7

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
XII VARIANTE INTEGRATIVA E SOSTITUTIVA

DIPARTIMENTO IX
ATTUAZIONE STRUMENTI URBANISTICI
III U.O.
PROT. N° 37885
DEL 17-06-2004

Coordinamento generale:
IX Dipartimento - U.O. n. 3: Ing. Marcello Andreangeli

Coordinamento del programma
Arch. Paola Renzi ; Arch. Silvano Loria; Arch. Massimo Izzi; Arch. Carla Caprioli; I.D.A. Brigidina Paone

ARCHITETTO
Massimo IZZI

Staff amministrativo:
F.D.A. Maria Grazia Pandolfi; I.A. Giulia Cenciotti; I.A. Elena Grillo .

ARCHITETTO DIRIGENTE
Dr. Arch. Silvano Loria)

Collaboratori amministrativi:
I.D. Patrizia Ricci; I.A. Patrizia Bitti; I.A. Elisabetta Miccinilli; I.A. Stefano Fossati.

IL DIRETTORE
Dott. Ing. Marcello ANDREANGELI

Redazione progettuale:
Arch. Marcella Santoro; Arch. Alessandro Spinedi; Geom. Dir. Luigi Ferrante; Geom. Dir. Maurizio Frontani; Dis. Coord. Antonio De Maio; Geom. Fausto Gatto; Geom. Renato Grassi; Geom. Alberto Baiocco; Dis. Patrizia Girardi;

P.Z. B39 PONTE GALERIA

elaborato:		
C bis	**RELAZIONE FINANZIARIA**	**P.E. E.P.**

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
Il Direttore
Dr. Ing. Marcello Andreangeli

COMUNE DI ROMA
DIPARTIMENTO IX U.O. n. 3
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
DI CUI ALLA DELIBERAZIONE C.C.
n. del 13.1.2005

IL DIRETTORE
Dott. Ing. Marcello ANDREANGELI

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. B39 Ponte Galeria sono state effettuate su indici di costo parametrici riferiti ai dati generali del piano che così di seguito si riassumono:

Superficie totale	Ha.	19,94
Abitanti	n.	2.107
Cubature residenziali	mc.	168.560
Cubature non residenziali	mc.	33.712
Parcheggi Pubblici	mq.	13.410
Verde pubblico	mq.	59.917
Viabilità Pubblica	mq.	35.771

a) Acquisizione delle aree

E' stato valutato in via provvisoria in € 12,91 il costo a mq per la acquisizione delle aree. Le aree da acquisire sono pari a complessivi ha. 19,94.

Va pertanto previsto il seguente onere complessivo:

mq 199.400 x € 12,91 = € 2.554.254,00.

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, l'indice di costo viene stimato in € 134,28 a mq di superficie destinata a viabilità pubblica, comprensiva anche delle piazze pedonali, per le quali sono tuttavia escluse le eventuali piantumazioni, che rientrano nella stima delle aree a verde. Il costo complessivo è pertanto:

mq 35.771 x € 134,28 = € 4.803.329,88

b2) Parcheggi Pubblici

Il costo unitario è stato determinato in €/mq 82,63, desumendolo da quello della viabilità principale con opportuna riduzione percentuale.

mq 13.410 x € 82,63 = € 1.108.068,30.

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 € 154,94. Si ottiene pertanto:

n. 2.107 x € 154,94 = € 326.458,58.

b5) Verde pubblico

Il costo delle sistemazioni a verde pubblico è mediamente stimato in € 36,15 a mq di superficie da sistemare a verde attrezzato, sportivo, naturale e di arredo. Si ottiene quindi:

€ 36,15 x mq 59.917 = € 2.165.999,55.

Riassumendo, le opere di urbanizzazione primaria per il P.Z. Ponte Galeria comportano un onere complessivo di € 8.403.856,31 e un costo ad abitante di € 3.988,54.

c) Opere di urbanizzazione secondaria

Comprendono le attrezzature per l'istruzione e i servizi sociali e comunitari. Ovviamente sono imputati a carico degli abitanti solo gli standard minimi di legge.

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	€ 8.263,31
- Scuola Materna	€ 4.699,76
- Scuola Elementare	€ 3.615,20
- Scuola Media	€ 4.286,59

E, in conseguenza, il costo ad abitante risulta:

- Asilo Nido	€/ab 123,95
- Scuola Materna	€/ab 211,23
- Scuola Elementare	€/ab 325,37
- Scuola Media	€/ab 256,16
Per un totale di	€/ab 916,71

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

n. 2.107 x € 916,71 = € 1.931.507,97.

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 € 723,04. Si deduce pertanto:

n. 2.107 x € 723,04 = € 1.523.445,28.

Riassumendo, le opere di urbanizzazione secondaria per il P.Z. Ponte Galeria comportano un onere complessivo di € 3.454.953,25 e un costo ad abitante di € 1639,75.

d) Previsione globale di spesa

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

- Acquisizione aree	€	2.554.254,00
- Opere di urbanizzazione primaria	€	8.403.856,31
- Opere di urbanizzazione secondaria	€	3.454.953,25
Per un totale generale di	€	**14.413.063,57**
cui corrisponde un costo ad abitante di	€	**6.840,56**

e) Mezzi finanziari

Per l'attuazione delle parti pubbliche previste dal P.Z. Ponte Galeria, la Amministrazione Comunale può disporre dei seguenti mezzi economici.

Gli oneri relativi all'acquisizione delle aree, pari ad una stima provvisoria di € 2.585.873,00, sono coperti dall'attuale corrispettivo sul costo delle aree, ivi compresa, per la parte interessata, la indennità di occupazione in via d'urgenza, dovuta dagli Operatori assegnatari delle cubature residenziali e non residenziali. Anche a seguito di eventuali e necessari conguagli, tale corrispettivo deve risultare senz'altro pari agli 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 € 10.922.669,24. Con detta disponibilità economica si potranno realizzare le opere di urbanizzazione primaria e circa i due terzi delle opere di urbanizzazione secondaria. Alla residua somma di € 936.140,32 si farà fronte con mutui e/o con altra forma di finanziamento, ordinario e/o straordinario, che possa derivare da specifiche disposizioni di Legge.

S.P.Q.R. CO... DI ROMA
ALBO ... NIO
PUBBLICAT... PRETORIO
DAL 24 OTT 2005
AL 2 NOV. 2005 L'Operatore
OPERATORE PROFESSIONALE
NOTIFICHE E TRIBUTI
Colangelo ADA