



ROMA CAPITALE

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

PIANO ESECUTIVO PER IL RECUPERO URBANISTICO DEL NUCLEO N. 18.3 - "PODERE ZARA - VIA FRACONALTO"

MUN.
XIII

PROPONENTE

CONSORZIO PERIFERIE ROMANE

Consorzio per il Recupero Urbanistico e la Qualificazione della Periferia Romana
ASSOCIAZIONE CONSORTILE DI RECUPERO URBANO
"S. LUIGI"

PROGETTAZIONE

Ing. Nicola Di Gregorio

Arch. Silvia Milano



Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica Direttore
Arch. Gianni Gianfrancesco

Direzione Trasformazione Urbana:
Direttore Arch. Paolo Ferraro

PO Arch. Paolo Ceccarelli

Funzionario
Arch. Rita Napolitano

Istruttori
Geom. Isabella Castellano
Geom. Fabio De Minicis



Tavola n.
10

RELAZIONE DI PREVISIONE DI MASSIMA DELLE SPESE

scala 1:10.000

Data: 20 febbraio 2025

Aggiornamenti:

Nome del File:-

TAV.10 RELAZIONE DI PREVISIONE DI MASSIMA DELLE SPESE

DEL NUCLEO n. 18.03 - "Podere Zara - Via Fraconalto"

Le spese di massima occorrenti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (OO.UU.PP.) e secondaria (OO.UU.SS.) di seguito rappresentate hanno valore orientativo per l'Amministrazione Comunale, permettono di verificare, presumibilmente, 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.	16.846 x	0,20 x €/mq.	80,00	=	€ 269.536
Parcheggi Pubblici:	mq.	7.484 x	0,20 x €/mq.	80,00	=	€ 119.744
Verde Pubblico (quota relativa a 4 mq/ab.):	mq.	2.692 x	0,20 x €/mq.	80,00	=	€ 43.072
Sommano esproprio Aree OO.UU.PP	mq.	27.022 x	0,20 x €/mq.	80,00	=	€ 432.352

AREE PUBBLICHE DESTINATE AD OO. UU. SS.

Verde Pubblico (quota rimanente oltre 4 mq/ab.):	mq.	6.082 x	0,20 x €/mq.	80,00	=	€ 97.312
Servizi Pubblici:	mq.	4.909 x	0,20 x €/mq.	80,00	=	€ 78.544
Sommano esproprio Aree OO.UU.SS.	mq.	10.991 x	0,20 x €/mq.	80,00	=	€ 175.856
Totale Espropri Aree OO.UU.PP e OO.UU.SS.	mq.	38.013 x	0,20 x €/mq.	80,00	=	€ 608.208

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.	0 x 100% x €/mq.	195,00	=	€ 0
-----------------	-----	------------------	--------	---	-----

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.	16.846,64 x 60% x €/mq.	120,89	=	€ 1.221.954
-----------------	-----	-------------------------	--------	---	-------------

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.	1.674,91 x 100% x €/ml.	674,70	=	€ 1.130.062
-----------------	-----	-------------------------	--------	---	-------------

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.	0,00 x 100% 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.	0,00 x 100% x €/ml.	182,00	=	€ 0
-----------------	-----	---------------------	--------	---	-----

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

(da completare)	mq.	0,00 x 100% 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.	2.948,00 x 100% x €/mq.	65,00	=	€ 191.620
-----------------	-----	-------------------------	-------	---	-----------

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.	5.726,00 x 100% x €/mq.	79,30	=	€ 454.072
-----------------	-----	-------------------------	-------	---	-----------

Sommano realizzazione OO.UU.PP.

€ 2.997.708

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. 2.948,00 x 100% x €/mq. 65,00 = € 191.620

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

(da completare) mq. 2.878,00 x 100% x €/mq. 41,08 = € 118.228

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

Sommano realizzazione OO.UU.SS.

€ 2.129.848

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>	€ 432.352
<i>Realizzazione</i>	<i>OO.UU.PP.</i>	€ 2.997.708
Sommano	OO.UU.PP.	€ 3.430.060
	<u>Per le OO.UU.SS.</u>	
<i>Esproprio aree</i>	<i>OO.UU.SS.</i>	€ 175.856
<i>Realizzazione</i>	<i>OO.UU.SS.</i>	€ 2.129.848
Sommano	OO.UU.SS.	€ 2.305.704

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

urbanizzazione primaria e secondaria:

€ 5.735.764

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 € 3.430.060 e la superficie del Piano Esecutivo pari ad ha 12,5651
risulta di €/ha 272.983

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 € 2.305.704 e la superficie del Piano Esecutivo pari ad ha 12,5651
risulta di €/ha 183.501

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 € 5.735.764 e la superficie del Piano Esecutivo
pari ad ha 12,5651 risulta di €/ha 456.484

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	= €	515.000
<i>Totale</i>		<u>€ 515.000</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. 228/2002, 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>	24.301	
<i>mc. Volumetrie “comparti fondiari pubblici”</i>	0	
<i>mc. Volumetrie “aggiuntive” dei “comparti fondiari pubblici”</i>	<u>0</u>	
<i>Sommano</i>	<i>mc.</i>	24.301 x €/mc. 32,25 = <u>€ 783.707</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. 228/2002, 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>	24.301	
<i>mc. Volumetrie “comparti fondiari pubblici”</i>	0	
<i>mc. Volumetrie “aggiuntive” dei “comparti fondiari pubblici”</i>	<u>0</u>	
<i>Sommano</i>	<i>mc.</i>	24.301 x €/mc. 26,83 = <u>€ 651.996</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. 228/2002 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>	2.701
<i>mc. Volumetrie “comparti fondiari pubblici”</i>	0
<i>mc. Volumetrie “aggiuntive” dei “comparti fondiari pubblici”</i>	<u>0</u>
<i>Sommano</i>	<i>mc. 2.701 x €/mc. 53,22 = € <u>143.747</u></i>

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 = € 805.811

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):

<i>mq S.U.L. “comparti fondiari pubblici”</i>	<i>0,00 x €/mq S.U.L. 600,00</i>	<i>= € _____</i>
		<i>_____</i>

Totale presunte risorse desunte dalla somma degli importi di cui sopra = € 2.900.261

ULTERIORI RISORSE

di cui all'art. 10 delle Linee Guida (Del.A.C.122/2009) e all'art. 11 delle N.T.A. del P.E.

Maggiori entrate relative agli Oneri Ordinari e Straordinari derivanti dalle Sul (volumetrie) aggiuntive incentivanti all'accelerazione della cessione compensativa di aree pubbliche, nonché delle minori spese per le mancate procedure espropriative (*) riguardanti le porzioni di aree previste pubbliche le quali usufruiranno degli incentivi scaturiti dalle cessioni anticipate delle aree previste pubbliche

Al fine del superamento dell'ipotetico mancato raggiungimento del pareggio di Bilancio, evidenziato nella Deliberazione di adozione di Assemblea Capitolina n. 55 del 6 dicembre 2012 (pari a €.-613.322), successivamente adeguato alle variazioni del P.E. conseguenti allo stralcio dal Piano Esecutivo adottato di aree ricadenti in altro strumento urbanistico (pari a €.-529.799), e da ulteriori analisi del P.E. stesso e da valutazioni relative a tale argomento riguardanti altri P.E. già da tempo definitivamente approvati, si ritiene di poter ipotizzare la previsione di ulteriori Risorse, pertanto maggiori entrate (Oneri Ordinari e Straordinari) derivanti dalle Sul (volumetrie) aggiuntive, conseguenti alla cessione compensativa di aree pubbliche, di cui all'art. 10 delle Linee Guida (Del.A.C.122/2009) e all'art. 11 delle N.T.A. del P.E.), nonché delle minori spese per le mancate procedure espropriative(*) riguardanti tali porzioni di aree previste pubbliche, per le quali i proprietari usufruiranno di incentivi scaturiti dalle cessioni anticipate delle aree previste pubbliche. Tali ipotesi sono rafforzate dal fatto che il diritto edificatorio di tutti i lotti, scaturito indipendentemente dalla destinazione attribuita è subordinato alla cessione della parte del lotto destinata ad area pubblica (artt. 8 delle N.T.A.). Pertanto i proprietari dei lotti proponenti, essendo i soggetti che hanno aderito alla presentazione del P.E. indubbiamente aderiranno alla cessione gratuita delle aree pubbliche usufruendo degli incentivi. Si ritiene di poter considerare tale ipotesi anche per i proprietari dei lotti liberi di soggetti, i quali avranno tutto l'interesse ad edificare, quindi cedere gratuitamente le aree pubbliche usufruendo anche degli incentivi per cessioni anticipate.

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. 228/2002, 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 Aggiuntivo" *Sul mq.2.038 pari a mc.* 6.522 x €/mc. 32,25 = € **210.335**

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. 228/2002, 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 Aggiuntivo" *Sul mq.2.038 pari a mc.* 6.522 x €/mc. 26,83 = € **174.985**

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, Ipotizzando la percentuale minima, pari al 55%, degli Oneri Ordinari (previsto il 55% o 60% nell'art. 12bis delle NTA del P.E.) e l'Indice fondiario medio dei lotti pari a mc/mq. 0,80 (indice fondiario medio previsto nell'art. 12bis delle NTA del P.E.):

Somma degli Oneri Ordinari x 55%: € **385.320** x 55% = € **211.926**

Totale risorse desunte dalla somma degli importi di cui sopra = € **597.246**

RIDUZIONE DEI COSTI RIGUARDANTI LE MANCATE PROCEDURE

(*) delle aree destinate alla realizzazione delle OO.UU.PP. di aree pubbliche per le quali si usufruirà della cessione compensativa, prevedendo presumibilmente gli espropri per le sole aree pubbliche dei soggetti non proponenti, proprietari di lotti edificati e parzialmente edificati, corrispondente al 70% circa del totale espropri delle OO.UU.PP. e SS. (dati estrapolati dall'elaborato Tav.2)

Aree Pubbliche di lotti liberi, non proponenti (mq.5.865x70%)	mq.	-4.106 x €/mq.	80,00	=	-€ 328.440
---	-----	----------------	-------	---	-------------------

FINANZIAMENTO A CARICO DEL BILANCIO COMUNALE

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

Per le OO.UU.PP.

Risorse		= €	1.137.789
Costi		=	€ 3.101.620
A carico del bilancio di Roma Capitale	(negativo)	= -€	1.963.831

Per le OO.UU.SS

Risorse		= €	826.981
Costi		=	€ 2.305.704
A carico del bilancio di Roma Capitale	(negativo)	= -€	1.478.723

Considerata la differenza tra il totale delle risorse **(€ 3.497.507)** ed il totale dei costi relativi alle sole opere di urbanizzazione primaria comprensive dell'incidenza dei relativi costi di esproprio **(€ 3.101.620)** avremo un saldo **(positivo)** € 395.887 .

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 **(€ 3.101.620)** e la superficie del Piano Esecutivo, pari ad ha **12,5651** risulta di €/ha **246.844** 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.