



ROMA CAPITALE

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

PIANO ESECUTIVO PER IL RECUPERO URBANISTICO DEL NUCLEO N. 12.4 - "VIA CASTEL DI LEVA"

MUN. XII	COMMITTENTI		
	CONSORZIO "TOPONIMO VIA CASTEL DI LEVA" 12.4		
	COORDINAMENTO TECNICO		
	ASSOCIAZIONE "A.R.C."		
	PROGETTAZIONE		
	Arch. RICCARDO BONIFAZI TEL.3298132108 E-MAIL:riccardo.bonifazi@mail.wind.it	ASSOCIAZIONE "ARC" Il Presidente Franco Marinotti	CONSORZIO "CASTEL DI LEVA" Il Presidente del Consorzio Roberto Petetti
	Geom. MAURIZIO MAZZA TEL.3939252757 E-MAIL:info@studiotecnicomazza.it		
Geom. ALFONSO M. MARINI TEL.0671353198 - 3355962032 E-MAIL:geo.marini@tiscalinet.it			

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 Morseletto

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.10CASTEL DI LEVA

RELAZIONE DI PREVISIONE DI MASSIMA DELLE SPESE

DEL NUCLEO n. 12.4 - "CASTEL DI LEVA"

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. 85.877 x 0,20 x €/mq. 80,00	= € 1.374.032
Parcheggi pubblici	mq. 51.231 x 0,20 x €/mq. 80,00	= € 819.696
Verde pubblico (quota relativa a 4 mq/ab)	mq. 18.720 x 0,20 x €/mq. 80,00	= € 299.520
<u>Sommano esproprio aree OO.UU.PP.</u>	<u>mq. 155.828 x 0,20 x €/mq. 80,00</u>	<u>= € 2.493.248</u>

Aree pubbliche destinate ad OO.UU.SS.:

Verde pubblico (quota rimanente oltre 4 mq/ab)	mq. 35.587 x 0,20 x €/mq. 80,00	= € 569.382
Servizi pubblici	mq. 30587 x 0,20 x €/mq. 80,00	= € 489.392
<u>Sommano esproprio aree OO.UU.SS.</u>	<u>mq. 66.174 x 0,20 x €/mq. 80,00</u>	<u>= € 1.058.784</u>

Totale espropri aree OO.UU.PP.ed OO.UU.SS. mq. 222.002 x 0,20 x €/mq. 80,00= € 3.552.032

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 e di ogni altro onere per finiture varie:

mq. 85.877 x 60 % da completare = €/mq. 185,00 = € 9.532.347

Realizzazione di rete di fognatura acque nere in gres porcellanato diametro medio mm. 300, comprensive del costo degli scavi, dei pozzetti, di un eventuale ripristino del manto di usura dell'intera carreggiata e di ogni altro onere necessario:

ml. 6.291 x 40 % da completare = €/ml. 650,00 = € 1.635.660

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:

ml. 9.562 x 60 % da completare = €/ml. 202,00 = € 1.158.914

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

mq. 18720 x 100 % da completare = €/mq. 65,00 = € 1.216.800

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, 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 e di ogni altro onere per finiture varie:

mq. 51.231 x 90 % da completare = €/mq. 165,00 = € 7.607.803

Somma realizzazione OO.UU.PP. = € **21.151.524**

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:

mq. 35.587 x = €/mq. 65,00 = € 2.313.155

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

n. x = €/cad. 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. x 0,30 x €/mq. 1560,00 = €

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. 30587 x 0,30 x €/mq. 1.300,00 = € 11.928.930

Sommano realizzazione OO.UU.SS.

=16.062.085

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

Per le OO.UU.PP.

<i>Esproprio aree</i>	<i>OO.UU.PP.</i>	= € <u>2.493.248</u>
<i>Realizzazione</i>	<i>OO.UU.PP.</i>	= € <u>21.151.524,90</u>
<i>Sommano</i>	<i>OO.UU.PP.</i>	= € <u>23.644.772,90</u>

Per le OO.UU.SS.

<i>Esproprio aree</i>	<i>OO.UU.SS.</i>	= € <u>1.058.784</u>
<i>Realizzazione</i>	<i>OO.UU.SS.</i>	= € <u>16.062.085</u>
<i>Sommano</i>	<i>OO.UU.SS.</i>	= € <u>17.120.869</u>

Totale presunta spesa per l'esproprio e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria = € 40.765.641

Per le opere di urbanizzazione primarie da realizzare nel Piano Esecutivo, il rapporto tra la presunta spesa per l'esproprio e la realizzazione pari ad € 23.644.773 e la superficie del Piano Esecutivo pari ad ha 103,68 risulta di €/ha 228.055

Per le opere di urbanizzazione secondarie da realizzare nel Piano Esecutivo, il rapporto tra la presunta spesa per l'esproprio e la realizzazione pari ad € 17.120.869 e la superficie del Piano Esecutivo pari ad ha 103,68 risulta di €/ha 165.132

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 ad € 40.765.641 e la superficie del Piano Esecutivo pari ad ha 103,68 risulta di €/ha 329.725

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	= € <u>250.000,00</u>
Totale	= € <u>250.000,00</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.:

mc. "diritto edificatorio"

183.660

mc. "comparti fondiari pubblici"	24.313		
mc. "aggiuntivi" dei "comparti fondiari pubblici"	7.987		
	Sommano mc. 215.960	x €/mc. 32,25	= <u>€ 6.964.710</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.:

mc. "diritto edificatorio"	183.660		
mc. "comparti fondiari pubblici"	24.313		
mc. "aggiuntivi" dei "comparti fondiari pubblici"	7.987		
	Sommano mc. 215.960	x €/mc. 26,83	= <u>€ 5.794.207</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. "diritto edificatorio"	20.407		
mc. "comparti fondiari pubblici"	2.701		
mc. "aggiuntivi" dei "comparti fondiari pubblici"	888		
	Sommano mc. 23.996	x €/mc. 53,22	= <u>€ 1.277.067</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:

= € 12.363.088

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

Al fine della quantificazione di tali proventi si ipotizza che tutta la *SUL 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 *SUL* disponibile, sia pari al 90% di *SUL abitativa* ed al 10% di *SUL non abitativa* e si assume come valore presunto per la *SUL* la media ponderata delle quotazioni dell'Agenzia del Territorio OMI desunto tra la *SUL 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 €/mq. 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 *SUL 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 €/mq. 841,42) rivalutato in base alla variazione ISTAT (da dicembre 1996 a giugno 2011 + 45,5%), incrementato di una percentuale uguale al maggior valore di mercato indicato nella stessa microzona per gli uffici rispetto alle abitazioni di tipo economico, detraendo quanto dovuto per il contributo afferente al rilascio del permesso di costruire (oneri di urbanizzazione più costo di costruzione):

mq SUL "comparti fondiari pubblici" 8442 x €/mq 600,00 = **€ 5.052.988**

Totale presunte risorse desunte dalla somma degli importi di cui sopra = **€ 31.702.060**

FINANZIAMENTO A CARICO DEL BILANCIO COMUNALE

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

per le OO.UU.PP.

<u>Risorse</u>	= €	<u>8.241.777</u>
<u>Costi</u>	= €	<u>23.644.773</u>
<u>A carico del bilancio di Roma Capitale (negativo)</u>	= €	<u>-15.402.996</u>

per le OO.UU.SS.

<u>Risorse</u>	= €	<u>5.794.207</u>
<u>Costi</u>	= €	<u>17.120.869</u>
<u>A carico del bilancio di Roma Capitale (negativo)</u>	= €	<u>-11.326.662</u>

Considerata la differenza tra il totale delle risorse (€ **31.702.060**) ed il totale dei costi relativi alle sole opere di urbanizzazione primaria comprensive dell'incidenza dei relativi costi di esproprio (€ **23.644.773**) avremo un saldo (positivo) di € **8.057.287**

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 (€ **21.151.525**) e la superficie del Piano Esecutivo (ha **103,68**) risulta di €/ha **204.008** 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.