

11

P Tec 9



ROMA CAPITALE

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

PIANO ESECUTIVO PER IL RECUPERO URBANISTICO DEL NUCLEO N.8.05 - "FOSSO SAN GIULIANO - VIA POLENSE KM 20"

MUN.

VIII

ALLEGATO ALLA DELIBERA
n. 34 del 9/10/12



PROPONENTI

REM
DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA
Direzione Trasformazione Urbana
U.O. Riqualficazione Urbana

IL DIRETTORE
U.O. P.R.G. P.0
Ing. Fabio Piccoli

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
DEPOSITATA ALL'UFFICIO

Consorzio Fosso San Giuliano

Il Presidente
Francesco Esposito

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 Papanicolaou

Funz. Sist. Graf. Infor. Territ. Rossella Sbarra

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

COORDINAMENTO TECNICO

COORDINAMENTO DELLE PERIFERIE:
Piani per la Periferia -
Unione Borgate - A.NA.CI.PE. - A.R.C.

Arch. Giuseppe Manacorda
Arch. Ezio Neri

PROGETTAZIONE

Arch. Giuseppe Manacorda	Geom. Bruno Pulcinelli
Arch. Mirco Pirani	Geom. Marco Stefanelli
Dott. Riccardo Pulcinelli	
Dott. Emiliano Pulcinelli	
Ing. Fabio De Rosa	

ROMA CAPITALE

31 DIC. 2012

DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE
E ATTUAZIONE URBANISTICA
Prot. n. Q1 26929

Tavola n.

10

RELAZIONE DI PREVISIONE DI MASSIMA DELLE SPESE

scala 1:1.000

Data: 04/01/2012

Aggiornamenti:

G1 Tav10 04012012_2 Emiliano.dwg

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

REGIONE LAZIO
PRESIDENZA GIUNTA REGIONALE

Copia conforme all'originale da integrare con le ~~modifiche, stralci,~~
condizioni, integrazioni, raccomandazioni e prescrizioni di cui alla
D.G.R. n° 610 del 3 OTT. 2017
che si rilascia a Roma, il 08 NOV. 2017



Il Funzionario Responsabile
Paola Pacifico

Paola Pacifico



Regione Lazio
Area Urbanistica Copianificazione e Programmazione
Negozziata Roma Capitale e Città metropolitana
ALLEGATO ALLA NOTA N. 61810 DEL 10-08-2017

Maurizio Gamberti

TAV.10 RELAZIONE DI PREVISIONE DI MASSIMA DELLE SPESE

DEL NUCLEO n. 8.05 - "Fosso San Giuliano - Via Polense Km 20"

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.	45.099 x	0,20 x €/mq.	80,00	=	€ 721.584
Parcheggi Pubblici:	mq.	19.155 x	0,20 x €/mq.	80,00	=	€ 306.480
Verde Pubblico (quota relativa a 4 mq/ab.):	mq.	9.032 x	0,20 x €/mq.	80,00	=	€ 144.512
Sommario esproprio Aree OO.UU.PP	mq.	73.286 x	0,20 x €/mq.	80,00	=	€ 1.172.576

AREE PUBBLICHE DESTINATE AD OO. UU. SS.

Verde Pubblico (quota rimanente oltre 4 mq/ab.):	mq.	16.728 x	0,20 x €/mq.	80,00	=	€ 267.648
Servizi Pubblici:	mq.	16.362 x	0,20 x €/mq.	80,00	=	€ 261.792
Sommario esproprio Aree OO.UU.SS.	mq.	33.090 x	0,20 x €/mq.	80,00	=	€ 529.440

Totale Espropri Aree OO.UU.PP e OO.UU.SS. **mq.** **106.376 x** **0,20 x €/mq.** **80,00** **=** **€ 1.702.016**

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

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. 30.115 x 25% x €/mq. 195,00 = € 1.468.106

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. 14.984 x 75% x €/mq. 105,78 = € 1.188.756

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. 1.498 x 100% x €/ml. 674,70 = € 1.010.970

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. 1.498 x 75% x €/ml. 585,00 = € 657.423

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. 1.498 x 75% x €/ml. 182,00 = € 204.532

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. 9.032 x 100% x €/mq. 65,00 = € 587.080

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. 19.155 x 100% x €/mq. 79,30 = € 1.518.992

Sommano realizzazione OO.UU.PP. **€ 6.635.858**

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

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. 7.024 x 100% x €/mq. 65,00 = € 456.560

Sistemazione di aree a verde di quartiere (quota rimanente oltre 4 mq/ab) non attrezzato:
(da completare) mq. 9.704 x 100% x €/mq. 41,08 = € 398.640

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

n° 2 x a corpo € 1.820.000,00 = € 3.640.000

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. 8.000 x 0,30 x €/mq. 1.560,00 = € 3.744.000

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. 8.362 x 0,30 x €/mq. 1.300,00 = € 3.261.180

Sommano realizzazione OO.UU.SS. € 11.500.380

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>	€ 1.172.576
<i>Realizzazione</i>	<i>OO.UU.PP.</i>	€ 6.635.858
<i>Sommano</i>	<i>OO.UU.PP.</i>	€ 7.808.434

	<u>Per le OO.UU.SS.</u>	
<i>Esproprio aree</i>	<i>OO.UU.SS.</i>	€ 529.440
<i>Realizzazione</i>	<i>OO.UU.SS.</i>	€ 11.500.380
<i>Sommano</i>	<i>OO.UU.SS.</i>	€ 12.029.820

Totale presunta spesa per l'esproprio e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria: € 19.838.255

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 € 7.808.434 e la superficie del Piano Esecutivo pari ad ha 35,0968 risulta di €/ha 222.483

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 € 12.029.820 e la superficie del Piano Esecutivo pari ad ha 35,0968 risulta di €/ha 342.761

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 € 19.838.255 e la superficie del Piano Esecutivo pari ad ha 35,0968 risulta di €/ha 565.244

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

LE RISORSE

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

a) importi a disposizione non impegnati	= € 220.000
b) importi per sanatorie non ancora rilasciate	= € 180.000
<i>Totale</i>	<u>€ 400.000</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.:

mc. Volumetrie "diritto edificatorio"	60.899
mc. Volumetrie "comparti fondiari pubblici"	5.590
mc. Volumetrie "aggiuntive" dei "comparti fondiari pubblici"	<u>1.863</u>
<i>Sommano</i>	mc. 68.353 x €/mc. 36,76 = <u>€ 2.512.642</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. Volumetrie "diritto edificatorio"	60.899
mc. Volumetrie "comparti fondiari pubblici"	5.590
mc. Volumetrie "aggiuntive" dei "comparti fondiari pubblici"	<u>1.863</u>
<i>Sommano</i>	mc. 68.353 x €/mc. 30,59 = <u>€ 2.090.906</u>

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

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"	6.765
mc. Volumetrie "comparti fondiari pubblici"	621
mc. Volumetrie "aggiuntive" dei "comparti fondiari pubblici"	<u>207</u>
Sommano	mc. 7.593 x €/mc. 60,67 = € <u>460.643</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 = € 3.171.398

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" 1.941,00 x €/mq S.U.L. 600,00 = € 1.164.600

Totale presunte risorse desunte dalla somma degli importi di cui sopra = € 9.800.189

Copia conforme all'originale

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		= € 2.973.285
Costi		= € 7.808.434
A carico del bilancio di Roma Capitale	(negativo)	= -€ 4.835.150

Per le OO.UU.SS

Risorse		= € 2.090.906
Costi		= € 12.029.820
A carico del bilancio di Roma Capitale	(negativo)	= -€ 9.938.914

Considerata la differenza tra il totale delle risorse (€ 9.800.189) ed il totale dei costi relativi alle sole opere di urbanizzazione primaria comprensive dell'incidenza dei relativi costi di esproprio (€ 7.808.434) avremo un saldo (positivo) € 1.991.754 .

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 urbanizzazione primaria da realizzare (€ 6.635.858) e la superficie del Piano Esecutivo, pari ad ha 35,0968 risulta di €/ha 189,073 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.

Si attesta che la presente copia conforme all'originale è composta di n. ... facciate



Il Funzionario Responsabile
Paola Pacifico

Paola Pacifico