



# ROMA CAPITALE

DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA  
U.O. CITTA' PERIFERICA

## PIANO ESECUTIVO PER IL RECUPERO URBANISTICO DEL NUCLEO N. 12.3 - "FOSSO DELLA CASTELLUCCIA"

MUN.

XII

COMMITTENTI

CONSORZIO "COLLI DELLA CASTELLUCCIA"

COORDINAMENTO TECNICO

ASSOCIAZIONE "A.R.C."

PROGETTAZIONE

Arch. RICCARDO BONIFAZI  
TEL.3298132108  
E-MAIL:riccardo.bonifazi@mail.wind.it

Arch. MAURO CIARAFFONI  
TEL.3472655918  
E-MAIL:posta@studioarchitettociaraffoni.190.it

Geom. ALFONSO M. MARINI  
TEL.0671353198 - 3355962032  
E-MAIL:geo.marini@tiscalinet.it

Geom. MAURIZIO MAZZA  
TEL.3939252757  
E-MAIL:info@studiotecnicomazza.it

ASSOCIAZIONE  
"ARC"

Il Presidente  
Franco Marinotti

CONSORZIO  
"CASTELLUCCIA"

Il Presidente del Consorzio  
Carlo Ungaro

Direttore Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica Ing. Errico Stravato

**Coordinamento Tecnico - Amministrativo:**

Direttore U.O. Città Periferica Ing. Tonino Egiddi

Arch. Michela Poggipollini

Arch. Maurizio Santilli

Funz. Geom. Marco Fattori

Funz. Geom. Cosma Damiano Vecchio

Funz. Geom. Mauro Zanini

Funz. Serv. Tec. Sist. Graf. Emanuela Morsetto

Funz. Sist. Graf. Infor. Territ. Bruno De Lorenzo

Funz. Sist. Graf. Infor. Territ. Anna Panaiotti

Funz. Sist. Graf. Infor. Territ. Rossella Sbarigia

Istrut. Tecn. Sist. Graf. Fabio De Minicis

Istrut. Tecn. Sist. Graf. Irene Torniai

Geom. Isabella Castellano

Geom. Mauro Ciotti

Geom. Rufina Cruciani

Geom. Rita Napolitano

Geom. Antonio Nardone

Geom. Maria Cristina Ria

Funz. Dir. Amm.: Paolo Di Mario, Eugenia Girolami; Funz. Amm. Floriana D'Urso, Anna Medaglia; Istr. Amm. Monja Cesari, Simonetta Gambadori;

Oper. Serv. Supp. Cust. Daniela Astrologo

**Supporto Tecnico - Amministrativo R.p.R. S.p.A.:**

Arch. Cristina Campanelli; Geom. Massimo Antonelli; Tec. Aerof. Alessandro Cugola; Istrut. Ammin.: Maurizio Barelli, Fabrizio Pirazzoli

Tavola n.

10

## RELAZIONE DI PREVISIONE DI MASSIMA DELLE SPESE

Agg.menti:

File:TAV.10CASTELLUCCIA

## **TAV.10 RELAZIONE DI PREVISIONE DI MASSIMA DELLE SPESE**

### **DEL NUCLEO n. 12.3 - "Fosso della Castelluccia"**

Le spese di massima occorrenti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (OO.UU.PP.) e secondaria (OO.UU.PP.) di seguito rappresentate hanno valore orientativo per l'Amministrazione Comunale, permettono di verificare l'eventuale "pareggio di bilancio" tra i costi delle opere di urbanizzazione primaria mancanti nel nucleo edilizio e le risorse a disposizione e stimare l'eventuale finanziamento che rimane a carico dell'Amministrazione Comunale per il completamento delle opere di urbanizzazione previste dal piano esecutivo definito attraverso i costi presunti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e le risorse presumibilmente disponibili.

Di seguito si rappresenta la quantificazione dei costi e delle risorse delle opere da realizzare attraverso la previsione di massima di spesa per l'acquisizione delle aree pubbliche e per la relativa realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie occorrenti in attuazione del Piano Esecutivo non valutando le opere di urbanizzazione (primarie e/o secondarie) già realizzate.

### **I COSTI**

#### **Opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare:**

Le stime delle opere di urbanizzazione previste dal Piano Esecutivo tengono conto delle seguenti spese:

- Acquisizione delle aree;
- Dimensionamento di massima dell'opera;
- Costo parametrico delle opere a base d'asta aumentato del 30% per somme a disposizione ed IVA, secondo quanto previsto dalla delibera di C.C. n. 53/2009 sulle opere a scomputo;

I seguenti costi, calcolati su dati di massima, sono anche comprensivi, nella quota del 30% di cui sopra, del costo presunto relativo la progettazione definitiva ed esecutiva, la Direzione dei Lavori, gli oneri della sicurezza ed il collaudo dell'opera da realizzare:

#### **ESPROPRIO**

Per l'espropriazione delle aree pubbliche, stimate in circa il 20% delle superfici pubbliche complessivamente previste dal piano esecutivo, ad un valore presunto di €/mq. 80,00:

#### **AREE PUBBLICHE DESTINATE AD OO. UU. PP.**

Strade Pubbliche:	mq.	52.383 x	0,20 x €/mq.	80,00	=	€ 838.128
Parcheggi Pubblici:	mq.	16.666 x	0,20 x €/mq.	80,00	=	€ 266.656
Verde Pubblico ( quota relativa a 4 mq/ab.):	mq.	6.236 x	0,20 x €/mq.	80,00	=	€ 99.776
<b>Somma esproprio Aree OO.UU.PP</b>	<b>mq.</b>	<b>75.285 x</b>	<b>0,20 x €/mq.</b>	<b>80,00</b>	<b>=</b>	<b>€ 1.204.560</b>

#### **AREE PUBBLICHE DESTINATE AD OO. UU. SS.**

Verde Pubblico ( quota rimanente oltre 4 mq/ab.):	mq.	16.705 x	0,20 x €/mq.	80,00	=	€ 267.280
Servizi Pubblici:	mq.	10.643 x	0,20 x €/mq.	80,00	=	€ 170.288
<b>Somma esproprio Aree OO.UU.SS.</b>	<b>mq.</b>	<b>27.348 x</b>	<b>0,20 x €/mq.</b>	<b>80,00</b>	<b>=</b>	<b>€ 437.568</b>

<b>Totale Esproprio Aree OO.UU.PP e OO.UU.SS.</b>	<b>mq.</b>	<b>102.633 x</b>	<b>0,20 x €/mq.</b>	<b>80,00</b>	<b>=</b>	<b>€ 1.642.128</b>
---	------------	------------------	---------------------	--------------	----------	--------------------

## **URBANIZZAZIONI PRIMARIE (OO.UU.PP.)**

Realizzazione di aree stradali pubbliche, il presunto costo parametrico è riferito ad una strada con sezione media di larghezza m. 8,50, comprensivo del costo delle opere di formazione del corpo e della struttura stradale con pacchetto di cm. 54, della rete di smaltimento delle acque meteoriche in pvc mm. 600 con caditoie sifonate e fognoli di collegamento in pvc di diametro mm. 315, del ciglio, della pavimentazione dei marciapiedi, della fognatura acque nere, dell'impianto di illuminazione pubblica e di ogni altro onere per finiture varie:

(da completare) mq. 52.383 x 70% x €/mq. 195,00 = € 7.150.280

Realizzazione di aree stradali pubbliche, il presunto costo parametrico è riferito ad una strada con sezione media di larghezza m. 10,50, comprensivo del costo delle opere di formazione del corpo e della struttura stradale con pacchetto di cm. 54, del ciglio, della pavimentazione dei marciapiedi, e di ogni altro onere per finiture varie:

(da completare) mq. 3.250 x 25% x €/mq. 105,78 = € 85.946

Realizzazione di rete di smaltimento delle acque meteoriche in pvc mm. 600 con caditoie sifonate e fognoli di collegamento in pvc di diametro mm. 315:

(da completare) ml. 0 x 0% x €/ml. 674,70 = € 0

Realizzazione di rete di fognatura acque nere in gres porcellanato diametro medio mm. 300, comprensive del costo degli scavi, dei pozzetti e di ogni altro onere necessario:

(da completare) ml. 0 x 0% x €/ml. 585,00 = € 0

Realizzazione di rete di pubblica illuminazione, il presunto costo parametrico è riferito ad una rete con pali di altezza di m. 10 con lampade a led posti a distanza di m. 27, comprensivo del costo dei pozzetti, di un eventuale ripristino della pavimentazione di larghezza m. 2,50 e di ogni altro onere necessario:

(da completare) ml. 3.700 x 60% x €/ml. 182,00 = € 404.040

Ripristino strada esistente priva di illuminazione (solo Binder e tappetino d'usura):

(da completare) mq. 0 x 0% x €/mq. 29,90 = € 0

Sistemazione di spazi di verde attrezzato di quartiere (quota relativa a 4 mq/ab), organizzati con aree a gioco per bambini, panchine, ecc comprensivi di ogni onere derivante per le opere di illuminazione, innaffiamento, viabilità interna e finiture varie:

(da completare) mq. 6.228 x 100% x €/mq. 65,00 = € 404.820

Realizzazione di spazi di sosta e parcheggi pubblici, comprensivi del costo delle opere di formazione del corpo e della struttura stradale con pacchetto di cm. 54:

(da completare) mq. 16.066 x 90% x €/mq. 79,30 = € 1.146.630

**Sommano realizzazione OO.UU.PP.**

**€ 9.191.716**

## URBANIZZAZIONI SECONDARIE (OO.UU.SS.)

Sistemazione di aree a verde di quartiere (quota rimanente oltre 4 mq/ab), organizzato con aree a gioco per bambini, attrezzature sportive, ecc., comprensivi di ogni onere derivante per le opere di illuminazione, innaffiamento, viabilità interna e finiture varie:

(da completare) mq. 17.313 x 100% x €/mq. 65,00 = € 1.125.345

Sistemazione di aree a verde di quartiere (quota rimanente oltre 4 mq/ab) non attrezzato:

(da completare) mq. 0 x 100% x €/mq. 41,08 = € 0

Costruzione di asilo nido e materna (n. 3 sezioni) comprensivo di ogni onere derivante da sistemazioni esterne, impianti e finiture varie:

n° 1 x a corpo € 1.820.000,00 = € 1.820.000

Costruzione di scuola dell'obbligo comprensiva di ogni onere derivante da sistemazioni esterne, impianti e finiture varie considerando, in via presuntiva, la realizzazione di 0,30 mq. di costruzione per ogni mq. di superficie a servizi al tal fine destinata:

mq. 0 x 0,30 x €/mq. 1.560,00 = € 0

Costruzione di attrezzature per servizi pubblici (mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese ed altri servizi religiosi, sociali, culturali, sanitarie, ecc.) comprensive di ogni onere derivante da sistemazioni esterne, impianti e finiture varie considerando, in via presuntiva, la realizzazione di 0,30 mq. di costruzione per ogni mq. di superficie a servizi al tal fine destinata:

mq. 8.000 x 0,30 x €/mq. 1.300,00 = € 3.120.000

**Sommano realizzazione OO.UU.SS.**

**€ 6.065.345**

**Riassumendo il totale dei costi delle opere di urbanizzazione desunti dalla somma degli importi di cui sopra abbiamo:**

	<u>Per le OO.UU.PP.</u>	
<i>Esproprio aree</i>	<i>OO.UU.PP.</i>	€ 1.204.560
<i>Realizzazione</i>	<i>OO.UU.PP.</i>	€ 9.191.716
<i>Sommano</i>	<i>OO.UU.PP.</i>	€ 10.396.276
	<u>Per le OO.UU.SS.</u>	
<i>Esproprio aree</i>	<i>OO.UU.SS.</i>	€ 437.568
<i>Realizzazione</i>	<i>OO.UU.SS.</i>	€ 6.065.345
<i>Sommano</i>	<i>OO.UU.SS.</i>	€ 6.502.913

**Totale presunta spesa per l'esproprio e la realizzazione delle opere di**

**urbanizzazione primaria e secondaria:**

**€ 16.899.189**

**Per le opere di urbanizzazione primarie da realizzare nel Piano Esecutivo, il rapporto tra la presunta spesa per**

**l'esproprio e la realizzazione pari a € 10.396.276 e la superficie del Piano Esecutivo pari ad ha 35,15**

**risulta di €/ha 295.769**

**Per le opere di urbanizzazione secondarie da realizzare nel Piano Esecutivo, il rapporto tra la presunta spesa per**

**l'esproprio e la realizzazione pari a € 6.502.913 e la superficie del Piano Esecutivo pari ad ha 35,15**

**risulta di €/ha 185.005**

**Complessivamente per le opere di urbanizzazione primarie e secondarie da realizzare nel Piano Esecutivo, il rapporto**

**tra la presunta spesa per l'esproprio e la realizzazione pari a € 16.899.189 e la superficie del Piano Esecutivo**

**pari ad ha 35,15 risulta di €/ha 480.774**

## LE RISORSE

### Oneri di urbanizzazione ancora disponibili a seguito del rilascio delle concessioni in sanatoria:

a) importi a disposizione non impegnati	= €	-
b) importi per sanatorie non ancora rilasciate	= €	20.000
<i>Totale</i>	<u>€</u>	<u>20.000</u>

### Oneri di urbanizzazione primaria relativi ai permessi di costruire da rilasciare per volumetrie abitative:

Al fine della quantificazione di tali proventi, si considerano tutte le volumetrie da realizzare scaturite dal "diritto edificatorio" comprese quelle "abitative e non abitative con finalità di interesse pubblico o generale" relative ai comparti fondiari pubblici e quelle "aggiuntive" ai lotti liberi scaturite dai comparti fondiari pubblici stessi, senza tener conto delle altre eventuali volumetrie "aggiuntive" da realizzare (per anticipazioni di cessioni di aree pubbliche, incentivi urbanistici per demolizioni e ricostruzioni, ecc.), assumendo come parametri di riferimento quelli desunti dalla delib. C.C. n. 122/2009 e determinati per Zone con Densità Territoriale di 50 ab/ha dalla delib. C.C. n. 12/2007, in funzione proporzionale al coefficiente 0,80 per le Zone Territoriali Omogenee "B3" dalla delib. C.C. n. 228/2002 ed al coefficiente 0,90 correlato all'andamento demografico del Comune di Roma di cui alla L.R. n. 35/1977 e s.m.i.:

<i>mc. Volumetrie "diritto edificatorio"</i>	71.277	
<i>mc. Volumetrie "comparti fondiari pubblici"</i>	19.997	
<i>mc. Volumetrie "aggiuntive" dei "comparti fondiari pubblici"</i>	<u>                    </u>	
<i>Sommano</i>	<i>mc.</i> 91.274	x €/mc. 36,76 = <u>€ 3.355.218</u>

### Oneri di urbanizzazione secondaria relativi ai permessi di costruire da rilasciare per Volumetrie abitative:

Al fine della quantificazione di tali proventi, si considerano tutte le volumetrie da realizzare scaturite dal "diritto edificatorio" comprese quelle "abitative e non abitative con finalità di interesse pubblico o generale" relative ai comparti fondiari pubblici e quelle "aggiuntive" ai lotti liberi scaturite dai comparti fondiari pubblici stessi, senza tener conto delle altre eventuali volumetrie "aggiuntive" da realizzare (per anticipazioni di cessioni di aree pubbliche, incentivi urbanistici per demolizioni e ricostruzioni, ecc.), assumendo come parametri di riferimento quelli desunti dalla delib. C.C. n. 122/2009 e determinati per Zone con Densità Territoriale di 50 ab/ha dalla delib. C.C. n. 12/2007, in funzione proporzionale al coefficiente 0,80 per le Zone Territoriali Omogenee "B3" dalla delib. C.C. n. 228/2002 ed al coefficiente 0,90 correlato all'andamento demografico del Comune di Roma di cui alla L.R. n. 35/1977 e s.m.i.:

<i>mc. Volumetrie "diritto edificatorio"</i>	71.277	
<i>mc. Volumetrie "comparti fondiari pubblici"</i>	19.997	
<i>mc. Volumetrie "aggiuntive" dei "comparti fondiari pubblici"</i>	<u>                    </u>	
<i>Sommano</i>	<i>mc.</i> 91.274	x €/mc. 30,59 = <u>€ 2.792.059</u>

**Oneri di urbanizzazione primaria relativi ai permessi di costruire da rilasciare per Volumetrie non abitative:**

Al fine della quantificazione di tali proventi, si considerano tutte le volumetrie da realizzare scaturite dal "diritto edificatorio" comprese quelle "abitative e non abitative con finalità di interesse pubblico o generale" relative ai comparti fondiari pubblici e quelle "aggiuntive" ai lotti liberi scaturite dai comparti fondiari pubblici stessi, senza tener conto delle altre eventuali volumetrie. "aggiuntive" da realizzare (per anticipazioni di cessioni di aree pubbliche, incentivi urbanistici per demolizioni e ricostruzioni, ecc.), assumendo come parametri di riferimento quelli desunti dalla delib. C.C. n. 122/2009 e determinati per Zone con Densità Territoriale di 50 ab/ha dalla delib. C.C. n. 12/2007, in funzione proporzionale al coefficiente 0,80 per le Zone Territoriali Omogenee "B3" dalla delib. C.C. n. 228/2002 ed al coefficiente 0,90 correlato all'andamento demografico del Comune di Roma di cui alla L.R. n. 35/1977 e s.m.i.:

mc. Volumetrie "diritto edificatorio"	17.821
mc. Volumetrie "comparti fondiari pubblici"	5.002
mc. Volumetrie "aggiuntive" dei "comparti fondiari pubblici"	_____
Sommano	mc. 22.822 x €/mc. 60,67 = € <u>1.384.635</u>

**Contributo straordinario relativo ai permessi di costruire da rilasciare.**

Al fine della quantificazione di tali proventi si considera la diversificazione del contributo straordinario scaturita dalla titolarità di "soggetto proponente", dall'aver dato mandato a redigere la proposta di piano esecutivo, dall'indice di fabbricabilità territoriale del piano esecutivo, dal maggiore o minore esborso in riferimento all'indice fondiario del lotto, assumendo come parametri di riferimento quelli desunti dalla delib. C.C. n. 122/2009:

Totale = € 3.631.179

**Proventi ricavabili dall'eventuale cessione in proprietà, da parte dell'Amministrazione Comunale, della S.U.L. relativa alle aree fondiarie di nuova edificazione abitativa e non abitativa interne ai comparti fondiari pubblici.**

Al fine della quantificazione di tali proventi si ipotizza che tutta la S.U.L. abitativa e non abitativa, disponibile per l'Amministrazione Comunale scaturita dai *comparti fondiari pubblici*, sia ceduta in proprietà e che il mix funzionale, rispetto al totale della S.U.L. disponibile, sia pari al 90% di S.U.L. abitativa ed al 10% di S.U.L. non abitativa e si assume come valore presunto per la S.U.L. la media ponderata delle quotazioni dell'Agenzia del Territorio OMI desunto tra la S.U.L. abitativa calcolata come media delle quotazioni minime relative alle abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo, da cui è detratto il costo totale della nuova edificazione per interventi di edilizia agevolata (delib. G.R.L. n. 9678/1996 pari ad €/mc. 841,42) rivalutato in base alla variazione ISTAT (da dicembre 1996 a giugno 2011 + 45,5%), detraendo quanto dovuto per il contributo afferente al rilascio del permesso di costruire (oneri di urbanizzazione più costo di costruzione) e la S.U.L. non abitativa calcolata come media delle quotazioni minime relative agli uffici in normale stato conservativo, da cui è detratto il costo totale della nuova edificazione per interventi di edilizia agevolata (delib. G.R.L. n. 9678/1996 pari ad €/mc. 841,42) rivalutato in base alla variazione ISTAT (da dicembre 1996 a giugno 2011 + 45,5%), detraendo quanto dovuto per il contributo afferente al rilascio del permesso di costruire (oneri di urbanizzazione più costo di costruzione):

mq S.U.L. "comparti fondiari pubblici" 7.812,00 x €/mq S.U.L. 600,00 = € 4.687.200

**Totale presunte risorse desunte dalla somma degli importi di cui sopra** = € 15.870.291

## FINANZIAMENTO A CARICO DEL BILANCIO COMUNALE

La differenza tra il totale delle risorse ed il totale dei costi è:

### Per le OO.UU.PP.

<b>Risorse</b>	= €	4.739.853
<b>Costi</b>	=	€ 10.396.276
<b>A carico del bilancio di Roma Capitale</b>	<i>(negativo)</i>	= -€ 5.656.424

### Per le OO.UU.SS

<b>Risorse</b>	= €	2.792.059
<b>Costi</b>	=	€ 6.502.913
<b>A carico del bilancio di Roma Capitale</b>	<i>(negativo)</i>	= -€ 3.710.854

Considerata la differenza tra il totale delle risorse *(€ 15.870.291)* ed il totale dei costi relativi alle sole opere di urbanizzazione primaria comprensive dell'incidenza dei relativi costi di esproprio *(€ 10.396.276)* avremo un saldo *(positivo)* € 5.474.015 .

Per quanto riguarda l'attivazione delle misure previste dal terzo comma dell'articolo 13 delle Linee Guida, misure previste per ottenere il "pareggio di bilancio" tra i costi delle opere di urbanizzazione primaria mancanti nel Piano Esecutivo e le risorse a disposizione, si rappresenta che il rapporto tra il totale dei costi delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare *(€ 9.191.716)* e la superficie del Piano Esecutivo, pari ad ha 35,15 risulta di €/ha 261.500 inferiore al parametro di riferimento massimo presunto di €/ha 400.000,00 per i costi delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare in questa tipologia di recupero urbanistico.