



Città di Guidonia Montecelio

AREA IV – Urbanistica, Pianificazione Territoriale, Patrimonio, Cimitero

Sede Uffici: P.zza Matteotti, n. 20 - 00012 Guidonia (RM)

Imposta di Bollo assolta virtualmente con marca del 14/10/2025 per € 16,00 con ID: 01230995513947

PERMESSO DI COSTRUIRE n° 87 del 2025

PERMESSO DI COSTRUIRE

(Art. 10 – D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 e ss.mm.ii.)

IL DIRIGENTE

VISTO la Convenzione Rep. n. 1600 Racc. n. 11.52 sottoscritta in data 27/02/2019, che ha definito i rapporti tra il Comune di Guidonia Montecelio e i Soggetti Attuatori per l'attuazione del Programma Integrato di Intervento di iniziativa mista Pubblico/Privata denominato "PERP – Comprensorio B – Località Le Fosse", ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 22/1997 e ss.mm.ii.;

VISTO che il Soggetto Attuatore ha presentato il Progetto Esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria con prot. n. 25519 – 25520 – 25521 in data 04/03/2025, a firma dell'Ing. Alessandro Morganti e dell'Arch. Alfonso Rubeis;

VISTO che il Dirigente dell'Area IV Arch. Paolo Caracciolo ha verificato e validato il suddetto Progetto Esecutivo, come da Attestazione di Validazione e Rapporto Finale, approvando con Determina Dirigenziale n. 50 del 01/08/2025 il "Progetto Esecutivo del Programma di Edilizia Residenziale Pubblica 'Le Fosse' – Comparto B – Loc. Villanova di Guidonia (RM) – Opere di Urbanizzazione Primaria – CUP: F91B25000170007";

VISTO che, in attuazione dell'art. 12 della suddetta Convenzione, il Soggetto Attuatore, fino alla costituzione del "Consorzio Le Fosse", procede alla realizzazione degli interventi pubblici e privati limitatamente al Comparto B – lotti fondiari CMs.2 e CMs.3, e ha presentato con prot. n. 52449 in data 12/05/2025 lo stralcio del 40% del Progetto Esecutivo delle suddette opere;

VISTA la domanda registrata al protocollo dell'Ente al n. 81024 in data 31/07/2023 – Pratica n. 66710, presentata dal Sig. Fabio Martinelli in qualità di Amministratore Unico della società FE.MAR srl, per la realizzazione dell'edificio "A" a destinazione residenziale, nell'ambito del Programma Integrato di Intervento "PERP – Comprensorio B" in Località Le Fosse, su area censita al N.C.T. sez. LEF – foglio 20 – particella 589;

VISTA la successiva istanza al n. prot. 81030 in data 31/07/2023 – Pratica n. 81030, per la realizzazione dell'edificio "B" a destinazione residenziale, sulla medesima particella;

VISTO che la società FE.MAR srl ha richiesto, con nota prot. 52449 del 13/05/2025, di eseguire le opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri concessori, come previsto dall'art. 16, comma 2 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii.;

VISTA la documentazione integrativa trasmessa con prot. 52449 del 12/05/2025, contenente gli elaborati esecutivi relativi al I Stralcio funzionale ed in particolare

- Individuazione Area
- Quadro Economico Complessivo

VISTA la documentazione integrativa trasmessa con prot. 61433 del 04/06/2025, contenente gli elaborati esecutivi relativi al I Stralcio funzionale delle opere di urbanizzazione primaria, per un importo complessivo di € 503.826,23, comprendente:

- Strade e Parcheggi
- Impianto di Illuminazione Pubblica e Rete Telecom
- Rete ENEL
- Fognatura Bianca e Caditoie Stradali
- Fognatura Nera

VISTO il D.P.R. 06/06/2001 n. 380, T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia e successive modifiche ed integrazioni;

VISTI i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene e Polizia Locale;

CONSIDERATO che, ai sensi dell'art. 12 della Convenzione Rep. n. 1600, il Soggetto Attuatore titolare delle volumetrie relative ai lotti CMs.2 e CMs.3 è tenuto a produrre, prima del rilascio del presente Permesso di Costruire, le garanzie fideiussorie a favore del Comune per un importo complessivo pari a € 503.826,23 (cinquecentotremilaottocentoventisei/23), come da computo metrico allegato al Progetto Esecutivo, rinnovata fino al collaudo finale delle opere. ;

VISTO il deposito della polizza fideiussoria n. 450572186 stipulata il 29/09/2025 tramite Soc. GENERALI Agenzia Generale di Tivoli prot. n.0105487 del 09/10/2025, a copertura delle suddette opere, conforme a quanto previsto dalla Convenzione ;

Dato atto che ai fini del rilascio del presente permesso di costruire, il responsabile del procedimento, ha verificato :

- Versamento di €. 200,00 per Diritti di ritiro, eseguito dalla soc. FEMAR SRL in data 14/10/2025;

Ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, art. 10, rilascia il presente

PERMESSO DI COSTRUIRE

Al signor **Fabio Martinelli** , (C.F.: MRTFBA65L10H501W) Amministratore Unico della società FE.MAR srl, (P.iva 00833560576) con sede nel Comune di Roma e residente per la carica che ricopre in Rieti, Via Marsicana 2, per la "Realizzazione opere di urbanizzazione primaria – I Stralcio funzionale", da realizzarsi sull'immobile individuato al N.C.T. del Comune di Guidonia Montecelio nella sez. LEF foglio 589

suddette opere per un importo totale pari a 503.826,225 consistenti in: ;

- 1) STRADE E PARCHEGGI
- 2) ILLUMINAZIONE PUBBLICA E TELECOM
- 3) RETE ENEL
- 4) FOGNATURA BIANCA E CADITOIE STRADALI
- 5) FOGNATURA NERA

di cui agli elaborati tecnici trasmessi via PEC n. 25519 – 25520 – 25521 in data 04/03/2025 ed in particolar modo per lo Stralcio 1 indicato ai seguenti elaborati,:

- Elaborato grafico- Individuazione area - conforme al documento digitale inviato con PEC prot. 52449 del 12/05/2025;
- Quadro economico complessivo I stralcio - conforme al documento digitale inviato con PEC prot. 52449 del 12/05/2025;
- STRADE E PARCHEGGI 2023 - Computo Metrico Estimativo.pdf conforme al documento digitale inviato con PEC prot. 61433 del 04/06/2025;

Permesso di Costruire n. 87 del 15/10/2025

- ENEL 2023-Computo Metrico Estimativo.pdf conforme al documento digitale inviato con PEC prot. 61433 del 04/06/2025;
- FOGNATURE BIANCHE 2023 - Computo Metrico Estimativo.pdf conforme al documento digitale inviato con PEC prot. 61433 del 04/06/2025 conforme al documento digitale inviato con PEC prot. 61433 del 04/06/2025;
- FOGNATURE NERE 2023 - Computo Metrico Estimativo.pdf conforme al documento digitale inviato con PEC prot. 61433 del 04/06/2025 conforme al documento digitale inviato con PEC prot. 61433 del 04/06/2025;
- TELECOM 2023 - Computo Metrico Estimativo.pdf conforme al documento digitale inviato con PEC prot. 61433 del 04/06/2025;

I lavori dovranno essere iniziati entro **UN ANNO DALLA DATA DI RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE** e pertanto non oltre il **15/10/2025** pena la decadenza ed ultimati entro **TRE ANNI DALLA DATA DI INIZIO DEI LAVORI**.

Se i lavori non saranno ultimati nel termine stabilito, dovrà essere richiesto un nuovo permesso di costruire per la parte non ultimata, ai sensi dell'art. 15 comma 3 e 4 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Il presente Permesso di Costruire è condizionato dagli adempimenti previsti dalla Convenzione Urbanistica Rep 1600 racc. 1152 sottoscritta in data 27/02/2019.

PRESCRIZIONI GENERALI

1. Trovano applicazione tutte le norme sulla prevenzione degli infortuni sui luoghi di lavoro;
2. Dovrà essere evitato in ogni caso di ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti come altresì dovranno essere adottate tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone o cose;
3. Per eventuali occupazioni di aree e/o spazi pubblici, deve essere richiesta ed ottenuta apposita autorizzazione dall'ufficio comunale competente;
4. Per la manomissione del suolo pubblico, il costruttore dovrà munirsi di specifica autorizzazione dell'Ente proprietario;
5. L'ufficio comunale, si riserva la riscossione delle tasse speciali e degli eventuali canoni, precari ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate ai sensi dei relativi regolamenti;
6. Dovranno essere infine osservate le norme e disposizioni di cui alla legge del 5 novembre 1971 n° 1086 e ss.mm.ii. sulle opere in conglomerato cementizio normale e precompresso ed a strutture metalliche, nonché di costruzione in zona sismica ai sensi dell'art. 65 del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii. ed in generale le disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia;
7. Il titolare del presente permesso di costruire, il Direttore dei Lavori e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza delle norme generali di legge e di regolamento e delle modalità esecutive fissate nel presente permesso di costruire;
8. Per le costruzioni eseguite in difformità del permesso di costruire si applicano le sanzioni previste dalle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia;
9. Sono fatti salvi i diritti dei terzi, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori; Il rilascio del permesso di costruire, non vincola il Comune in ordine ai lavori che il Comune stesso intendesse eseguire per migliorare i propri servizi (viabilità, illuminazione, fognature,

impianto idrico, ecc.) in conseguenza dei quali non potranno essere pretesi compensi o indennità salvo quanto previsto da leggi e regolamenti.

10. Il presente Permesso di Costruire è rilasciato subordinatamente: Al controllo in corso d'opera della realizzazione delle opere di urbanizzazione .A tal fine le opere di urbanizzazione da realizzare sono soggette a collaudo tecnico-amministrativo in corso d'opera, da eseguirsi a cura del Comune mediante affidamento di incarico professionale ad un tecnico abilitato competente iscritto ad ordine professionale, o ad un funzionario interno all'ente in possesso dei necessari requisiti per lo svolgimento dell'incarico. Le spese necessarie a coprire il corrispettivo dell'incarico di sorveglianza (e/o R.U.P.) sono a carico, in prima definizione al Soggetto Attuatore
11. Alla consegna al Comune delle opere e infrastrutture, previo collaudo.

Direttore dei Lavori da comunicare prima dell'avvio dei lavori

Prima dell'inizio dei lavori:

- Dovrà essere collocata, all'esterno del cantiere e ben visibile al pubblico, una tabella con le seguenti indicazioni: Ditta Proprietaria, Oggetto dei Lavori, Impresa/e esecutrice dei lavori, Progettista, Direttore dei Lavori ed estremi del presente permesso di costruire. Il presente Permesso ed il progetto allegato, dovranno essere tenuti in cantiere e mostrati agli Agenti di Polizia Locale incaricati delle verifiche ad ogni richiesta;
- Dovrà essere presentata Denuncia dei lavori, relazione tecnica e progettazione degli impianti e delle opere relativi alle fonti rinnovabili di energia, al risparmio e all'uso razionale dell'energia ai sensi dell'art. 125 del D.P.R. 380/01 (Legge 9 gennaio 1991, n. 10 e ss.mm.ii.);
- Dovrà essere trasmessa a codesto Comune, ai sensi del D. Lgs n° 81/2008, la seguente documentazione:
 1. Verifica dell'idoneità tecnico-professionale dell'impresa esecutrice e dei lavori autonomi in relazione ai lavori da affidare, anche attraverso l'iscrizione alla Camera di Commercio, Industria e Artigianato;
 2. Dichiarazione dell'impresa esecutrice dei lavori con l'indicazione dell'organico medio dell'anno, distinto per qualifica e del contratto collettivo applicato ai lavoratori dipendenti;
 3. Dati Impresa esecutrice dei lavori al fine dell'acquisizione diretta del documento unico di regolarità contributiva da parte di questo ufficio;
- Alla denuncia di inizio lavori dovrà essere allegata la denuncia dei lavori con strutture in cemento armato o metalliche ai sensi della Legge n° 1086/71 e ss.mm.ii. e degli articoli da 64 a 76 del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii., nonché di costruzione in zona sismica ai sensi della Legge 64/74 e ss.mm.ii. ed agli articoli da 83 a 103 del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii. corredata da tutta la documentazione di rito, compresa la relazione geologica.
- Dovrà essere collocata, all'esterno del cantiere e ben visibile al pubblico, una tabella con le seguenti indicazioni
- Costituiscono parte integrante e sostanziale del presente **Permesso di costruire n° 87 del 15/10/2025** composto da n. 5 pagine compresa la presente, i seguenti documenti inviati in formato digitale via n. 25519 – 25520 – 25521 in data 04/03/2025 prot. 52449 del 12/05/2025 e prot. 61433 del 04/06/2025; firmati digitalmente dal professionista incaricato Arch. Alfonso Rubeis iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma e Provincia e dall' Ing.

Alessandro Morganti iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma e dal Dirigente Area IV del Comune di Guidonia Montecelio Arch. Paolo Caracciolo:

- Elaborato grafico- Individuazione area I Stralcio - conforme al documento digitale inviato con PEC prot. 52449 del 12/05/2025 la cui Imposta di Bollo è stata assolta virtualmente con marca del 14/10/2025 per € 2,00 con ID: 01230995513924;
- Quadro economico Complessivo relativo al I stralcio - conforme al documento digitale inviato con PEC prot. 52449 del 12/05/2025 la cui Imposta di Bollo è stata assolta virtualmente con marca del 14/10/2025 per € 2,00 con ID: 01230995513913;
- STRADE E PARCHEGGI 2023 - Computo Metrico Estimativo.pdf conforme al documento digitale inviato con PEC prot. 61433 del 04/06/2025 la cui Imposta di Bollo è stata assolta virtualmente con marca del 14/10/2025 per € 2,00 con ID: 01230995513902;;
- ENEL 2023-Computo Metrico Estimativo.pdf conforme al documento digitale inviato con PEC prot. 61433 del 04/06/2025 la cui Imposta di Bollo è stata assolta virtualmente con marca del 14/10/2025 per € 2,00 con ID: 01230995513890 ;
- FOGNATURE BIANCHE 2023 - Computo Metrico Estimativo.pdf conforme al documento digitale inviato con PEC prot. 61433 del 04/06/2025 conforme al documento digitale inviato con PEC prot. 61433 del 04/06/2025 la cui Imposta di Bollo è stata assolta virtualmente con marca del 14/10/2025 per € 2,00 con ID: 01230995513889 ;
- FOGNATURE NERE 2023 - Computo Metrico Estimativo.pdf conforme al documento digitale inviato con PEC prot. 61433 del 04/06/2025 conforme al documento digitale inviato con PEC prot. 61433 del 04/06/2025 la cui Imposta di Bollo è stata assolta virtualmente con marca del 14/10/2025 per € 2,00 con ID: 01230995513878 ;
- TELECOM 2023 - Computo Metrico Estimativo.pdf conforme al documento digitale inviato con PEC prot. 61433 del 04/06/2025 la cui Imposta di Bollo è stata assolta virtualmente con marca del 14/10/2025 per € 2,00 con ID: 01230995513936;
-

Il Dirigente Area IV
f.to digitalmente
(Arch. Paolo Caracciolo)

N.B.: Il presente atto e gli allegati richiamati, hanno validità solo se utilizzati e trasmessi in formato digitale. Nel caso si rendesse necessaria la riproduzione in formato analogico per gli usi consentiti dalla Legge, ai fini dell'efficacia probatoria del presente atto e degli allegati richiamati, sugli stessi dovrà essere presente la seguente attestazione:

Ai sensi del 1° comma, dell'art. 23, del D.Lgs. 82/2005 e ss.mm.ii., il Sottoscritto:

nelle sue qualità di Pubblico Ufficiale, attesta che il presente documento è copia conforme su supporto analogico del documento informatico originale.

Data _____

Firma _____