprietà (tale suddivisione è stata mutuata da quanto operato con D.G.C. n. 42/2021 del Comune di Guidonia Montecelio avente ad oggetto: *“Atti di indirizzo per la valorizzazione di un ambito strategico produttivo in Loc. Tavernelle”*).

Per quanto concerne la Città metropolitana di Roma Capitale il protocollo d'intesa di cui alla D.G.R. Lazio n. 287/2021 è stato approvato ai fini della sottoscrizione dal Sindaco metropolitano con Decreto n. 129 del 05/11/2021 (pubblicato all'Albo Pretorio metropolitano dal 08/11/2021 al 23/11/2021) che ai fini della presente nota si intende richiamato integralmente.

In detto protocollo d'intesa sono state richiamate le Norme di Attuazione che sottendono all'attuazione e gestione del Piano Territoriale Provinciale Generale (P.T.P.G., approvato con D.C.P. n. 1 del 18 gennaio 2010); in particolare l'art. 65 *“Obiettivi, localizzazione, modalità attuative per le sedi delle funzioni metropolitane”* che riguarda i Parchi delle funzioni Strategiche Metropolitane (PSM) ovvero: *“... (omissis) aree attrezzate unitarie o policentriche (esistenti da ampliare o di nuovo impianto), con famiglie di funzioni coerenti ed integrabili, dotate di servizi organizzati e di dotazioni urbanistiche ed ambientali di elevato livello ... (omissis) ... essi accolgono, con logica di filiera o di compatibilità, funzioni che per il loro livello di specializzazione sono considerate strategiche per lo sviluppo provinciale ... (omissis)”*.

Il progetto di espansione e miglioramento dell'insediamento produttivo sito in Via Tenuta del Cavaliere “Comparto B”, proposto dal C.A.R. SCpA, ricade nell'ambito territoriale individuato dal P.T.P.G. quale *PSM3 parco intercomunale (Roma/Guidonia) di funzioni strategiche metropolitane - diretrice Tiburtina – gruppo aree B* per il quale trova applicazione quanto previsto e, soprattutto, prescritto al richiamato art. 65.

Nello specifico, al comma 6 dell'art. 65 viene prescritto che: *La programmazione e l'attuazione degli interventi nei Parchi di funzioni strategiche sono subordinate ad accordi tra la Provincia e/o i Comuni e/o gli altri soggetti pubblici e privati interessati, finalizzati alla redazione di Programmi di fattibilità e Masterplan di coordinamento spaziale degli interventi stessi;* seguono il comma 7 ed 8 che rispettivamente definiscono il ‘*Programma di Fattibilità accompagnato da Masterplan*’ e la ‘*qualificazione urbanistica ambientale degli interventi*’ come di seguito riportato:

*7. Il Programma di fattibilità accompagnato dal Masterplan, definisce:*

- *gli altri soggetti pubblici e privati da coinvolgere nell'iniziativa, nonché i portatori di competenze settoriali (ad es. Regione, Enti locali, FS, ANAS, Ministeri, Demanio, Università e Centri di ricerca, Camera di Commercio, Agenzie di sviluppo regionali e provinciali);*
- *la filiera di usi compatibili da favorire e la precisazione delle funzioni attribuibili alle singole parti previo coordinamento della domanda degli enti;*
- *il modello organizzativo unitario o lo schema orientativo dell'assetto strutturale dell'ambito (Masterplan) nella sua caratterizzazione territoriale, fondiaria, infrastrutturale, ambientale, di servizi e operativa, distinguendo tra spazi fondiari edificabili e spazi d'uso pubblico e nell'eventuale sua articolazione in sub ambiti;*
- *le condizioni di fattibilità dell'iniziativa da attuarsi per parti funzionalmente complete in tempi successivi, mantenendo la coerenza complessiva dell'insediamento;*





**Il Dirigente**, Dott. Marco Cardilli

- le condizioni di accessibilità esterna ed interna nonché i livelli tecnologici e telematici di comunicazione che devono essere assicurati;
- il bilancio delle risorse ambientali di base (consumi d'acqua, suolo, inquinamento, vegetazione) ed i provvedimenti per il loro mantenimento, miglioramento, in un rapporto equilibrato;
- le nuove dotazioni ambientali e di servizi prevedibili, curando l'immagine formale dell'insediamento ed i suoi rapporti con il contesto urbano e paesistico;
- gli strumenti urbanistici e di gestione, da utilizzare per disciplinare gli interventi e per assicurare il coordinamento e l'efficacia delle azioni attuative; i soggetti operativi incaricati di redigere il piano o i piani ed i progetti e curarne l'attuazione direttamente o in concessione;
- i soggetti e gli strumenti finanziari prevedibili e le modalità di gestione economica e sociale delle opere realizzate;
- le regole unificate della perequazione degli oneri urbanistici e delle compensazioni ambientali legate agli interventi.

8. Per la qualificazione urbanistica ambientale degli interventi si formulano le seguenti ulteriori direttive:

- nella TP2 la rappresentazione delle aree relative al presente articolo ha valore di direttiva. Essa indica una superficie maggiore degli insediamenti esistenti o previsti dai piani vigenti al fine di realizzare una riserva di aree, anche per interventi futuri o da utilizzare in sede di intese;
- l'edificazione deve essere realizzata per quanto possibile a completamento e qualificazione degli spazi pubblici e delle tessiture edilizie esistenti;
- in tutti gli interventi la progettazione deve accentuare i caratteri e le dotazioni ambientali degli insediamenti con accorgimenti specifici, garantendo il mantenimento della più ampia percentuale di superfici a suolo permeabili.

Nella richiamata D.G.R. Lazio n. 287/2021 viene espressamente dichiarato che: “...*(omissis) lo schema di protocollo di intesa, contenuto nell’Allegato A del presente atto di cui costituisce parte integrante e sostanziale, arrà la finalità di regolare gli indirizzi e gli obiettivi comuni,*” e coerentemente, fermo restando quanto stabilito dal già citato art. 65 e relativi commi, nel protocollo d'intesa (Allegato A alla D.G.R. Lazio) vengono definiti gli indirizzi programmatici come di seguito riportato:

*Art. 3 Indirizzi programmatici*

1. Le parti, ciascuna per la propria competenza, con il presente protocollo, definiscono in maniera sinergica gli indirizzi programmatici al piano di valorizzazione unitario dell’ambito Tavernelle, come identificato nell’elaborato grafico allegato, condividendo le seguenti linee guida:

- a. conservare le caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio, in conformità ai piani sovraordinati (PTPG-PTPR), salvaguardando il patrimonio ambientale, paesaggistico e culturale, fattore identitario per la comunità locale, al fine di garantirne la fruizione e consentire la crescita economico sociale del territorio;
- b. prevedere una sistemazione dell’area mediante la realizzazione di un parco agricolo, con percorsi didattici, naturalistici e ricreativi, e l’individuazione di aree da destinare ad orti urbani, con tecniche di agricoltura biologica e biodinamica, in continuità con le attività agricole già esistenti e ad esaltazione delle caratteristiche del territorio, frammento della campagna romana caratterizzato dalla presenza di numerosi corsi d’acqua e paesaggi storici;
- c. valorizzare le presenze archeologiche presenti sul territorio mediante interventi di restauro volti a garantire la fruizione delle aree;
- d. favorire il principio della transizione ecologica mitigando l’impatto del trasporto su gomma a favore di quello su rotaia con nuovi punti di scambio delle merci, investendo su mezzi di trasporto ad emissioni zero e prevedendo piste ciclopedinale di collegamento tra i punti di interesse dell’area;





**Il Dirigente**, Dott. Marco Cardilli

e. redigere programmi unitari di valorizzazione territoriale del patrimonio regionale mediante interventi di riqualificazione delle aree interessate, da porre in essere anche con il coinvolgimento dei soggetti privati;

2. L'attuazione degli interventi ricadenti all'interno del delineato piano di valorizzazione unitario è distinta in fasi autonome e indipendenti. Ciascun intervento sarà quindi autorizzato ed attuato con tempi e modalità definiti dalla procedura amministrativa ad essi applicabile in conformità alle disposizioni normative vigenti, consentendo in tal modo lo sviluppo di singoli interventi all'interno di un quadro unitario di insieme.

Da tutto quanto sopra riportato si evince che la realizzazione dei singoli interventi ricadenti nel *PSM3 parco intercomunale (Roma/Guidonia) di funzioni strategiche metropolitane - direttrice Tiburtina* non può prescindere da un propedeutico quadro unitario d'insieme (programma unitario di valorizzazione) il quale tenga conto, nell'intero ambito di riferimento, di tutti i “pesi” urbanistici ed ambientali concorrenti al fine di garantire, quanto più possibile, uno sviluppo coerente ed omogeneo. A tal proposito si evidenzia che l'area interessata dalle previsioni, e segnatamente dai Comparti C ed E, presenta caratteristiche di elevato valore naturalistico, rappresentando una componente primaria della R.E.P. (Rete Ecologica Provinciale) oltretutto destinata nelle previsioni del P.T.P.G. all'istituzione dell'Area Protetta proposta del Fiume Aniene APP6. Pertanto sarà necessario, per tale ambito, effettuare una attenta valutazione degli aspetti ambientali e degli impatti attesi su di essi al fine di salvaguardare l'efficienza della R.E.P. e assicurare la tutela dei valori naturalistici presenti, tenuto altresì conto che ai sensi dell'art. 26, c.4 delle N.A. di P.T.P.G. la disciplina della R.E.P. per tali ambiti assume carattere prescrittivo.

Il programma unitario di valorizzazione, più volte in narrativa richiamato, nelle norme di P.T.P.G. viene definito “Programma di Fattibilità accompagnato dal Masterplan” (art. 65, co. 7) il quale, lungi dal qualificarsi come un piano attuativo, non avendone le caratteristiche e la configurabilità giuridica, non di meno assolve alla funzione di approfondire e precisare l'organizzazione urbanistica ed ambientale dell'intero ambito di riferimento, eventualmente articolandolo in sub ambiti, spingendosi alla definizione della caratterizzazione territoriale, fondiaria, infrastrutturale, ambientale, di servizi e operativa; altresì distinguendo tra spazi fondiari edificabili e spazi d'uso pubblico.

Il Programma di Fattibilità accompagnato dal Masterplan diviene operativo a seguito del parere di compatibilità al P.T.P.G., così come prescritto dal comma 9, art. 65 delle N.A. e viene assunto dal Comune territorialmente competente all'interno del proprio strumento urbanistico generale quale programma di attuazione dell'ambito territoriale interessato.

Il protocollo d'intesa di cui alla D.G.R. Lazio n. 287/2021 ha parzialmente assolto a quanto prescritto dal richiamato comma 6, art. 65 delle N.A. di P.T.P.G., mancando a tutt'oggi la definizione del Programma di Fattibilità accompagnato dal Masterplan la cui redazione era già stata prevista con D.G.C. di Guidonia Montecelio n. 42/2021 avente ad oggetto “Atti di indirizzo per la valorizzazione di un ambito strategico produttivo in Loc. Tavernelle”.

**Relativamente al progetto proposto dal C.A.R. SC.p.A.**, lo stesso si fonda sul presupposto che la suddivisione in Comparti dell'ambito territoriale interessato (operata con D.G.C. del Comune di Guidonia Montecelio n. 42/2021 e come tale successivamente assunta dal protocollo d'intesa di cui alla





**Il Dirigente**, Dott. Marco Cardilli

D.G.R. Lazio n. 287/2021) sia legittimata ed operante secondo le prescrizioni dettate dall'art. 65 delle N.A. di P.T.P.G.; la qual cosa non trova ancora piena corrispondenza per quanto in narrativa richiamato. Detto progetto troverà legittimazione e quindi applicazione, ai fini del P.T.P.G., unicamente a seguito dell'espletamento degli adempimenti in narrativa richiamati come di seguito riassunti ed elencati:

- 1) redazione, ad opera del Comune di Guidonia Montecelio, del *Programma di Fattibilità accompagnato dal Masterplan*, così come prescritto ai commi 6, 7 e 8 dell'art. 65 delle N.A., dell'intero ambito territoriale che il P.T.P.G. individua quale *PSM3 parco intercomunale (Roma/Guidonia) di funzioni strategiche metropolitane - direttrice Tiburtina - gruppo aree B*, nei quali confluirà il progetto di espansione in interesse proposto dal C.A.R. SCpA. eventualmente modulato secondo le necessità d'insieme;
- 2) parere di compatibilità al P.T.P.G. del *Programma di Fattibilità accompagnato dal Masterplan* come al precedente punto redatti, rilasciato dalla Città metropolitana di Roma Capitale (ai sensi dei commi 5 e 6 del D. Lgs. n. 267/2000);
- 3) ratifica da parte del Comune di Guidonia Montecelio, mediante Deliberazione di Consiglio Comunale, del *Programma di Fattibilità accompagnato dal Masterplan* (ritenuti dalla Città metropolitana di Roma Capitale compatibili al P.T.P.G.) che li assume, all'interno del proprio strumento urbanistico generale, quale programma di attuazione dell'ambito territoriale interessato;
- 4) approvazione dell'intervento proposto in variante urbanistica al vigente strumento urbanistico generale, alla quale la Città metropolitana di Roma Capitale darà il proprio parere di compatibilità al P.T.P.G. tenuto conto della programmazione come sopra definita, secondo la procedura amministrativa applicabile in conformità alle disposizioni normative vigenti tra le quali quella prevista dall'art. 4, commi 6 e 7 della L.R. n. 28/2019.

Il Servizio 1 del Dipartimento IV della Città metropolitana di Roma Capitale resta a disposizione per la definizione operativa di quanto nella presente nota indicato e/o richiamato.

*hvc/pf/mr/MP/MC*

Visto:

**IL DIRETTORE**  
Arch. Massimo Piacenza

*(Firmata digitalmente)*

**IL DIRIGENTE**  
Dott. Marco Cardilli  
*(Firmata digitalmente)*

*Ai sensi dell'art. 21 del D.lgs. 82/2005 e s.m.i, si attesta che il presente atto è un documento informatico originale firmato digitalmente, registrato e conservato presso il Servizio scrivente. Rispetto all'apposizione della firma digitale, il presente documento è stato modificato per la sola apposizione della segnatura di protocollo*

