



COMUNE DI FIANO ROMANO (RM)

PIANO DI RECUPERO URBANISTICO
DELL'AREA DI VIA MILANO – VIA PROCOIO

QUADRO TECNICO – ECONOMICO DI MASSIMA

per il Comune di Fiano Romano:

Sindaco: Davide Santonastaso

Assessore: Vittoria Iannuccelli

Responsabile dell'ufficio: Giancarlo Curcio

per DeA:

Direttore tecnico: Georg Josef Frisch

Coordinamento: Andrea Giura Longo

Alessandro Abaterusso

Monica Cerulli

Piano di recupero urbanistico
dell'area di via Milano – via Procoio

committente

Comune di Fiano Romano
Piazza G. Matteotti, 2 – 00065 Fiano Romano (RM)

data prima edizione

ottobre 2022

revisione

-

lingua

Italiano

tipo

relazione

stato

Fase 3

scala

-

elaborato

DEA-037.16



DeA società di ingegneria Srl - Via T. Campanella 68, 00195 ROMA - www.deassociati.it

F

Indice

1. Il quadro economico degli interventi	3
1.1 Stima dei costi per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.....	3
1.2 Valutazione preliminare degli oneri di urbanizzazione.....	7

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 completamento.

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 nelle tavole D5 *Zonizzazione su CTRN e verifica degli standard* e D7 *Schema delle urbanizzazioni e sezioni tipo*.

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, delle attrezzature pubbliche sulla base delle superfici e individuate sulle planimetrie di piano. Per le reti dei sottoservizi l'area di intervento risulta già in parte servita; alcuni interventi di riqualificazione e potenziamento sono stati portati termine negli anni recenti, in particolare lungo via Milano. Sono stati pertanto computati nel presente quadro economico solo localizzati interventi di adeguamento, riparazione e sostituzione delle reti connesse ad opere di rifacimento delle pavimentazioni delle strade e degli spazi pubblici. Non essendo ancora definita la destinazione delle attrezzature pubbliche, queste sono state valutate sulla base di interventi analoghi promossi dall'Amministrazione comunale per la realizzazione di servizi di interesse collettivo. Infine, per le sistemazioni naturalistiche delle aree di verde di arredo stradale, si è stimato che gli interventi possano riguardare circa un terzo delle pertinenze stradali lungo via

Procoio e via Pacciano, mentre le pertinenze stradali di via Milano e via San Sebastiano rientrano integralmente nella realizzazione del verde pubblico e dei parcheggi.

Quantificazione delle opere previste dal piano

<i>intervento</i>	<i>unità di misura</i>	<i>quantità</i>
Attrezzature pubbliche locali		
Centro di quartiere	mq	650
Via Milano	mq	200
Verde pubblico attrezzato		
Verde pubblico	mq	24.500
Verde sportivo (Centro di quartiere)	mq	8.300
Parcheggi pubblici		
Parcheggi pubblici a raso	mq	10.050
Viabilità		
Rotatoria - via Milano/via Pacciano	a corpo	1
Sistemazione verde di arredo stradale	mq	19.700
Percorsi ciclo-pedonali	m	2.690
Adeguamento urbanizzazioni (nell'ambito dei rifacimenti stradali)		
Rete idrica – fognaria	m	1.030

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. 640/2022. Nella tabella seguente sono riportate le categorie di opere prese in considerazione e i relativi costi parametrici utilizzati per la valutazione degli investimenti necessari all'esecuzione dei lavori.

Costi parametri stimati per le diverse tipologie di opere

<i>tipologia di opera</i>	<i>unità di misura</i>	<i>costo parametrico</i>
Attrezzature pubbliche locali		
Realizzazione attrezzature pubbliche	€/mq	1.560
Verde pubblico attrezzato		
Verde pubblico – sistemazione naturalistica	€/mq	25
Verde sportivo (Centro di quartiere)	€/mq	65
Parcheggi pubblici		
Parcheggi pubblici a raso	€/mq	80
Viabilità		
Rotatoria - via Milano/via Pacciano (a corpo)	€	350.000
Sistemazione verde di arredo stradale	€/mq	15
Percorsi ciclo-pedonali (largh. 2,5 m)	€/m	135
Percorsi ciclo-pedonali (largh. 2,5 m) - adeguamento	€/m	80
Adeguamento urbanizzazioni (nell'ambito dei rifacimenti stradali)		
Rete idrica – fognaria	€/m	320

Il quadro complessivo dei costi dei lavori, riportato nel seguito, è stato stimato in 4.529.500 €. Gli investimenti generali, tenuto conto delle spese per la sicurezza, spese tecniche, imposte e accessori è di 5.800.000 €.

Stima del costo dei lavori

<i>intervento</i>	<i>quantità</i>		<i>costo unitario</i>	<i>importo lavori</i>	
Attrezzature pubbliche locali					
Centro di quartiere	mq	650	€/mq	1.560	€ 1.014.000
Via Milano	mq	200	€/mq	1.560	€ 312.000
Verde pubblico attrezzato					
Verde pubblico	mq	24.500	€/mq	25	€ 612.500
Verde sportivo (Centro di quartiere)	mq	8.300	€/mq	65	€ 539.500
Parcheggi pubblici					
Parcheggi di nuova realizzazione	mq	10.050	€/mq	80	€ 804.000
Viabilità					
Rotatoria - via Milano/via Pacciano	a corpo	1	€/mq	350.000	€ 350.000
Sistemazione verde di arredo stradale	mq	19.700	€/mq	15	€ 295.500
Percorsi ciclo-pedonali	m	1.040	€/m	135	€ 41.850
Percorsi ciclo-pedonali - adeguamento	m	1.650	€/m	80	€ 132.000
Adeguamento urbanizzazioni					
Rete idrica – fognaria	m	1.030	€/m	320	€ 329.600
Totale importo lavori					€ 4.529.500

Quadro economico complessivo degli investimenti

Importi di lavori			
A1	Lavori a base d'asta		4.529.500
A2	Spese sicurezza	4% A1	181.180
A3	Iva	10% (A1+A2)	471.068
Spese tecniche			
B1	Progettazione preliminare, definitiva, esecutiva e direzione lavori e sicurezza	7% A1	317.065
B2	Contributi previdenziali	4% B1	12.683
B3	Iva	22% (B1+B2)	72.544
C1	Imprevisti e arrotondamenti	5% (A1+A2)	215.960
Totale investimenti			5.800.000

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 sono stati calcolati variabili fra 28 e 46 €/mq.

Stima degli oneri di costruzione

	<i>interventi di ristrutturazione edilizia</i>	<i>nuova costruzione</i>
residenziale	60 €/mq	110€/mq
non residenziale	80 €/mq	100 €/mq

Sulla base di tale tabella 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 in base all'età presunta di costruzione come rappresentato nella tabella seguente.

Ipotesi di intervento sul patrimonio edilizio esistente

<i>Epoca presunta di costruzione</i>	<i>SUL</i>	<i>quota soggetta a ristrutturazione edilizia</i>	
	<i>mq</i>	<i>%</i>	<i>mq</i>
Presente nella CTR 1992	23.730	40%	9.490
Presente nella CTR 2002	21.100	30%	6.330
Presente su catasto o ortofoto	6.910	20%	1.380
In costruzione	1.570	10%	160
totale complessivo	53.310	33%	17.360
di cui:			
Interventi residenziali		60%	10.410
Interventi non residenziali		40%	6.950

Sulla base delle destinazioni d'uso presenti attualmente nell'area di intervento si è quindi stimato che circa il 60% riguardi interventi residenziali, pari 10.410 mq, e che la restante parte pari a 6.950 mq riguardi destinazioni non residenziali.

La superficie complessiva oggetto di interventi di nuova costruzione è data desunta dalla somma delle superfici edificabili previste nella zona di completamento e pari 8.250 mq, considerate interamente a destinazione residenziale. La stima complessiva degli oneri derivanti dagli interventi previsti dal piano di recupero è quindi stimata in circa 1 milione di euro..

Calcolo degli oneri

<i>tipologia di intervento</i>	<i>SUL mq</i>	<i>€/mq</i>	<i>€</i>
ristrutturazione residenziale	10.410	60	624.600
ristrutturazione non residenziale	6.950	80	556.000
nuova edificazione	8.250	110	907.500
totale			2.088.100