

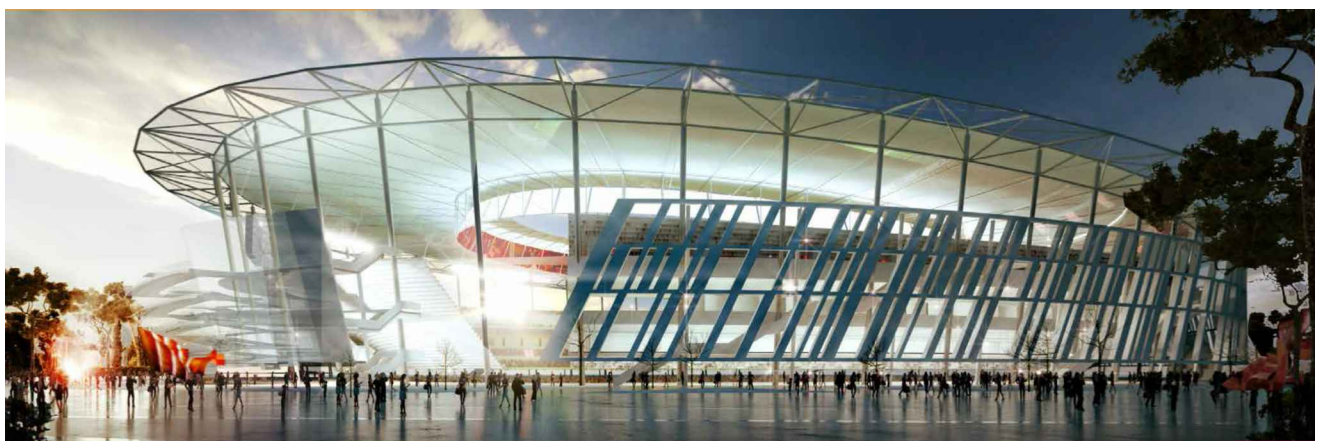


ROMA CAPITALE

STADIO DELLA ROMA
STUDIO DI FATTIBILITA'

PROPRIETARIA e PROPONENTE
EURNOVA S.R.L.

Data:
3 Settembre 2014



Determinazione costi indiretti ed oneri finanziari.

Determinazione costi indiretti ed oneri finanziari

Tor di Valle – Stadio della Roma

Studio di Fattibilità – art. 1 co. 304 Legge 147/2013 (cd. Legge di stabilità 2014)

In riferimento a quanto definito nello Studio di Fattibilità presentato in data 29 maggio 2014 e ai successivi incontri con l'Amministrazione Capitolina, nel seguito si riportano in maniera puntuale le modalità di determinazione dei costi indiretti di costruzione e degli oneri finanziari.

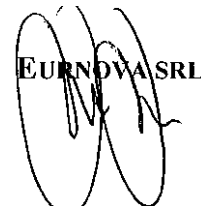
In particolare ai fini di determinare l'onere puntuale a carico del privato connesso alle Opere di Urbanizzazione generali oggetto di compensazione, definiti negli ultimi incontri, pari a circa Euro 195.100.000 mln, si è proceduto altresì a determinare i costi indiretti e gli oneri finanziari associati a tali opere ed in particolare:

- Costi indiretti: relativi principalmente alle spese tecniche da sostenere per l'appalto delle opere sulla base di quanto previsto principalmente dal D.lgs 163/2006. In particolare le spese tecniche considerate per la realizzazione delle opere sono relative a:
 - spese previste dall'art. 92 comma 5 (i.e. incentivo RUP, direttori lavori, sicurezza e collaudatori), definite pari a circa l'1% dell'importo delle Opere di Urbanizzazione generali oggetto di compensazione;
 - progettazione esecutiva, definita pari a circa l'1% dell'importo delle Opere di Urbanizzazione generali oggetto di compensazione;
 - spese per commissioni giudicatrici, definite pari a circa lo 0,35% dell'importo delle Opere di Urbanizzazione generali oggetto di compensazione;
 - altre spese (i.e. assicurazione, pubblicità, contributo per Autorità di Vigilanza).Complessivamente i costi indiretti sono stati stimati pari al 2,6% delle Opere di Urbanizzazione generali oggetto di compensazione.
- Oneri finanziari: sono stati stimati ipotizzando il finanziamento del 50% delle Opere di Urbanizzazione generali oggetto di compensazione e dei Costi indiretti ad un tasso d'interesse del 6% per una durata di 5 anni; tali parametri sono stati stimati sulla base delle condizioni medie applicate dagli istituti di credito per il *financing* di progetti infrastrutturali.

A tal proposito si evidenzia come in un'ottica prudentiale: i) il livello di *leverage* di progetti analoghi avrebbe potuto essere stimato in misura superiore al 50%; ii) non siano stati considerati gli oneri finanziari associati al finanziamento della linea IVA (*VAT facility*); iii) la durata del finanziamento è calcolata su un periodo di 5 anni, inteso come periodo medio di realizzazione delle varie OOUU (alcune saranno infatti completate prima e altre immediatamente dopo, di pari passo con la fasizzazione dell'intero intervento). L'utilizzo di un livello di *leverage* superiore ed il computo degli oneri finanziari sulla linea IVA avrebbero determinato un maggior costo complessivo delle Opere di Urbanizzazione generali oggetto di compensazione.

Sulla base di quanto sopra esposto, il costo complessivo dei costi indiretti e degli oneri finanziari associati alle Opere di Urbanizzazione generali oggetto di compensazione risultano pari a circa il 18% dei suddetti oneri, che incrementa il costo effettivo delle OOUU ritenute compensabili in SUL dalla Amministrazione Capitolina da Euro 195.100.000 mln a circa Euro 230.000.000 mln.

Distinti saluti,



EURNOVA SRL

COSTO OPERE DI URBANIZZAZIONE
Studio di fattibilità Prot 82424 del 29-05-2014

Quadro	Opere di urbanizzazioni	Importo
A	PARCHEGGI A RASO P3 E P4	
A	strade	€ 5.494.909,40
A	parcheggi	€ 9.906.173,21
A	PARCHEGGI A RASO P5	
A	strade	€ 2.851.349,01
A	parcheggi	€ 4.783.885,22
A	PARCHEGGI A RASO P6 E P7	
A	strade	€ 6.774.532,46
A	parcheggi	€ 6.317.544,82
A	PARCHEGGI MULTIPIANO STADIO	€ 37.845.500,00
A	BONIFICHE SUPERFICIALI	€ 501.784,66
A	ARCHEOLOGIA (1% strade e parcheggi pubblici) Quadro A	€ 1.982.480,13
A	VERDE PUBBLICO (standard + compensazione ambientale) Quadro A	€ 4.215.715,00
A	VIABILITA' - TRATTO PONTE / ROTATORIA OSTIENSE	
A	strade	€ 44.361.155,73
A	ponte	€ 39.424.500,00
A	interramento elettrodotta	€ 1.150.000,00
A	VIABILITA' - TRATTO OSTIENSE - VIA DEL MARE	€ 33.411.743,44
A	VIABILITA' - INNESTO AUTOSTRADA RM-FCO	€ 9.919.129,00
A	VIABILITA' - INNESTO OSTIENSE / GRA	€ 5.158.616,00
A	FOGNATURE	€ 12.661.880,00
A	ESPROPRI (per viabilita' pubblica e parcheggi pubblici) Quadro A	€ 28.473.625,00
A	CONTRIBUTO ADEGUAMENTO TRATTA FERROVIARIA EUR-MAGLIANA /TOR DI VALLE PER PROLUNGAMENTO METRO	€ 10.000.000,00
A	OPERE DI MITIGAZIONE - Sistemazione idraulica del fosso di Valleranello	€ 3.000.000,00
A	OPERE DI MITIGAZIONE - Fascia verde di continuita' ecologica tra I due corridoi ambientali	€ 380.000,00
A	OPERE DI MITIGAZIONE - Rafforzamento della fascia di continuita' del corridoio ecologico	€ 350.000,00
A	OPERE DI MITIGAZIONE - Barriera verde di mitigazione percettiva ed olfattiva a confine con l'impianto di depurazione pre-esistente	€ 120.000,00
A	OPERE DI MITIGAZIONE - Realizzazione delle vasche di laminazione e riduzione prelievi acqua di falda	€ 500.000,00

TOTALE GENERALE QUADRO A	€ 269.584.523,08
---------------------------------	-------------------------

TOTALE*	€ 269.584.523,08
----------------	-------------------------

Opere Locali	Opere Generali
€ 5.494.909,40	
€ 9.906.173,21	
€ 2.851.349,01	
€ 4.783.885,22	
€ 6.774.532,46	
€ 6.317.544,82	
€ 37.845.500,00	
€ 501.784,66	
€ 1.982.480,13	
€ 4.215.715,00	
	€ 44.361.155,73
	€ 39.424.500,00
€ 1.150.000,00	
	€ 33.411.743,44
	€ 9.919.129,00
	€ 5.158.616,00
€ 12.661.880,00	
€ 28.473.625,00	
	€ 10.000.000,00
	€ 3.000.000,00
€ 380.000,00	
€ 350.000,00	
€ 120.000,00	
€ 500.000,00	

€ 124.309.378,91	€ 145.275.144,17
-------------------------	-------------------------

* Le stime sopra riportate sono basate sulla progettazione preparata per lo Studio di Fattibilità e si intendono al netto di IVA.