



RELAZIONE PER IL CALCOLO DI

SCOMPUTI E VERSAMENTI DI ONERI E CONTRIBUTI

UFFICIO PROCEDENTE:

Dipartimento Programmazione e Attuazione
Urbanistica
Direzione Programmazione e Pianificazione del
territorio
U.O. Città Storica

Dirigente: Ing. Paolo Capozzi

SOGGETTO RICHIEDENTE:

E.C.G. Costruzioni s.r.l.
Via G. B. Grassi, 19 / D
95124 CATANIA

Ambito di intervento:

AMBITO DI VALORIZZAZIONE B-12
Via Mengarini , Via Tajani, Via Belluzzo – Roma



Sommario

Valutazione degli scomputi	pag. 3
Valutazione aree extra standard.....	pag. 3
Oneri di Urbanizzazione e Contributo Costo di Costruzione (vedi allegato).....	pag. 4
Riepilogo Oneri e Contributi intero ambito B12 e ripartizione fra operatori.....	pag. 5
Riepilogo costi parametrici delle OO.PP. (vedi anche documento preliminare OO.PP.).....	pag. 5
Individuazione scomputi e versamenti generati dall'intero Ambito d'intervento	pag. 8

Valutazione degli scomputi

Il contributo straordinario, calcolato dalla UO Pianificazione generale sulla base della circolare del Direttore del Dipartimento PAU del 20/12/2012 (prot. 26562), e trasmesso all'ufficio procedente con nota del 04.03.2013 (prot. 22395), è pari a € **4.682.269,75**. Il CS così calcolato è relativo all'intera SUL aggiuntiva di 5.000 mq ovvero per l'intero ambito di valorizzazione; **dovrà essere impiegato all'interno dello stesso per la realizzazione di opere pubbliche di urbanizzazione e potrà essere riconosciuto anche attraverso la corresponsione di aree e opere**. Con riferimento ai commi 5 e 6 dell'art. 20 delle NTA di PRG vigente, infatti è prevista la possibilità di scomputare, a termini di legge, la realizzazione delle OO.PP., così come di compensare il valore delle aree su cui l'attuatore realizzerà le stesse qualora già di sua disponibilità ovvero di incorporarne il valore nel costo dell'opera nel caso debbano essere oggetto di esproprio. Nel caso di specie pertanto si procederà alla valutazione delle aree extra standard su cui il PdR prevede la realizzazione di OO.PP. attraverso il criterio della cessione compensativa coerentemente con quanto previsto dagli artt. 20 e 22 delle NTA di PRG vigente.

Si provvederà inoltre al calcolo preliminare degli oneri di Urbanizzazione ed alla stima di massima del costo delle OO.PP. previste dal PdR distinguendo fra quelle afferenti la dotazione minima di standard e le urbanizzazioni direttamente correlate all'intervento privato e quelle afferenti effettivamente le opere extra standard ovvero relative all'infrastrutturazione dell'ambito senza le quali tuttavia l'intervento rimane autonomo. Al fine di completare il quadro degli oneri e dei contributi sarà stimato, seppur in via preliminare, anche il contributo sul costo di costruzione.

Valutazione aree extra standard

Le aree in questione sono private in disponibilità della ECG Costruzioni srl su cui ricadono OO.PP. extra standard (Vedi Tav. 08 e 9 del PdR). Consistono di una superficie complessiva pari a circa 21.892 mq, da queste saranno sottratti 3.146,67 mq corrispondenti alle aree per gli standard minimi generati dalla SUL aggiuntiva, comunque dovuti con cessione gratuita. Pertanto la superficie oggetto di valutazione è pari a:

Aree in cessione extra standard minimi: **16.403,33 mq**

Queste saranno valutate coerentemente con i succitati artt. 20 e 22, ovvero attraverso l'istituto della cessione compensativa, pertanto alle aree extra standard sarà applicato l'indice di 0,06 mq/mq, tuttavia la SUL derivante, invece di incrementare la SUL aggiuntiva, sarà stimata in maniera conforme e simmetrica al calcolo del contributo straordinario. Il suddetto valore sarà scomputato dal CS, tale scomputo sarà imputabile alla sola ECG Costruzioni in quanto unica proprietaria delle aree in oggetto.

La SUL derivante dalla cessione non sarà aggiunta per salvaguardare l'equilibrio urbanistico del piano aggravandone il carico urbanistico, concretizzando l'aumento delle urbanizzazione a servizio di quanto già insediato.

Considerato che la SUL derivante dalla cessione compensativa rappresenta a tutti gli effetti il corrispettivo della cessione in quanto alternativa all'esproprio, ed è per tanto extra e libera rispetto alle specifiche previsioni pianificatorie per l'ambito, ovvero riconducibile ai tessuti limitrofi, deve pertanto, ai fini della sua definizione economico/funzionale, riferirsi alla realtà del contesto e dunque alla prevalenza dell'uso presente nell'ambito in cui ricade la cessione stessa, che nel caso di specie, come già visto dalle valutazioni OMI per il calcolo del CS, è prevalentemente residenziale.

Calcolo SUL per cessione compensativa: $16.403,33 * 0,06 = 984,20$ mq

Valori unitari di Contributo Straordinario calcolati dall'ufficio competente:

residenziale: €/mq 915,65

non residenziale: €/mq 1.019,66

Considerato che il CS corrisponde a 2/3 del valore di vendita, avremo:

Valore SUL abitativa = $915,65 * 3/2 = 1.373,48$ €/mq

Valore SUL non abitativa = $1.019,66 * 3/2 = 1.529,49$ €/mq da cui:

Valore aree extra standard SUL per cessione compensativa, ripartita per mix funzionale:

SUL abitativa : $(984,20 * 80\%) = 787,36$ mq

SUL non abitativa: $(984,20 * 20\%) = 196,84$ mq DA CUI:

Valore aree extra standard SUL per cessione compensativa:

$(787,36 * 1.373,48) + (196,84 * 1.529,49) = € 1.382.487,74$

Valore aree extra standard				
n.	Superficie aree extra standard	16.403,33		
		abitativo	non abitativo	
1	SUL potenziale calcolato con metodo della cessione compensativa ai soli fini del valore (indice: 0,06 mq/mq)	787,36	196,84	
2	Valore unitario €/mq (determinata dal CS unitario per mix funzionale)	1.373,48	1.529,49	
Totale valore delle aree extra standard a scomputo del CS complessivo		1.081.422,99	301.064,75	1.382.487,74

Oneri di Urbanizzazione e Contributo Costo di Costruzione (vedi allegati)

- **Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria**

Gli Oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria dovuti sono stati calcolati ai sensi della Delibera di Assemblea Capitolina n. 31/2012 (il relativo schema di calcolo è allegato al presente documento), e si intendono calcolati in via indicativa, in quanto l'effettiva definizione dell'onere dovuto verrà calcolata in sede di rilascio del titolo abilitativo, dagli uffici preposti.

Totale Oneri Urbanizzazione pari a circa = € 1.188.354,24

- **Contributo sul Costo di Costruzione**

L'onere relativo al Contributo del Costo di Costruzione viene calcolato in via parametrica, in quanto l'effettiva definizione dell'onere dovuto verrà calcolata in sede di rilascio del titolo abilitativo, sulla base del progetto definitivo, dagli uffici preposti. Il relativo schema di calcolo è allegato al presente documento.

Per la parte residenziale il contributo viene parametricamente calcolato in base alle seguente formula:

$$[(\text{SUL residenziale} + 30\% \text{ incremento}) \times (\text{Costo di Costruzione} + \text{maggiorazione M})] \times 7,5\%$$

Dove:

- il costo di costruzione aggiornato è pari a 344.81 €/mq;

- l'indice di maggiorazione M è pari a 5%, dato dalla somma degli Incrementi percentuali desunti dal prospetto A per la determinazione del Costo di Costruzione di cui alla delibera di C.C. n. 19/2005.

Totale Contributo pari a circa = € 247.579,70

Riepilogo Oneri e Contributi intero ambito B12 e ripartizione fra operatori

Riepilogo Oneri e Contributi per Operatore e sub-comparti A1 e A2				
n.	Oneri	€	ECG - A1 (88,76%)	ALTRI - A2 (11,24%)
1	Oneri di Urbanizzazione Primaria	747.817,92	663.763,19	84.054,73
2	Oneri di Urbanizzazione Secondaria	440.536,32	391.020,04	49.516,28
3	totale 1+2	1.188.354,24	1.054.783,22	133.571,02
4	Contributo Straordinario	4.682.269,75	4.155.982,63	526.287,12
5	Totale 3+4	5.870.623,99	5.210.765,85	659.858,14
6	Contributo Costo Costruzione	247.579,70	219.751,74	27.827,96
	Totale oneri e contributi	6.118.203,69	5.430.517,60	687.686,09

Riepilogo costi parametrici delle OO.PP. (vedi anche documento preliminare OO.PP.)

Di seguito si riportano sinteticamente gli oneri ed il costo, stimato in via preliminare, delle OO.PP. dell'intero Ambito di Valorizzazione B12. Queste saranno poi ripartite in base alle percentuali dei due sub-ambiti differenziando le competenze rispetto ai versamenti ed agli scomputi anche ai fini di convenzione.

Tuttavia è necessario evidenziare che tutte le aree interessate dalle OO.PP. sia ordinarie che extra standard sono nelle disponibilità del promotore-attuatore ECG Costruzioni srl.

Riepilogo Costi OO.PP. Di Progetto per Operatore e sub-comparti A1 e A2				
n.	OO.PP. di standard	€	ECG - A1 (88,76%)	ALTRI - A2 (11,24%)
1	Opere Urbanizzazione Primaria	675.837,42	599.873,30	75.964,13
2	Opere Urbanizzazione Secondaria	437.363,70	388.204,02	49.159,68
3	totale costo OO.PP. Ordinarie	1.113.201,12	988.077,31	125.123,81
4	OO.PP. Extra standard	2.363.203,74	2.097.579,64	265.624,10
Totale costo OO.PP. Di Progetto (3+4)		3.476.404,85	3.085.656,95	390.747,91

Opere Pubbliche di standard e/o direttamente relative all'intervento				
Opere di Urbanizzazione Primaria				
OOPP	Descrizione	* €/mq	MQ	Prezzo
OP 3	Rifacimento di marciapiedi e nuovo parcheggio su via Pellati (zona nuovo parco) inclusa la formazione di apposito rilevato in terra di riporto	66,39	1.753,70	116.428,19
OP 4	Nuovo parcheggio a pettine su via Greppi (incluso lo spostamento della rete d'illuminazione pubblica esistente)	68,07	545,00	37.097,88
OP 5/parte	Rifacimento di via Belluzzo (incluso la regolarizzazione della via, il rifacimento del manto stradale, la realizzazione del marciapiede sud, l'adeguamento del marciapiede nord, la realizzazione di nuovi parcheggi in fila, la manutenzione ordinaria per garantire l'uso pubblico del ponte pedonale e installazione di video sorveglianza).	107,41	2.000,00	214.823,10
OP 7a Parte	Realizzazione di nuova area di servizio pubblico - verde attrezzato di quartiere (art. 4 lett. h) L.847/64)	165,64	1.413,33	234.104,78
OP 10	Nuovo parcheggio a pettine su via Belluzzo	70,56	1.040,00	73.383,47
OP 11	ELIMINATA - NON PIÙ NECESSARIA. (conseguente all'eliminazione dell'OP_06)	0,00	0,00	0,00
Totale			6.752,03	675.837,42
Opere di Urbanizzazione Secondaria				
OP 7b	Realizzazione di nuova area di servizio pubblico - verde attrezzato di quartiere (art. 4 lett. h) L.847/64)	630,82	693,33	437.363,70
Totale			693,33	437.363,70
Totale Opere Pubbliche di standard			7.445,36	1.113.201,12
di cui: Opere Pubbliche per dotazione standard minimi: 7a/ parte + O.P.10 + O.P.7b		O.P.	3.146,66	744.851,95

Opere Pubbliche EXTRA standard				
Opere di Urbanizzazione Primaria				
OOPP	Descrizione	* €/mq	MQ	Prezzo
OP 1	ELIMINATA - GIA' REALIZZATA	0,00	0,00	0,00
OP 2	ELIMINATA - GIA' REALIZZATA	0,00	0,00	0,00
OP 5/parte	Rifacimento di via Belluzzo (incluso la regolarizzazione della via, il rifacimento del manto stradale, la realizzazione del marciapiede sud, l'adeguamento del marciapiede nord, la realizzazione di nuovi parcheggi in fila, la manutenzione ordinaria per garantire l'uso pubblico del ponte pedonale e installazione di video sorveglianza).	107,41	6.517,42	700.046,18
OP 6	ELIMINATA - GIA' REALIZZATA	0,00	0,00	0,00
OP 7a/parte	Realizzazione di un parco pubblico a servizio del quartiere. Il progetto prevede il ripristino dell'originale pendio, il quale sarà composto da terrazzamenti con varie funzioni quali, un play-ground, vari punti di belvedere rivolti verso la valle del Tevere. Il parco sarà munito di un sistema di video sorveglianza.	165,64	8.290,67	1.373.271,28
OP 8	Realizzazione di verde pubblico attrezzato tra Via Belluzzo e ferrovia FM1 (area cani)	40,94	5.300,00	216.958,54
OP 9	Realizzazione di nuovo parco pubblico via Cucchini	33,64	2.168,00	72.927,74
Totale Opere Pubbliche EXTRA standard			22.276,09	2.363.203,74

riepilogo superfici; oneri urbanizzazione ordinari e contributo straordinario	ST	(mq)	Oneri e contributi OO.PP.
totale opere pubbliche di progetto	29.721,45	3.476.404,85	

INDIVIDUAZIONE SCOMPUTI E VERSAMENTI GENERATI DALL'INTERO AMBITO

Seppur le aree in cessione per la realizzazione delle OO.PP. siano nelle disponibilità della ECG si ritiene opportuno ripartire gli scomputi in proporzione alla ripartizione dei diritti edificatori, salvo conguaglio, da parte degli altri operatori, del valore delle aree relative alle opere di cui agli oneri di urbanizzazione

ordinari. Tuttavia per quanto attiene lo scomputo dal CS delle aree extra standard, essendo queste unicamente nelle disponibilità della ECG Costruzioni srl, sarà riconosciuta solo a quest'ultima.

Lo scomputo è valutato sulla base della stima di massima delle OO.PP. e fondato sul principio che dagli oneri di urbanizzazione saranno scomputate unicamente le opere afferenti agli standard e/o direttamente correlate al funzionamento dell'intervento privato. La corrispondenza fra opere e tipologia di onere sarà dunque diretta in particolare per quanto attiene la differenziazione fra primaria e secondaria.

Il contributo straordinario sarà invece utilizzato primariamente per le OO.PP. extra e secondariamente ad eventuale compensazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie.

Il contributi sul costo di costruzione invece è ritenuto non scomputabile e dunque interamente soggetto a versamento congiuntamente alle rimanenze del contributo straordinario.

Di seguito si riporta il riepilogo degli scomputi e l'individuazione delle rimanenze ovvero dei versamenti per ogni categoria di onere, ripartita fra i sub-ambiti d'intervento.

Scomputi Oneri Urbanizzazione per Operatore e sub-comparti A1 e A2						
n.	tipologia oneri	Oneri Dovuti	scomputo Progetto	differenze/ somme a versare	ECG - A1 (88,76%)	ALTRI - A2 (11,24%)
1	Oneri Ordinari					
2	Urb. Primaria	747.817,92	730.981,61	16.836,31	14.943,91	1.892,40
3	Urb. Secondaria	440.536,32	437.363,70	3.172,62	2.816,02	356,60
Totale (2+3)		1.188.354,24	.168.345,31	20.008,93	17.759,93	2.249,00

Scomputi Contributo Straordinario per Operatore e sub-comparti A1 e A2						
n.	tipologia oneri	Oneri Dovuti	scomputo Progetto	differenze/ somme a versare	ECG - A1 (88,76%)	ALTRI - A2 (11,24%)
1	Contributo straordinario					
2	Urb. Primaria	4.682.269,75	2.308.059,41	2.374.210,34	2.107.349,09	266.861,24
3	Urb. Secondaria	-	-	-	-	-
4	totale (2+3)	4.682.269,75	2.308.059,41	2.374.210,34	2.107.349,09	266.861,24
5	Ulteriori scomputi					
6	cessione aree extra standard	-	1.382.487,74	1.382.487,74	1.382.487,74	-
Totale versamento di CS (4+6)				991.722,59	724.861,35	266.861,24

Riepilogo versamenti Per Operatore e sub-comparti A1 e A2		
ECG Costruzioni srl - sub comparto A1		
n.	tipologia oneri	€
1	Oneri Urbanizzazione	66.705,91
2	Contributo Straordinario	675.915,25
3	Saldo oneri e CS	742.621,16
4	Contributo Costo Costruzione	219.751,74
Totale Versamento ECG (3+4)		962.372,90
Altri proprietari - sub comparto A2		
n.	tipologia oneri	€
5	Oneri Urbanizzazione	8.447,21
6	Contributo Straordinario	260.663,02
7	Saldo oneri e CS	269.110,23
8	Contributo Costo Costruzione	27.827,96
Totale Versamento ALTRI (7+8)		296.938,19

TOTALE VERSAMENTI OO.UU.+CS	1.011.731,39
TOTALE VERSAMENTO C.C.C.	247.579,70
TOTALE VERSAMENTI INTERO AMBITO	1.259.311,09

Per quanto concerne il punto *saldo oneri e CS*, i risultati negativi in termini di versamento saranno considerati pari a 0 senza nulla a pretendere dall'Amministrazione Pubblica.

In conclusione, considerate le stime parametriche preliminari delle OO.PP. previste dal PdiR, che comunque dovranno essere verificate in sede di progettazione definitiva; considerato non scomputabile il contributo sul costo di costruzione; assunto che gli eventuali extra costi delle urbanizzazioni ordinarie verranno compensati dal contributo straordinario, fatta salva la possibilità di realizzare le OO.PP. a scomputo secondo prescrizioni di legge, nonchè di scomputare il valore delle aree extra standard quale parziale corresponsione del CS, tutto ciò considerato, al netto delle cessioni extra standard e della realizzazione delle OO.PP. previste, si stima, per l'intero PdiR, un versamento complessivo pari a € **1.259.311,23** di cui:

CONTRIBUTO STRAORDINARIO/ONERI UU:	€ 1.011.731,53
CONTRIBUTO C. COSTRUZIONE:	€ 247.579,70

Roma, 16/10/2014

