

**S.P.Q.R.
COMUNE DI ROMA**

**UFFICIO PIANIFICAZIONE EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA
IX DIPARTIMENTO**

U.O. n. 3

attuazione della legge 18 aprile 1962 n. 167

SECONDO PIANO DELLE ZONE

Coordinamento generale:

IX Dipartimento - U.O. n. 9: Ing. Alessandro Di Filippo

DIPARTIMENTO IX	
ATTUAZIONE STRUMENTI URBANISTICI	
III U.O.	
PROT. N°	41753
DEL	06 LUG. 2000

Consulenza progettuale:

Prof. Arch. Antonio Albano

Coordinamento progettuale:

Arch. Paola Renzi (Dip. VI - U.O. n. 2); Arch. Carla Caprioli; Arch. Romano Feliciangeli; Arch. Massimo Izzi (Dip. IX - U.O. n. 3); Ing. Tonino Egiddi (Dip. VI - U.O. n. 5).

L'ARCHITETTO
(Dr. Arch. C. Caprioli)

Staff amministrativo:

F.D.A. Maria Grazia Pandolfi; I.A. Giulia Cenciotti; I.A. Elena Grillo (Dip. IX - U.O. n. 3).

P.Z. B4BIS CASTELVERDE 2

Redazione progettuale:

Arch. Bruno BAZZONI; Arch. Silvano LORIA; Arch. Marcella SANTORO.
Geom. Coord. Luigino FERRANTE - Geom. Coord. Maurizio FRONTANI

IL DIRETTORE
(Dr. Ing. Alessandro Di Filippo)

elaborato:

C

**RELAZIONE FINANZIARIA
COMUNE DI ROMA**

DIPARTIMENTO IX U.O. n. 3

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

DI CUI ALLA DELIBERAZIONE C.C.

n° 195 del 20.11.00

**IL DIRETTORE
IL DIRIGENTE**

Dott.ssa Simonetta CINTIO

**P.E.
E.P.**

RELAZIONE SULLE PREVISIONI DI SPESA

Le previsioni di spesa per l'acquisizione delle aree e la realizzazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie del P.Z. B4 Castelverde sono state effettuate su indici di costo parametrici riferiti ai dati generali del piano che così di seguito si riassumono:

Superficie totale	Ha	54.52
Abitanti	n.	4.000
Servizi Scolastici	mq	30.363
Servizi Sociali	mq	16.377
Parcheggi Pubblici	mq	24.413
Verde Attrezzato	mq	126.057
Verde Naturale	mq	101.498
Verde Sportivo	mq	39.297
Verde di Arredo Stradale	mq	14.555
Viabilità Pubblica	mq	72.170
Piazze e percorsi pedonali	mq.	5.880

a) Acquisizione delle aree

Sulla base di indici riferiti a situazioni di piani di zona ubicati in aree limitrofe, attualmente in corso di realizzazione e considerate le particolari caratteristiche dei terreni, è stato valutato in L. 29.000 il presumibile costo a mq per la acquisizione delle aree comprensiva dell'eventuale indennità di occupazione d'urgenza.

Va pertanto previsto il seguente onere complessivo:
 $\text{mq } 545.200 \times \text{L. } 29.000 = \text{L. } 15.810.800.000$

b) Opere di urbanizzazione primaria

La previsione di spesa va in questo caso ricondotta all'analisi delle categorie di opere che principalmente possono essere così individuate.

b1) Rete stradale e fognatizia

Tali opere si intendono comprensive oltre che delle sedi stradali vere e proprie anche dei marciapiedi, dell'illuminazione pubblica, delle eventuali gallerie di PP.SS., della rete fognante di acque bianche e nere, nonché delle sistemazioni a verde di arredo e di rispetto stradale. In base a specifiche analisi svolte a cura dei competenti Uffici del Dipartimento XII, lo indice di costo viene stimato in L. 260.000 a mq di superficie destinata a viabilità pubblica. Il costo complessivo è pertanto:

$\text{mq } 72.170 \times \text{L. } 260.000 = \text{L. } 18.764.200.000$

b2) Parcheggi Pubblici

Il costo unitario è stato determinato in L./mq 160.000, desumendolo da quello della viabilità principale con opportuna riduzione percentuale.

$$\text{mq } 24.413 \times \text{L. } 160.000 = \text{L. } 3.906.080.000.$$

b3) Piazze e percorsi pedonali

Viene stimato un costo medio di L. 150.000 a mq di superficie comprendendo anche il costo delle attrezzature e degli arredi, con esclusione delle piantumazioni che rientrano nella stima delle aree a verde.

$$\text{mq } 5.880 \times \text{L. } 150.000 = \text{L. } 882.000.000.$$

b4) Reti di adduzione

Per la realizzazione delle reti primarie di adduzione idrica ed elettrica, comprensive dei manufatti a carico delle Aziende e con l'esclusione degli oneri, a carico degli assegnatari, relativi alla costruzione dei soli manufatti, è stato valutato un costo medio per abitante pari a L. 300.000. Si ottiene pertanto:

$$\text{n. } 4.000 \times \text{L. } 300.000 = \text{L. } 1.200.000.000.$$

b5) Verde pubblico

Il costo delle sistemazioni a verde pubblico è mediamente stimato in L. 70.000 a mq di superficie da sistemare sia a verde attrezzato sia a verde naturale. Si ottiene quindi:

$$\text{L. } 70.000 \times \text{mq. } 283.407 = \text{L. } 19.838.490.000.$$

Riassumendo, le opere di urbanizzazione primaria per il P.Z. B4 Castel Verde comportano un onere complessivo di L. 44.590.770.000 e un costo ad abitante di L. 11.147.693.

c) Opere di urbanizzazione secondaria

Comprendono le attrezzature per l'istruzione, i servizi sociali e comunitari.

c1) Servizi scolastici

Ai fini della determinazione dell'aliquota per abitante dei costi per le attrezzature scolastiche, si fa riferimento alla vigente normativa che stabilisce la seguente dotazione per ogni 100 abitanti:

- Asilo Nido	posti n. 1,5
- Scuola Materna	posti n. 4,5
- Scuola Elementare	posti n. 9,0
- Scuola Media	posti n. 6,0

Gli indici di costo riferiti ad un posto sono attualmente così valutabili:

- Asilo Nido	L. 16.000.000
- Scuola Materna	L. 9.100.000
- Scuola Elementare	L. 7.000.000
- Scuola Media	L. 8.300.000

E, in conseguenza, il costo ad abitante risulta:

- Asilo Nido	L./ab	240.000
- Scuola Materna	L./ab	409.000
- Scuola Elementare	L./ab	630.000
- Scuola Media	L./ab	496.000
Per un totale di	L./ab	1.775.000

La realizzazione delle attrezzature scolastiche comporta quindi un onere presunto complessivo:

$$n. 4.000 \times L. 1.775.000 = L. 7.100.000.000$$

c2) Servizi sociali

In riferimento alle più recenti realizzazioni di questo tipo, che comprendono in particolare anche servizi amministrativi, annonari e per il tempo libero, è stato valutato un indice di costo medio ad abitante pari a L. 1.400.000. Si deduce pertanto:

$$n. 4.000 \times L. 1.400.000 = L. 5.600.000.000.$$

Riassumendo, le opere di urbanizzazione secondaria per il P.Z. B4 Castel Verde comportano un onere complessivo di L. 12.700.000.000 e un costo ad abitante di L. 3.175.000.

d) Previsione globale di spesa

In definitiva il costo complessivo può essere così di seguito sintetizzato:

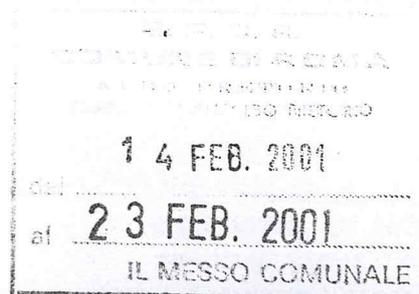
- Acquisizione aree	L.	15.810.800.000
- Opere di urbanizzazione primaria	L.	44.590.770.000
- Opere di urbanizzazione secondaria	L.	12.700.000.000
Per un totale generale di	L.	73.101.570.000
cui corrisponde un costo ad abitante di	L.	18.275.393

e) Mezzi finanziari

Per l'attuazione delle parti pubbliche previste dal P.Z. B4 Castel Verde l'Amministrazione Comunale può disporre dei seguenti mezzi economici.

Gli oneri relativi all'acquisizione delle aree, pari ad una spesa presunta di L. 15.810.800.000, sono coperti dall'attuale corrispettivo sul costo delle aree, ivi compresa la indennità di occupazione in via d'urgenza, dovuto dagli Operatori assegnatari delle cubature residenziali e non residenziali. Anche a seguito di eventuali e necessari conguagli, tale corrispettivo deve risultare senz'altro pari ai suddetti oneri sostenuti dall'Amministrazione.

A fronte delle spese di realizzazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie la stessa Amministrazione può contare su un ammontare di corrispettivi dovuti per le OO.UU. pari a L. 27.400.300.000. Detta disponibilità economica non è sufficiente a realizzare tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie, e pertanto si provvederà a finanziare il disavanzo di L.29.890.470.000 con apposita apertura di mutuo.



Operatore professionale
Notifiche e tributi
FIESSE CLAUDIO