

CENTRALITÀ SANTA MARIA DELLA PIETÀ

Schema di Assetto Preliminare

CONTRIBUTI SPECIALISTICI
CSE - Sostenibilità economica finanziaria
Piano di gestione
Piano temporale delle opere



INDICE

1	Premessa	4
2	Inquadramento metodologico	4
3	Stato di fatto e obiettivi generali del SAP.....	5
4	Il Piano di Gestione	7
4.1.	Le vocazioni della Centralità	7
4.2.	Il modello di gestione	7
5	I parametri utilizzati per le analisi economico finanziarie	10
5.1	Definizione dei costi di costruzione.....	10
5.2	Oneri concessori.....	11
5.3	Ipotesi di natura gestionale.....	12
6	Analisi dei singoli ambiti funzionali	13
6.1	ambito funzionale a1 – Verde pubblico.....	13
6.2	ambito funzionale a2 – Ricettività diffusa e servizi	13
6.3	ambito funzionale b1 – Parcheggi pubblici	14
6.4	ambito funzionale E3 – Polifunzionale – Orti e serre didattiche, parcheggi pubblici.....	14
6.5	ambito funzionale b2 – Verde pubblico, parcheggi pubblici.....	16
6.6	ambito funzionale E1 – Impianto sportivo e parcheggi pubblici	17
6.7	ambito funzionale i3 – Parcheggio pubblico	18
6.8	collegamento Via Vinci con via dei Fontanili – più ambiti funzionali	19
6.9	ambito funzionale i1 – Servizi, food policy, turistico ricettivo, parcheggio pubblico	19
7	Risultati di analisi.....	22
8	Piano Temporale delle Opere.....	25
9	Tabelle riepilogative di analisi.....	26

1 Premessa

L'intervento urbanistico nell'ambito della Centralità Urbana e Metropolitana Santa Maria della Pietà è finalizzato a promuovere un Progetto Urbano (con valore di strumento urbanistico esecutivo) di riqualificazione dell'intero complesso, con una forte caratterizzazione di tipo pubblico.

Tutte le aree ricadenti nella Centralità risultano essere di proprietà pubblica, ovvero Regione Lazio, ASL Roma 1 e Roma Città Metropolitana, eccezion fatta per una piccola particella (Foglio 188, particella 425) intestata ad un Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso, ricadente all'interno dell'originario ambito a2 (scheda Centralità - PRG).

La Centralità, che ha una estensione di circa 52 ha, è in gran parte occupata dal complesso dell'ex Ospedale Psichiatrico Santa Maria della Pietà, che presenta al suo interno, insieme ai vari Padiglioni, un notevole patrimonio botanico e naturalistico.

Si estende, poi, oltre il perimetro dell'ex manicomio, includendo a sud est alcune aree destinate a parcheggio in prossimità di Via Vinci, e a sud ovest le aree agricole che proseguono fino alla fascia di agro romano, comprendendo alcune aree funzionalizzate, come il Campo Nomadi ed un impianto sportivo.

Le funzioni attualmente allocate nella Centralità sono prevalentemente pubbliche ma caratterizzate da disomogeneità, e sono il frutto di interventi, oramai storicizzati, spesso incongruenti con le destinazioni d'uso previste dal Piano Regolatore.

In generale, le condizioni complessive dell'area sono tali da richiedere interventi ambientali ed edilizi, al fine di consentire l'utilizzo degli spazi e favorirne la destinazione a servizi per i cittadini.

In questo scenario, e sfruttando anche la contiguità dell'area con l'Agro Romano, si rileva una importante occasione per agire sul territorio, con la finalità di attuare le previsioni di PRG ed al contempo promuovere un progetto che raccolga le sue potenzialità e le sue vocazioni.

Chiaramente la predisposizione dello Schema di Assetto Preliminare va a coinvolgere simultaneamente tutti gli ambiti originari presenti nella Centralità, per individuare le dotazioni pubbliche e le attività insediabili ammesse e compatibili con il PRG, il mix funzionale prevedibile, gli interventi sulla mobilità nonché i criteri per la valorizzazione delle aree di proprietà dei tre principali enti pubblici coinvolti, insieme a Roma Capitale (ovvero Regione Lazio, ASL Roma 1 e Roma Città Metropolitana) e gli scenari di attuazione.

Sebbene le modalità attuative saranno differenziate e distribuite nel tempo, l'analisi economico-finanziaria preliminare, di seguito rappresentata, viene sviluppata in forma aggregata rispetto a tutti gli interventi programmati, in maniera tale da studiare l'impatto finanziario complessivo, e verificare le condizioni per la sostenibilità economico finanziaria, distinguendo per ciascuno degli stakeholder pubblici interessati.

Fanno parte del documento complessivo, oltre alla alla verifica di sostenibilità economico finanziaria, due aspetti a questa strettamente legati, ovvero:

- Il Piano di Gestione
- Il Piano temporale delle opere

a ciascuno dei quali è dedicato un paragrafo specifico (4 ed 8 rispettivamente).

2 Inquadramento metodologico

L'estensione dell'area complessiva interessata dallo Schema di Assetto Preliminare, la compresenza di diversi soggetti pubblici, la molteplicità dei temi e delle problematiche presenti rendono indubbiamente complessa l'unitarietà delle trasformazioni. Dunque il programma presuppone, necessariamente, tempi e modalità di attuazioni diversificate.

Ciascuno degli ambiti funzionali potrà essere attuato per singole parti, ma le scelte di natura progettuale devono essere comunque verificate nell'ambito del quadro delle coerenze espresso dallo Schema di Assetto Preliminare

In ogni caso, come detto, la valutazione economico finanziaria si realizza in termini complessivi, in maniera tale da fornire una valutazione aggregata, riferita allo Schema di Assetto nella sua complessità, e appunto capace di ricondurre gli interventi programmati per i vari ambiti funzionali in uno schema di assetto unitario.

Sebbene si colga la necessità di ricondurre gli interventi programmati su tutta la Centralità in uno schema di sintesi unitario, e dunque produrre una valutazione economico finanziaria in termini aggregati, dai dati analizzati sarà possibile cogliere, per ciascuno degli stakeholders, quelli di maggior rilievo ed interesse.

Gli interventi verranno illustrati per singolo ambito funzionale, definendo alcuni degli aspetti gestionali peculiari, per poi pervenire a una sintesi complessiva, che viene illustrata nello sviluppo del documento, e riepilogata in alcune tabelle di sintesi e riepilogo.

Le analisi successive devono considerarsi come un primo schema valutativo delle grandezze economiche sottese all'attuazione della Centralità Santa Maria della Pietà, qualora la sua effettiva implementazione non presenti caratteristiche difformi, nel metodo, nelle quantità e nel disegno complessivo, da quelle previste e delineate in questa fase.

Si tratta infatti di valutazioni preliminari, di massima, da tenere in considerazione in relazione allo stato embrionale del programma, all'ampia gamma di possibili modalità attuative e all'effettiva possibilità di realizzare tutte le trasformazioni e riqualificazioni previste.

D'altra parte, in relazione allo stato d'avanzamento preliminare, persistono discreti livelli di indefinità degli assunti base, per cui molte caratteristiche inerenti la fase attuativa risulteranno meglio definibili solo nelle successive fasi di avanzamento progettuale.

In considerazione degli importi già finanziati, si valuterà il fabbisogno finanziario residuo per il completamento degli interventi, nonché le prospettive reddituali sottese ad ogni intervento, laddove sia possibile ipotizzare la gestione economica delle opere, oltre che quella funzionale.

Chiaramente ci si trova in una fattispecie particolare, nella quale i proprietari delle aree e dunque i promotori delle trasformazioni urbanistiche sono degli enti pubblici.

Nell'ambito delle analisi complessive, si stimeranno anche le risorse potenzialmente rinvenienti dagli oneri concessori, come generati da alcune delle trasformazioni, in quanto oggetto di variazione del carico urbanistico. Risorse che si rendono disponibili per l'Amministrazione Comunale di Roma, e valutate per misurare il livello di copertura finanziaria degli investimenti pubblici.

Tuttavia, gli oneri concessori sono decisamente inferiori al fabbisogno finanziario sotteso all'attuazione del programma opere pubbliche complessivo, soprattutto per via di previsioni urbanistiche che consentono il solo riutilizzo della SUL esistente.

Per quanto riguarda gli investimenti pubblici, è opportuno sottolineare che il SAP individua un significativo programma di interventi che insistono su tutta la Centralità Urbana, ed in particolare nella zona più a vocazione agricola, quella di proprietà Roma Città Metropolitana.

Oltre alla valorizzazione dei beni culturali e storico identitari del quartiere, sono previste opere indirizzate al recupero e alla riqualificazione degli spazi pubblici, all'incremento della dotazione dei servizi, nonché al miglioramento della mobilità.

Chiaramente, in fase di attuazione, è plausibile ipotizzare, da parte degli enti proprietari, il coinvolgimento di operatori privati nella gestione di alcuni degli interventi previsti, secondo forme di partenariato pubblico privato che possono andare dall'affidamento della concessione di costruzione/ristrutturazione e gestione, al semplice affidamento della sola gestione, eventualmente a fronte dell'eventuale retrocessione di un canone, o dell'impegno alla gestione funzionale di qualcuna delle opere previste nell'ambito della Centralità.

Questo, potrebbe implicare, evidentemente, il coinvolgimento di capitali privati in qualcuno degli interventi, secondo modalità, tempi e procedure che potranno essere definite in progress, ma nell'implicito assunto che vi siano comunque adeguate prospettive reddituali per l'operatore coinvolto.

Pertanto, nella valutazione economica finanziaria di sintesi, è stato aggiunto, tra gli stakeholders, anche un generico operatore privato, che si fa carico di alcuni degli investimenti

previsti nella Centralità, e li remunera attraverso la gestione di alcune opere/servizi.

In questa fase, non si entra in merito ad eventuali costi di acquisizione delle aree (espropri), sia perché di difficoltosa quantificazione, sia perché può essere considerato un trasferimento "interno" ai vari stakeholders, e dunque non incide sul fabbisogno finanziario complessivo.

3 Stato di fatto e obiettivi generali del SAP

L'obiettivo generale di riqualificazione dell'intera Centralità avviene con differenti modalità attuative. In coerenza con le previsioni urbanistiche dello Schema di Assetto Preliminare (SAP), e con i principali obiettivi individuati dallo stesso, vengono di seguito riepilogati alcuni aspetti di gestione riferibili agli interventi previsti.

- organizzare un sistema degli spazi pubblici che garantisca la qualità e l'unitarietà del programma indipendentemente dalla sua attuazione per parti,
- riconfigurare il territorio agricolo mediante l'introduzione di un nuovo mix funzionale sostenibile dal punto di vista ambientale, paesistico ed economico, che sostituisca le funzioni improprie attualmente presenti;
- avviare in tempi rapidi, il processo di valorizzazione di alcuni padiglioni del Complesso di Santa Maria della Pietà (per esempio gli ostelli), dell'impianto sportivo e dei parcheggi.
- ridisegnare e potenziare il sistema "verde" attraverso la sua riconfigurazione complessiva all'interno del perimetro di intervento;

L'ambito compreso nel perimetro della Centralità presenta un tessuto edilizio che mantiene inalterati alcuni caratteri direttamente legati alla sua origine, determinata dalla presenza dell'ex manicomio verso il lato est e dallo sviluppo di attività agricole legate all'Agro romano nella sua parte a ovest.

Il territorio agricolo, nel tempo, ha assunto caratteri dalla distribuzione casuale e privi di omogeneità, composto per lo più da edifici bassi di scarsissima qualità edilizia e da usi spesso informali e non determinabili.

La composizione socio economica, la frammentazione delle attività, la presenza di contratti di concessione a lunga scadenza presenti nell'ambito agricolo, limitano l'attuazione a breve di un programma di sostituzione edilizia da parte del soggetto proprietario e non garantiscono un progetto dal profilo qualitativo adeguato di rinnovamento e trasformazione dell'area quale è negli intenti programmatori e di pianificazione.

Queste condizioni pongono la necessità di intervenire sulla parte della Centralità esterna al complesso monumentale, attraverso un processo di riqualificazione per successivi interventi sistemici che portino nel tempo alla sostituzione edilizia dell'esistente.

Risulta pertanto indispensabile che l'Amministrazione comunale ponga le basi programmatiche e normative per facilitare il successivo processo di progettazione urbana per l'ambito agricolo affinché la sua futura conformazione risulti coerente con le vocazioni dell'area.

Dall'altra parte, le sue caratteristiche monoproprietarie e un Piano di valorizzazione già in corso (che prevede la riqualificazione dei padiglioni e la realizzazione degli ostelli), nonché la disponibilità di tre padiglioni ad accogliere attività fondamentali per la food policy, fanno del complesso monumentale di Santa Maria della Pietà il primo comparto di attuazione dell'intero programma e, come tale, il volano dell'intero complesso di opere che coinvolgeranno tutta l'area della Centralità.

Dato l'insieme delle condizioni espresse, è risultato opportuno evidenziare il ricorso a differenti modalità attuative che consentano il perseguimento dell'obiettivo generale di riqualificazione dell'intero ambito attraverso scenari trasformativi flessibili, quali:

- **la predisposizione di uno Schema di assetto generale**, che coinvolga tutti gli ambiti funzionali, volto ad individuare le dotazioni pubbliche e le attività insediabili ammesse e compatibili, il mix funzionale prevedibile, gli interventi sulla mobilità, nonché i criteri per la valorizzazione delle aree sia di proprietà della Regione e ASL Roma 1, sia di Roma Città Metropolitana e gli scenari di attuazione;
- **il ricorso a una modalità attuativa graduale**, che permetta una graduale azione di recupero e ridisegno dell'ambito, utilizzando inizialmente le aree di più veloce dismissione e che più saranno in grado di liberare, attraverso l'attuazione degli interventi, risorse economiche aggiuntive utili al proseguimento del programma.

Riguardo ai criteri progettuali dello Schema di Assetto, anche in relazione alla complessità dell'ambito di studio, dovuta alla compresenza di strutture di diversa scala e funzioni, questi rispondono a due diverse esigenze, di tipo locale e di tipo urbano.

In particolare possono essere fissati i seguenti obiettivi:

- valorizzare l'identità e le vocazioni dei luoghi attraverso la tutela delle risorse, fisiche, relazionali, identitarie
- ridefinire il sistema delle connessioni con i tessuti urbani
- riconfigurare i nuovi margini e gli accessi

4 Il Piano di Gestione

4.1. Le vocazioni della Centralità

La Centralità si configura come una cerniera strategica tra la città edificata e la sua campagna, essendo collocata in un contesto insediativo misto, in cui le grandi aree verdi dei parchi agricoli ad ovest si contrappongono ai quartieri storici a media e alta densità abitativa, ad est del programma, quali Monte Mario, Primavalle e Torvecchia.

Il contesto territoriale di riferimento della Centralità e le sue caratteristiche storiche, morfologiche ed ambientali individuano tre vocazioni principali su cui è imperniato lo Schema di Assetto Preliminare, quale risposta alle esigenze del territorio, e al contempo modello di sviluppo territoriale, sociale ed economico.

Le tre vocazioni di riferimento della Centralità sono:

- 1) Salute, benessere e servizi al cittadino
- 2) Culturale, turistica e formazione
- 3) Ambientale agricola

e rappresentano tre autentiche “risorse” che, valorizzate ed integrate tra loro, possono consentire la creazione di un polo integrato e sinergico, centro di servizi e motore di attività per il quartiere, oltre che di crescita, in un’ottica di livello urbano ma anche extraurbano.

In tal senso potrebbe nascere un brand o un modello virtuoso di green economy, circular economy e sharing economy, di riferimento a livello nazionale, ma anche europeo ed internazionale.

Tra gli obiettivi strategici di Roma Capitale, uno dei più rilevanti è quello di rafforzare il settore agroalimentare, nell’ambito di una visione ampia e proiettata al futuro.

Dunque, con riferimento alla vocazione 3), per rendere il proprio territorio e il sistema produttivo più robusto, si punta a valorizzare e diffondere il proprio sistema dell’agroalimentare, sviluppando una food policy in linea con i principi di sostenibilità, che possa guidare in modo sistemico la propria filiera, diventando elemento strutturante per la gestione del proprio territorio.

L’altra vocazione della Centralità è legata al Turismo ed alla ricettività, da sfruttare anche attraverso la valorizzazione del patrimonio storico-culturale e di quello ambientale-paesaggistico.

Più specificamente, la presenza di grande strutture sanitarie nelle zone limitrofe alla Centralità (in particolare l’ospedale Gemelli e il San Filippo Neri) comporta un turismo “di necessità” da parte di utenti, fruitori, e personale ospedaliero.

Inoltre il contesto risulta ricco di beni archeologici ed artistici di varie epoche, senza comunque dimenticare la possibilità di collegamento rapido verso la parte più centrale della città.

E ancora, si riconosce sull’area la presenza di vaste aree agricole, dalla notevole valenza ambientale e naturalistica, oltre che storico archeologica e paesaggistica, sulle quali è interessante promuovere un processo di sviluppo ed ampliamento che consentirebbe di intensificare il cosiddetto ecoturismo, anche in sinergia col proposito legato alla food policy.

Nell’ecoturismo si prediligono i boschi, le oasi naturalistiche, i parchi, gli orti e i luoghi di campagna, idonei alla promozione della vocazione agricola; è un turismo più lento e contemplativo dei luoghi, anche un cicloturismo o ancora un turismo religioso, con particolare riferimento alla Via Francigena che passa nelle vicinanze.

La prima vocazione è legata alla possibilità di offrire servizi alla comunità per la salute – prevenzione – benessere, favorendo la possibilità di sviluppare la rete dell’associazionismo locale.

4.2. Il modello di gestione

In questo quadro, è stato “costruito” lo Schema di Assetto Preliminare, finalizzato alla definizione di una nuova Polarità con forte caratterizzazione pubblica, assolutamente aderente alle vocazioni intrinseche del territorio, capace di conferire identità ed integrazione ad un luogo dalle importanti potenzialità.

Attraverso la concentrazione di funzioni di livello urbano e metropolitano, e a un deciso miglioramento dell’accessibilità, anche e soprattutto con la rete del trasporto pubblico, si punta a dare una forte identità funzionale al territorio della Centralità, stimolando le imprese ad orientarsi verso nuovi target e dunque a creare nuove professionalità e nuova occupazione, ed offrendo servizi alla comunità.

Dunque in generale la proposta progettuale si è orientata al miglioramento della qualità della vita dei quartieri limitrofi, configurandosi come strategica per il futuro assetto della Città.

In questa fase preliminare, di concezione della proposta, i vari stakeholders nonché proprietari delle aree sono già coinvolti, al fine di condividere il percorso di progettazione.

Il quadro delineato e le caratteristiche evidenziate ed ampiamente illustrate, suggeriscono di puntare sulle valenze sociali di inclusione ed aggregazione, con valenza didattica ma anche ambientale, tecnologica e di sviluppo economico, per cui sarebbe ottimale immaginare progetti integrati di:

- Agribusiness in campo foodtech e agritech
- Start up sui temi di alimentazione e salute
- Sperimentazioni di agricoltura multifunzionale

- Progetti didattici: di educazione al consumo responsabile su nutrizione e qualità; di formazione sulla filiera alimentare e sulla green economy, di sensibilizzazione sulla tutela delle risorse naturali (acqua, suolo, energie rinnovabili, riciclo dei rifiuti)

Come visto, la Centralità è significativamente vocata per diventare un Polo per la Salute, il benessere e l'Agro-Alimentare; dunque, ci sono i presupposti per dare vita ad una **brand architecture**, che miri a connotare le produzioni agroalimentari, ponendosi come sinonimo di garanzia ed autenticità, e al contempo conferisca una forte identità territoriale a tutto il modello sviluppato, che lega la salute ed il benessere all'alimentazione.

In tal senso vanno sviluppati dei programmi di Ricerca e Sviluppo, ed una solida strategia di marketing e comunicazione, orientata a promuovere anche la produzione locale, migliorandone il suo posizionamento competitivo sul mercato, e dunque fornendo un importante supporto alle aziende agricole del territorio, e più in generale a tutta l'economia locale.

In particolare, però, il Polo Agro alimentare è pensato per veicolare uno strumento di Food Policy imperniato sui concetti di sharing economy, green Economy e circular Economy, che vanno a portare importanti novità nel sistema alimentare, intercettando verosimilmente anche altri settori dell'economia.

L'obiettivo è chiaramente quello di diffondere l'educazione alimentare e la cultura del cibo, analizzando il sistema alimentare cittadino, coinvolgendo i vari attori e cercando le criticità su cui intervenire per renderlo più sostenibile.

A quel punto costruire le priorità della Food Policy, ed articolare in indirizzi ed azioni, che contemperino i concetti sottesi ai modelli di economia verde, circolare e collaborativa.

Rappresentano sicuramente un target da perseguire la riduzione dell'impatto ambientale, l'utilizzo di energie rinnovabili, il riciclaggio dei rifiuti, l'ecosostenibilità, la riduzione degli sprechi, la distribuzine di cibo sano ed accessibile.

In coerenza con i contenuti dello Schema di Assetto, di seguito si riportano alcune delle possibili destinazioni funzionali, per ciascuna delle tre vocazioni descritte nel paragrafo precedente:

Ambientale - Agricola:

- sportello unico per aziende agricole;
- startup in materia di agribusiness foodtech e agritech, alimentazione, benessere, turismo lento, integrazione socio-culturale;
- servizi di promozione dell'agricoltura multifunzionale;
- orti urbani, gardening urbano, orti sinergici con funzioni didattiche, terapeutiche, di decoro e sicurezza, e inclusione sociale, fattorie didattiche e fattorie sociali;

- servizi per la promozione prodotti DOM 14 e spazi mercatali strutturati o all'aperto periodici o settimanali;
- agriturismo integrato con l'offerta di servizi per la fruizione del territorio agricolo e naturale del settore urbano di riferimento;

Turismo, Cultura e Formazione:

- servizi e attività turistico-ricettive e congressuali;
- impianti sportivi per uso locale e turistico;
- strutture e servizi per il turismo lento;
- museo didattico del paesaggio e della produzione agricola;
- servizi per l'incontro, la formazione e l'empowerment dei cittadini;
- servizi per l'innovazione del lavoro e e per il co-working;

Salute, Benessere - Servizi al cittadino:

- servizi per la salute ed il benessere;
- servizi integrati alla persona ed ai suoi bisogni e servizi socio-sanitari;
- attività di ricerca e formazione;
- servizi per la diffusione della salute alimentare, della cultura del movimento e di percorsi di crescita individuale e di comunità;
- servizi pubblici, sedi istituzionali delle pubbliche amministrazioni.

Per l'attuazione della Centralità è evidentemente necessaria un'intesa interistituzionale tra gli enti titolari dell'iniziativa e quelli a vario titolo coinvolti.

I Soggetti Gestori, Enti Pubblici o Concessionari, saranno selezionati dagli Enti titolari ai sensi delle vigenti normative con procedure e/o intese che valorizzino lo sviluppo delle macro-vocazioni della Centralità di Santa Maria della Pietà.

E' previsto un Comitato di Gestione formato dai rappresentati dagli Enti titolari delle aree e dei Beni inclusi nella Centralità di Santa Maria della Pietà, con le seguenti funzioni:

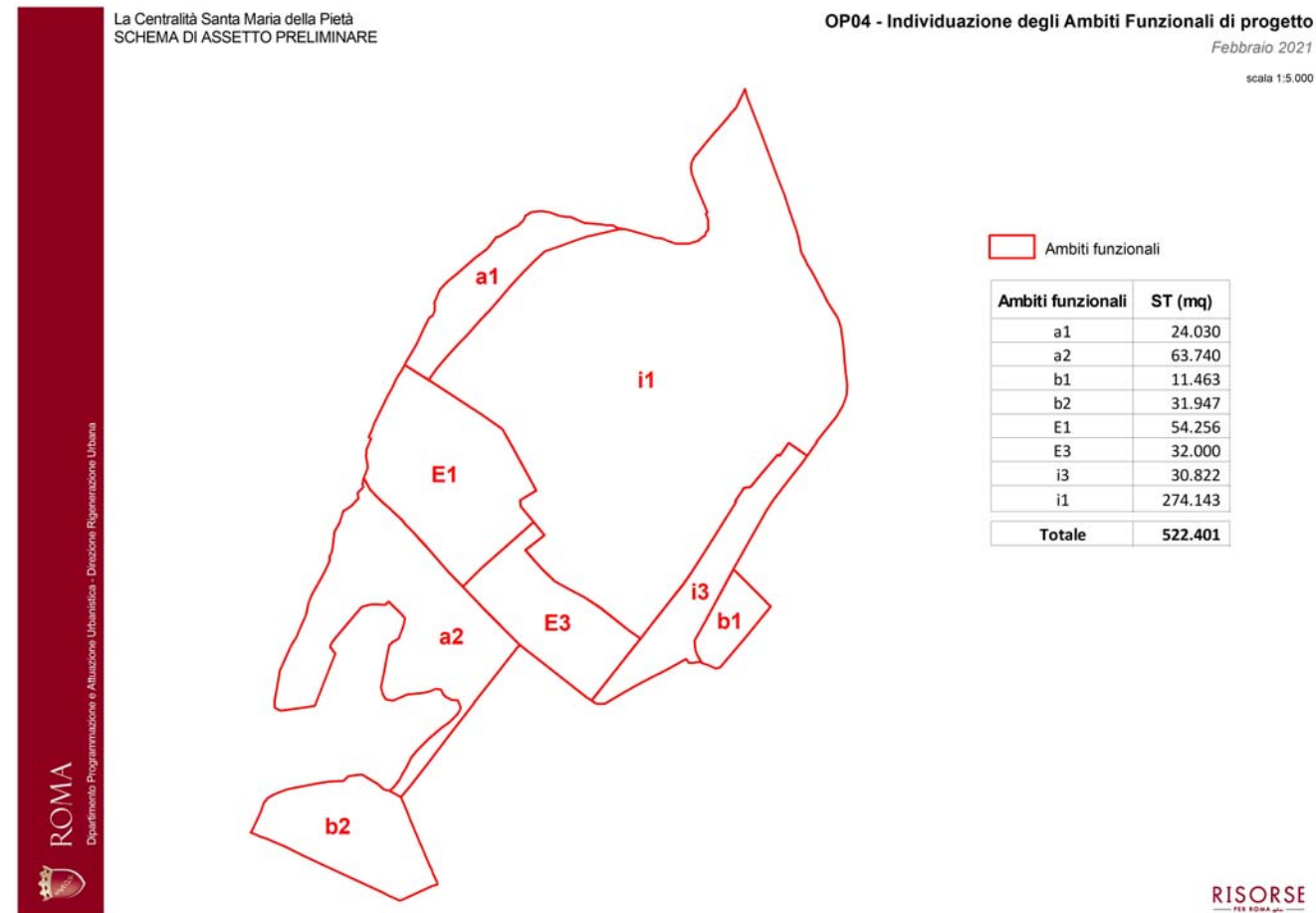
- presidiare l'insediamento e valorizzare le macro-funzioni d'Ambito nell'assegnazione degli spazi e nella gestione delle attività e iniziative della Centralità di Santa Maria della Pietà;
- valorizzare il contesto storico-monumentale ed il territorio di qualità paesaggistica ed ambientale interna e contigua alla Centralità di Santa Maria della Pietà;
- promuovere il coordinamento della gestione delle attività ed iniziative che si svolgono nella Centralità di Santa Maria della Pietà;
- mantenere e gestire gli spazi comuni della Centralità di Santa Maria della Pietà, incluso il Parco storico e le aree verdi ed i parcheggi pubblici;

- sfruttare il “brand” di Santa Maria della Pietà, partecipare a bandi per l’ottenimento di risorse, promuovere sponsorizzazioni o quant’altro occorra per la valorizzazione del sito.

Questo paragrafo trova fisiologica continuità nel paragrafo successivo, nel quale si analizzano i singoli interventi previsti dal programma urbanistico, analizzandone le caratteristiche ed avanzando le opportune ipotesi di natura gestionale, che hanno evidentemente ricadute sull’analisi economico finanziaria.

5 I parametri utilizzati per le analisi economico finanziarie

L'analisi si riferisce ad uno scenario attuativo completo, che dunque ricomprende tutti gli ambiti funzionali ricompresi nel perimetro d'intervento del Progetto Urbano Santa Maria della Pietà:



A ciascuno degli ambiti funzionali si associa la seguente superficie territoriale, per un totale di oltre 52 ettari e una SUL di circa 68.000 mq:

Ambiti funzionali	Destinazioni principali	ST (mq)	SUL esistente stimata* (mq)	SUL di progetto* * (mq)
a1	verde pubblico attrezzato	24.030	-	-
a2	agriturismi servizi alle imprese agricole e artigianato di servizio servizi alle persone	63.740	5.640	-
b1	parcheggi	11.463	-	-
b2	verde pubblico attrezzato	31.947	-	-
E1	verde sportivo	54.256	248	500
E2	soppresso	-	-	-
E3	verde e servizi pubblici	32.000	-	2.000
i1	servizi pubblici di livello urbano servizi pubblici di livello locale turistico ricettivo verde pubblico	274.143	60.279	-
i2	soppresso	-	-	-
i3	parcheggi	30.822	-	-
Totale		522.401	66.167	2.000

Diseguito si entrerà nel merito dei singoli ambiti funzionali, illustrando le macro grandezze economiche in gioco associate a ciascuno di essi, sulla base delle dotazioni pubbliche previste, delle attività insediabili considerate e degli interventi per la mobilità ordinaria e quella sostenibile.

Chiaramente, anche in relazione a quello che è lo stato d'avanzamento procedurale, in alcuni casi si è valutato di adottare ipotesi semplificative, specie in relazione agli elementi di progettazione per i quali è previsto ancora un livello di flessibilità e/o di indefinitezza.

Le valutazioni economiche preliminari sono elaborate a partire dai parametri urbanistico edilizi, e dai costi unitari, individuati e dettagliati in specifiche tabelle.

5.1 Definizione dei costi di costruzione

Considerato lo stato preliminare della procedura, e dunque in attesa di una maggiore definizione progettuale dei singoli interventi, per la stima dei costi di costruzione si è adottato un procedimento estimativo misto, di tipo sintetico – analitico, utilizzando dei costi parametrici, in funzione delle diverse tipologie edilizie e delle diverse destinazioni d'uso.

Quale riferimento base per l'individuazione dei costi parametrici sono state utilizzate diverse fonti di letteratura specifica, tra cui il bollettino "Prezzi – Tipologie Edilizie" del Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano, edito dalla DEI, che fornisce una documentazione informativa sui costi di costruzione e di ristrutturazione. Tali costi sono comprensivi degli utili

d'impresa, mentre rimangono esclusi gli oneri professionali, gli oneri di urbanizzazione e quelli di allacciamento.

Rispetto ai costi parametrici si sono poi applicati dei coefficienti correttivi, valutati in base all'esperienza, e/o alla necessità di apportare adeguati adattamenti ambientali, di contesto e normativi (ad esempio per l'adeguamento ai requisiti richiesti dalla legge in materia di risparmio energetico).

I costi parametrici sono stati poi applicati alla *Superficie utile lorda* (SUL) o alla *Superficie lineare*, in relazione all'unità di misura specifica, per stimare il costo dei lavori previsionale, per singola tipologia di intervento.

Nel caso dei costi di demolizione, sono stati applicati alla superficie utile virtuale (SUv), calcolata a partire dalle misurazioni su CTRN 2014.

Per la definizione del quadro tecnico economico, poi, al costo dei lavori sono stati aggiunti dapprima gli oneri della sicurezza, e successivamente le cosiddette somme a disposizione, ovvero imprevisti, spese tecniche sul progetto edilizio, ed ulteriori oneri, tutti quantificati in misura percentuale sull'importo dei lavori (comprensivo dei costi della sicurezza).

Da ultimo, è stata sommato anche l'importo IVA, distinta al 10% sui lavori, ed al 22% sugli altri costi. Le demolizioni/rimozioni rientrano anch'esse nel Quadro Economico complessivo, come interventi autonomi.

Laddove previsti e dovuti, dunque relativamente a quegli interventi di trasformazione che generano una variazione del carico urbanistico, sono stati considerati anche i cosiddetti oneri concessori, a carico degli enti proprietari, e verosimilmente ribaltabili su privati operatori, specie nell'ambito di operazioni di concessione.

5.2 Oneri concessori

Come noto, il rilascio del permesso è subordinato alla corresponsione di due tipologie di oneri da parte dello sviluppatore, ovvero gli oneri di urbanizzazione e il contributo costo di costruzione.

ONERI DI URBANIZZAZIONE

Il documento attuale di riferimento per il calcolo degli oneri di urbanizzazione è la Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 1/17, che, nelle allegate tabella A (per destinazioni residenziali) e tabella B (per destinazioni turistiche, commerciali, direzionali), definisce gli oneri di urbanizzazione per costruzioni civili, in euro per metro cubo di costruzione, in funzione della destinazione d'uso e di specifici parametri urbanistici.

Individuati i valori unitari degli oneri (€/mc) per singola destinazione, li si è moltiplicati per un coefficiente desunto dalla tabella C della medesima deliberazione, in funzione della categoria di intervento e della componente di PRG; e poi ancora moltiplicati per il coefficiente di andamento demografico.

Il coefficiente individuato per la tabella C si riferisce alla zona territoriale F - Centralità Urbane e metropolitane non per insediamenti residenziali - e varia da 1 a 0,50, a seconda della categoria di intervento (da Ne nuova edificazione a MS manutenzione straordinaria)

Il coefficiente di andamento demografico di Roma Capitale è pari a 0,9, adottato per tutti gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Gli oneri di urbanizzazione primaria vengono calcolati per tutte le destinazioni d'uso individuate, mentre non sono previsti gli oneri di urbanizzazione secondaria, relativi alla sola destinazione abitativa, assente nel Progetto Urbano in esame.

Poiché siamo in assenza di un progetto edilizio, i volumi su cui applicare i costi unitari degli oneri di urbanizzazione sono stati determinati, in via presuntiva, come prodotto della SUL per l'altezza virtuale di 3,2 e ancora per il coefficiente di 1,08, che tiene conto delle superfici non computate nel calcolo della SUL, ai sensi dell'art. 4 delle NTA del PRG.

CONTRIBUTO COSTO DI COSTRUZIONE

Anche per il calcolo del contributo costo di costruzione il documento di riferimento è la Deliberazione di A.c. n.1/17, successivamente interpretata nella circolare esplicativa Roma Capitale del 27 giugno 2013.

In ogni caso, poiché si lavora su uno Schema di assetto preliminare, relativo al programma di trasformazione urbana, e dunque in attesa di una maggiore definizione degli interventi, il contributo costo di costruzione viene stimato secondo le indicazioni della norma UNI/PdR 12:2014, un documento che nasce dalla collaborazione fra Roma Capitale, l'ente UNI e la società Risorse per Roma, e che fornisce delle linee guida per la valutazione della qualità economica dei progetti di trasformazione urbana, in assenza di progetto edilizio.

Per quanto riguarda le destinazioni non abitative, le sole presenti nell'ambito della Centralità Santa Maria della Pietà, il costo parametrico viene individuato secondo le modalità illustrate precedentemente, e con particolare riferimento al bollettino "Prezzi – Tipologie Edilizie" del Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano.

La misura del contributo sul costo di costruzione è fissata in termini percentuali, distinguendo in relazione alle singole destinazioni funzionali.

Le risorse che il programma riesce a generare possono essere assimilate alla somma degli oneri di urbanizzazione e del contributo costo di costruzione complessivo, come sopra individuati.

Come già detto, tuttavia, l'analisi viene eseguita dal punto di vista complessivo dell'operazione, riferito a tutti gli stakeholders, e non dunque assumendo il punto di vista della sola Roma Capitale, che intende rivendicare le proprie prerogative pianificatorie, relativamente all'intero ambito della Centralità urbana, prevista dal PRG, e che incassa gli oneri concessori per

realizzare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, necessarie per la vita della collettività.

Dunque il pagamento degli oneri concessioni rappresenta una partita a saldo zero nell'ambito dell'operazione complessiva, in quanto "trasferimento" interno tra due o più degli stakeholders coinvolti nel Progetto Urbano.

Diverso è il discorso nel caso in cui, invece, gli oneri concessori siano posti a carico di un privato operatore, eventualmente coinvolto nell'operazione.

Gli enti o i privati operatori pagano gli oneri, Roma Capitale li incassa, ed impiega queste somme a disposizione per realizzare alcune delle opere di urbanizzazione previste dal programma urbanistico.

EXTRA ONERI; CONTRIBUTO STRAORDINARIO

Relativamente al calcolo degli eventuali extra oneri, ovvero il contributo straordinario di urbanizzazione, come individuato ai sensi dell'art. 20 delle NTA del PRG, che il soggetto attuatore dovrebbe riconoscere all'A.C. per effetto delle valorizzazioni legate alle trasformazioni immobiliari previste, si rimanda a successivi approfondimenti per evidenziarne l'eventuale applicazione/quantificazione.

5.3 Ipotesi di natura gestionale

Per quegli interventi previsti dal programma urbanistico, suscettibili di gestione economica, sono state indicativamente studiate le caratteristiche ed avanzate delle macro ipotesi di gestione, sia in termini di tariffe applicabili che di domanda, e dunque di utilizzo dei servizi offerti.

Sulla base di queste ipotesi gestionali, sono state effettuate delle stime economiche, per valutarne singolarmente le potenzialità reddituali, e dunque, l'eventuale capacità di attrarre l'interesse di capitali privati.

Questa eventualità consentirebbe, chiaramente, di poter attribuire ad una fonte di finanziamento "privata" il costo di investimento associato allo specifico intervento, nell'ambito dell'analisi economico finanziaria di sintesi.

Nello specifico, si è calcolato il flusso di cassa (ricavi – costi) relativo all'opera, su base annuale, e lo si è proiettato su un orizzonte temporale di 30 anni, al fine di avere una stima prudenziale ma verosimile delle sua capacità di generare reddito.

Il valore generato dal singolo intervento è assimilato al VAN (valore attuale netto) della sola gestione, in maniera tale da non duplicare l'impatto dei costi di investimento, e poterlo dunque raffrontare, in uno schema di valutazione complessiva, con i costi di investimento.

In generale il VAN è il valore attuale netto dei flussi di cassa considerati; rappresenta la ricchezza incrementale generata dall'investimento, espressa come se fosse immediatamente disponibile nell'istante in cui viene effettuata la valutazione.

Analiticamente risulta determinato come somma algebrica dei flussi di cassa generati dal progetto nell'arco temporale di riferimento, attualizzati mediante un opportuno tasso di sconto.

Nel modello semplificato approntato, l'analisi economico finanziaria viene svolta a "prezzi costanti (reali)", ovvero fissati all'anno base e non rivalutati, per esempio sulla base dell'indice dei prezzi al consumo (CPI).

In coerenza con questa ipotesi, è stato considerato un tasso di sconto in termini reali del 5% per i flussi di cassa, assimilabile al costo medio ponderato del capitale (WACC), ed anche in linea col valore proposto dalla Commissione Europea a tutti gli stati Membri, quale parametro di riferimento per il costo opportunità del capitale.

Il raffronto fra investimento vs VAN della gestione evidenzia il saldo positivo o negativo dell'iniziativa, e consente di individuare un possibile percorso di attuazione dell'intervento, in termini di procedure, di soggetti coinvolti, e di modalità di finanziamento degli interventi.

6 Analisi dei singoli ambiti funzionali

Per ciascun ambito funzionale vengono individuati:

- le dotazioni pubbliche previste;
- le attività da insediare;
- gli interventi per la mobilità ordinaria e quella sostenibile

In questo paragrafo si entra nel merito delle caratteristiche di ciascuno degli ambiti funzionali e se ne analizzano le principali caratteristiche economiche, sulla base dei presupposti sinora illustrati.

In esito all'analisi per singolo ambito, i dati verranno aggregati per avere un quadro di sintesi complessivo, su tutta la Centralità Urbana di Santa Maria della Pietà, di potenziale interesse per tutti gli stakeholders coinvolti.

6.1 ambito funzionale a1 – Verde pubblico

Dati generali

Proprietà Roma Città Metropolitana
Superficie territoriale mq 24.030
SUL mq 0



AMBITO FUNZIONALE a1 - VERDE PUBBLICO

INTERVENTO	PROPRIETÀ'	DESTINAZIONE ATTUALE	STATO DI MANUTENZIONE	SUPERFICI	COSTO UNITARIO		IMPORTO LAVORI
					€/ml	€/mq	
verde pubblico attrezzato, giardini ed aree per il tempo libero, piazzole per la sosta - OP. 11	Roma Città Metropolitana	area a verde	da adeguare e attrezzare	16.030		70	€ 1.122.100
Nuovo tracciato di distribuzione orti urbani e aree verdi - OP. 2	Roma Città Metropolitana	area a verde	da ristrutturare	800 ml		200	€ 1.280.000
percorsi ciclopedonali - OP. 4	Roma Città Metropolitana	area a verde	da realizzare	800 ml	180		€ 144.000
							€ 2.546.100

COSTO INVESTIMENTO IVA INCLUSA **€ 3.523.619**

Tutte gli interventi relativi a questo ambito sono individuati come opere pubbliche:

- il tracciato stradale di distribuzione lungo gli orti urbani e le aree verdi (OP. 2)
- il verde pubblico attrezzato, con giardini ed aree per il tempo libero, e piazzole per la sosta (OP.11)
- un tratto di pista ciclabile, ricompreso nella OP. 4 complessiva

E se per l'OP. 11 di verde attrezzato si prevede la realizzazione a cura di Roma Città Metropolitana, per il tracciato stradale ed il percorso ciclabile parallelo si assume l'investimento a carico di Roma Capitale.

Non sono presenti opere suscettibili di gestione economica, tuttavia si potrà valutare l'ipotesi di attrezzare gli spazi a verde con chioschi, eventualmente nell'ambito di affidamenti a privati che prevedano la gestione economica del punto di ristoro associata alla gestione funzionale (manutenzione) del verde principalmente, ed eventualmente anche delle altre opere pubbliche.

6.2 ambito funzionale a2 – Ricettività diffusa e servizi

Dati generali

Proprietà Roma Città Metropolitana
Superficie territoriale mq 63.740
SUL mq 5.640



AMBITO FUNZIONALE a2 - AREA AGRICOLA - AGRITURISMO

INTERVENTO	PROPRIETÀ'	DESTINAZIONE ATTUALE	STATO DI MANUTENZIONE	SUP.MQ LORDA	COSTO UNITARIO		IMPORTO
					€/ml	€/mq	
demolizioni	Roma Città Metropolitana	baracche, tettoie		6.175		112	€ 691.600
agriturismi	Roma Città Metropolitana			5.640		1.200	€ 6.768.000
nuova viabilità interna	Roma Città Metropolitana	residenza informale - orti-	da realizzare	500 ml		150	€ 600.000
percorsi ciclopedonali - OP.4	Roma Città Metropolitana	residenza informale - orti-	da realizzare	500 ml	180		€ 90.000
							€ 8.149.600

COSTO INVESTIMENTO IVA INCLUSA **€ 11.278.460**

Nell'ambito a2 è previsto un utilizzo a ricettività diffusa e servizi. Non sono individuate opere pubbliche riferibili all'elenco principale (a meno di un breve tratto di pista ciclopedonale), tuttavia in fase di attuazione sarà necessario effettuare interventi di demolizione delle baracche e tettoie esistenti, procedere ad una sistemazione generale ed alla realizzazione di nuova viabilità, eventualmente di tipo poderale, per l'accesso ai servizi.

Con riferimento alle destinazioni d'uso turistiche e ricettive di tipo diffuso, ed alle caratteristiche dell'area, è ammessa la concessione delle aree ad imprenditori agricoli, per lo svolgimento di attività agrituristiche. Pertanto ci si è orientati su questa ipotesi.

Le attività ricettive possono essere integrate con l'offerta servizi per la fruizione del territorio agricolo e naturale circostante e per lo svolgimento di attività ricreative, divulgative e culturali connesse alla storia e alle tradizioni del territorio (per esempio un museo didattico del paesaggio rurale storico contemporaneo romano, o anche una fattoria didattica)

Nell'ipotesi avanzata, la SUL disponibile viene utilizzata per realizzare due agriturismi, con investimento a carico di operatori privati. A partire dalla stima del potenziale fatturato annuo di un agriturismo nel contesto insediativo della Centralità, si è assunto un canone di locazione annuo, o un canone di retrocessione al proprietario delle aree, nella misura di circa 100.000 €, per ciascuna delle due strutture.

Ne deriva un VAN di gestione, su base trentennale, di circa 3 mln di €, che possono essere considerati fondi a disposizione della Centralità (attribuiti a Roma Città Metropolitana) e delle opere infrastrutturali da realizzare.

A questi si sommano gli oneri concessori a carico dei privati imprenditori, e stimabili nella misura di circa 1,2 milioni di €, dei quali circa 760 mila euro per oneri di urbanizzazione, e 430 mila euro per contributo costo di costruzione.

In alternativa, quota parte della SUL disponibile potrebbe essere utilizzata per la realizzazione dello spazio museale, per il quale andrebbero eventualmente individuate forme di finanziamento pubblico, anche statale o europeo.

6.3 ambito funzionale b1 – Parcheggi pubblici

Dati generali

Proprietà Roma Città Metropolitana
Superficie territoriale mq 11.463
SUL mq 0



AMBITO FUNZIONALE b1 - PARCHEGGIO PUBBLICO

INTERVENTO	PROPRIETÀ'	DESTINAZIONE ATTUALE	STATO DI MANUTENZIONE	SUP.MQ LORDA	COSTO UNITARIO		IMPORTO
					€/ml	€/mq	
parcheggio pubblico via Sebastiano Vinci - sede mercato domenicale - OP.6	Roma Città Metropolitana	parcheggio pubblico	da adeguare e attrezzare	11.463		100	€ 1.146.300
							€ 1.146.300

COSTO INVESTIMENTO IVA INCLUSA € 1.586.397

L'area contribuisce al soddisfacimento di quota parte dello standard urbanistico della Centralità, con un parcheggio pubblico di circa 11.463 mq (almeno 450 posti auto), individuato in elenco come OP 6.

Tale parcheggio ha una possibilità d'uso anche per attività commerciali all'aperto periodiche o saltuarie (es. mercato domenicale), ed in ogni caso non sono previste ipotesi di tariffazione dello stesso, se non i canoni per attività commerciali su aree pubbliche (in questa fase non considerati).

Dunque, a fronte del costo di realizzazione e della successiva manutenzione nel corso degli anni, a tale opera pubblica non sono associati proventi di gestione.

6.4 ambito funzionale E3 – Polifunzionale – Orti e serre didattiche, parcheggi pubblici

Dati generali

Proprietà Roma Città Metropolitana, Ambiente Fondo Comune di Investimento Immobiliare
Superficie territoriale mq 32.000
SUL mq 2.000



AMBITO FUNZIONALE E3 - POLIFUNZIONALE - ORTI E SERRE DIDATTICHE

INTERVENTO	PROPRIETÀ'	DESTINAZIONE ATTUALE	STATO DI MANUTENZIONE	SUP.MQ LORDA	COSTO UNITARIO		IMPORTO
					€/ml	€/mq	
demolizioni	Roma Città Metropolitana	campo nomadi		3.861		112	€ 432.432
bonifica sito	Roma Città Metropolitana	deposito AMA - aree incolte - campo	da realizzare	11.803		50	€ 590.150
orti e serre didattiche	Roma Città Metropolitana		da realizzare				€ 1.500.000
servizi - direzionale	Fondo Immobiliare Ambiente		da realizzare	2.000		1.250	non computato
nuova viabilità interna		deposito AMA - aree incolte - campo	da realizzare	500 ml		250	€ 1.250.000
percorsi ciclopeditoni - OP. 4	Roma Città Metropolitana	deposito AMA - aree incolte - campo	da realizzare	500 ml	180		€ 90.000
							€ 3.862.582
COSTO INVESTIMENTO IVA INCLUSA							€ 5.345.535

Attualmente l'area dell' ambito E3 è in buona parte occupata da un campo nomadi, il villaggio Attrezzato Lombroso, per il quale è prevista la dismissione.

Farà seguito la bonifica del terreno, e l'attuazione di una serie di misure finalizzate alla rifunzionalizzazione dell'area.

Si prevede, dunque, di riqualificare l'area e di utilizzarla come sistema di spazi aperti da adibire, ad esempio, a mercato all'aperto a KM 0, installazione di serre per la sperimentazione di forme di agricoltura urbana, orti didattici, altro.

Questi possibili utilizzi si ricollegano alla vocazione della Centralità e al programma ambizioso quanto virtuoso di realizzare un sistema di funzioni specialistiche di rango metropolitano, urbano e locale dedicate alla **Food Policy**, integrate col contesto esistente ed in sinergia con alcune delle attività promosse relativamente all'ambito funzionale i1, che verrà illustrato in dettaglio più avanti.

Nell'ambito E3 viene, inoltre, considerato un tratto di pista ciclopeditona, per circa 500 metri lineari, ricompreso nella OP.4 complessiva.

Nell'ambito dell'analisi economico finanziaria, per tutte le funzioni relative a questo ambito funzionale, si prevede il coinvolgimento di capitali privati, attraverso forme di concessione delle aree da adibire a spazi aperti, principalmente connessi al tema della Food Policy.

Per quanto riguarda gli orti e le serre didattiche, in questa fase preliminare, non vengono avanzate, prudenzialmente, ipotesi di natura reddituale, eventualmente oggetto di approfondimento negli step successivi di avanzamento procedurale e progettuale.

FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE "AMBIENTE"

All'interno dell' ambito funzionale E3, verrà realizzata una spina di servizi, per circa 2.000 mq di SUL.

Più precisamente, tali servizi ricadono all'interno di una particella (la 425, foglio 188) intestata al Fondo Comune di Investimento Immobiliare Ambiente, interamente sottoscritto da Ama SpA.

Si tratta di un Fondo comune di investimento di tipo chiuso, ad apporto pubblico, istituito e gestito da una Società di Gestione del Risparmio (IDeA FIMIT SGR S.p.A.), che ha come scopo la valorizzazione e la liquidazione del patrimonio immobiliare di AMA, tra cui l'area indicata.

Con riferimento alle peculiarità dello specifico Fondo di Investimento, si evidenzia che:

- I fondi ad apporto pubblico sono quelli costituiti per almeno il 51% con apporto di immobili o diritti reali immobiliari da parte di enti pubblici. In un "apporto" il proprietario dei beni immobiliari conferisce al fondo gli immobili ed in cambio riceve delle quote.
- I fondi chiusi consentono di sottoscrivere quote solo nel periodo di offerta, che si svolge prima di iniziare l'operatività vera e propria, e le rimborsano di norma solo alla scadenza del fondo. Ai fondi chiusi sono riservati investimenti poco liquidi e di lungo periodo (immobili, crediti, società non quotate).

In generale, Il fondo immobiliare è uno strumento annoverabile tra quelli di partenariato pubblico-privato, dal momento che consente di costituire un patrimonio con mezzi economici sia pubblici che privati, di gestirlo secondo criteri economici, al fine di soddisfare esigenze primarie abitative dei cittadini ovvero, come nel caso specifico, al fine di riqualificare il tessuto urbano, economico e sociale di parti del territorio comunale.

La gestione del Fondo e delle relative operazioni compete alla SGR che lo ha istituito, e che promuove lo sviluppo del patrimonio immobiliare apportato nel Fondo.

Non si dispone di molte informazioni rispetto al Fondo immobiliare Ambiente, se non il dato di Bilancio delle tre annualità 2017 - 2018 - 2019, che evidenziano un utile pari rispettivamente a + 3,5 mln €, + 5,1 mln € e +6,2 mln €, verosimilmente riconducibile ad operazioni immobiliari condotte su altri compendi immobiliari patrimonializzati nel Fondo.

Per la valorizzazione dell'area in questione, la SGR valuterà l'utilizzo di eventuale liquidità disponibile, o in alternativa, il ricorso alla leva finanziaria, indebitandosi con istituti finanziari.

In ogni caso, tenuto conto delle peculiari caratteristiche del fondo di investimento immobiliare, anche relativamente alla sua natura giuridica, ai fini della presente analisi si è optato per un approccio semplificato; d'altra parte, sebbene Roma Capitale sia socio unico di Ama SpA, e ne detenga l'intero capitale, risultando indirettamente coinvolta nelle operazioni di valorizzazione dell'area, gli investimenti del Fondo Ambiente non sono riferibili agli stakeholders individuati nel SAP.

Dunque, nello scenario delineato, gli aspetti economico finanziari sottesi alla valorizzazione della particella 425, intestata al Fondo Immobiliare, assumono carattere di autonomia rispetto alle dinamiche attuative della Centralità, e seppure di seguito esaminati, non vengono considerati nell'ambito dell'analisi di sostenibilità economico finanziaria complessiva. Fatta eccezione per le risorse pubbliche rinvenibili dalla trasformazione (oneri concessori).

Il costo di investimento per la realizzazione della SUL di potenziale valorizzazione (2.000 mq), con destinazione a servizi/direzionale, viene stimato a partire dal costo parametrico dei lavori, individuato in 1250 €/mq. Sommando tutte le altre spese e l'IVA, si quantifica un costo totale di investimento pari a circa 3,4 mln di €.

Per quanto riguarda i ricavi previsionali, si è considerata una doppia possibilità, ovvero una prima ipotesi di locazione a medio/lungo termine con eventuale successiva vendita, ed una seconda ipotesi di immediata alienazione delle volumetrie realizzate, a prezzi di libero mercato.

Per ciascuno dei due casi, si tiene conto delle quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate, per la zona di riferimento, primo semestre 2020, dunque un prezzo di vendita di 2.400 €/mq (valore max) ed un canone di locazione di 14,8 €/mq x mese (valore max), equivalente a 177,6 €/mq x anno.

Ne deriva che i ricavi previsionali ammontano a:

- Hp 1 - 319.680 €/anno, considerata una vacation del 10%
- Hp. 2 - 4.704.000 €, al netto delle spese di commercializzazione (2%).

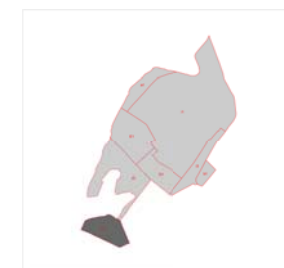
Resta inteso che l'attuazione dell'operazione real estate implichi anche la generazione di oneri concessori, a carico del Fondo, nella misura di circa 716.000 € complessivi, comprensivi della quota parte per oneri di urbanizzazione e del contributo costo di costruzione.

Tali oneri rappresentano una risorsa per le dotazioni della Centralità, e vengono dunque considerati nelle tabelle riepilogative di analisi, tra gli ulteriori oneri a carico degli sviluppatori.

6.5 ambito funzionale b2 – Verde pubblico, parcheggi pubblici

Dati generali

Proprietà Roma Città Metropolitana
Superficie territoriale mq 31.947
SUL mq 0



AMBITO FUNZIONALE b2 - VERDE PUBBLICO

INTERVENTO	PROPRIETÀ'	DESTINAZIONE ATTUALE	STATO DI MANUTENZIONE	SUP.MQ LORDA	COSTO UNITARIO		IMPORTO
					€/ml	€/mq	
verde pubblico - percorsi benessere - sistemazioni	Roma Città Metropolitana	area a verde	da adeguare e attrezzare	19.052		70	€ 1.333.640
Verde pubblico attrezzato - parco naturale, giardini ed aree per il gioco e per il tempo libero degli adulti, percorsi benessere - OP.12	Roma Città Metropolitana	area a verde	da adeguare e attrezzare	5.215		70	€ 365.050
Parcheggio pubblico via Casale del Fico - OP. 9	Roma Città Metropolitana	area a verde	da realizzare	5.880		150	€ 882.000
percorsi ciclopedonali - OP.4	Roma Città Metropolitana	area a verde	da realizzare	900 ml	180		€ 162.000
							€ 2.742.690
COSTO INVESTIMENTO IVA INCLUSA							€ 3.795.685

L' ambito in questione rappresenta l'attestamento e la porta di accesso, da sud, verso le funzioni dell'intero Complesso di Santa Maria della Pietà; l'intera sistemazione dell'area dovrà essere progettata in coerenza con il tracciato della nuova viabilità, il collegamento di Via Vinci con Via dei Fontanili.

Oltre al passaggio dell' importante struttura viaria, considerata separatamente (vedi par. 6.8), all'interno dell'Ambito è prevista la realizzazione di due opere pubbliche delle dodici previste nell'elenco del SAP:

- il parcheggio pubblico di Via Casale del Fico, di 5580 mq – OP. 9
- il verde pubblico attrezzato, di circa 5.215 mq – OP. 12

cui si aggiunge un tratto di percorso ciclopedonale, di circa 900 <metri lineari, ricompreso nell'opera OP. 4 complessiva.

Si tratta di due opere di standard urbanistici, poste a carico di Roma Capitale. In particolare, il verde attrezzato è destinato alla realizzazione di spazi aperti, giardini, piccoli orti ed aree per il gioco dei ragazzi e dei bambini o per il tempo libero degli adulti, eventualmente attrezzati con chioschi e punti di ristoro, affidati in concessione ad operatori del settore. In tale ipotesi è plausibile porre a carico dell'affidatario la manutenzione del verde, quale contropartita contrattuale per la gestione economica del punto ristoro.

Nella parte dell'ambito non coinvolta per le opere di cui sopra, ma comunque con destinazione a verde pubblico, si prevede la concessione di spazi aperti ad operatori privati per avviare attività da poter mettere a reddito, e dunque fruibili dai cittadini. Ad esempio attività per la pet therapy, formative, didattiche, ricreative correlate alla botanica, all'agronomia, o ancora percorsi vita, etc.

6.6 ambito funzionale E1 – Impianto sportivo e parcheggi pubblici

Dati generali

Proprietà	Roma Città Metropolitana e Ambiente Fondo Comune di Investimento Immobiliare
Superficie territoriale SUL	mq 54.256 mq 500



AMBITO FUNZIONALE E1 - IMPIANTO SPORTIVO

INTERVENTO	PROPRIETÀ'	DESTINAZIONE ATTUALE	STATO DI MANUTENZIONE	SUP.MQ LORDA	COSTO UNITARIO		IMPORTO
					€/ml	€/mq	
demolizioni	Roma Città Metropolitana	ex spogliatoio		44		112	€ 4.928
Impianto Sportivo	Roma Città Metropolitana - Fondo Immobiliare Ambiente			500			€ 1.500.000
Adeguamento viab. esistente da via Lombroso al nuovo park pubb. impianto sportivo e adeguamento tratto di Via Vinci - OP. 3	Roma Città Metropolitana	aree e impianti sportivi dismessi	da adeguare	1.300 ml		170	€ 1.768.000
Parcheggio pubblico per la sosta aree interne alla Centralità - OP. 8	Roma Città Metropolitana	aree e impianti sportivi	da realizzare	8.500		150	€ 1.275.000
							€ 4.547.928

COSTO INVESTIMENTO IVA INCLUSA € 6.294.005

L'ambito E1 è occupato principalmente da un impianto sportivo, per il quale è in via di definizione un progetto di riqualificazione e rifunzionalizzazione da parte di Roma Città Metropolitana, con una proposta di modifica del perimetro. Il progetto prevede:

- la riqualificazione dell'area;
- la realizzazione di campi di calcio e calcetto (un campo di calcio a 11, due campi di calcio a 8, 3 Campi calcetto);
- il rifacimento degli spogliatoi su cubature esistenti;
- la sistemazione dei parcheggi e la sistemazioni a verde.

Si valuterà eventualmente di aggiungere campi da padel/tennis e beach volley.

In assenza del progetto, si è ipotizzato un costo forfattario dei lavori pari a 1,5 mln di €, corrispondenti a un investimento complessivo, incluse le spese tecniche, gli altri oneri e l'IVA, di poco superiore ai 2 mln di €.

L'ipotesi avanzata, in sede di analisi economica preliminare, è che non vi siano costi a carico degli stakeholders pubblici coinvolti, che dunque possa essere affidata una concessione di ristrutturazione e gestione a un privato sviluppatore, che finanzia i lavori e remunera il capitale investito attraverso la gestione economica delle attività sportive.

La definizione di un piano di gestione, con le ipotesi tariffarie e le specifiche relative alle modalità di offerta dei servizi, consentiranno di predisporre un piano economico finanziario, e

dunque valutare le ipotesi reddituali sottese all'affidamento in questione, anche in relazione alla durata dello stesso.

Non si esclude la possibilità di poter richiedere, da parte dei proprietari, un canone di retrocessione al privato imprenditore; in alternativa si può valutare di integrare nel progetto dell'impianto sportivo anche il finanziamento degli spazi pubblici, a carico del privato operatore, o ancora la gestione funzionale degli stessi.

In ogni caso, si rimanda l'approfondimento a step di avanzamento successivo, e per il momento, ai fini dell'analisi complessiva, si considera solamente il costo di investimento a carico del privato operatore.

La verifica del fabbisogno di superfici a standard sviluppata, non coinvolge le aree interessate dal progetto dell'impianto sportivo che, quale intervento diretto, dovrà autosostenersi in termini di standard urbanistici e dotazioni, in coerenza con quanto stabilito dalle NTA del PRG all'art. 87 e disciplinato dalle norme CONI per l'impiantistica sportiva e dai Regolamenti delle Federazioni sportive nazionali.

In ogni caso, in aggiunta alla quota di parcheggi rispondenti alla normativa CONI, è stata prevista una ulteriore dotazione di parcheggi pubblici di standard, anche a servizio dei comparti limitrofi.

Tale parcheggio è identificato come OP. 8 nell'elenco delle opere pubbliche del SAP.

Dal parcheggio, poi, viene sistemato e adeguato un tratto di strada, di riconnessione con via Lombroso, e che prosegue fino all'ambito funzionale i3, per una lunghezza totale di circa 1,3 chilometri; tale strada viene individuata come OP. 3 nel citato elenco opere pubbliche.

Entrambe queste due infrastrutture sono poste a carico di Roma Capitale.

6.7 ambito funzionale i3 – Parcheggio pubblico

Dati generali

Proprietà Roma Città Metropolitana
Superficie territoriale mq 30.822
SUL mq 0



AMBITO FUNZIONALE I3 - PARCHEGGIO PUBBLICO DI SCAMBIO

INTERVENTO	PROPRIETÀ'	DESTINAZIONE ATTUALE	STATO DI MANUTENZIONE	SUP.MQ LORDA	COSTO UNITARIO		IMPORTO
					€/ml	€/mq	
Parcheggio pubblico di scambio - via Sebastiano Vinci - OP.5	Roma Città Metropolitana	parcheggio pubblico dismesso	da adeguare e attrezzare	26.822	100		€ 2.682.200
percorsi ciclopeditoni - OP.4	Roma Città Metropolitana		da realizzare	500 ml	180		€ 90.000
Parcheggio pubblico via Lombroso - OP. 7	Roma Città Metropolitana		da realizzare	4.000		150	€ 600.000
							€ 3.372.200

COSTO INVESTIMENTO IVA INCLUSA € 4.666.882

All'interno di questo ambito è previsto l'adeguamento ed attrezzamento di un parcheggio di scambio, con oneri a carico di Roma Città Metropolitana.

Il parcheggio di scambio sarà tariffato, rimanendo tuttavia gratuito per gli utenti del trasporto pubblico locale, in coerenza con le ipotesi di funzionamento di tutti gli altri parcheggi di scambio.

In prima analisi si stima un saldo di gestione annuo (ricavi al netto dei costi funzionali) pari a circa 150.000 €, che sull'orizzonte temporale di trenta anni corrispondono ad un valore attuale complessivo di circa **2,77 mln di €**, e che indicativamente ripagano l'investimento.

Nell'ambito i3 è anche prevista, a carico di Roma Capitale, la realizzazione dell'opera pubblica OP. 7 dell'elenco, ovvero il parcheggio pubblico di standard di Via Lombroso, di circa 4.000 mq, per il quale non si prevedono ipotesi di tariffazione.

Ed, ancora, un tratto di percorso ciclopeditone, di circa 500 metri lineari, ricompreso nell'opera OP. 4 complessiva.

6.8 collegamento Via Vinci con via dei Fontanili – più ambiti funzionali

FUORI AMBITI

INTERVENTO	PROPRIETÀ'	DESTINAZIONE ATTUALE	STATO DI MANUTENZIONE	SUP.MQ LORDA	COSTO UNITARIO COMPRESIVO DI SPESE TECNICHE		IMPORTO
					€/ml	€/mq	
PRU Primavalle – Torvecchia: O.P. n. 4 Collegamento via Vinci con via dei Fontanili - OP.1	Roma Capitale	strada	nuovo collegamento	14.920			8.202.738,92
							€ 8.202.739
							€ 11.531.916

L'importo riportato fa riferimento al computo metrico di progetto, e non si basa dunque su valutazioni di natura parametrica. In tale computo, già elaborato a cura di Risorse per Roma, sono ricompresi anche gli oneri per l'esproprio di alcune aree.

Quest'opera di infrastrutturazione stradale, molto importante per tutto il quadrante nord ovest della città, è posta a carico di Roma Capitale.

6.9 ambito funzionale i1 – Servizi, food policy, turistico ricettivo, parcheggio pubblico

Dati generali

Proprietà
Superficie territoriale
SUL

Regione Lazio – ASL Roma1
mq 274.143
mq 60.279



L'ambito funzionale i1, corrispondente con il Complesso di Santa Maria della Pietà e l'originario ambito i2 (scheda Centralità – PRG), rappresenta l'ambito dove le scelte progettuali sono più mature e dove molti degli interventi sono già in corso di definizione o di realizzazione.

Gli interventi previsti in questo ambito sono subordinati a una serie di criteri generali ispirati ai seguenti principi:

- Conservazione di tutti i volumi e della SUL
- Conservazione e tutela degli spazi aperti (Parco Monumentale)

- Apertura al pubblico dei varchi preesistenti del Parco Monumentale, in continuità con gli altri ambiti della Centralità, come connessione anche percettiva e ciclo pedonale con il paesaggio agrario circostante
- Ampliamento del ventaglio di funzioni presenti in coerenza con le vocazioni della Centralità, ed in particolare:
 - Attività legate alla Food Policy come start up e istituti di ricerca, anche temporanea
 - Ostelli della gioventù

Nell'ambito i1, un primo gruppo di opere, di pubblico interesse, di rilievo ed interesse regionale, sono state già finanziate, e sono riportate nella tabella di seguito.

Tali opere si configurano per dimensione, rilevanza e caratteristiche, più come opere di livello urbano che riconducibili esclusivamente alla scala locale del quartiere e della zona.

Per queste opere non si è reso necessario procedere con una stima parametrica dei costi.

Gli importi, infatti, sono stati desunti dai rispettivi provvedimenti, e sono già comprensivi, oltre che del costo dei lavori, anche di tutte le altre spese e dell'IVA.

AMBITO FUNZIONALE I1 - COMPLESSO SANTA MARIA DELLA PIETA'

INTERVENTO	PROPRIETÀ'	Destinazione Attuale	STATO DI MANUTENZIONE	SUP. MQ LORDA	COSTO UNITARIO		IMPORTO
					€/ml	€/mq	
Messa In sicurezza, Recupero e valorizzazione del Patrimonio Naturalistico Ambientale	ASL Roma 1	Area Parco	Da adeguare e recuperare	233.470			€ 2.500.000
NUE - Numero Unico Emergenze - PAD. 21	Regione Lazio	Vuoto	Da ristrutturare e adeguare	954			€ 4.000.000,00
Aule Formazione e SIMAV (Simulazione Avanzata per il Training Medico Chirurgico) - PAD. 4	ASL Roma 1	Vuoto	Da ristrutturare	1.351			€ 3.334.770

COSTO INVESTIMENTO IVA INCLUSA **€ 9.834.770**

I fondi sono stati stanziati ed impegnati all'interno del Bilancio della Regione Lazio, e sono dunque già disponibili.

Il Parco del Complesso di Santa Maria delle Pietà, ricalcando la caratteristica struttura della "Città Giardino", costituisce il tessuto connettivo dell'ex ospedale psichiatrico. Si articola in larghi viali sinuosi che collegano i vari padiglioni dell'ex ospedale psichiatrico, ognuno dei quali è circondato da una sua ampia area erbosa ed alberata, in piazze con panchine e fontane, e presenta al suo interno un patrimonio importante dal punto di vista botanico e naturalistico.

In coerenza con le linee proposte nel Piano di Gestione, ed in ragione delle sue peculiari caratteristiche, è plausibile immaginare per il comprensorio una gestione di tipo condominiale, nella quale gli spazi comuni del Parco Monumentale (verde, viali, etc.) possano prevedere una partecipazione collettiva alle consistenti spese di pulizia e manutenzione, in misura proporzionale ai rispettivi “millesimi”.

Per un altro gruppo di opere, riportate nella tabella sottostante, si rileva lo stanziamento di Fondi a carico dei Fondi Edilizia Sanitaria, tuttavia non è al momento disponibile il dato relativo alle somme stanziate.

Pertanto, in attesa di poter accedere al dato di costo effettivo, si è stimato su base parametrica l'importo riferibile allo specifico investimento.

INTERVENTO	PROPRIETÀ'	DESTINAZIONE ATTUALE	STATO DI MANUTENZIONE	SUP.MQ LORDA	COSTO UNITARIO		IMPORTO	
					€/ml	€/mq		
Casa della Salute - PAD.2	ASL Roma 1	TSRMEE	Da ristrutturare	2.380		1.100	Fondi Edilizia Sanitaria	
Dip. Epidemiologia SSR - PAD. 19	Regione Lazio	Vuoto	Da ristrutturare	1.294		1.100		
Nuovo Centro Servizi - PAD. 28	Regione Lazio	Vuoto (ex Centro Servizi)	Da mantenere	2.481		700		
							€ 5.778.100	
COSTO INVESTIMENTO IVA INCLUSA							€ 7.996.474	

I costi parametrici di ristrutturazione, decisamente alti, tengono conto della tipologia edilizia dei padiglioni, e dunque del tipo di lavorazione richiesta.

Questi due gruppi di opere, sinora passati in rassegna, ricomprendono principalmente servizi pubblici di competenza sanitaria e regionale, rispondenti ai compiti istituzionali della Regione Lazio. Chiaramente, non sono opere suscettibili di gestione economica in senso stretto, sebbene in forma indiretta i cittadini paghino per questi servizi.

Ad esempio nel padiglione 2, proprio all'ingresso del Comprensorio, è prevista la nuova Casa della Salute, per tutti i servizi di assistenza primaria. Nello stesso padiglione sarà aperto anche il PUA, Punto Unico di accesso alla rete socio sanitaria e per la presa in carico delle cronicità e delle fragilità, oltre che centro di informazione e orientamento a tutta le rete dei servizi sanitari presenti nel Comprensorio e sul territorio della ASL.

Nel Padiglione 19, invece, sarà ospitata la sede del Dipartimento di Epidemiologia del Servizio Sanitario Regionale.

Insieme ai servizi di natura strettamente sanitaria ed emergenziale, è anche previsto un centro servizi, che tra le altre cose, ospita una sala congressi, utilizzabile per diverse finalità.

Tra queste, anche eventi promozionali a più in generali attività di marketing strettamente collegate alla vocazione agro alimentare della Centralità, ed a tutte quelle attività riconducibili all'implementazione della Food Policy, coerentemente con quanto già descritto nei paragrafo del Piano di Gestione.

Vi sono, poi, altri tre gruppi di opere, per le quali al momento non è ancora previsto alcun tipo di finanziamento.

Un primo gruppo di padiglioni sono destinati specificatamente al tema della Food Policy, da sviluppare nell'ottica di fare della Centralità un Polo Agro Alimentare e del Benessere, e creare un brand modulato sulla green economy, sulla circular economy e sulla sharing economy.

L'obiettivo è infatti quello di fondere sinergicamente le tre principali vocazioni della Centralità, e di sviluppare un modello riconoscibile, dalla forte identità, che sia possibile diffondere e valorizzare al di fuori dei confini regionali.

L'ipotesi avanzata è che, una volta ristrutturati, i padiglioni siano locati ad enti o associazioni interessate a sviluppare i temi della food Policy, offrendo servizi a diversi settori imprenditoriali, e mettendoli in condizione di sviluppare il loro business in tema di politiche agro alimentari e di benessere.

INTERVENTO	PROPRIETÀ'	DESTINAZIONE ATTUALE	STATO DI MANUTENZIONE	SUP.MQ LORDA	COSTO UNITARIO		IMPORTO
					€/ml	€/mq	
Food Policy - PAD. 17	Regione Lazio	ASL scuola infermieri	Da ristrutturare	1.984		1.100	€ 2.182.400
Food Policy - PAD. 23	Regione Lazio	ASL PIC 118 guardia	Da ristrutturare	1.066		1.100	€ 1.172.600
Food Policy - PAD. 25	Regione Lazio	occupato senza titolo	Da ristrutturare	740		1.100	€ 814.000
							€ 4.169.000
COSTO INVESTIMENTO IVA INCLUSA							€ 5.769.596

A fronte di un costo di investimento di circa 5,8 mln di €, gli spazi ristrutturati dei tre padiglioni vengono locati a prezzi comunque scontati rispetto a quelli di mercato.

Le quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), fornite dall'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2020) e relative alla zona oggetto di analisi, evidenziano un canone di locazione di mercato pari a 12,4 €/mq x mese per la destinazione direzionale (uffici).

Trattasi di un valore medio, desunto a partire dalle quotazioni massima (14,8) e minima (10).

Applicando uno sconto del 20% sul canone medio di affitto, e stimando parametricamente anche i costi funzionali di gestione a carico dell'ente proprietario, si è calcolato il VAN di

gestione su base trentennale associato alla locazione degli spazi per Food Policy, pari a circa **5,3 mln di €**

Nell'ambito dell'analisi economico finanziaria complessiva, tale importo va inteso come rientro da valorizzazione per la Regione Lazio, che consente di abbattere in maniera decisamente consistente le spese per la ristrutturazione dei tre padiglioni 17, 23 e 25.

Un'altra tipologia di intervento riguarda i padiglioni 11 e 15, per i quali la ristrutturazione è finalizzata alla realizzazione di due ostelli, che potranno ospitare in tutto 140 persone, e che si rivolgono fisiologicamente a due tipologie di utenza, i pellegrini o i familiari dei malati di lunga degenza presso le vicine strutture sanitarie.

In quest'ultimo caso, la possibilità di applicare dei prezzi "convenzionati" consentirà di attribuire la caratteristica di servizio di pubblica utilità alle strutture coinvolte.

Il percorso procedurale potrebbe prevedere l'affidamento di una concessione di servizi per la gestione delle strutture, previo esperimento di una gara ad evidenza pubblica.

Oppure, in alternativa, una concessione secondo le modalità previste dal Codice dei Contratti Pubblici (D.Lgs. 50/16) in tema di Partenariato Pubblico Privato, che dunque porrebbe in capo al privato operatore il costo di investimento relativo alla ristrutturazione dei padiglioni.

In questa fase preliminare, ed in attesa di successivi approfondimenti/notizie, si fa riferimento, in via cautelativa, alla prima delle opzioni individuate, ponendo dunque a carico della Regione il costo di ristrutturazione necessario per destinare i due padiglioni ad ostello.

Restano a carico dell'affidatario i costi di allestimento e le spese per le forniture, che dunque non rientrano nell'analisi economico finanziaria, così come i proventi della gestione, introitati direttamente dall'affidatario del servizio.

INTERVENTO	PROPRIETÀ'	DESTINAZIONE ATTUALE	STATO DI MANUTENZIONE	SUP.MQ LORDA	COSTO UNITARIO		IMPORTO
					€/ml	€/mq	
ostello - PAD. 11	Regione Lazio	foresteria	Da ristrutturare	1.353		1.000	€ 1.353.000
ostello - PAD. 15	Regione Lazio	foresteria	Da ristrutturare	2.670		1.000	€ 2.670.000
							€ 4.023.000

COSTO INVESTIMENTO IVA INCLUSA € 5.567.542

Tra i costi di questo intervento, considerato l'aumento del carico urbanistico, sono quantificati anche gli oneri concessori a carico dell'ente proprietario (Regione Lazio), che ammontano a circa 824.000 € complessivi, così suddivisi nelle due fattispecie di:

- Oneri di urbanizzazione, per circa 547.000 €
- Contributo costo di costruzione, per circa 277.000 €

Un ulteriore intervento riguarda la ristrutturazione di alcuni padiglioni dell'ex ospedale psichiatrico, per rafforzare ed estendere le funzioni del XIV Municipio, coerentemente con le previsioni del Protocollo d'Intesa sottoscritto nel 2018 tra tutti i soggetti pubblici coinvolti nel Progetto Urbano Santa Maria della Pietà.

Ad oggi, tre padiglioni (29-30-32) sono già operanti come sede istituzionale del Municipio, in virtù di un contratto di locazione.

Un altro padiglione, il 31, è stato di recente sgomberato ed è locato al Municipio con fini culturali e di associazionismo. Per quest'ultimo (padiglione 31) e per altri due padiglioni (16-18) che saranno locati al Municipio per servizi al Cittadino, sono stati previsti dei lavori di ristrutturazione.

INTERVENTO	PROPRIETÀ'	DESTINAZIONE ATTUALE	STATO DI MANUTENZIONE	SUP.MQ LORDA	COSTO UNITARIO		IMPORTO
					€/ml	€/mq	
Municipio XIV - PAD. 16	ASL Roma 1	progetto FARI	Da ristrutturare	1.392		900	€ 1.252.800
Municipio XIV - PAD. 18	Regione Lazio	vuoto	Da ristrutturare	2.370		900	€ 2.133.000
Municipio XIV - PAD.29	ASL Roma 1	locazione a Municipio		1.496			
Municipio XIV - PAD.30	ASL Roma 1	locazione a Municipio		1.976			
Municipio XIV - PAD.31	ASL Roma 1	locazione a Municipio	Da ristrutturare	2.603		900	€ 2.342.700
Municipio XIV - PAD.32	ASL Roma 1	locazione a Municipio		977			
							€ 5.728.500

COSTO INVESTIMENTO IVA INCLUSA € 7.927.832

L'ipotesi sviluppata prevede che sia Roma Capitale a farsi carico delle spese di manutenzione straordinaria, ristrutturazione ed adeguamento dei padiglioni 16, 18 e 31, a fronte di un contratto di concessione d'uso pluriennale.

Nell'ambito del contratto concessorio, che per assimilazione agli altri interventi analizzati per la Centralità, si assume sia rinnovato fino ai 30 anni complessivi, si è ipotizzato un canone di locazione in linea con quello pagato oggi da Roma Capitale (1,45 €/mq x mese) sui padiglioni già operanti, e decisamente inferiore al canone di mercato.

A tal proposito si è fatto riferimento alla documentazione contrattuale consultabile, relativa ai padiglioni già in uso da parte del Municipio (Schemi di Contratto e Determinazioni Dirigenziali del Dipartimento Patrimonio di Roma Capitale – Direzione Gestione Patrimonio).

Chiaramente, rimangono in capo a Roma Capitale anche i successivi costi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Nell'orizzonte considerato, si genera un VAN di gestione a favore dei due soggetti proprietari, chiaramente proporzionale alla superfici locate, e quantificato nella misura di:

- o **0,63 mln €** per la Regione Lazio
- o **2,26 mln €** per la ASL Roma 1

Tali importi rappresentano, contestualmente, il valore attuale della spesa corrente in capo a Roma Capitale, nell'orizzonte temporale considerato, per l'utilizzo di tutti e sei i padiglioni, inclusi dunque quelli già operanti per i servizi municipali al cittadino.

Viene ricompreso in questo ambito funzionale (sebbene in quota parte sia esterno ad esso) anche l'opera OP. 10 dell'elenco opere pubbliche, ovvero il parcheggio pubblico a servizio dell'area nord della Centralità, i cui costi sono posti a carico di Roma Capitale.

INTERVENTO	PROPRIETÀ'	DESTINAZIONE ATTUALE	STATO DI MANUTENZIONE	SUP.MQ LORDA	COSTO UNITARIO		IMPORTO
					€/ml	€/mq	
Parcheggio pubblico esterno al Complesso Santa Maria della Pietà, adiacente ai padiglioni 90 e 90 bis - OP.10	Regione Lazio - Roma Città Metropolitana		da adeguare e sistemare	1.825		100	€ 182.500
							€ 182.500

COSTO INVESTIMENTO IVA INCLUSA € 252.567

7 Risultati di analisi

In esito a quanto sinora illustrato, possono essere riepilogati i risultati di analisi, da intendersi come un primo schema valutativo delle grandezze economiche che entrano in gioco per l'attuazione della Centralità Urbana Santa Maria della Pietà.

Gli importi riportati in tabella fanno riferimento al costo di investimento complessivo associato alla realizzazione delle opere (comprensivo del costo dei lavori e sicurezza, di tutte le altre spese, tra cui gli oneri tecnici, e dell'IVA), nonché agli oneri concessori a carico degli eventuali concessionari o sviluppatori.

QUADRO ECONOMICO DEGLI INVESTIMENTI	
VOCI D'INVESTIMENTO	TOTALE
• COSTI	
COMPLESSO SMP - AMBITO i1	€ 37.348.781
VERDE PUBBLICO - AMBITO a1	€ 3.523.619
IMPIANTO SPORTIVO - AMBITO E1	€ 6.294.005
ORTI E SERRE DIDATTICHE - AMBITO E3	€ 5.345.535
AGRITURISMO - AMBITO a2	€ 11.278.460
VERDE PUBBLICO - AMBITO b2	€ 3.795.685
PARK PUBBLICO - AMBITO b1	€ 1.586.397
PARK PUBBLICO SCAMBIO - AMBITO i3	€ 4.666.882
OP. 1 STRADA - FUORI AMBITI FUNZIONALI	€ 11.531.916
TOTALE INVESTIMENTO (iva inclusa)	€ 85.371.281

STIMA ONERI A CARICO DEGLI EVENTUALI CONCESSIONARI O SVILUPPATORI (QUOTA PROPRIETÀ' PRIVATA)	
• ONERI CONCESSIONARI	
CONTR. COSTO COSTRUZIONE - ambito i1	€ 277.587
ONERI URBANIZZAZIONE - ambito i1	€ 546.762
CONTR. COSTO COSTRUZIONE - ambito a2	€ 428.076
ONERI URBANIZZAZIONE - ambito a2	€ 766.526
CONTR. COSTO COSTRUZIONE - ambito E3	€ 172.500
ONERI URBANIZZAZIONE - ambito E3	€ 543.636
ONERI DA MONETIZZAZIONE STANDARD	€ -
TOTALE ONERI CONCESSIONARI	€ 2.735.087

L'investimento complessivo per l'attuazione di tutti gli interventi ammonta a circa **85,4 mln di €** mentre gli oneri concessori vengono stimati a circa 2,7 mln di €.

In questa seconda tabella, invece, vengono riepilogati singolarmente tutti gli interventi previsti, specificando per ciascuno di essi la proprietà immobiliare, la consistenza e l'importo dell'investimento stimato; per alcuni di essi sono anche riportati alcuni dati di finanziamento.

QUADRO ECONOMICO DEGLI INVESTIMENTI					
VOCI D'INVESTIMENTO	AMBITO FUNZ.	PROPRIETA'	DIMENSIONE (MQ/ML)	IMPORTO STIMATO	NOTA
• OPERE PUBBLICHE					
INFRASTRUTTURE A RETE					
Collegamento via Vinci con via dei Fontanilli - OP. 1	b2 - a2 - E3	Roma Capitale	14.920	€ 11.531.916	1
Nuovo tracciato di distribuzione orti urbani e aree verdi - OP. 2	a1 - E1	Roma Città Met	800 ml	€ 1.771.428	
Adeguamento viab. esistente da via Lombroso al nuovo park pubb. Impianto sportivo e adeguamento tratto di Via Vinci - OP. 3	E1 - E3 - i3	Roma Città Met	1.300 ml	€ 2.446.785	
Principali tracciati ciclopedonali - collegamento tra le nuove attrezzature, il Parco monumentale, le risorse ambientali e storico archeologiche del territorio - OP. 4	a1	Roma Città Met	800 ml	€ 199.286	
	E3	Roma Città Met	500 ml	€ 124.554	
	a2	Roma Città Met	500 ml	€ 124.554	
	i3	Roma Città Met	500 ml	€ 124.554	
Parcheggio pubblico di scambio - via Sebastiano Vinci - OP.5	b2	Roma Città Met	900 ml	€ 224.196	
	i3	Roma Città Met	26.822	€ 3.711.972	
Parcheggio pubblico via Sebastiano Vinci - sede mercato domenicale - O	b1	Roma Città Met	11.463	€ 1.586.397	
Parcheggio pubblico via Lombroso - OP. 7	i3	Roma Città Met	4.000	€ 830.357	
Parcheggio pubblico per la sosta aree interne alla Centralità - OP. 8	E1	Roma Città Met	8.500	€ 1.764.508	
Parcheggio pubblico via Casale del Fico - OP. 9	b2	Roma Città Met	5.880	€ 1.220.624	
Parcheggio pubblico esterno al Complesso Santa Maria della Pietà, adiacente ai padiglioni 90 e 90 bis - OP.10		Regione - Roma Città Met	1.825	€ 252.567	
• VERDE PUBBLICO E SISTEMAZIONI AMBIENTALI					
Verde pubblico attrezzato, giardini ed aree per il tempo libero, piazzole per la sosta	A1	Roma Città Met	16.030	€ 1.552.906	
Verde pubblico attrezzato - parco naturale, giardini ed aree per il gioco e per il tempo libero degli adulti, percorsi benessere - OP.12	B2	Roma Città Met	5.215	€ 505.203	
TOTALE OPERE PUBBLICHE			€ 27.971.805		
• ALTRI INTERVENTI					
demolizioni	E1/E3/a2		10.080	€ 1.562.399	
Parco Monumentale	i1	ASL	233.470	€ 2.500.000	2
Aule Formazione - PAD. 4	i1	ASL	1.351	€ 3.334.770	
Casa della Salute - PAD.2	i1	ASL	2.380	€ 3.623.124	3
NUE - Numero Unico Emergenze - PAD. 21	i1	Regione	954	€ 4.000.000	
Dip. Epidemiologia SSR - PAD. 19	i1	Regione	1.294	€ 1.969.883	
Nuovo Centro Servizi - PAD. 28	i1	Regione	2.481	€ 2.403.468	
Food Policy - PAD. 17 -23 -25	i1	Regione	3.790	€ 5.769.596	4
ostelli - PAD. 11 -15	i1	Regione	4.023	€ 5.567.542	
Municipio XIV - PAD. 16-18-29-30-31-32	i1	ASL e Regione	10.814	€ 7.927.832	
agriturismi	a2	Roma Città Met	5.640	€ 9.366.425	
nuova viabilità interna	a2	Roma Città Met	500 ml	€ 830.357	
verde pubblico - percorsi benessere - sistemazioni	b2	Roma Città Met	19.052	€ 1.845.662	
impianto sportivo	E1	Roma Città Met		€ 2.075.892	
bonifica sito	E3	/	11.803	€ 816.725	
orti e serre didattiche	E3	Roma Città Met		€ 2.075.892	
nuova viabilità interna	E3	Roma Città Met	500 ml	€ 1.729.910	
TOTALE INVESTIMENTO (iva inclusa)				€ 85.371.281	

Nota 1: Progetto definitivo OP 4 PRU Primavalle - Torvecchia approvato con Ordinanza del Commissario per il traffico n.466 del 21.12.2002; importo dell'opera già impegnato, con impegni cancellati ai fini dell'armonizzazione contabile, da riproporre nel bilancio di competenza

Nota 2: Interventi finanziati da ASL Roma 1 - Riferimenti DGR 707/16 - DGR 787/16 - DGR 704/15

Nota 3: Interventi finanziati da Regione Lazio - Riferimenti DGR 707/16 - DGR 474/15 - DGR 13/16

Nota 4: Interventi di riqualificazione finanziati da Roma Capitale, per il tramite del Municipio XIV, per un importo di 5,5 milioni di Euro, programmato nella prossima variazione di bilancio

Nell'ambito della valutazione, uno degli elementi di maggior interesse è rappresentato dal costo indicativo per la realizzazione delle Opere Pubbliche, intese come dotazioni di standard e mobilità, con riferimento alle esigenze ed ai fabbisogni del territorio e della cittadinanza.

Tale costo di investimento, pari a 27,9 mln di €, è rilevabile nella parte superiore della Tabella, dove le opere sono ordinate secondo lo schema grafico seguente, e dunque suddivise in:

- "Infrastrutture a rete"
- "Verde pubblico e sistemazioni ambientali"

Le opere pubbliche incidono per circa il 33% rispetto al fabbisogno finanziario complessivo, pari, come detto, a circa 85,4 mln di €.

In generale, per la copertura del fabbisogno finanziario relativo ai costi di propria competenza, Roma Capitale e gli altri ENTI potranno valutare, in progress, anche l'eventualità di poter accedere a degli specifici canali di finanziamento europei.

Per maggiore comodità di lettura, le tabelle di analisi illustrate vengono riportate anche nel paragrafo finale, "Tabelle riepilogative di Analisi".

Come detto, quella illustrata in questo documento è una prima analisi riferita alle macro grandezze del SAP, chiaramente suscettibile di step di approfondimento successivo, anche in relazione all'evoluzione procedurale del Progetto Urbano, nonché all'avanzamento della fasi di parziale attuazione.

La Centralità Santa Maria della Pietà
SCHEMA DI ASSETTO PRELIMINARE

Opere pubbliche



- Ambiti funzionali
 - Complesso Monumentale Santa Maria della Pietà
 - Aree esterne al complesso monumentale
- Opere pubbliche prioritarie del Programma**
- Viabilità di nuova realizzazione
 - Viabilità di nuova realizzazione integrata nel paesaggio naturale
 - Viabilità da adeguare
 - Percorsi ciclopedonali di nuova realizzazione
 - Parcheggi di nuova realizzazione
 - Parcheggi da adeguare
 - Verde pubblico
 - O.P.n° Codice dell'opera pubblica

INFRASTRUTTURE A RETE

Sigla	INTERVENTO
O.P. 1	PRU Primavalle – Torvecchia: O.P. n. 4 - tratto di collegamento via Vinci con via dei Fontanili
O.P. 2	nuovo tracciato di distribuzione orti urbani e aree verdi/servizi contermini
O.P. 3	adeguamento viabilità esistente da via Cesare Lombroso al nuovo parcheggio pubblico limitrofo al nuovo impianto sportivo (O.P. 8) e adeguamento via Sebastiano Vinci nel tratto compreso tra l'intersezione Trionfale bis fino al piazzale di accesso principale al Santa Maria della Pietà
O.P. 4	principali tracciati ciclopedonali di collegamento tra le nuove attrezzature, il Parco monumentale, le risorse ambientali e storico-archeologiche del territorio
O.P. 5	parcheggio pubblico via Sebastiano Vinci (Ambito funzionale i3)
O.P. 6	parcheggio pubblico via Sebastiano Vinci - sede mercato domenicale (Ambito funzionale b1)
O.P. 7	parcheggio pubblico via Cesare Lombroso (Ambito funzionale E3)
O.P. 8	parcheggio pubblico per la sosta aree interne alla Centralità (Ambito funzionale E1) compresa la viabilità d'accesso
O.P. 9	parcheggio pubblico via Casale del Fico (Ambito funzionale b2)
O.P. 10	parcheggio pubblico esterno al Complesso Santa Maria della Pietà adiacente ai padiglioni 90 e 90 bis

VERDE PUBBLICO E SISTEMAZIONI AMBIENTALI

Sigla	INTERVENTO
O.P. 11	verde pubblico attrezzato, giardini ed aree per il tempo libero, pista ciclabile, piazzole per la sosta (Ambito funzionale a1)
O.P. 12	verde pubblico attrezzato - parco naturale, giardini ed aree per il gioco e per il tempo libero degli adulti, percorsi vita, piste ciclabili (Ambito funzionale b2)

8 Piano Temporale delle Opere

L'estensione dell'area complessiva interessata dal Progetto Urbano, la compresenza di diversi soggetti pubblici, la molteplicità dei temi e delle tipologie funzionali individuate rendono indubbiamente complessa l'unitarietà delle trasformazioni. Dunque il programma presuppone, necessariamente, tempi e modalità di attuazioni diversificate, ed anche ciascuno degli ambiti funzionali potrà essere attuato per piccole parti.

Per le opere all'interno dell'ambito funzionale i1, ovvero il comprensorio dell'ex ospedale psichiatrico di proprietà Regione ed ASL Roma 1, le scelte progettuali sono complessivamente più mature, pertanto gli interventi seguiranno il loro percorso autonomo di attuazione, in parte anche indipendente dall'approvazione del Progetto Urbano Santa Maria della Pietà.

Alcuni degli interventi hanno già il progetto edilizio, alcuni sono già finanziati e/o hanno in corso la conferenza dei servizi, per cui è plausibile ipotizzare che l'attuazione possa fisiologicamente completarsi in tempi più rapidi.

Di seguito i Padiglioni e le opere in corso di definizione/realizzazione:

- interventi di riqualificazione dei Padiglioni dismessi da adibire a funzioni istituzionali proprie oppure come sede di uffici regionali: Padiglione n. 4 (ASL Roma 1); Padiglioni n. 2; 17; 18; 20 e 21 (Regione)
- interventi già deliberati per i quali è in corso la conferenza dei servizi:
 - Padiglione 6 - Ampliamento Museo della mente
 - Padiglione 19 - Dipartimento di Epidemiologia

Evidentemente, le attuazioni prioritarie della Centralità Santa Maria della Pietà riguardano le opere pubbliche nelle aree di proprietà di Roma Città Metropolitana

In particolare, è necessario dare priorità alle opere di infrastrutturazione viaria della Centralità, specie quelle di maggior rilievo, quale l'OP. 1, relativa al collegamento tra via Vinci e via dei Fontanili, nell'ambito del PRU Primavalle Torrevecchia.

L'intervento è ritenuto strategico per la mobilità di tutto il settore nord ovest, tanto da essere inserito sin dal 2006 nell'elenco delle opere emergenziali.

Il nuovo tracciato viario ridurrà il deficit infrastrutturale nell'ambito urbano, realizzando un percorso tra via Trionfale e via Boccea alternativo alle attuali vie Trionfale e Torrevecchia.

La nuova viabilità interessa direttamente la Centralità, realizzando un nuovo accesso da sud, collegandola così ai quartieri di Torresina e Torrevecchia.

Dunque questa opera in primis, ma anche altre opere infrastrutturali di mobilità saranno prioritarie, perché propedeutiche e funzionali alle attuazioni su tutta la Centralità:

- OP.2 - nuovo tracciato di distribuzione orti urbani e aree verdi/servizi contermini;
- OP.3 - adeguamento viabilità esistente da via Cesare Lombroso al nuovo parcheggio pubblico limitrofo al nuovo impianto sportivo e adeguamento tratto di Via Vinci;
- OP.5 - il parcheggio pubblico di via Sebastiano Vinci, nell'ambito i3, anche al fine di favorire azioni complementari e aggiuntive per la mobilità sostenibile all'interno del Parco.

Le rimanenti opere pubbliche hanno rilevanza specifica e sono legate alla attuazione degli ambiti funzionali ai quali sono riferite.

A titolo esemplificativo, l'attuazione dell'OP.- 8 parcheggio pubblico per la sosta aree interne alla Centralità (ambito funzionale E1) può essere subordinata all'attuazione dell'Impianto Sportivo e delle strutture agrituristiche (ambito funzionale a2).

9 Tabella riepilogativa di analisi

QUADRO ECONOMICO DEGLI INVESTIMENTI	
VOCI D'INVESTIMENTO	TOTALE
• COSTI	
COMPLESSO SMP - AMBITO i1	€ 37.348.781
VERDE PUBBLICO - AMBITO a1	€ 3.523.619
IMPIANTO SPORTIVO - AMBITO E1	€ 6.294.005
ORTI E SERRE DIDATTICHE - AMBITO E3	€ 5.345.535
AGRITURISMO - AMBITO a2	€ 11.278.460
VERDE PUBBLICO - AMBITO b2	€ 3.795.685
PARK PUBBLICO - AMBITO b1	€ 1.586.397
PARK PUBBLICO SCAMBIO - AMBITO i3	€ 4.666.882
OP. 1 STRADA - FUORI AMBITI FUNZIONALI	€ 11.531.916
TOTALE INVESTIMENTO (iva inclusa)	€ 85.371.281

STIMA ONERI A CARICO DEGLI EVENTUALI CONCESSIONARI O SVILUPPATORI (QUOTA PROPRIETÀ PRIVATA)

• ONERI CONCESSORI	
CONTR. COSTO COSTRUZIONE - ambito i1	€ 277.587
ONERI URBANIZZAZIONE - ambito i1	€ 546.762
CONTR. COSTO COSTRUZIONE - ambito a2	€ 428.076
ONERI URBANIZZAZIONE - ambito a2	€ 766.526
CONTR. COSTO COSTRUZIONE - ambito E3	€ 172.500
ONERI URBANIZZAZIONE - ambito E3	€ 543.636
ONERI DA MONETIZZAZIONE STANDARD	€ -
TOTALE ONERI CONCESSORI	€ 2.735.087

QUADRO ECONOMICO DEGLI INVESTIMENTI					
VOCI D'INVESTIMENTO	AMBITO FUNZ.	PROPRIETA'	DIMENSIONE (MQ/ML)	IMPORTO STIMATO	NOTA
• OPERE PUBBLICHE					
INFRASTRUTTURE A RETE					
Collegamento via Vinci con via dei Fontanili - OP. 1	b2 - a2 - E3	Roma Capitale	14.920	€ 11.531.916	Progetto definitivo OP 4 PRU Primavera - Torvecchia approvato con Ordinanza del Commissario per il traffico n.466 del 21.12.2002; importo dell'opera già impegnato, con impegni cancellati ai fini dell'armonizzazione contabile, da riproporre nel bilancio di competenza
Nuovo tracciato di distribuzione orti urbani e aree verdi - OP. 2	a1 - E1	Roma Città Met	800 ml	€ 1.771.428	
Adeguamento viab. esistente da via Lombroso al nuovo park pubb. impianto sportivo e adeguamento tratto di Via Vinci - OP. 3	E1 - E3 - i3	Roma Città Met	1.300 ml	€ 2.446.785	
Principali tracciati ciclopedonali - collegamento tra le nuove attrezzature, il Parco monumentale, le risorse ambientali e storico archeologiche del territorio - OP. 4	a1	Roma Città Met	800 ml	€ 199.286	
	E3	Roma Città Met	500 ml	€ 124.554	
	a2	Roma Città Met	500 ml	€ 124.554	
	i3	Roma Città Met	500 ml	€ 124.554	
	b2	Roma Città Met	900 ml	€ 224.196	
Parcheeggio pubblico di scambio - via Sebastiano Vinci - OP.5	i3	Roma Città Met	26.822	€ 3.711.972	
Parcheeggio pubblico via Sebastiano Vinci - sede mercato domenicale - O	b1	Roma Città Met	11.463	€ 1.586.397	
Parcheeggio pubblico via Lombroso - OP. 7	i3	Roma Città Met	4.000	€ 830.357	
Parcheeggio pubblico per la sosta aree interne alla Centralità - OP. 8	E1	Roma Città Met	8.500	€ 1.764.508	
Parcheeggio pubblico via Casale del Fico - OP. 9	b2	Roma Città Met	5.880	€ 1.220.624	
Parcheeggio pubblico esterno al Complesso Santa Maria della Pietà, adiacente ai padiglioni 90 e 90 bis - OP.10		Regione - Roma Città Met	1.825	€ 252.567	
• VERDE PUBBLICO E SISTEMAZIONI AMBIENTALI					
Verde pubblico attrezzato, giardini ed aree per il tempo libero, piazzole per la sosta	A1	Roma Città Met	16.030	€ 1.552.906	
Verde pubblico attrezzato - parco naturale, giardini ed aree per il gioco e per il tempo libero degli adulti, percorsi benessere - OP.12	B2	Roma Città Met	5.215	€ 505.203	
TOTALE OPERE PUBBLICHE				€ 27.971.805	
• ALTRI INTERVENTI					
demolizioni	E1/E3/a2		10.080	€ 1.562.399	Interventi finanziati da ASL Roma 1 - Riferimenti DGR 707/16 - DGR 787/16 - DGR 704/15
Parco Monumentale	i1	ASL	233.470	€ 2.500.000	
Aule Formazione - PAD. 4	i1	ASL	1.351	€ 3.334.770	
Casa della Salute - PAD.2	i1	ASL	2.380	€ 3.623.124	
NUE - Numero Unico Emergenze - PAD. 21	i1	Regione	954	€ 4.000.000	
Dip. Epidemiologia SSR - PAD. 19	i1	Regione	1.294	€ 1.969.883	
Nuovo Centro Servizi - PAD. 28	i1	Regione	2.481	€ 2.403.468	
Food Policy - PAD. 17 -23 -25	i1	Regione	3.790	€ 5.769.596	
ostelli - PAD. 11 -15	i1	Regione	4.023	€ 5.567.542	
Municipio XIV - PAD. 16-18-29-30-31-32	i1	ASL e Regione	10.814	€ 7.927.832	
agriturismi	a2	Roma Città Met	5.640	€ 9.366.425	Interventi di riqualificazione finanziati da Roma Capitale, per il tramite del Municipio XIV, per un importo di 5,5 milioni di Euro, programmato nella prossima variazione di bilancio
nuova viabilità interna	a2	Roma Città Met	500 ml	€ 830.357	
verde pubblico - percorsi benessere - sistemazioni	b2	Roma Città Met	19.052	€ 1.845.662	
impianto sportivo	E1	Roma Città Met		€ 2.075.892	
bonifica sito	E3	/	11.803	€ 816.725	
orti e serre didattiche	E3	Roma Città Met		€ 2.075.892	
nuova viabilità interna	E3	Roma Città Met	500 ml	€ 1.729.910	
TOTALE INVESTIMENTO (iva inclusa)				€ 85.371.281	