



Roma Capitale

## PROGETTO CENTRALITÀ ROMANINA

Nuova proposta sulla base degli indirizzi operativi delle memorie di Giunta Comunale

- 04/10/10 "Indirizzi operativi per la localizzazione di uno spazio destinato allo spettacolo e intrattenimento musicale con finalità sociali nella centralità Anagnina-Romanina".

- 20/10/10 "L'attuazione delle centralità urbane e metropolitane da pianificare. Indirizzi operativi, criteri e criticità".

Manuel Salgado + Studio Risco con NPK

**RISCO**

---

RELAZIONE DI MASSIMA DELLE SPESE

Settembre 2011

---

elaborato **R03**

## INDICE

- Quadro riepilogativo delle SUL previste in progetto
- Identificazione opere di urbanizzazione primaria
- Identificazione delle opere di urbanizzazione secondaria
- Identificazione opere di connessione esterna e infrastrutturazione generale
- Determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria
- Determinazione degli oneri di urbanizzazione secondaria
- Determinazione del contributo relativo al costo di costruzione
- Stima preliminare dei costi delle opere di urbanizzazione
- Corresponsione dei costi delle opere di urbanizzazione a scomputo
- Conclusione

### **Quadro riepilogativo delle SUL previste in progetto**

Per il conteggio preliminare degli oneri di urbanizzazione e degli standard sono state assunte le S.U.L. di progetto, come risulta dalla seguente tabella, in cui nei totali si sono raggruppate tutte le destinazioni, sia pubbliche che private, ai fini del conteggio degli oneri di urbanizzazione, nelle due grandi famiglie: **abitative e non abitative**.

Definizione e Ripartizione delle funzioni da insediare

#### **SUL TOTALE MQ. 600.777**

SUL privata	570.700 mq.	SUL pubblica	30.077 mq.
abitativa privata	circa il 67 % SUL totale		
abitativa singola	388.990 di SUL	abitativa collettiva	15.000 mq. di SUL
	10.373 abitanti		400 abitanti
<b>TOTALE SUL ABITATIVA Mq. 403.990</b>			

Non Abitativa			
turistico – ricettiva	15.000 mq.	Servizi	10.000 mq.
commerciale	50.000 mq.	Servizi pubblici di livello urbano-Attrezzature collettive (per lo sport, lo spettacolo, la cultura, ricreative, congressuali)	14.077 mq.
direzionale	76.710 mq.	Servizi	6.000 mq.
servizi	25.000 mq.		
<b>TOTALE SUL NON ABITATIVA Mq. 196.787</b>			

### **Identificazione opere di urbanizzazione primaria**

L'intervento urbanistico cui ci si riferisce, prevede la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria, da specificarsi nei relativi progetti definitivi

- a) rete stradale, parcheggi pubblici e cunicolo PP.SS.
- b) rete di fognatura
- c) impianto di acqua potabile

- d) impianto di illuminazione della rete stradale e degli altri spazi pubblici
- e) impianto di distribuzione dell'energia elettrica per uso privato
- f) rete di distribuzione del gas
- g) attrezzatura degli spazi di verde pubblico e relativo impianto di innaffiamento

Tutte le dette opere di urbanizzazione primaria e di cui all'art. 16., commi 7 e 7bis del D.P.R. n. 380/2001, saranno realizzate nell'ambito dell'intervento in oggetto, in modo da consentire, anche attraverso la realizzazione di altre opere, la connessione funzionale del medesimo alle reti esterne del perimetro dello stesso.

N.B. Nella determinazione del valore delle opere da eseguire a scomputo, non vengono considerati i costi degli impianti relativi alle opere di cui alle lettere e) ed f), ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 17 della L.R.L. n. 35 del 12 settembre 1977 e ss.mm.ii.

#### **Identificazione delle opere di urbanizzazione secondaria**

Secondo quanto stabilito dall'art. 16, comma 8, del D.P.R. n. 380/2001, dovranno essere realizzate opere di urbanizzazione secondaria (asili nido, scuole materne e dell'obbligo, mercati di quartiere, chiese e luoghi di culto, impianti sportivi, centri sociali, verde di quartiere), decise dall'Amministrazione, fino alla concorrenza del contributo dovuto per esse, calcolato in attuazione dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001.

#### **Identificazione opere di connessione esterna e infrastrutturazione generale**

Nell'ambito di intervento, in oggetto, dovranno essere realizzate le seguenti opere di connessione esterna e infrastrutturazione generale, ritenute necessarie dall'Amministrazione Capitolina che potranno essere eseguite anche a scomputo del "contributo straordinario" da determinarsi:

- tunnel destinato alla viabilità tangenziale di attraversamento
- realizzazione degli svincoli Tuscolana, Autostrada A1 e Anagnina

#### **Determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria**

Urbanizzazione primaria SUL abitativa

€/mc.  $25,62 \times 0,90 \times 3,20 = \text{€/mc } 73,7856 \times \text{mq. } 403.990 = \text{€ } 29.808.644,54$

Urbanizzazione primaria SUL non abitativa

€/mc.  $52,96 \times 0,90 \times 0,65 \times 3,20 = \text{€/mc } 99,14112 \times \text{mq. } 196.787 = \text{€ } 19.509.683,58$

Totale Urbanizzazione Primaria

€ 29.808.644,54+ € 19.509.683,58= **€ 49.318.328,13**

**Determinazione degli oneri di urbanizzazione secondaria**

Urbanizzazione secondaria SUL abitativa

€/mc. 37,27 x 0,90 x 3,20 = €/mc 107,3376 x mq. 403.990 = € 43.363.317,02

Urbanizzazione secondaria SUL non abitativa

€/mc. 52,96 x 0,90 x 0,35 x 3,20 = €/mc 53,38368 x mq. 196.787 = € 10.505.214,24

Totale Urbanizzazione Secondaria

€ 43.363.317,02+ € 10.505.214,24= **€ 53.868.531,26**

**Determinazione del contributo relativo al costo di costruzione**

Stima indicativa del contributo per il rilascio dei permessi di costruzione relativo al costo di costruzione per edifici abitativi di nuova costruzione.

a) costo di costruzione presunto

€/mc. 279,37 + (25% circa) = €/mc. 349,20

b) superficie complessiva presunta

mq. 464.588 x €/mc. 349,20 = 162.234.129,60

c) € 162.234.129,60 x (1,75 + 2,00 + 3,00)/100 = **€ 10.950.803,75**

Stima indicativa del contributo per il rilascio dei permessi di costruire relativo al costo di costruzione per edifici non abitativa di nuova costruzione:

a) costo di costruzione presunto

€/mc. 279,37 + (25% circa) = €/mc. 349,20

b) superficie complessiva presunta

mq. 199.739 x €/mc. 349,20 = € 69.748.858,80

c) € 69.748.858,80 x 8/100 = **€ 5.579.908,70**

N.B. Per stimare la superficie complessiva per il calcolo del contributo sul costo di costruzione, in mancanza di elementi più precisi di progetto è stata aumentata del 15% la SUL.

### **Stima preliminare dei costi delle opere di urbanizzazione**

a) Vengono considerate tutte le opere di viabilità e spazi pedonali pubblici comprese all'interno del perimetro di intervento, con l'esclusione delle opere di allacciamento e infrastrutturazione generale, trattandosi di opere di carattere urbano.

La stima dei costi è su base parametrica, in funzione delle diverse sezioni e caratteristiche delle strade. Mediamente fra tutte le tipologie esaminate, risulta un costo medio di circa 110,00 €/mq.

In tale costo stimato sono comprese tutte le opere stradali (strada completa di fognature per lo smaltimento acque superficiali, di segnaletica ed eventuale semaforizzazione, marciapiedi, verde arredo, punti di raccolta di rifiuti urbani) con la relativa galleria di PP.SS.

$207.434 \text{ mq} \times 110 \text{ €/mq} = 22.817.740 \text{ €}$

I parcheggi pubblici previsti sono stati realizzati secondo tre diverse tipologie:

- parcheggi a raso, il cui costo parametrico medio è stato valutato in 140 €/mq., comprendendo nel costo le sistemazioni stradali, complete di segnaletica, distacchi per handicappati, i marciapiedi, le aiuole, le alberature e i relativi sottoservizi per una superficie complessiva di mq. 30.174

$30.174 \text{ mq} \times 140 \text{ €/mq} = 4.224.360 \text{ €}$

- parcheggi interrati per una superficie utile complessiva di mq. 99.323, ricavati anche sotto edifici esistenti, con costo unitario parametrico pari ad €/mq. 400,00

$99.323 \text{ mq} \times 400 \text{ €/mq} = 39.729.200 \text{ €}$

- parcheggi realizzati in silos in elevazione per complessivi mq. 38.650, con costo unitario parametrico pari ad €/mq. 620,00.

$38.650 \text{ mq} \times 620 \text{ €/mq} = 23.963.000 \text{ €}$

b) La rete di fognatura considerata è atta ad assicurare l'allontanamento e lo smaltimento delle acque usate, in conformità alle disposizioni dell'Ufficio Sanitario competente.

La stima dei costi è su base parametrica, in funzione del sistema misto di acque reflue urbane (acque nere e bianche), nei collettori terminali, costituito da tubazioni gres e vari pozzetti di ispezione avente un costo medio di circa 1.000 €/ml.

I costi parametrici della rete stradale e fognatizia si riferiscono alla Tariffa dei Prezzi valida per Roma Capitale, approvata dalla Giunta Comunale n. 250/2007.

c) L'impianto di acqua potabile previsto è calcolato per una portata tale da assicurare circa 375 litri abitante/giorno, con costo parametrico pari ad €

400,00, in modo da soddisfare i bisogni della popolazione, compreso il collegamento agli impianti primari.

d) L'impianto di illuminazione delle aree pubbliche, previsto, (viabilità, parcheggi, piazze, percorsi pedonali, verde attrezzato) è stimato parametricamente sulla base di un punto luce (lampione) ogni 490 mq., con un costo unitario di 12.000,00 €.

e) La superficie di verde da attrezzare per urbanizzazione primaria assomma a complessivi mq. 82.449,4 (4mq./ab. – 0,2 mq./mq. non abit.). La stima preliminare comprende la movimentazione del terreno, le reti di drenaggio delle acque meteoriche e di adduzione idrica, di irrigazione, gli impianti e le semine, le strutture, le pavimentazioni dei percorsi, gli arredi e la segnaletica. Si considera anche la manutenzione iniziale a garanzia dell'attecchimento delle alberature e dei prati. L'importo stimato corrisponde ad un valore parametrico di circa €/mq. 60,00.

82.449,4 mq x 60 €/mq=4.946.964 €

#### **Corresponsione dei costi delle opere di urbanizzazione a scomputo**

Ai sensi della vigente normativa, in luogo della corresponsione totale degli oneri di urbanizzazione primaria, come precedentemente calcolati, la parte proponente assumerà l'obbligo di urbanizzare le aree del Programma Urbanistico in oggetto, nel rispetto delle modalità stabilite dal D.Lgs. n. 163/2006 e ss.mm.ii., avvalendosi della facoltà di eseguire a scomputo totale dei contributi di urbanizzazione, le seguenti opere, il cui costo di realizzazione, al momento, è come di seguito parametricamente indicato:

a) opere di urbanizzazione primaria:

- rete stradale, parcheggi, piazze, gallerie PP.SS.	per €	90.734.300,00
- rete fognatura	per €	8.080.000,00
- impianto idrico potabile	per €	6.731.000,00
- impianto di illuminazione pubblica	per €	7.176.000,00
- attrezzatura parco pubblico per mq. 50.530	per €	4.946.964,00
- <b>Totale</b>	<b>per €</b>	<b>117.668.264,00</b>

b) opere di urbanizzazione secondaria;

- saranno realizzate opere, ritenute necessarie dall'Amministrazione Capitolina fino alla concorrenza di un **Totale** **per € 53.868.531,26**

Nuova proposta sulla base degli indirizzi operativi delle memorie di Giunta Comunale

-04/10/10 "Indirizzi operativi per la localizzazione di uno spazio destinato allo spettacolo e intrattenimento musicale con finalità sociali nella centralità Anagnina-Romanina".

-20/10/10 "L'attuazione delle centralità urbane e metropolitane da pianificare. Indirizzi operativi, criteri e criticità".



Progetto:

#### Contributi specialistici

##### Ambiente

Ecosistemi S.r.l.  
Dana Vocino, Silvano Falocco

##### Geologia

INGEO – Centro per lo studio della geologia applicata  
all'ingegneria  
Giorgio Cappai

##### Mobilità

Steer Davies Gleave

##### Archeologia

ERMA S.r.l.  
Maria Grazia Cecchini