



ROMA CAPITALE

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

PIANO ESECUTIVO PER IL RECUPERO URBANISTICO DEL NUCLEO 19.9 "FOSSO PIETROSO"

MUNICIPIO XIX

PROPONENTI



"CONSORZIO FOSSO PIETROSO"

Il Presidente
Daniela Biagioli



"PIANI PER LA PERIFERIA" Soc. Coop a.r.l.

COORDINAMENTO TECNICO

Direttore Dipartimento Programmazione e attuazione Urbanistica
Ing. Errico Stravato

Coordinamento tecnico amministrativo:

Direttore Ing. Tonino Egiddi

Arch. Michela Poggipollini

Arch. Maurizio Santilli

Funz. Geom. Marco Fattori

Funz. Geom. Mauro Pizzuti

Funz. Geom. Cosma Damiano Vecchio

Funz. Geom. Mauro Zanini

Funz. Serv. Tec. Sist. Graf. Emanuela Morselletto

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

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

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

Istrut. Tec. Sist. Graf. Fabio De Minicis

Istrut. Tec. Sist. Graf. Irene Tornici

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

Coordinamento delle Periferie:

Consorzio Periferie Romane

Unione Borgate

A.NA.CL.PE.

A.R.C.

PROGETTAZIONE



CIESSE SRL

Direttore Tecnico: arch. Emanuela Capannelli

Collaboratori: arch. Laura Amadio

Tavola n.

10

RELAZIONE DI PREVISIONE DI MASSIMA DELLE SPESE

Tav. 10_Relazione Previsioni di massima delle spese

TAV: 10 RELAZIONE DI PREVISIONE DI MASSIMA DELLE SPESE
DEL NUCLEO n. 19.9 - "FOSSO PIETROSO"

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 scomuto;

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. 65.277,00 x 0,20 x €/mq. 80,00 = € 1.044.432
Parcheggi pubblici	mq. 27.427,06 x 0,20 x €/mq. 80,00 = € 438.832
Verde pubblico (quota relativa a 4 mq/ab)	mq. 11.824,00 x 0,20 x €/mq. 80,00 = € 189.184
<u>Sommano esproprio aree OO.UU.PP.</u>	<u>mq. 104.528,00 x 0,20 x €/mq. 80,00 = € 1.672.448</u>

Aree pubbliche destinate ad OO.UU.SS.:

Verde pubblico (quota rimanente oltre 4 mq/ab)	mq. 24.140,47 x 0,20 x €/mq. 80,00 = € 386.247
Servizi pubblici	mq. 21.756,00 x 0,20 x €/mq. 80,00 = € 348.096
<u>Sommano esproprio aree OO.UU.SS.</u>	<u>mq. 45896,47 x 0,20 x €/mq. 80,00 = € 734.343</u>

Totale espropri aree OO.UU.PP.ed OO.UU.SS. mq.150.424,47x0,20 x €/mq.80,00=€ 2.406.792

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:

mq. 65.277,00 x 75 % da completare = €/mq. 195,00 = € 9.546.761

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:

mq. x % da completare = €/mq. 105,78 = €

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:

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

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:

ml. 1.080,00 x 100 % da completare = €/ml. 585,00 = € 631.800

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. x % da completare = €/ml. 182,00 = €

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

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

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:

mq. 11.824,00 x 100 % da completare = €/mq. 65,00 = € 768.560

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:

mq. 27.427,06 x 100% da completare = €/mq. 79,30 = € 2.174.965

Sommano realizzazione OO.UU.PP. = € 13.122.087,11

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. 12.322,20 x 100 % = €/mq. 65,00 = € 800.943

Sistemazione di aree a verde di quartiere (quota rimanente oltre 4 mq/ab) non attrezzato:
mq. 11.818,27 x100 % = €/mq.41,08 = € 485.494

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

n. 3 x100 % = €/cad.1.820.000,00 = € 5.460.000

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. 1.305,36 x 0,30 x €/mq. 1.560,00 = € 2.036.361

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. 6.962,22 x 0,30 x €/mq. 1.300,00 = € 9.050.886

Sommano realizzazione OO.UU.SS. = € 17.833.685

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

Per le OO.UU.PP.

Esproprio aree OO.UU.PP. = € 1.672.448

Realizzazione OO.UU.PP. = € 13.122.087

Sommano OO.UU.PP. = € 14.794.535

Per le OO.UU.SS.

Esproprio aree OO.UU.SS. = € 734.343

Realizzazione OO.UU.SS. = € 17.833.685

Sommano OO.UU.SS. = € 18.568.028

Totale presunta spesa per l'esproprio e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria = € 33.362.564

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 € 14.794.535 e la superficie del Piano Esecutivo pari ad ha 78,19 risulta di €/ha 189.212

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 € 18.568.028 e la superficie del Piano Esecutivo pari ad ha 78,19 risulta di €/ha 237.473

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 € 33.362.564, e la superficie del Piano Esecutivo pari ad ha 78,19 risulta di €/ha 426.685

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	= € 40.000
Totale	= € <u>40.000</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>	135.822,74
<i>mc. Volumetrie “comparti fondiari pubblici”</i>	70.465,95
<i>mc. Volumetrie “aggiuntive” dei “comparti fondiari pubblici”</i>	23.488,65
<i>Sommano mc.</i>	229.777,34 x €/mc. 32,25
	= <u>€ 7.410.319</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>	135.822,74
<i>mc. Volumetrie “comparti fondiari pubblici”</i>	70.465,95
<i>mc. Volumetrie “aggiuntive” dei “comparti fondiari pubblici”</i>	23.488,65
<i>Sommano mc.</i>	229.77,34 x €/mc. 26,83
	= <u>€ 6.164.926</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.:

<i>mc. Volumetrie "diritto edificatorio"</i>	15.041,42
<i>mc. Volumetrie "comparti fondiari pubblici"</i>	7.829,55
<i>mc. Volumetrie "aggiuntivo" dei "comparti fondiari pubblici"</i>	2.609,85
<i>Sommano mc.</i>	25.530,82 x €/mc. 53,22
	= € 1.358.750

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 = **€ 6.224.514**

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"

24.467,34x €/mq *S.U.L.* 600,00 = **€ 14.680.404**

Totale presunte risorse desunte dalla somma degli importi di cui sopra = **€ 35.878.913**

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 (OO. UU. P.P. abitative e non abitat.) = € 8.769.069

Costi (Costi OO.UU.PP. + Esproprio OO.UU.PP.) = € 14.794.536

A carico del bilancio di Roma Capitale (negativo) = € - 6.025.467

per le OO.UU.SS.

Risorse (OO. UU. SS. abitative) = € 6.164.926

Costi (Costi OO.UU.SS. + Esproprio OO.UU.SS.) = € 18.568.028

A carico del bilancio di Roma Capitale (negativo) = € -12.403.102

Considerata la differenza tra il totale delle risorse (€35.878.913) ed il totale dei costi relativi alle sole opere di urbanizzazione primaria comprensive dell'incidenza dei relativi costi di esproprio (€ 14.794.536) avremo un saldo (positivo) di € 21.084.377

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 (€ 13.122.087) e la superficie del Piano Esecutivo (ha 78.19) risulta di €/ha 167.823 inferiore al parametro di riferimento massimo presunto di €/ha 400.000 per i costi delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare in questa tipologia di recupero urbanistico.