



CONSORZIO INDUSTRIALE DEL LAZIO

DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO

N. 193 DEL 20 LUGLIO 2026 – VERBALE N. 17

OGGETTO: SOC. IDEA SGV SRL – Aggl.to Industriale di Santa Palomba – Comune di Roma - Art. 20 commi 3 e 4 NTA del PRT vigente

L'anno duemilaventisei, il giorno 20 del mese di luglio in Frosinone, nella sede Territoriale del Consorzio Industriale del Lazio, alle ore 12:00

IL COMMISSARIO

Prof. Raffaele Trequattrini, con i poteri di cui al Decreto del Presidente della Regione Lazio 25 febbraio 2026, n. T 00039, recante: “*Legge Regionale n. 23 del 29.12.2023, art. 6, comma 2 – rinnovo per la durata di un anno degli incarichi di Commissario Straordinario e di sub-Commissario Straordinario del Consorzio Unico Industriale del Lazio*”, pubblicato sul BURL N.17 del 26.02.2026;

Assiste il Direttore Generale del Consorzio Dr. Claudio Ferracci, con funzioni di segretario;

- Vista la Legge Regionale 29 dicembre 2023, n. 23 art. 6 concernente “*Modifiche all’art. 9 della Legge Regionale 29 maggio 1997, n. 13 – Consorzi per le aree ed i nuclei di sviluppo industriale. Commissario del Consorzio Unico per lo Sviluppo Industriale*”;
- Premesso che con Deliberazione Commissariale n. 456 del 30 dicembre 2025, veniva:
 - espresso parere favorevole alla richiesta di utilizzazione preventiva avanzata dalla Società IDEA SGV SRL (ora Idea Development S.r.l.) per il lotto industriale in Agglomerato Industriale Santa Palomba – Comune di Roma, identificato in catasto al foglio 1185 particelle 229-234-235-875-876 di complessivi mq. 87.855 ove svolge la dichiarata attività di “*insediamento di un immobile logistico per attività di immagazzinamento*”;
 - modificata, ai sensi e per gli effetti dell’art. 20 commi 3 e 4 delle NTA del PRT vigente, la porzione del tratto di viabilità -distribuzione interna- secondaria consortile come meglio rappresentato nella planimetria redatta d’ufficio;
 - la trasmissione presso il Comune di Roma Capitale e l’efficacia della citata Del.C.S. n. 456/25 era condizionata al rispetto delle seguenti condizioni:
 - Definizione dei trasferimenti di proprietà dell’area;
 - Presentazione istanza di utilizzazione definitiva in conformità alle NTA del PRT vigente e sui regolamenti con conseguente sottoscrizione di specifica convenzione urbanistica per la realizzazione del tratto di viabilità - distribuzione interna- secondaria consortile denominato A-B-C;
 - Trasmissione attestazione di versamento degli oneri quantificati d’ufficio in complessivi €. 27.035,35 + iva;
- Preso Atto che:
 - con nota prot.n.156 del 09.01.2026 è stata trasmessa attestazione di versamento oneri pari ad €. 27.035,35 + iva, di cui alla su citata deliberazione C.S. n.456/25;
 - con nota prot.n.160 del 09.01.2026 e successiva integrazione prot.n.8492 del 22.06.2026 la Società IDEA SGV SRL ha avanzato istanza di utilizzazione definitiva ai fini reddituali;
 - sono stati trasmessi i seguenti atti/preliminari di compravendita a rogito:
 - scrittura Privata sottoscritta da IDEA con la Società Caldani Irrigazioni Srl in data 13.05.2026, inerente la viabilità di accesso ai compendi industriali (foglio 1186 particella 214 - porzione);
 - atto Dr. Antonino Privitera, Notaio in Roma, del 16/06/2026 (foglio 1185 particelle 1583-1584);
 - atto Avv. Giorgio Giacobini, notaio in Castel Gandolfo del 20.01.2026 Rep.n.3911-Racc.2464 (foglio 1185 particelle 229-875-876);
 - atto Avv. Giorgio Giacobini, notaio in Castel Gandolfo del 20.01.2026 Rep.n.3912-Racc.2465 (foglio 1185 particella 234);
 - atto Avv. Giorgio Giacobini, notaio in Castel Gandolfo del 02.03.2026 Rep.n.3998-Racc.2527 (foglio 1185 particella 235);

- atto Avv. Giovanni Ricci, notaio in Milano del 03.04.2026 Rep.n.4047-Racc.2557 (foglio 1185 particella 1574);
- Vista la nota del 17.06.2026, in atti al prot. cons. n. 8240/26, successivamente integrata in data 07.07.2026 al prot. cons. n. 9173/26, con la quale la Società IDEA DEVELOPMENT SRL, congiuntamente alle ditte SKEMA Srl e ITF FIN Srl, in qualità di proprietarie, in relazione alla citata Deliberazione C.S. n. 456/2025, hanno richiesto una rimodulazione della stessa in applicazione dell'art. 20 comma 3 e 4 delle NTA del PRT vigente per il tratto di viabilità secondaria -distribuzione interna- consortile inclusa all'interno dell'area di proprietà;
- Visto l'art. 20 commi 3 e 4 delle NTA del PRT consortile che testualmente recitano:
 - *3. La indicazione dei tracciati della viabilità secondaria è da intendersi valida in relazione alla peculiare caratteristica di flessibilità della stessa;*
 - *4. Il Consiglio di Amministrazione del Consorzio, pertanto, in sede di assegnazione dei lotti industriali e produttivi può prevedere l'aumento e/o la eliminazione di tratti e/o porzioni di detta viabilità secondaria: in tale ultimo caso la relativa area, non più gravata dal vincolo di inedificabilità, può essere accorpata al lotto;*
- Considerato che:
 - la proposta di variazione alla viabilità consortile ai sensi dell'art. 20 delle vigenti NTA, in sostituzione di quella approvata con Del. C.S. 456/2025 è finalizzata a una più efficiente utilizzazione dell'area, evitando frammentazioni non funzionali che comprometterebbero la coerenza con le previsioni del piano, al contempo mantenendo invariati i collegamenti con i lotti adiacenti;
 - l'attuale tracciato secondo le previsioni del vigente PRT insite sui seguenti terreni censiti, al catasto terreni, sezione C, al foglio 1185 particelle 875, 876 e 1585, di proprietà della società IDEA DEVELOPMENT S.r.l., le particelle 692 e 797 di proprietà della Società SKEMA S.r.l e la particella 1584 di proprietà della Società ITF FIN S.r.l.; le motivazioni che giustificano detta variazione rappresentate dalle Società, in aggiunta a quelle richiamate dalla Deliberazione C.S. n. 456/2025 riferite al lotto IDEA DEVELOPMENT SRL, sono di seguito riportate:
 - alle Società SKEMA, già proprietaria delle particelle 692, 797 e dei terreni confinanti ove insiste un capannone concesso in utilizzazione il cui accesso avviene tramite la viabilità esistente di via Pian dei Savelli e pertanto non necessita del congiungimento viario proposto dal piano vigente, l'eliminazione del tratto viario pianificato consentirebbe di poter realizzare un ulteriore immobile avendo a disposizione della cubatura residua;
 - alla Società ITF SRL, già proprietaria della particella 1584 e dell'accesso esistente su Via Pian dei Savelli, consentirebbe la realizzazione di un ulteriore immobile avendo a disposizione della cubatura residua, oggi in parte compromessa dalla previsione di piano;
 - la variazione alla modifica proposta approvata con Del. C.S. 456/2025 riguarda l'eliminazione dell'intero tratto di viabilità secondaria intercluso all'interno delle proprietà sopra richiamate; tale modifica proposta non incide in alcun modo sulle funzionalità del tessuto viario principale come previsto nel piano vigente, sia per quanto concerne le viabilità esistenti che per quelle realizzande a completamento del piano; in conformità alle prescrizioni di cui alla citata Del. C.S. 456/2025, in corrispondenza della viabilità esistente di Via delle Gerbere sarà realizzato un "*torna indietro*", che rimarrà in esercizio fino al completamento della viabilità pianificata insistente sui lotti ancora inediticati;
- Verificato che l'eliminazione del tratto di viabilità -distribuzione interna- secondaria è conforme ai richiamati disposti dell'art. 20 commi 3 e 4 delle NTA della Variante Generale di Adeguamento ed Aggiornamento del Piano Regolatore Territoriale consortile e relative Norme Tecniche di Attuazione, approvate dal Consiglio Regionale del Lazio con deliberazioni n. 658 e n. 659 del 29/02/2000, n. 68 del 20/01/2010, n. 69 del 10/02/2010 e n. 16 del 04/04/2012, dal Piano Attuativo consortile, approvato con Deliberazione C.d.A. n. 37 del 25/06/2014, Visto di conformità da parte della Regione Lazio - Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti - Area Piani Territoriali dei Consorzi Industriali, Subregionali e di Settore - prot. n. 493732 del 16/09/2014 e, da ultimo, reso esecutivo con Deliberazione C.G.C. n. 18 del 13/11/2014 e dall'aggiornamento al Piano Attuativo consortile vigente in applicazione dell'art.7 commi 2ter e 2quater L.R. n. 13/97 approvato con Deliberazione del Commissario Straordinario n. 371 del 31.10.2025;
- Viste le planimetrie rimodulate predisposte d'ufficio dalle quali si evince che la modifica alla porzione del tratto di viabilità secondaria in argomento mantiene invariati e garantiti i collegamenti con i lotti adiacenti non determinando in alcun modo la formazione di Lotti interclusi;
- Considerato che la normativa regionale vigente art. 1 bis lettera o) della LR 36/87 consente, senza costituire variante, la possibilità di modifiche alla viabilità secondaria senza compromettere l'attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico Generale;
- Rilevato che la modifica del tratto di viabilità secondaria consente di assolvere alla richiesta di insediamento della nuova attività produttiva, mediante un utilizzo più razionale ed efficiente dell'area oggetto di intervento, fermo restando e garantendo il rispetto degli standard pubblici previsti (*totale superficie fasce rispetto al netto viabilità post variazione mq. 757.743 > mq. 371.275 - 10% sup. totale con destinazione produttiva*);

- Verificato che in merito alla quantificazione degli oneri dovuti per la modifica del tratto di viabilità in applicazione dell'art. 20 comma 3 e 4 delle NTA del PRT, al fine di armonizzarli ed omogenizzarli alle procedure ed atti/regolamenti già adottati, gli stessi sono determinati come segue:
mq. 24.286,00 (Fascia di rispetto consortile oggetto di modifica) * 1,50 €/mq = €. 36.429,00 + iva dovuti, €. 27.035,35 + iva già versati (Del.C.S. n.456/25), da versare €. 9.393,65+iva;
- Ritenuto opportuno stante le motivazioni sopra esposte, esprimere parere favorevole sulla richiesta avanzata dalla Società IDEA DEVELOPMENT SRL, congiuntamente alle ditte SKEMA Srl e ITF FIN Srl, sulla proposta relativa all'applicazione dell'art. 20 comma 3 e 4 delle NTA del PRT vigente inerente all'eliminazione del tratto di viabilità secondaria consortile come meglio rappresentato nella planimetria allegata redatta d'ufficio, subordinatamente al rispetto delle seguenti condizioni:
 - definizione dei trasferimenti di proprietà dell'area di accesso (rif. Scrittura privata Caldani Irrigazione Srl);
 - trasmissione attestazione di versamento integrativo degli oneri quantificati d'ufficio in complessivi €. 9.393,65+ iva;
- Visti gli artt. 1, 2, 4, 6 e 7 della LR n. 13/97;
- Visto l'art. 1 bis comma o) della LR n. 36/87;
- Visto il parere favorevole del Dirigente della sede territoriale di Latina Prot. 9502 del 14/07/2026, che propone il presente atto;
- Visto lo statuto del Consorzio;

DELIBERA

Per i motivi in premessa esposti e che sono parte integrante della presente:

1. Di approvare favorevolmente, stante le motivazioni riportate in premessa, la richiesta avanzata dalla Società IDEA DEVELOPMENT SRL, congiuntamente alle ditte SKEMA Srl e ITF FIN Srl, sulla proposta relativa all'applicazione dell'art. 20 comma 3 e 4 delle NTA del PRT vigente, quale rimodulazione della Deliberazione C.S. n. 456/2025;
2. Di eliminare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 20 commi 3 e 4 delle NTA del PRT vigente, in linea con le previsioni art. 1 bis LR 36/78, del tratto di viabilità secondaria -distribuzione interna- consortile come meglio rappresentato nella planimetria allegata redatta d'ufficio, in atti; in conformità alle prescrizioni di cui alla citata Del. C.S. 456/2025, in corrispondenza della viabilità esistente di Via delle Gerbere dovrà essere realizzato uno *“spazio di manovra/torna indietro”*, che rimarrà in esercizio fino al completamento della viabilità pianificata insistente sui lotti ancora ineditati;
3. Di condizionare l'efficacia della presente Deliberazione al rispetto delle seguenti condizioni:
 - Definizione dei trasferimenti di proprietà dell'area di accesso (rif. Scrittura privata Caldani Irrigazione Srl);
 - trasmissione attestazione di versamento integrativo degli oneri quantificati d'ufficio in complessivi €. 9.393,65+ iva;
4. Di trasmettere la presente Deliberazione al Comune di Roma Capitale per la sua presa atto;
5. Di stabilire infine che il presente provvedimento non costituisce né titolo per l'esercizio dell'attività da svolgere, né tantomeno autorizzazione ad eseguire lavori di competenza di altri Enti;
6. Di stabilire come l'Ufficio contabilità e bilancio debba prendere visione di tale deliberazione al fine di procedere con gli adempimenti di sua competenza;
7. Di disporre che il presente atto venga pubblicato sul sito web del Consorzio, www.consorziolazio.it, nella sezione *“Albo pretorio online”* e nella sezione *“Amministrazione Trasparente”*, ex art. 23 del D.Lgs. n. 33/2013.

La presente deliberazione viene dichiarata immediatamente esecutiva, stante l'esigenza di garantire con la necessaria tempestività l'attuazione degli obiettivi programmatici dell'Ente.

IL DIRETTORE

Dr. Claudio Ferracci
(f.to digitalmente)

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

Prof. Raffaele Trequattrini
(f.to digitalmente)