

**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  
XXI VARIANTE INTEGRATIVA**

DIPARTIMENTO IX  
ATTUAZIONE STRUMENTI URBANISTICI  
III U.O.

**Coordinamento generale:**

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

**Coordinamento del programma:**

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

PROT. N°

DEL

ARCHITETTO  
*Massimo IZZI*

**Staff amministrativo:**

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

**Collaboratori amministrativi:**

I.D. Licia Lo Cicero; I.A. Daniela Fantauzzi; I.A. Patrizia Bitti; I.A. Elisabetta Miccinilli; I.A. Giuseppina Musarra.

**P.Z. B49 PIAN SACCOCCIA**

IL DIRETTORE  
Dott. Ing. *Marcello* ANDREANGELI

**Redazione progettuale:**

Arch. Carla Caprioli; Arch. Marcella Santoro; Ing. Massimo Branca; Geom. D. Maurizio Frontani; Dis. Graf. Patrizia Girardi; Geom. Fausto Gatto; Geom. Renato Grassi; Geom. D. Luigino Ferrante; Geom. D. Claudio Verzulli; Dis. Graf. Massimo Cassio; Geom. Eugenio Pistelli.

DELIBERAZIONE C.C.

n. *140* del *17/1/03*

elaborato:

**C**

RELAZIONE FINANZIARIA

**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. B49 Pian Saccoccia sono state effettuate su indici di costo parametrici riferiti ai dati generali del piano che così di seguito si riassumono:

Superficie totale	Ha.	22,34
Abitanti	n.	1.787
Cubature residenziali	mc.	142.960
Cubature non residenziali	mc.	28.592
Parcheggi Pubblici	mq.	4.700
Verde pubblico	mq.	19.617
Viabilità Pubblica	mq.	13.516

### **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 € 18,08 il presumibile costo a mq per la acquisizione delle aree comprensiva dell'eventuale indennità di occupazione d'urgenza. Le aree da acquisire sono pari a complessivi ha. 22,34.

Va pertanto previsto il seguente onere complessivo:  
mq 223.400 x € 18,08 = € 4.039.072,00

### **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 13.516 x € 134,28 = € 1.814.928,48.

#### b2) Parcheggi Pubblici

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

$$\text{mq } 4.700 \times \text{€ } 82,63 = \text{€ } 388.361,00.$$

#### 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:

$$\text{n. } 1.787 \times \text{€ } 154,94 = \text{€ } 276.877,78.$$

#### 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:

$$\text{€ } 36,15 \times \text{mq } 19.617 = \text{€ } 709.154,55.$$

Riassumendo, le opere di urbanizzazione primaria per il P.Z. Pian Saccoccia comportano un onere complessivo di € 3.189.321,81 e un costo ad abitante di € 1.784,74.

#### 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	<u>256,16</u>
Per un totale di	€/ab	916,71



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

$$n. 1.787 \times \text{€ } 916,71 = \text{€ } 1.638.160,77$$

#### c2) Servizi sociali

In riferimento alle più recenti realizzazioni di questo tipo, che comprendono in particolare anche servizi amministrativi, anonari e per il tempo libero, è stato valutato un indice di costo medio ad abitante pari a € 723,04. Si deduce pertanto:

$$n. 1.787 \times \text{€ } 723,04 = \text{€ } 1.292.072,48.$$

Riassumendo, le opere di urbanizzazione secondaria per il P.Z. Pian Saccoccia comportano un onere complessivo di € 2.930.233,25 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	€	4.039.072,00
- Opere di urbanizzazione primaria	€	3.189.321,81
- Opere di urbanizzazione secondaria	€	<u>2.930.233,25</u>
Per un totale generale di	€	<b>10.158.627,06</b>
cui corrisponde un costo ad abitante di	€	<b>5.684,74</b>

#### e) Mezzi finanziari

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

Gli oneri relativi all'acquisizione delle aree, pari ad una spesa presunta di € 4.039.072,00, 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 € 8.437.785,12. Con detta disponibilità economica si potrà realizzare il 100% delle opere di urbanizzazione complessive