



COMUNE DI FIANO ROMANO (RM)



PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO
Quadro tecnico economico di massima

novembre 2014



Sindaco: Ottorino Ferilli
Assessore: Pio Paciucci
Responsabile dell'ufficio: Giancarlo Curcio



Direttore tecnico: Georg Josef Frisch
Coordinamento: Andrea Giura Longo
Alessandro Abaterusso
Monica Cerulli
Antonio Mallardo

Indice

1. Il quadro economico degli interventi	4
1.1 Stima dei costi per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria	4
1.2 Valutazione preliminare degli oneri di urbanizzazione	8

1. Il quadro economico degli interventi

Per la definizione del quadro economico relativo agli interventi previsti dal piano di recupero del centro storico sono stati presi in considerazione i seguenti due aspetti:

- i costi complessivi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previsti per la riqualificazione dei tessuti urbani e per la sistemazione degli spazi aperti;
- gli oneri a carico dei proprietari degli immobili inclusi nel piano e relativi agli interventi di ristrutturazione degli edifici esistenti nonché alla modesta quota di nuova edificazione prevista nelle aree di ristrutturazione urbanistica.

1.1 Stima dei costi per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Per la valutazione dei costi complessivi di realizzazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie, sono stati preliminarmente individuate le tipologie di intervento previste dal piano e le quantità relative alle diverse tipologie di opere individuate nella tavola P2 - *Rete ciclopedonale e spazi aperti*.

Le quantità relative alle diverse tipologie di opere sono riferite in particolare alla sistemazione delle strade, degli spazi pubblici, delle aree verdi, dei percorsi pedonali, dei parcheggi sulla base delle superfici e individuate sulle planimetrie di piano. Il piano non prevede la realizzazione di nuovi edifici per attrezzature pubbliche. Per le reti dei sottoservizi l'area di intervento risulta già servita e non sono state rilevate particolari criticità; sono stati pertanto computati nel presente quadro economico solo modesti e localizzati interventi di adeguamento, riparazione e sostituzione delle reti connesse ad opere di rifacimento delle pavimentazioni delle strade e degli spazi pubblici.

Sono stati quindi stimati i costi parametrici per le singole tipologie di opere previste dal piano, prendendo a riferimento il prezziario delle opere pubbliche approvato dalla Regione Lazio con DGR n. 412/2012. Nella tabella seguente sono riportate le categorie di opere prese in considerazione e i relativi costi parametrici utilizzati per la valutazio-

COD: DEA-26 13.05	VERS: 01	DATA: nov. 2014	PAGINA: 4/9
-------------------	----------	-----------------	-------------

ne degli investimenti necessari all'esecuzione dei lavori. Il quadro complessivo dei costi delle opere, riportato nel seguito, è stato stimato in 2.820.000 €. Gli investimenti generali, tenuto conto delle spese per la sicurezza, spese tecniche, imposte e accessori è di 4.157.935€.

Quantificazione delle opere previste dal piano

<i>intervento</i>	<i>unità di misura</i>	<i>quantità</i>
Rifacimento delle pavimentazioni degradate o incompatibili nel centro storico		
via G. Marconi	mq	400
aree limitrofe a piazza De Santis	mq	300
Riqualificazione della viabilità di accesso al centro storico		
Sistemazione di via Giordano Bruno e del percorso pedonale lungo le mura castellane	mq	2.500
Rifacimento di via Doria e ripristini	mq	3.900
Sistemazione delle aree e degli accessi pedonali al centro storico		
Realizzazione percorsi ciclo-pedonali	m	1.200
Nuova scala di accesso di accesso da via Battipassoni	n.	1
Manutenzione del giardino di Santa Maria ad pontem	mq	3000
Interventi di adeguamento delle reti e dei sottoservizi connessi al rifacimento delle pavimentazioni		
Rete idrica	m	300
Rete fognante	m	300
Rete pubblica illuminazione	m	300
Realizzazione dell'area per verde e servizi di Ortaggio (AS1)		
Sistemazione fosso dell'Ortaggio	mc	1.800
Parcheggio interrato opere di mitigazione	mq	1.000
Sistemazione area di verde attrezzato	mq	3.600

Costi parametri stimati per le diverse tipologie di opere

<i>tipologia di opera</i>	<i>unità di misura</i>	<i>costo parametrico</i>
Sostituzione delle pavimentazioni degradate e realizzazione di pavimentazioni in cubetti calcarei	€/mq	200
Sistemazione viabilità esistente comprensivo dei marciapiedi, delle banchine, delle alberature del verde e degli elementi di arredo	€/mq	200

<i>tipologia di opera</i>	<i>unità di misura</i>	<i>costo parametrico</i>
Rifacimento viabilità esistenti e ripristino del manto bituminoso e sistemazione delle banchine	€/mq	120
Realizzazione di percorsi ciclo-pedonali in terra stabilizzata (largh. 2,5 m)	€/m	150
Realizzazione di una scala di accesso	a corpo	23.000
Manutenzione aree verdi esistenti	€/mq	40
Manutenzione e riparazione rete idrica	€/m	150
Manutenzione e riparazione rete fognante	€/m	190
Manutenzione e riparazione rete di illuminazione pubblica	€/m	170
Sistemazione del fosso dell'Ortaggio con interventi di ingegneria naturalistica	€/mc	150
Realizzazione parcheggio interrato comprensivo di opere di mitigazione	€/mq	750
Sistemazione area di verde attrezzato	€/mq	60

Stima del costo dei lavoro

<i>intervento</i>	<i>quantità</i>	<i>costo unitario</i>	<i>importo lavori</i>
Rifacimento delle pavimentazioni degradate o incompatibili nel centro storico			
via G. Marconi	mq	400	€ 80.000
aree limitrofe a piazza De Santis	mq	300	€ 60.000
Riqualificazione della viabilità di accesso al centro storico			
Sistemazione di via Giordano Bruno e del percorso pedonale lungo le mura castellane	mq	2.500	€ 500.000
Rifacimento di via Doria e ripristini	mq	3.900	€ 468.000
Sistemazione delle aree e degli accessi pedonali al centro storico			
Realizzazione percorsi ciclo-pedonali	m	1.200	€ 180.000
Nuova scala di accesso da via Battipassoni	n.	1	€ 23.000
Manutenzione del giardino di Santa Maria ad pontem	mq	3000	€ 120.000
Interventi di adeguamento delle reti e dei sottoservizi connessi al rifacimento delle pavimentazioni			
Rete idrica	m	300	€ 45.000
Rete fognante	m	300	€ 57.000
Rete pubblica illuminazione	m	300	€ 51.000
Realizzazione dell'area per verde e servizi di			

<i>intervento</i>	<i>quantità</i>	<i>costo unitario</i>	<i>importo lavori</i>
Ortaggio (AS1)			
Sistemazione fosso dell'Ortaggio	mc	1.800 €/mc	150 € 270.000
Parcheggio interrato opere di mitigazione	mq	1.000 €/mq	750 € 750.000
Sistemazione area di verde attrezzato	mq	3.600 €/mq	60 € 216.000
Totale importo lavori			€ 2.820.000

Quadro economico complessivo degli investimenti

Importi di lavori			
A1	Lavori a base d'asta		2.820.000
A2	Spese sicurezza	5% A1	141.000
A3	Iva	10% (A1+A2)	296.100
Studi specifici e consulenze			
B1	Rilievi, accertamenti, indagini		15.000
B2	contributi previdenziali	4% B1	600
B3	Iva	22% (B1+B2)	3.432
Imprevisti			
C1	Spese per imprevisti	5% (A1)	141.000
C2	Iva	10% C1	14.100
Spese tecniche			
D1	Progettazione preliminare, definitiva, esecutiva e direzione lavori	12% A1	338.400
D2	contributi previdenziali	4% D1	13.536
D3	Iva	22% (D1+D2)	77.426
D4	Sicurezza	5% A1	141.000
D5	contributi previdenziali	4% D4	5.640
D6	Iva	22% (D3+D4)	32.261
E1	Responsabile del procedimento		
	incentivo art. 92 Dlgs 163/2006	1% (A1+A2)	29.610
F1	Lavori in economia e rimborsi a fattura	3% (A1+A2)	88.830
Totale investimenti			4.157.935

1.2 Valutazione preliminare degli oneri di urbanizzazione

Il calcolo degli oneri derivanti dagli interventi edilizi previsti dal piano è stato effettuato sulla base delle relative tabelle parametriche attualmente in vigore e fornite dall'Amministrazione comunale.

Non essendo possibile stabilire in questa sede le caratteristiche specifiche degli immobili oggetto di interventi, il numero di unità immobiliari, la loro aggregazione, l'incidenza degli spazi accessori e pertinenziali, nonché tipo e classe degli alloggi, si è stimato una incidenza variabile fra il 25 il 30% degli spazi accessori sia nei casi di destinazioni d'uso residenziali (cantine, soffitte, locali tecnici, androni, ecc.) sia nei casi di destinazioni non residenziali (depositi, magazzini, ecc.).

Gli oneri complessivi di urbanizzazione primaria e sul costo di costruzione risultano:

	<i>interventi di ristrutturazione edilizia</i>	<i>nuova costruzione</i>
residenziale	28 €/mq	46 €/mq
non residenziale	44 €/mq	45 €/mq

Sulla base di tale tabelle sono stati calcolati gli oneri di urbanizzazione primaria e secondarie e il contributo sul costo di costruzione stimando alcune ipotesi di intervento sul patrimonio edilizio esistente che tengono conto dello stato attuale di conservazione degli edifici come rappresentato nella tabella seguente.

Ipotesi di intervento sul patrimonio edilizio esistente

<i>stato di conservazione</i>	<i>SUL mq</i>	<i>quota soggetta a ristrutturazione edilizia %</i>	<i>mq</i>
buono	15.727	-	0
sufficiente	17.261	25%	4.315
mediocre	25.432	75%	19.074
pessimo	2.173	100%	2.173
in ristrutturazione	1.183	-	0
non rilevato	782	-	0
totale complessivo	62.558	40%	25.562

Di tale superficie si è quindi stimato che circa 3.000 mq riguardino interventi commerciali e per servizi e che la restante parte pari a 22.562 mq riguardi destinazioni residenziali.

La superficie complessiva oggetto di interventi di nuova costruzione è data desunta dalla somma delle superfici edificabili previste nelle schede progetto delle aree di ristrutturazione urbanistica e pari 4.910 mq.

La stima complessiva degli oneri derivanti dagli interventi previsti dal piano di recupero è quindi sintetizzata nella seguente tabella.

Calcolo degli oneri

<i>tipologia di intervento</i>	<i>SUL</i>	<i>€/mq</i>	<i>€</i>
ristrutturazione residenziale	3.000	28	132.000
ristrutturazione non residenziale	22.562	44	631.743
nuova edificazione	4.910	46	225.860
totale			989.603