

COMUNE DI CERVETERI
(Città Metropolitana di Roma Capitale)

VARIANTE SPECIALE PER IL RECUPERO URBANISTICO DEL NUCLEO ABUSIVO DI CAMPO DI MARE

(Art. 4 della L.R. Lazio n. 28/1980 e s.m.i. finalizzata all'attuazione immediata ai sensi dell'art. 9 della L.R. 28/1980 e s.m.i.)



Progettisti incaricati:



EUROMADE S.R.L.
MANDATARIA



SINDACO

Dott. Alessio Pascucci

RESPONSABILE AREA ASSETTO USO e
SVILUPPO DEL TERRITORIO-URBANISTICA

Arch. Marco di Stefano

QUADRO TECNICO ECONOMICO DI MASSIMA

Luglio 2021

QUADRO TECNICO ECONOMICO DI MASSIMA



QUADRO TECNICO ECONOMICO DI MASSIMA

INDICE

- 1. INTRODUZIONE: IL QUADRO ECONOMICO DEGLI INTERVENTI**
- 2. STIMA DEI COSTI PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA**

QUADRO TECNICO ECONOMICO DI MASSIMA

1. INTRODUZIONE: IL QUADRO ECONOMICO DEGLI INTERVENTI

Per la definizione del quadro economico relativo agli interventi previsti dal piano particolareggiato sono stati presi in considerazione i seguenti tre aspetti che contribuiscono alla formazione del bilancio economico complessivo dell'intervento:

i costi complessivi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

- gli oneri di urbanizzazione a carico dei proprietari degli immobili inclusi nel piano e relativi alla costruzione dei nuovi edifici e alla ristrutturazione di quelli esistenti;
- contributi straordinari aggiuntivi derivanti dalla compensazione prevista dal Piano mediante l'attribuzione di diritti edificatori aggiuntivi secondo due meccanismi:
 - cessione compensativa di aree destinate a standard;
 - attribuzione di diritti edificatori aggiuntivi finalizzati alla realizzazione di OO.UU. primaria e secondaria.

2. 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 determinati i costi parametrici per le singole tipologie di opere previste dal piano, prendendo a riferimento il prezziario delle opere pubbliche elaborato dalla Regione Lazio aggiornato in base agli indici ISTAT.

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.

Le quantità relative alle diverse tipologie di opere sono riferite, per le strade e i relativi adeguamenti, i parcheggi, gli spazi pubblici e le aree verdi, alle superfici delle relative zone riportate nelle tavv. P02, P03, P06, P.07, P08 e P.9e le quantità si riferiscono alla superficie utile lorda realizzabile secondo quanto previsto dalle NTA, per i sottoservizi la quantità sono state ricavate dagli specifici elaborati di progetto di adeguamento delle reti.

Il quadro complessivo dei costi, riportato nel seguito, è stato suddiviso fra urbanizzazioni primarie e urbanizzazioni secondarie; l'importo complessivo è stato stimato in **78.096.350 €**.

QUADRO TECNICO ECONOMICO DI MASSIMA

Tab. 1 – Costi parametri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Tipologia di opere	Unità di misura	Costo parametrico
Urbanizzazione primaria		
Strade nuova realizzazione (comprensivo dei marciapiedi, delle banchine, delle alberature del verde e degli elementi di arredo)	(€/mq)	€ 150
Adeguamento e completamento della viabilità esistente (comprensivo di tutte le opere stradali, delle alberature, del verde e degli elementi di arredo)	(€/mq)	€ 100
Parcheggi pubblici a raso (comprensivo delle alberature, del verde e degli elementi di arredo)	(€/mq)	€ 70
Piazze e spazi pubblici (comprensivo degli impianti di illuminazione pubblica, delle alberature del verde e degli elementi di arredo)	(€/mq)	€ 250
Piste ciclopedonali con due corsie (comprensive di pavimentazione, cordone di separazione e segnaletica orizzontale e verticale)	(€/m)	€ 250
Rete di illuminazione pubblica - nuova costruzione comprensivo di pali, cabine e opere accessorie	(€/m)	€ 240
Rete di smaltimento delle acque bianche - adeguamento (comprensivo di pozzetti, impianto di trattamento acque prima pioggia e opere accessorie)	(€/m)	€ 265
Rete di smaltimento delle acque miste - adeguamento (comprensivo di pozzetti, impianto di trattamento acque prima pioggia e opere accessorie)	(€/m)	€ 200
Rete di smaltimento delle acque nere (adeguamento) (comprensivo di pozzetti, impianto di trattamento acque prima pioggia e opere accessorie)	(€/m)	€ 200
Rete di smaltimento delle acque - nuova costruzione adeguamento (comprensivo di pozzetti, impianto di trattamento acque prima pioggia e opere accessorie)	(€/m)	€ 310
Rete di distribuzione dell'acqua - adeguamento (comprensivo di apparecchi e opere accessorie)	(€/m)	€ 150
Rete di distribuzione dell'acqua - nuova costruzione (comprensivo di apparecchi e opere accessorie)	(€/m)	€ 220
Urbanizzazione secondaria		
Attrezzature pubbliche di quartiere (asili nido, scuole materne e dell'obbligo, uffici pubblici, chiese, centri civici e sociali, attrezzature culturali, ricreative, sportive e sanitarie)	(€/mq)	€ 1.250
Verde attrezzato e per lo sport (comprensivo dei percorsi, delle pavimentazioni e tutte le opere stradali, delle alberature, del verde e degli elementi di arredo)	(€/mq)	€ 100

QUADRO TECNICO ECONOMICO DI MASSIMA

Costi complessivi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Tipologia di opere	Costo parametrico	Quantità	Costo totale
Urbanizzazione primaria	€	m/mq	€
Strade nuova realizzazione (comprensivo dei marciapiedi, delle banchine, delle alberature del verde e degli elementi di arredo)	150	11.700	€ 1.755.000
Adeguamento e completamento della viabilità esistente (comprensivo di tutte le opere stradali, delle alberature, del verde e degli elementi di arredo)	100	12.000	€ 1.200.000
Parcheggi pubblici a raso (comprensivo delle alberature, del verde e degli elementi di arredo)	70	12.250	€ 857.500
Piazze e spazi pubblici (comprensivo degli impianti di illuminazione pubblica, delle alberature del verde e degli elementi di arredo)	250	2.230	€ 557.500
Piste ciclopeditoni con due corsie (comprensive di pavimentazione, cordone di separazione e segnaletica orizzontale e verticale)	250	2.630	€ 657.500
Rete di illuminazione pubblica - nuova costruzione comprensivo di pali, cabine e opere accessorie	240	1.260	€ 302.400
Rete di smaltimento delle acque bianche - adeguamento (comprensivo di pozzetti, impianto di trattamento acque prima pioggia e opere accessorie)	265	9.900	€ 2.623.500
Rete di smaltimento delle acque miste - adeguamento (comprensivo di pozzetti, impianto di trattamento acque prima pioggia e opere accessorie)	200	4.680	€ 936.000
Rete di smaltimento delle acque nere (adeguamento) (comprensivo di pozzetti, impianto di trattamento acque prima pioggia e opere accessorie)	200	3.700	€ 740.000
Rete di smaltimento delle acque - nuova costruzione adeguamento (comprensivo di pozzetti, impianto di trattamento acque prima pioggia e opere accessorie)	310	2.000	€ 620.000
Rete di distribuzione dell'acqua - adeguamento (comprensivo di apparecchi e opere accessorie)	150	2.505	€ 375.750
Rete di distribuzione dell'acqua - nuova costruzione (comprensivo di apparecchi e opere accessorie)	220	3.130	€ 688.600
Urbanizzazione secondaria	€	mq	€
Attrezzature pubbliche di quartiere (asili nido, scuole materne e dell'obbligo, uffici pubblici, chiese, centri civici e sociali, attrezzature culturali, ricreative, sportive e sanitarie)	1.250	48.560	€ 60.700.000
Verde attrezzato e per lo sport (comprensivo dei percorsi, delle pavimentazioni e tutte le opere stradali, delle alberature, del verde e degli elementi di arredo)	100	60.826	€ 6.082.600
TOTALE			€ 78.096.350

QUADRO TECNICO ECONOMICO DI MASSIMA

Nel conteggio dei costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria non sono stati considerati i costi relativi alle aree ricomprese nei progetti di riqualificazione del lungomare degli etruschi e nello specifico:

- *Progetto esecutivo di riqualificazione del lungomare degli Etruschi –Fase 1 (Delibera di GC n. 149 del 26/10/2016 e successiva DGC n. 175 del 11/12/2018 (approvazione nuovo quadro economico) e DGC n. 77 del 19/08/2020 (per la variazione in corso d'opera)*
 - realizzazione di piste ciclopedonali con due corsie (comprehensive di pavimentazione, cordone di separazione e segnaletica orizzontale e verticale) per una lunghezza di 830 ml circa
 - adeguamento infrastrutturale e riqualificazione del tratto stradale del Lungomare degli etruschi
- *Progetto esecutivo di riqualificazione del lungomare degli Etruschi –Fase 2, di cui alla delibera di GC n.105 del 08/10/2020*
 - riqualificazione di Piazza prima Rosa per una superficie complessiva di 4.800 mq.
 - Parcheggi pubblici a raso per una superficie complessiva di 31.540 mq.
 - Verde attrezzato e per lo sport per una superficie complessiva di 37.370 mq.