



**Ministero  
dei Beni e delle Attività Culturali e del  
Turismo**

Direzione Generale Archeologia Belle Arti e Paesaggio  
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E  
PAESAGGIO  
PER L'AREA METROPOLITANA DI ROMA, LA PROVINCIA DI  
VITERBO E L'ETRURIA MERIDIONALE  
Via Cavalletti, 2 - 00186 ROMA  
tel. 06 6723.3000 - fax 06 6994.1234

MIBACT-SABAP-RM-MET  
U-VINCOLI  
0004194 30/08/2016  
Cl. 34.07.13/1.1



Roma,

Al la Commissione Regionale per il  
Patrimonio Culturale del Lazio

C/o Segretariato Regionale del Ministero  
dei Beni e delle Attività Culturali e del  
Turismo per il Lazio

Via di San Michele, 22- 0153 Roma

**OGGETTO: GUIDONIA MONTECELIO (RM)**

**Proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'area denominata: Tenute Storiche di Tor Mastorta, di Pilo Rotto, dell'Inviolata, di Tor dei Sordi, di Castell'Arcione e di alcune località limitrofe", promosso ai sensi degli artt.: 136, co.1, lett. c) e d) ; 138 co. 3; 139 co. 1; 141 co. 1 del D. Lgs. 42/04- Parte Terza**

**Comunicazioni in merito alle osservazioni alla proposta di vincolo, ai sensi dell'art. 139 co. 5 D.Lgs. n. 42/04**

Ai fini della compiuta conoscenza dell'*iter* del procedimento di cui all'oggetto, si rappresenta quanto segue:

a) il Soprintendente per le Belle Arti e il Paesaggio delle Province di Roma, Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo ha avviato, con comunicazione Prot. 6605 del 11/03/2016, il procedimento relativo alla "Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'area denominata: Tenute Storiche di Tor Mastorta, di Pilo Rotto, dell'Inviolata, di Tor dei Sordi, di Castell'Arcione e di alcune località limitrofe", promosso ai sensi degli artt.: 136, co.1, lett. c) e d) ; 138 co. 3; 139 co. 1; 141 co. 1 (a partire dalla data dell'ultima pubblicazione dell'avvio del procedimento sui siti informatici della Soprintendenza e dell'Albo Pretorio del Comune); per la presentazione alla Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per le Province di Roma, Frosinone Latina, Rieti e Viterbo ( ora Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Roma, La Provincia di Viterbo e l'Etruria Meridionale) di osservazioni da parte dei soggetti aventi titolo a prendere parte al procedimento;

b) in tempo utile, dal 21 marzo 2016 (data di pubblicazione dell'avvio del procedimento sul sito informatico dell'Albo Pretorio del Comune), sono pervenute otto osservazioni.

Tanto premesso, si elencano di seguito le osservazioni pervenute.

## N. 1

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

*Memoria pervenuta via Racc. A/R il 06/07/2016 ed acquisita al n. ns prot 17760 del 06/07/2016*

*Come già osservato in sede di esame delle osservazioni della precedente proposta di tutela avviata ai sensi dell'art. 142 co 1 lett. m), i partecipanti evidenziano nuovamente che i terreni di loro proprietà, aventi destinazione agricola, si trovano a margine dell'area compresa nel "Parco naturale-archeologico dell'Inviolata", che la zona circostante risulta notevolmente modificata (per la costruzione della bretella autostradale Fiano-San Cesareo, della discarica dell'Inviolata e di edifici industriali e commerciali), che si trovano a considerevole distanza dai siti di interesse archeologico-monumentale (nn. 40, 42, 63 della planimetria allegata alla perimetrazione) e che sono "sottoposti a regime vincolistico di P.T.P.R." [cioè interessati dalla fascia di rispetto del "bene lineare", riportata nella Tav. B del P.T.P.R., relativo al tracciato antico dell'attuale Via di Casal Bianco o 28 bis]. Chiedono, pertanto, che detti terreni vengano esclusi dalla perimetrazione.*

In proposito si rileva che i terreni di proprietà dei partecipanti al procedimento sono compresi a pieno titolo nel "Parco naturale-archeologico dell'Inviolata" già precedentemente sottoposto a tutela paesaggistica e attualmente individuato nel P.T.P.R. come paesaggio agrario di valore; inoltre, sono, al momento, interessati, come la zona circostante, dalla fascia di rispetto archeologico-paesaggistica (larga m 100) del "bene lineare" della Tav. B del P.T.P.R.. Nell'area sono presenti altri siti di interesse archeologico monumentale indicati nella planimetria e nella carta archeologica allegate alla Relazione Generale della proposta di tutela in oggetto.

In merito alla vicinanza o meno delle aree oggetto delle presenti osservazioni, ad infrastrutture quali la bretella autostradale Fiano-San Cesareo, la discarica dell'Inviolata e ad alcuni edifici industriali già realizzati ed in merito alla asserita lontananza delle suddette aree dai siti archeologici, quali elementi che giustifichino l'eventuale esclusione di tali aree dalla perimetrazione del provvedimento di tutela, si ribadisce che il provvedimento mira alla tutela non di singoli beni, bensì del paesaggio agricolo, rurale ed archeologico superstite della zona nel suo insieme; ciò proprio per evitare una ulteriore cancellazione dei tratti caratteristici del paesaggio individuato, così come indicato nell'avvio del procedimento e ampiamente ribadito nelle motivazioni espresse da parte di questo Ufficio.

Pertanto, si conferma la validità del perimetro individuato e delle motivazioni e delle norme d'uso allegate all'avvio del procedimento, comunicando che la richiesta descritta non può essere accolta.

**OSSERVAZIONE RESPINTA**

## N. 2

**LIBERO SPAZIO S.R.L., tramite il legale rappresentante Domenico Mastrantoni,  
proprietaria di numerose particelle nei Fogli 2, 7-8**

*Nota pervenuta via pec il 12/07/2016, acquisita con Prot. 189 del 15/07/2016*

*Il partecipante sottolinea che le aree di sua proprietà, acquistate nel 2014, sono utilizzate a scopo agricolo e che in esse esistono "preesistenze" la cui utilizzazione potrebbe rendersi necessaria per un prevedibile sviluppo dell'attività agricola, agrituristica, sportiva e culturale. Nell'osservare che il "vincolo" impedirebbe la realizzazione di strutture necessarie a tale sviluppo, chiede che venga ammessa la possibilità di realizzare tutte quelle strutture ad uso dell'agricoltura consentite dal Piano Regolatore comunale e dalle norme urbanistiche.*

La possibilità di mantenere, restaurare, ristrutturare e, a determinate condizioni, realizzare strutture atte al mantenimento e allo sviluppo delle attività agricole e turistiche compatibili è previsto dalle norme d'uso allegate all'avvio del procedimento e dalle norme di tutela paesaggistica vigenti. La realizzazione di queste ultime è ammessa, beninteso nei limiti della conservazione del paesaggio agricolo esistente, e secondo le eccezioni previste dalla normativa paesaggistica vigente per le strutture agrituristiche a carattere ricettivo, previa autorizzazione della Soprintendenza competente da richiedere nell'ambito della procedura ai sensi dell'art. 146 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs. 42/2004) e dell'art. 13 della L.R. 24/98, nonché, per quanto di ragione, dall' art.

21 ,Titolo II, del predetto Decreto Legislativo, relativamente alle autorizzazioni per i Beni sottoposti a tutela archeologica e monumentale.

OSSERVAZIONE CHE NON DA' LUOGO A PROVVEDERE

### N. 3

**NUOVA GUIDONIA S.R.L., per tramite del legale rappresentante Bartolomeo Terranova, proprietaria di numerose particelle nel F. 11**

*Nota pervenuta via pec il 12.07.2016, acquisita con Prot. n. 191 del 15/07/2016*

*Il partecipante espone che le aree di sua proprietà, acquistate nel 1999, sono inserite in un contesto complessivamente urbanizzato e con potenziali sviluppi in ambito logistico-industriale in virtù della vicinanza al Centro Agroalimentare Romano (C.A.R.). Osserva, pertanto, che il "vincolo" risulterebbe penalizzante per il suddetto sviluppo dell'area. In subordine evidenzia, altresì, che attualmente l'area ha una destinazione agricola e quindi ritiene che debba essere ammissibile la realizzazione di manufatti connessi all'attività agricola.*

L'area attualmente è caratterizzata essenzialmente dai tratti costitutivi del paesaggio agrario e rurale, come ben descritto nell'attuale proposta di provvedimento; il "contesto complessivamente urbanizzato", così indicato nelle Osservazioni, caratterizzato dalla presenza del grande plesso industriale del Centro Agroalimentare di Roma, si trova del tutto all'esterno, ed anche in posizione alquanto lontana, della perimetrazione individuata per il presente provvedimento, e, per l'esattezza, è collocato a Sud della Via Nazionale Tiburtina, il cui tracciato comprensivo della ulteriore fascia di m. 100, in quel tratto rappresenta il limite della perimetrazione stessa.

Si specifica che la variante urbanistica, denominata "PLP Guidonia", citata nelle Osservazioni, che propone la modifica della destinazione d'uso (da E1 agricola a D1 industriale) dei terreni che si collocano in parte a nord ed in parte maggiore a sud della stessa Strada Nazionale Tiburtina, ha già ricevuto, per la porzione di area ricadente nel perimetro del presente vincolo, parere contrario da parte della ex Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per le Province di Roma, Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo, con la nota prot. 17230 del 28/06/2016, e della ex Soprintendenza Archeologia del Lazio e dell'Etruria Meridionale con la nota prot. 9024 del 23/05/2016, che si allegano alla presente. (all. 1 e 2)

Nello specifico, l'argomentazione della Società partecipante, che ipotizza, a sostegno della propria tesi, utilizzazioni edilizie future dell'area, per altro già difformi dall'attuale normativa relativa alla destinazione agricola, non appare significativa, in quanto non si basa su alcuna situazione, di fatto o giuridica, consolidata. L'iter autorizzativo della variante in esame, infatti, è ancora allo stadio iniziale della procedura di VAS.

Pertanto, mentre si respinge l'osservazione relativa alla edificabilità dell'area in esame, in quanto non sottoposta ad alcun piano urbanistico già esistente, viceversa, per quanto attiene le eventuali, future esigenze degli imprenditori agricoli della zona in oggetto, ai fini del miglioramento della conduzione agricola dei fondi di loro proprietà, verranno valutati i progetti tenendo conto della loro conformità e compatibilità con le norme paesaggistiche e monumentali-archeologiche, che, anche per il Paesaggi di rilevante valore, consentono interventi volti allo sviluppo delle attività agricole.

OSSERVAZIONE RESPINTA per quanto riguarda la prima istanza,

OSSERVAZIONE CHE NON DA' LUOGO A PROVVEDERE per l'istanza in subordine.

### N. 4

**CER IMMOBILIARE S.R.L., per tramite del legale rappresentante Bartolomeo Terranova, proprietaria di numerose particelle nel F. 11 lungo la Via 28bis a Nord di Castell'Arcione [Si identifica con il Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) Pizzarotti]**

*Memoria pervenuta via pec in data 12/07/2016, acquisita con Prot. 192 del 15/07/2016*

*Il partecipante al procedimento evidenzia che la perimetrazione include un'area nella propria disponibilità (ceduta nel 2008 dal Comune di Guidonia a seguito di una convenzione stipulata nel 2004 fra la stessa CER, il Comune e il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti-Direzione Generale per l'edilizia residenziale e le politiche abitative), ove è in corso un Programma Integrato*

*di Intervento, di durata pluriennale, diviso in comparti, del quale sono state interamente realizzate (dopo l'effettuazione di indagini archeologiche) le opere di urbanizzazione primaria, mentre non è stata ancora completata l'edificazione abitativa che è scandita dai termini fissati nella convenzione. Si esprime, pertanto, la preoccupazione che, per effetto della perimetrazione e delle norme paesaggistiche in esso contenute, il Programma di intervento immobiliare non possa essere completato.*

Dalla lettura delle osservazioni, e da quanto riferito in merito allo stesso Programma di cui al seguente N. 8 (Memoria presentata dal Comune), non si evince chiaramente l'esistenza di titoli abilitativi regolarmente autorizzati, né di natura paesaggistica, né di natura urbanistica, in possesso della CER Immobiliare. In ogni caso, ove mai la Società CER Immobiliare sia in grado di dimostrare il possesso dei suddetti titoli abilitativi antecedenti dell'avvio del presente procedimento, considerata l'avanzata realizzazione delle opere di urbanizzazione, verranno fatte salve le previsioni urbanistiche del P.I.I., con il controllo della qualità architettonica degli interventi da realizzare.

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

#### **N. 5**

**AGRICOLA LIETA S.p.a., per tramite dell'amministratore unico Vittorio Salvati, proprietaria di numerose particelle nel Foglio 1**

*Memoria pervenuta il 18/07/2016 per email, poi in cartaceo il 19.07.2016 e acquisita con Prot. 1282 del 26/07/2016 e poi pervenuta per via Pec al Gabinetto del Ministro in data 15/07/2016 e qui trasmessa dal superiore Ministero con la nota prot. 21824 del 20/07/2016 acquisita agli atti di questa Soprintendenza in data 5 agosto 2016 al n. prot. 2635*

*La Società partecipante al procedimento dichiara che i terreni di proprietà della Società (circa 200 ettari in loc. Tor Mastorta) sono destinati, in virtù della Delibera di C.C. n. 43 del 2009, a un non meglio specificato "polo di servizi" e a parco, da realizzarsi nell'ambito della tenuta di Tor Mastorta. Al fine di ottenere che essi vengano esclusi dalla perimetrazione, sottolinea che i terreni di cui trattasi si trovano in un'area urbanizzata e vulnerata dalla presenza della discarica, oggi in via di rinaturalizzazione e del limitrofo impianto TMB e dotata di infrastrutture, l'area di proprietà della Società trarrebbe vantaggio dalla costruzione del Polo, anche in considerazione del fatto che 75 ettari della superficie sarebbero destinati a verde pubblico e 60 a verde privato. Per la realizzazione del progetto è stata avviata presso la Regione Lazio la procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S), ancora in itinere. La Società partecipante sostiene che l'area appare già ampiamente tutelata sotto il profilo archeologico sia per la presenza di "vari" vincoli ministeriali sia per la presenza di beni "puntuali" e "lineari" riportati nel P.T.P.R. La stessa Società proprietaria comunica inoltre che, al fine di assecondare gli obiettivi di tutela posti alla base del presente vincolo, ha presentato al Comune di Guidonia, in data 18/07/2016, una proposta alternativa di "Parco a tema" (n.d.r., che era stato posto recentemente all'attenzione di questa Soprintendenza). Inoltre, secondo la Società partecipante, l'estensione della perimetrazione e la cogenza delle prescrizioni limita fortemente i legittimi interessi e le facoltà dominicali dei proprietari. Sulla base di queste considerazioni, si chiede di escludere dalla perimetrazione l'area di proprietà o, in subordine, di rimodulare la perimetrazione stessa e/o le prescrizioni in modo da consentire la realizzazione del polo servizi. Infine, le Osservazioni prodotte si addentrano nella specificità dell'iter procedimentale di apposizione del provvedimento di tutela, di competenza di questo Ministero, relativamente alla compresenza di vincoli di natura archeologico-paesaggistica, di cui all'art. 142, co1, lett. m) del D. Lgs. 42/04 e di vincoli paesaggistici di cui all'art. 136, co. 1 lett. c) e d) dello stesso Codice.*

Si ribadisce, come già diffusamente chiarito nella Relazione Generale della proposta di provvedimento, che la procedura qui avviata riguarda principalmente la tutela degli aspetti naturali ed agrari della porzione di territorio in esame, che formano un insieme inscindibile con i valori archeologici, storici e monumentali in essa contenuti ed ancora perfettamente leggibili, secondo quanto disposto dall'art. 138, co. 1 del Codice dei Beni Culturali.

N

La richiesta di esclusione dei terreni dalla perimetrazione non è accoglibile, proprio in considerazione dell'altissimo valore paesaggistico- archeologico- storico e monumentale della località Tor Mastorta, che costituisce una delle cinque tenute storiche poste a fondamento della presente proposta di tutela. Dal punto di vista archeologico, si vuole rammentare, a titolo di esempio, il recente rinvenimento, ultimo della serie, di un complesso di fornaci di età romana con annessa necropoli oggetto di dichiarazione dell'interesse culturale (con Decreto del Segretariato Regionale del Mibact per il Lazio).

Il progetto proposto al fine della realizzazione del c.d. "polo direzionale", inviato per una prima valutazione di competenza alla Soprintendenza Archeologia del Lazio e dell'Etruria Meridionale e alla Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per le Province di Roma, Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo, ha ricevuto parere negativo (cfr nota n. 15735 del 28/05/2014 della ex Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le province di Roma, Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo e nota n. 8163 del 9/07/2014 della ex Soprintendenza per i beni Archeologici del Lazio – all. 3 e 4), che è stato ribadito dai rappresentanti di dette Soprintendenze, attualmente riunite in un unico Istituto, nella seduta della prima Conferenza di Consultazione della procedura V.A.S., tenutasi l'11.06.2015 (all. 5).

Il citato "Parco a tema" è stato proposto a questo Ministero, nell'ambito di una riunione informale tenutasi presso il Segretariato Regionale del Lazio nel mese di Giugno u.s.; nel corso della riunione è stato espresso da parte degli organi ministeriali presenti un parere sostanzialmente negativo alla nuova proposta, che prevedeva la realizzazione di volumetrie non compatibili con le esigenze di tutela, esortando la Società a proporre un intervento di restauro, riuso e valorizzazione dell'esistente.

Altrettanto irricevibile appare la richiesta di immediata archiviazione del presente provvedimento, che viene descritto come viziato da "irragionevolezza, illogicità e sproporzione del regime di rigidissimi divieti imposti"; infatti, le norme di uso del provvedimento si basano su quelle già codificate del P.T.P.R. adottato, con alcune altre specifiche, volte ad un certo controllo dell'attività edilizia nel Comune di Guidonia, che, laddove risultassero effettivamente ripetitive o ridondanti in quanto già contenute nei riferimenti normativi esistenti, saranno corrette nella versione definitiva del provvedimento, secondo anche le indicazioni della Regione Lazio che ha espresso sulla presente proposta di vincolo un parere positivo (cfr. nota prot. n. 139103 del 12/04/2016).

In merito alla necessità di contemperare le esigenze di tutela con quelle dei "concorrenti interessi", si cita, oltre alle numerose Sentenze della Corte Costituzionale espresse in merito al valore primario ed assoluto della tutela, anche la recente Sentenza del Consiglio di Stato n. 3652 del 2015, che riguarda specificamente tale aspetto; si sottolinea ancora che l'interesse pubblico rappresentato dalla tutela e dalla salvaguardia dei valori storico-archeologici è considerato un valore primario ai sensi dell'art. 9 della Costituzione e come tale è sovraordinato, ai sensi dell'art. 41 della Costituzione stessa, alla libertà di iniziativa economica privata; nel caso presente l'accoglimento dell'osservazione non sarebbe stato possibile senza stravolgere i valori che s'intendono salvaguardare.

OSSERVAZIONE RESPINTA.

## **N. 6**

**SANTARELLI COSTRUZIONI S.p.a., per tramite del procuratore speciale pro tempore Domenico Cristofori, proprietaria di numerose particelle nei Fogli 8-9 e 15**

*Memoria pervenuta via posta ordinaria il 19/07/2016 e acquisita con ns Prot. 909 del 22/07/2015*

*Il partecipante evidenzia che i terreni, inclusi nella perimetrazione, di proprietà della Soc. Santarelli dal 2006 (rinvenienti dalla procedura di fallimento della Soc. "Del Fante Massimo e Figli" e dei Sigg. Massimo del Fante, Massimo Del Fante iunior e Davide Del Fante, già proprietari della tenuta di Castell'Arcione), sono compresi nel Piano di lottizzazione "Arcionia", approvato con Del. C.C. n. 81 del 1966, e per il quale è stata stipulata nel 2014 fra la Società e il Comune la convenzione di lottizzazione di cui all'art. 28 della L. 1150/42, a seguito della Del C.C. n. 73 del 2010, con la quale il solo Comune approvava, in recepimento della Sentenza Cons. Stato n. 767/1984, l'adeguamento agli standards urbanistici di cui al D. I. n. 1444/68 e della Determinazione Dirigenziale n. 11/2013, di approvazione del Piano da parte del Comune di*

*Guidonia. Al fine di suffragare la richiesta di esclusione dei terreni dalla perimetrazione, che arrecherebbe danni ai diritti della Società, la stessa osserva che: i terreni sono situati in posizione del tutto marginale rispetto al limite della perimetrazione, sono adiacenti a zone già costruite, e che è stato ottenuto, per il Piano di Lottizzazione, nel 2011 il parere favorevole dell'allora Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio, nel 2012 è stato ottenuto il parere di massima favorevole dell'allora Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le province di Roma, Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo e dell'allora Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio.*

L'area di proprietà della società partecipante al procedimento è attualmente parte integrante (presso il limite Sud) del paesaggio rurale ed archeologico che si intende tutelare, e, allo stato attuale, risulta ancora pressoché integra e caratterizzata anche dalla presenza, al centro della zona in esame, del complesso rurale del Casale Col Virginia, di interessante aspetto architettonico e del vicino Castell'Arcione.

Riguardo ai diritti della Società, si è rilevato, sulla base della documentazione inviata, che la lunga vicenda della lottizzazione si sia conclusa definitivamente con il parere favorevole della procedura VIA (Det. Reg. n. A 11619 del 12/11/2012) e la conseguente approvazione del PdL da parte del Comune di Guidonia, pubblicata su B.U.R. del Lazio n. 34 del 29/04/2014, trasformando la precedente destinazione d'uso del P.R.G. (area E agricola), in area C d'espansione; le opere di urbanizzazione e quelle edilizie ad oggi non sono state iniziate.

Si specifica che, in merito al Piano di lottizzazione, è stato espresso, al di fuori della procedura di VIA, un parere *preventivo* favorevole "di massima" dalla ex Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le Province di Roma, Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo con la nota prot. 14869 del 22/05/2012, allegata alle osservazioni pervenute. Tale parere, fortemente condizionato dal quadro vincolistico allora vigente, che riguardava esclusivamente alcune preesistenze archeologiche a carattere puntuale presenti ai margini dell'area considerata, non corrispondente al reale valore paesaggistico dell'area, tuttavia così si esprimeva: "*parere in linea di massima favorevole al piano di lottizzazione, fatti salvi gli esiti delle ulteriori indagini archeologiche e le verifiche sulle distanze dai fossi, ritenendo opportuno comunque che vengano adottate tipologie abitative che per materiali, dimensioni e distacchi siano più consoni ai caratteri del luogo. Inoltre ritiene che dovranno essere adottate misure di mitigazione ambientali e paesaggistiche, con particolare riferimento a: differenziazione dei percorsi e loro sezione; materiali per manti stradali e finiture in genere, illuminazione e arredi, essenze arboree e arbustive(..)*". L'attuale proposta di vincolo interessa, al contrario del preesistente quadro vincolistico citato, una vasta area, che include la parte oggetto delle presenti Osservazioni, di cui intende preservare i valori archeologici, storici e paesaggistici nel loro insieme; si sottolinea, a questo proposito, che l'area in oggetto faceva parte dell'originaria tenuta di Castell'Arcione, una delle cinque antiche tenute che rappresentano gli elementi costitutivi del vincolo stesso.

In merito al parere espresso dalla ex Soprintendenza Archeologica con la nota prot. n. 11896 del 13/09/2011, si sottolinea che detto parere conteneva le seguenti richieste: ampliare l'indagine archeologica relativamente alle due 'sagome in signino', documentare graficamente e topograficamente i resti rinvenuti nel corso dei sondaggi effettuati, nonché di metterli in sicurezza e ricoprirli. Si rileva che non risulta essere stata completata l'opera di scavo, documentazione e messa in sicurezza che non siano stati eseguiti gli ulteriori sondaggi.

Pertanto, tutto quanto sopra considerato, verrà fatta salva la zonizzazione attualmente inserita nel PRG, a condizione che risulti dimostrata la completa legittimità del titolo urbanistico dichiarato e che, nelle successive fasi progettuali, siano scrupolosamente rispettate le prescrizioni della citata nota prot. 14869 del 22/05/2012 e che vengano proposte soluzioni di qualità che tengano conto delle alte valenze rurali e naturali del sito interessato e delle preesistenze architettoniche.

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

#### N.7

**Sig. Giandomenico CASAVECCHIA, n.q. proprietario particelle identificate al Fg. n.8, P.lle 388, 175, 176, 177, 390, 256, 364**

Memoria pervenuta per via Racc. A/R in data 20/07/2016, acquisita agli atti con n. prot. 907 del 22/07/2016

Il Sig. Casavecchia contesta la validità della descrizione dei luoghi sottoposti a tutela nel presente provvedimento, in quanto descrive la seguente serie di aree che definisce degradate: la zona della discarica preesistente, che vede anche, in adiacenza, l'area occupata dall'impianto di TMB, della cui conclamata irregolarità si parlerà nell'ambito dell'esame delle osservazioni proposte dal Comune di Guidonia, nonché della porzione di territorio compresa tra l'asse autostradale, la Via di Casal Bianco ed il centro di smistamento merci di proprietà della Soc. Bartolini. Il partecipante evidenzia una serie di opere "già approvate ed in corso di realizzazione": 1) l'ampliamento del terminal merci della Soc. Bartolini, 2) la c.d. bretella di collegamento stradale, prevista tra la rotatoria esistente in Via di Casal Bianco, presso lo svincolo autostradale di Guidonia e la Via Nazionale Tiburtina. Nelle osservazioni si chiede: il declassamento dell'area compresa tra: lo svincolo autostradale e la relativa bretella sopra indicata; lo svincolo ad ellisse avente al centro il monumento alla Pattuglia acrobatica italiana; la SP 28bis Via di Casal Bianco e i confini della proprietà Casavecchia individuati dal limite delle P.lle 366,369,368,371 da: paesaggio agrario di rilevante valore a: paesaggio degli insediamenti urbani, in virtù del presunto degrado che il territorio analizzato nelle osservazioni ha subito dalla data della redazione del P.T.P.R. adottato ad oggi.

In merito a quanto argomentato dal Sig. Casavecchia, si specifica quanto segue:

- il territorio di Guidonia è nel suo insieme, come già ampiamente descritto nella Relazione Generale, gravemente vulnerato da una serie considerevole di interventi edilizi di varia natura, disseminati sull'intera area comunale in modo completamente disorganico.
- Nell'area evidenziata dal proponente, che, come visibile nell'ortofoto allegata di data contemporanea, mantiene ancora in parte una continuità visiva e naturale con il resto del paesaggio agrario da sottoporre a tutela, sono senza ombra di dubbio presenti alcune infrastrutture ed interventi edilizi già realizzati al momento dell'avvio del presente procedimento. Si può, pertanto, accogliere parzialmente la richiesta della presente osservazione modificando la classifica di Paesaggio nella tav. A del PTPR da "Paesaggio agrario di rilevante valore" a "Paesaggio agrario di continuità" di minore grado di tutela per la zona che comprende la struttura terziaria esistente fino alla SP 28bis Via di Casal Bianco e allo svincolo autostradale, ad esclusione della particella 364, che presenta elementi paesaggistici ancora integri.

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

## **N. 8**

### **COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO – AREA IV-URBANISTICA E PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO, per tramite del dirigente Arch. G. Recchia**

Memoria Prot. 67112 del 19/07/2016, pervenuta via PEC il 19/07/2016 e acquisita al prot. 1554 del 27/07/2016 e successivamente pervenuta per Racc. A/R il 28/07/2016 e acquisita al n. prot. 2320 del 03/08/2016

L'amministrazione comunale, dopo una presentazione del territorio comunale (descritto come il più popoloso del Lazio, con 90.000 abitanti, dopo Roma e Latina), evidenzia che la Regione Lazio, con Del. G.R. n. 430 del 10/02/1976, ha approvato il P.R.G. di Guidonia, cui è seguita "un'ampia pianificazione attuativa ed in variante" (sic). Successivamente, la relazione del Comune divide il territorio perimetrato dal presente provvedimento in due quadranti, approssimativamente separati dalla SP 28 bis Via di Casal Bianco. Nel quadrante superiore, insistono:

- il Parco dell'Inviolata;
- l'impianto TMB (trattamento meccanico biologico dei rifiuti);
- la Discarica dell'Inviolata;
- tracciato della nuova Via della Selciatella.

Nel quadrante inferiore il Comune cita la presenza dei seguenti interventi:

- Programma integrato d'intervento residenziale "Pizzarotti";
- Realizzazione di n. 2 fabbricati a destinazione magazzino-logistica-uffici;
- Piano di Lottizzazione "Arcionia";

*PRUSST Asse stradale Tiburtino, secondo tratto collegamento Tiburtina-SP Settecamini-Guidonia-Svincolo A1;*

*- P.P. in variante al PRG L.R. 28/80 Nucleo Industriale Loc. Tiburtina, (n.d.r., non elencato nella premessa delle Osservazioni ma descritto nel testo).*

*Tutto ciò sopra premesso, il Comune chiede che venga tenuto in debito conto l'assetto del territorio in esame alla luce degli interventi elencati, che sostiene essere tutti in possesso dei titoli abilitativi secondo le Leggi vigenti, e che configurano aree definite urbanizzate e pertanto non assimilabili alle restanti aree ancora libere e di pregio; chiede, infine, di utilizzare come base per il vincolo una cartografia "attualizzata" che rappresenti le situazioni specificate, considerandole come "stato di fatto" attuale.*

In via generale, nel sottolineare che la cartografia e le immagini fotografiche satellitari utilizzate nel presente procedimento sono aggiornate, si specifica nuovamente che l'apposizione di un provvedimento di tutela di natura paesaggistica non impedisce di per sé la realizzazione di interventi edilizi, a condizione che essi rispettino le prescrizioni di tutela previste dagli strumenti di pianificazione urbanistica e paesaggistica vigenti.

Fatta questa doverosa premessa, si conferma, come già più volte ribadito e come previsto dalle leggi in vigore, che, non avendo, questo genere di provvedimenti, valore retroattivo, in tutti i casi in cui detti interventi abbiano effettivamente ottenuto, all'atto dell'avvio del provvedimento di tutela, i titoli edificatori, esse restano validi a tutti gli effetti senza che ciò renda necessaria una modifica del perimetro individuato dal provvedimento di tutela.

Nel dettaglio, si specifica quanto segue:

#### *Parco dell'Inviolata*

E' stato inserito all'interno dell'area sottoposta a tutela paesaggistica perché di quest'area tutelata esso costituisce l'elemento principale, sia dal punto di vista naturalistico che storico-archeologico, caratteristiche che il vincolo ha inteso sottolineare e valorizzare attraverso l'individuazione di una vasta zona limitrofa allo stesso Parco che ancora conserva caratteri paesaggistici e storici analoghi a quelli in esso esistenti. A maggiore tutela dell'area del Parco già individuata, si è proposto per essa le norme del "Paesaggio naturale agrario", a salvaguardia non solo delle preesistenze rurali agricole ed archeologiche ma anche dell'ecosistema ivi presente.

Si rende noto che la gestione del Parco fu affidata dalla Regione Lazio al Comune contestualmente alla sua istituzione (1996), ma l'area appare, allo stato attuale, abbandonata e priva di manutenzione, protezione, vigilanza e valorizzazione.

**NON DA' LUOGO A PROVVEDERE**

#### *1) Impianto di trattamento, recupero e valorizzazione di rifiuti non pericolosi (TMB)*

*Il Comune chiede di considerarne la presenza, ritenendola evidentemente legittima, ai fini della classificazione dell'area, vista anche la presenza della limitrofa discarica, ora chiusa e da sottoporre a opere di rinaturalizzazione.*

Si premette che l'indicazione del Paesaggio agrario di rilevante valore anche per l'area degradata sopra descritta, è stato motivato proprio dalla necessità di uno stretto controllo del suo recupero paesaggistico, considerato, come espresso nella relazione generale del provvedimento presente, necessario ed indifferibile. Per quanto riguarda l'Impianto del TMB, se è vero che sia stato realizzato in forza della Det. Regione Lazio n. C1869 /2010 citata dal Comune, è altrettanto certo che tale Determinazione regionale non abbia mai ottenuto il parere paesaggistico ministeriale ex art. 146 D. Lgs. 42/04. Inoltre, com'è noto, attualmente esso è sottoposto a sequestro giudiziario da parte del Corpo forestale dello Stato, precisamente dal 7 aprile 2016, in esecuzione della Sentenza della Sez. 3 Penale n. 15832 del 04/03/2015, che, accogliendo il ricorso avanzato dal Procuratore della Repubblica di Roma c/l'Ordinanza n. 811/2014 del Tribunale della Libertà di Roma, ha definitivamente sancito che l'intero procedimento autorizzativo AIA, cui fa riferimento la Determinazione Regionale del 2010 citata, è viziato da illegittimità in quanto privo del necessario parere paesaggistico di questo Ministero, come ribadito in tutte le sedi da questa Soprintendenza. Si rende noto che è stata presentata una c.d. "Variante non sostanziale", proposta anche a questa Soprintendenza in sede di Conferenza dei Servizi tenutasi il 14 marzo 2016, che ha ricevuto, dal

punto di vista paesaggistico di competenza, il parere negativo proprio a causa dell'illegittimità riscontrata da questo Ministero, e confermata dagli organi giudiziari, dell'assenso rilasciato dalla Regione Lazio nel 2010 privo del necessario parere paesaggistico ministeriale. La Direzione della Regione Lazio competente in materia di rifiuti ha trasferito la sede decisionale presso la Presidenza del Consiglio dei Ministri ai sensi dell'art. 14ter L. 241/90 e s.m.i., che non risulta ancora essersi espressa in merito. Pertanto detto impianto, allo stato attuale, non può essere considerato una legittima preesistenza, e solo gli esiti giudiziari ed amministrativi successivi potranno determinarne la permanenza o l'abbattimento. Quindi, il mantenimento del Paesaggio agrario di rilevante valore anche per l'area del TMB e della ex discarica sottolinea la necessità di una ricomposizione, dal punto di vista ambientale e paesaggistico, dell'intera zona così pesantemente vulnerata, al fine della sua restituzione al pubblico godimento, secondo le indicazioni della normativa paesaggistica vigente.

Pertanto l'area dell'impianto TMB, nonché quella della ex discarica, verranno graficizzate sulla Tav. A del P.T.P.R., così come modificato dal presente provvedimento, come "ambito di recupero e valorizzazione paesistica", da trattare secondo le indicazioni dell'art. 52 delle Norme Tecniche dello stesso P.T.P.R. del Lazio.

Pertanto, la presenza dell'impianto e della discarica non si ritiene che comporti la necessità di una variazione delle destinazioni di tutela già previste dal presente provvedimento.

RESPINTA

2) *Programma Integrato d'Intervento "Pizzarotti"*

la questione è stata già affrontata in sede di esame delle Osservazioni pervenute da parte della Soc. CER Immobiliare ( Osservazione n. 4), cui si rimanda.

PARZIALMENTE ACCOLTA

3) *Realizzazione di n. 2 fabbricati a destinazione magazzino-logistica-uffici*

la questione è stata già affrontata in sede di esame delle Osservazioni pervenute da parte del Sig. Giandomenico Casavecchia ( Osservazione n. 7), che sono state accolte limitatamente ad alcune delle Particelle catastali menzionate dal partecipante.

PARZIALMENTE ACCOLTA

4) *P.P. in variante al PRG L.R. 28/80 Nucleo Industriale Loc. Tiburtina*

L'area segnalata dal Comune sembra riguardare un comparto già edificato, che il P.T.P.R. classifica come "Paesaggio degli insediamenti urbani", classificazione che la zona mantiene anche nell'ambito della presente proposta di tutela, come anche tutte le altre zone già così classificate dal Piano paesaggistico, ricomprese nel perimetro del vincolo.

Anche in questo caso, si conferma che, nei limiti imposti dalle normative vigenti gli interventi edilizi ivi previsti potranno essere realizzati, previo ottenimento del parere paesaggistico ed archeologico da parte di questa Soprintendenza. Si specifica che il perimetro individuato dalla presente proposta ha ricompreso al suo interno anche alcuni nuclei edilizi già realizzati ma limitrofi alle aree di pregio, al fine di esercitare un controllo della qualità architettonica dei nuovi interventi.

NON DA' LUOGO A PROVVEDERE

5) *PdL Arcionia*

Si conferma quanto ampiamente esposto nelle controdeduzioni alle Osservazioni pervenute da parte della Società Santarelli (Osservazione n. 6), cui si rimanda.

PARZIALMENTE ACCOLTA

In merito alle infrastrutture elencate, si specifica quanto segue:

1.1) *Nuova Via della Selciatella (finanziamenti POR FERS Lazio 2007-2013)*

*Il Comune espone che si tratta di una nuova infrastruttura viaria destinata a collegare la Via di Casal Bianco (SP 28bis) con la attuale Via della Selciatella, per la quale sono stati condotti scavi archeologici.*

Il progetto di realizzazione della nuova strada, già oggetto di valutazione negativa nell'ambito del parere espresso nel 2011 dalla ex- Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le province di Roma, Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo, ha ricevuto nel 2012 anche il parere negativo della ex-Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio.

Nel 2014 la ex-Soprintendenza archeologica, inoltre, ha effettuato rinvenimenti lungo il nuovo tracciato (come illustrato nella documentazione fotografica allegata alla proposta di vincolo), cui sono seguiti, nel 2015, dapprima l'ordine di sospensione lavori e successivamente il provvedimento di dichiarazione dell'interesse culturale, ai sensi del Titolo II del Codice, per due siti archeologici (complesso di fornaci con annessa necropoli e resti di una villa rustico-residenziale).

A tutt'oggi, non risulta pervenuta – come richiesto dalla ex- Soprintendenza Archeologia del Lazio e dell'Etruria Meridionale – la proposta di variante al progetto richiesta dalla Soprintendenza archeologica e, di conseguenza, i lavori sono ancora sospesi.

Appare chiaro, pertanto, che il progetto relativo al tracciato stradale in esame, avendo ottenuto il parere negativo da parte di questo Ministero, sarà oggetto, di verifiche in merito alla possibilità, ove si dimostrasse la assoluta necessità del nuovo tronco stradale, di un tracciato alternativo, possibilmente utilizzando tracciati viari già esistenti.

RESPINTA

*2.2) PRUSST Asse Tiburtino-secondo tratto: Tronco di collegamento Tiburtina-S.P. Settecamini-Guidonia-Svincolo AI*

*Il Comune espone che il progetto preliminare è stato approvato dalla Provincia di Roma nel 2009 e dal Comune nel 2010, quello definitivo con Delibera Cons. Comunale del 2012.*

Il progetto non risulta essere stato sottoposto al parere di competenza delle due ex- Soprintendenze territoriali, ora riunite nell'attuale Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio.

Tuttavia, visto il grafico inserito nelle Osservazioni, si può affermare che la realizzazione del tratto stradale, che avrebbe carattere di scorrimento veloce, e dei relativi svincoli, avrebbe notevole impatto negativo dal punto di vista visivo ed ambientale, poiché creerebbe un ulteriore vulnus e cesura al paesaggio agrario già interessato dalla presenza del tratto autostradale e comporterebbe anche il dirottamento di un notevole volume di traffico veicolare all'interno dell'area che si vuole proteggere, area caratterizzata anche dalle numerose presenze archeologiche e storiche ricadenti all'interno della tenuta di Tor dei Sordi, come riconosciuto nella stessa Relazione archeologica redatta dalla Provincia.

RESPINTA

Si allega alla presente copia delle Osservazioni presentate dalla Soc. Santarelli Costruzioni (n. 6) e dal Sig. Casavecchia (n. 7), in quanto pervenute solo allo scrivente Ufficio.

Il responsabile del procedimento

Arch. Valentina Milano



Il funzionario responsabile di zona

Arch. Raffaella Strati



IL SOPRINTENDENTE  
Dott.ssa Alfonsina Russo

