

5.6. CANTIERE BANZI**A. LOCALIZZAZIONE E DATI PROGETTUALI**

L'area di intervento è situata nel IX Municipio (ex XII), quartiere Tor De Cenci, in un'area pubblica di proprietà del Comune di Roma, adiacente alla via Aldo Banzi e compresa tra la via Pontina e via Cristoforo Colombo. L'autorimessa da realizzare è di tipo interrato, non sorvegliata, a spazio aperto e box ed è realizzata su un unico livello. E' accessibile tramite una rampa scoperta della larghezza minima di 5,00 metri provvista di passo d'uomo utilizzata come via di fuga assieme a due scale che immettono all'esterno. I posti auto/box totali sono divisi in 58 box e 25 posti auto a rotazione.

Dati progettuali:

LIVELLO	Posti auto/Box	Posti auto a rotazione	Sup. parcheggio	Sup. ingombro	Volume
-1	58	25	2.195 mq	2.226,77mq	8.461,73 mc

B. ASPETTI TECNICI E AMMINISTRATIVI**Dati catastali**

L'area di intervento, di proprietà comunale e ubicata in via Aldo Banzi, è identificata al Catasto al Foglio 1130, particella 215 parte all. 979 e 1130 all. 83; particella 271 parte.

Dati urbanistici e edilizi

- Per il triennio 1989/1991, ai sensi della L. 24 marzo 1989 n. 122, il Programma Urbano Parcheggi prevedeva la realizzazione di un parcheggio, proposto dalla società Easy Park s.r.l., sito in via Aldo Banzi – P.U.P. 507/91;
- Approvazione dello schema tipo della convenzione di concessione tramite Delibera Consiliare n. 230 del 27 ottobre 1994 successivamente modificata e integrata dalla Delibera Consiliare n. 379 del 21 dicembre 1995 e n. 226 del settembre 1997;
- Definizione dei criteri delle varianti progettuali da autorizzare rispetto quelle presenti nel P.U.P. per le realizzazione dei parcheggi ai sensi della L. 24 marzo 1989 n. 122 art. 9 comma 4 tramite Deliberazione Consiliare n. 55 del 27 febbraio 1995;
- Approvazione della realizzazione del P.U.P 507/91 a favore della Easy Park s.r.l. e del progetto di prima fase che prevede la costruzione di un parcheggio sito in Roma in via Aldo Banzi P.U.P. 507/91 tramite la Deliberazione n. 826 del 13 marzo 1998 della Giunta Comunale;
- Concessione del diritto di superficie dal Comune di Roma alla Società Easy Park s.r.l. sull'area e/o relativo sottosuolo di proprietà comunale tramite Atto a Rogito Notaio dr. Giorgio Intersimone in Roma del 10 settembre 1998 Rep. 160210 Racc. 22811 – Convenzione;
- Rilascio del Nulla Osta d'impatto acustico Prot. 266/Rif da parte del Dipartimento X in data 25 gennaio 2001;

- La Società Easy Park s.r.l. viene fusa per incorporazione nella Società Plauto s.r.l. tramite Atto a Rogito Notaio dr. Giorgio Intersimone in Roma del 12 ottobre 2006 Rep. 185998 Racc. 35471 – Atto fusione;
- Rilascio del Parere preventivo dei VV.F. – Fasc. n. 18631/EUR_Prot. n. 252359 in data 21 dicembre 2007.

Autorizzazioni

- Autorizzazione della concessione alla Easy Park s.r.l. del diritto di superficie per la durata di 90 anni sull'area ubicata in via Aldo Banzi P.U.P. 507/91 per la realizzazione del progetto nel sottosuolo di proprietà comunale tramite Deliberazione n. 826 del 13 marzo 1998 della Giunta Comunale;
- Autorizzazione della stipula della Convenzione per la cessione del diritto di superficie tramite Deliberazione n. 826 del 13 marzo 1998 della Giunta Comunale;
- Rilascio del Parere preventivo Fasc. n. 18631/EUR_Prot. n. 252359 in data 21 dicembre 2007 da parte dei Vigili del Fuoco.

Sintesi Convenzione

L'autorimessa è oggetto di Convenzione tra il Comune di Roma e la società Easy Park s.r.l. approvata tramite Delibera di Giunta Comunale n.826 del 13 marzo 1998 con Atto a Rogito Notaio dr. Giorgio Intersimone stipulato in Roma del 10 settembre 1998 Rep. 160210 Racc. 22811.

La "Convenzione per la concessione del diritto di superficie su un'area di proprietà comunale (e/o del relativo sottosuolo) per la realizzazione di un

parcheggio ai sensi dell'art. 9 della L.n. 122 del 24 Marzo 1989" (P.U.P. 507, via Aldo Banzi) stabilisce in sintesi le seguenti condizioni:

- Alla Società Easy Park s.r.l. viene rilasciato il diritto di superficie sull'area di proprietà comunale indicata al catasto dal Foglio 1130, particella 215 parte all. 979 e 1130 all. 83; particella 271 parte;
- Secondo l'approvazione del progetto, allegato alla stessa convenzione e sua successiva progettazione esecutiva, sull'area presa in esame di proprietà comunale si avrà la realizzazione e la gestione di un parcheggio;
- Vincoli pertinenziali e di destinazione sui posti auto/moto del parcheggio da realizzare;
- Concessione del diritto di superficie per la realizzazione dell'autorimessa e sua gestione per un periodo di 90 anni decorrenti dalla consegna dell'area;
- Realizzazione di n. 76 posti auto conformi con il progetto approvato;
- Nel raggio di 500 ml, dell'area concentrica avente centro sul parcheggio, verrà effettuata l'individuazione dell'utenza. L'area esterna non rientra nell'ambito d'influenza;
- Entro 21 mesi dalla consegna dell'area d'intervento e comunque non oltre la data di scadenza di validità della concessione edilizia, dovranno essere ultimati i lavori nonché le opere di sistemazione esterna e di arredo urbano, salve eventuali proroghe dell'Amministrazione Comunale;

- Esecuzione di tutti i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, necessarie per il miglior funzionamento dell'opera, a spese del concessionario, per tutta la durata della concessione;
- Esecuzione dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree soggette a sistemazioni superficiali, a spese del concessionario, per la durata di 25 anni;
- Utilizzo da parte del concessionario, per la progettazione e realizzazione delle opere all'interno dell'area del parcheggio al fine di migliorarne la vivibilità, riqualificazione,... di un corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie pari a 177.905,87 € (21,1747 €/mc x 8.401,80 mc).

Stato iter amministrativo

La procedura è stata interrotta per motivi insorti tra il Municipio XII e il Dip.to Mobilità riguardanti l'uso delle somme dovute a titolo di diritto di superficie.

C. VALUTAZIONE

Ai fini della valutazione, si è proceduto alla raccolta di notizie presso agenzie immobiliari specializzate della zona, network internet e presso le altre fonti accreditate per la valutazione degli immobili, tra cui l'Osservatorio dei Valori immobiliari di Roma a cura del Dipartimento del Territorio dell'Agenzia delle Entrate. Si è poi passati alla verifica e alla sintesi ragionata del materiale raccolto.

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Valori aggiornati all'anno 2014- Semestre 1

Comune: ROMA

Fascia/zona: Suburbana/SPINACETO-TOR DE' CENCI (VIALE DEGLI EROI DI CEFALONIA)

Codice di zona: E21

Microzona catastale n.: 177

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Box	NORMALE	1700	2250	L	8,5	10,8	L
Posti auto coperti	NORMALE	1150	1550	L	6	8,5	L

Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

Per i box situati in zona, L'Osservatorio del Mercato immobiliare individua un valore di mercato minimo di 1.700,00 €/mq e un valore massimo di 2.250,00 €/mq.

Indagine di mercato

L'indagine di mercato ha evidenziato una serie di valori di vendita che rapportati alle metrature hanno determinato i seguenti valori al metro quadro:

Bene in vendita nella zona di riferimento	Valori di mercato estrapolati da annunci sul territorio elencati dal minimo al massimo
n.	€/mq
1	1125,00
2	1224,50
3	1371,00
4	1428,50
5	1444,00
6	1469,00
7	1875,00
8	1950,00
9	2010,00
10	2200,00
Totale	16.097,00
Media	16.097,00/10 = 1.609,70

L'indagine di mercato ha permesso di determinare che i valori attribuiti alla zona per la vendita in piena proprietà di beni comparabili con quello in oggetto, oscillano tra un minimo di 1.125,00€/mq a un massimo di 2.200,00€/mq.

Calcolando come dallo schema precedente la media tra i valori ottenuti si avrà che il più probabile valore da attribuire all'autorimessa sarà di 1.609,70 €/mq.

Si consideri che negli annunci presenti sul territorio sono stati rilevati ma eliminati, poiché troppo distanti dalla media dei valori riportati, alcuni valori non affidabili perché molto alti o molto bassi.

Considerando le caratteristiche dei box in questione, si apporterà quindi un deprezzamento del 15% dato che per l'autorimessa il diritto

superficiario ha una durata temporale pari a 90 anni, ottenendo un valore di $1.609,70 - 15\% = 1.368,25 \text{ €/mq}$.

Calcolo della superficie commerciale e stima dei box**BOX LIVELLO -1**

TIPOLOGIA BOX	QUANTITA'	AREA mq	AREA TOT. mq
A (2,88x5,30m)	53	15,26	808,78
B (4,38x5,30m)	3	23,21	69,63
C (5,08x5,30m)	1	26,92	26,92
G (4,38x5,30m)	1	23,21	23,21
TOTALE	58		928,54

La superficie totale commerciale dei box auto risulta essere **928,54 mq**

Il valore dei box risulta essere:

$928,54 \text{ mq} \times 1.368,25 \text{ €/mq} = 1.270.474,80 \text{ €}$, che si arrotonda a

1.270.000,00 €

Calcolo della superficie commerciale e stima dei posti auto a rotazione**POSTI AUTO A ROTAZIONE LIVELLO -1**

TIPOLOGIA BOX	QUANTITA'	AREAmq	AREATOT. mq
D(5,14x5,30m)	1	27,24	27,24
E(3,00x5,30m)	22	15,90	349,80
F(2,94x5,30m)	2	15,58	31,16
TOTALE	25		408,20

L'indagine di mercato ha evidenziato una serie di valori di affitto che rapportati alle metrature hanno determinato i seguenti valori al metro quadro dei box che poi con un opportuno coefficiente sarà ridotto al fine di determinare il valore del posto auto:

Box in affitto nella zona di riferimento	Valori di mercato estrapolati da annunci sul territorio elencati dal minimo al massimo
n.	€/mq al mese
1	4,00
2	7,50
3	8,00
4	8,40
5	8,70
Totale	36,60
Media	36,60/5 = 7,32

L'indagine di mercato ha permesso di determinare che i valori attribuiti alla zona per l'affitto di box auto in piena proprietà di beni comparabili con quello in oggetto, oscillano tra un minimo di 4,00 €/mq al mese a un massimo di 8,70 €/mq al mese.

Calcolando come dallo schema precedente la media tra i valori ottenuti si avrà che il più probabile valore da attribuire all'affitto di un box auto nella zona sarà di 7,32 €/mq al mese.

Si applica ora un coefficiente di riduzione considerando che un posto auto ha un valore di circa il 70% di quello di un box auto:

$$7,32 \text{ €/mq al mese} \times 0,70 = 5,12 \text{ €/mq al mese}$$

Si effettua la stima per capitalizzazione dei redditi:

Si calcola:

$$5,12 \text{ €/mq al mese} \times 408,20 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} \times 50\% \text{ (indice utilizzazione)} = 12.539,90 \text{ €/anno.}$$

Ipotizzando un tasso di capitalizzazione media del 6% si ottiene un valore di 208.998,40 €

Valore complessivo autorimessa

1.270.000,00 € (box) + 208.998,40 € (posti auto a rotazione) =
1.478.998,40 € che si arrotonda a **1.480.000,00 €**

Detrazione oneri da versare al Comune di Roma

A tale importo dovrà essere sottratto il corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie, pari ad un importo di 177.905,87 €, calcolando:

1.480.000,00 € - 177.905,87 € = 1.302.094,20 €

Valore del diritto di superficie

Considerando l'importo calcolato come valore dell'autorimessa ipoteticamente realizzata, si stimerà come pari al 10% il più probabile valore del diritto di superficie per una durata di 90 anni.

Il valore attuale della convenzione in esame sarà quindi pari a
1.302.094,20 € x 10% = 130.209,42 € che si arrotonda a **130.000,00 €**
(Centotrentamila Euro).

ALLEGATI:

1. Inquadramento area di intervento
2. Elaborati progettuali
3. Convenzione
4. Richiesta informazioni al XII Municipio
5. Indagine di mercato nella zona

5.7. CANTIERE RENZINI

A. LOCALIZZAZIONE E DATI PROGETTUALI

L'area di intervento è situata nel IX Municipio (ex XII), quartiere Spinaceto, in un'area adibita a verde adiacente alla via Renzini – Viale Caduti Guerra di Liberazione e compresa tra la via Pontina e via Cristoforo Colombo. L'autorimessa da realizzare è di tipo interrato, isolata e chiusa ed è realizzata su un unico livello. E' accessibile tramite una rampa rettilinea della larghezza minima di 5,00 m, lunghezza 19m e pendenza del 20% ed avrà un'unica corsia a doppio senso di marcia della larghezza minima di 5,00 metri.

Gli accessi carrabili dotati di passi d'uomo, le due uscite di sicurezza su scale che immettono all'esterno e l'accesso pedonale costituito da corpo scala e ascensore a cielo aperto protetto da pensilina, rappresentano le vie di fuga in caso d'incendio. Con il Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n. 236 del 14 giugno 1989 per l'eliminazione delle barriere architettoniche, sono da rispettarsi nella misura di 1 ogni 50 o frazione di 50, la realizzazione di n. 2 box riservati a veicoli per il trasporto di persone disabili della lunghezza di 5,50 m e larghezza minima di 3,20 m. Tale larghezza è la somma delle misure di 2,10 m, destinata all'ingombro del veicolo, e 1,40 m per l'apertura della portiera e le manovre della sedia a rotelle.

Su un totale di 48 box per 48 posti auto 2 box sono ad uso esclusivo di disabili. Come stabilito dal punto 3.6.1 del D.M. Interno 1 febbraio 1986,

dove la superficie massima consentita è di 3000mq>1669mq, la superficie di parcheggio è pari a 1669 mq e costituisce un unico comparto.

Dati progettuali:

LIVELLO	Posti auto/Box	Posti auto a rotazione	Sup. lotto mq	Sup. coperta mq	Sup. parcheggio mq	Volume mc
-1	48	20	3.779,31	2.001,64	1.669mq	7.654,64

B. ASPETTI TECNICI E AMMINISTRATIVI

Dati catastali

L'area di intervento, di proprietà comunale e ubicata in via Renzini – Viale Caduti Guerra di Liberazione, è identificata al Catasto al Foglio 1150 all. 806, particella 2603 (già 60).

Dati urbanistici e edilizi

- La realizzazione di un parcheggio sito in Roma, via Renzini – Viale Caduti Guerra di Liberazione – P.U.P. 394/91, proposto dalla società Easy Park s.r.l. risulta essere previsto dal Programma Urbano Parcheggi per il triennio 1989-1991 ai sensi della legge 24 marzo 1989 n. 122;
- Approvazione dello schema tipo della convenzione di concessione tramite Deliberazione Consiliare n. 230 del 27 ottobre 1994, successivamente modificata e integrata dalla Deliberazione Consiliare n. 379 del 21 dicembre 1995 e n. 226 del settembre 1997;
- Definizione dei criteri delle varianti progettuali da autorizzare rispetto quelle del P.U.P. per la realizzazione dei parcheggi ai sensi della legge 24

marzo 1989 n. 122 art. 9 comma 4 tramite Deliberazione Consiliare n. 55 del 27 febbraio 1995;

- Approvazione della realizzazione del P.U.P. 394/91 a favore della Easy Park s.r.l. e della prima fase del progetto riguardante la realizzazione dell'autorimessa in via Renzini – Viale Caduti Guerra di Liberazione a Roma tramite Deliberazione n. 5482 del 19 dicembre 1997 della Giunta Comunale;

- Concessione del Comune di Roma alla società Easy Park s.r.l. del diritto di superficie sull'area e/o del relativo sottosuolo di proprietà comunale in via Renzini - Viale Caduti Guerra di Liberazione – P.U.P. 394/91 tramite Atto Rogito Notaio dr. Giorgio Intersimone in Roma del 20 luglio 1998 Rep. 159991 Racc. 22715 – Convenzione;

- Incorporazione della società Easy Park s.r.l. nella società Plauto s.r.l. tramite Atto a Rogito Notaio dr. Giorgio Intersimone in Roma del 12 ottobre 2006 Rep. 185998 Racc. 35471 – Atto di fusione;

- Trasmissione del progetto completo all'Ufficio Extradipartimentale Parcheggi del Comune di Roma in data 24 ottobre 2007;

- Conformità alle norme della legge 13/89 e sue successive modifiche ed integrazioni riguardanti l'accessibilità per il superamento delle barriere architettoniche delle opere da realizzare;

- Le tipologie di impianti che verranno installati in modo conforme e a regola d'arte nell'edificio sono:

1. Impianti di produzione, di trasporto, di distribuzione e di utilizzazione dell'energia elettrica;
2. Impianti idrosanitari e di trasporto, di trattamento, di uso, di accumulo e di consumo di acqua;
3. Impianti di sollevamento di persone e cose per mezzo di ascensori, montacarichi, scale mobili e simili;
4. Impianti di protezione incendi.

Autorizzazioni

- Autorizzazione della concessione alla Easy Park s.r.l. del diritto di superficie per la realizzazione nel sottosuolo di proprietà comunale di un'autorimessa per la durata di 90 anni sull'area in esame tramite Deliberazione n. 5482 del 19 dicembre 1997 della Giunta Comunale;
- Autorizzazione della stipula della convenzione per la cessione del diritto di superficie tramite Deliberazione n. 5482 del 19 dicembre 1997 della Giunta Comunale;
- Rilascio del Parere preventivo dei VV.F. - Fasc. n. 18766(4066/EUR)_Prot. n. 250016 in data 08 gennaio 2008.

Sintesi Convenzione

La realizzazione dell'autorimessa interrata avverrà tramite l'Atto a Rogito Notaio dr. Giorgio Intersimone in Roma del 20 luglio 1998 Rep. 159991 Racc. 22715. La *"Convenzione per la concessione del diritto di superficie su un'area di proprietà comunale (e/o del relativo sottosuolo) per la realizzazione di un parcheggio ai sensi dell'art. 9 della Legge n. 122*

del 24 Marzo 1989" (P.U.P. 394, via Renzini - Viale Caduti Guerra di Liberazione), stipulata tra la società Easy Park s.r.l. ed il Comune di Roma a seguito della Delibera della Giunta Comunale n. 5482 del 19 Dicembre 1997, stabilisce in sintesi le seguenti condizioni:

- L'area di proprietà comunale individuata al catasto al Foglio 1150 all. 806, particella 2603 (già 60) è soggetta al diritto di superficie a favore della società Easy Park s.r.l. con sede a Roma;
- Come da progetto, approvato ed allegato alla convenzione stessa nonché sua successiva progettazione esecutiva, si avrà la realizzazione e gestione di un'autorimessa sulla medesima area comunale;
- Presenza dei vincoli pertinenziali e di destinazione dei posti auto/moto ;
- La concessione del diritto di superficie dell'area in esame e la sua gestione avrà una durata pari a 90 anni dal momento in cui si effettuerà la consegna della stessa;
- Nel raggio di 500 ml, dell'area concentrica avente centro sul parcheggio, verrà effettuata l'individuazione dell'utenza. L'area esterna non rientra nell'ambito d'influenza;
- Entro 21 mesi dalla consegna dell'area d'intervento e comunque non oltre la data di scadenza di validità della concessione edilizia, dovranno essere ultimati i lavori nonché le opere di sistemazione esterna e di arredo urbano, salve eventuali proroghe dell'Amministrazione Comunale;

- Esecuzione di tutti i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, necessarie per il miglior funzionamento dell'opera, a spese del concessionario, per tutta la durata della concessione;
- Esecuzione dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree soggette a sistemazioni superficiali, a spese del concessionario, per la durata di 20 anni;
- Utilizzo da parte del concessionario di un corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie pari a 149.647,32 € (21,1747 €/mc x 7.052,8625 mc).

Stato iter amministrativo

La procedura è stata interrotta per motivi insorti tra il Municipio XII e il Dip.to Mobilità riguardanti l'uso delle somme dovute a titolo di diritto di superficie (all.5). Ad oggi non sono stati iniziati i lavori per la realizzazione dell'autorimessa.

C. VALUTAZIONE

Ai fini della valutazione, si è proceduto alla raccolta di notizie presso agenzie immobiliari specializzate della zona, network internet e presso le altre fonti accreditate per la valutazione degli immobili, tra cui l'Osservatorio dei Valori immobiliari di Roma a cura del Dipartimento del Territorio dell'Agenzia delle Entrate. Si è poi passati alla verifica e alla sintesi ragionata del materiale raccolto.

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Valori aggiornati all'anno 2014- Semestre 1

Comune: ROMA

Fascia/zona: Suburbana/SPINACETO-TOR DE' CENCI (VIALE DEGLI EROI DI CEFALONIA)

Codice di zona: E21

Microzona catastale n.: 177

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Box	NORMALE	1700	2250	L	8,5	10,8	L
Posti auto coperti	NORMALE	1150	1550	L	6	8,5	L

Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA.

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

Per i box situati in zona, L'Osservatorio del Mercato immobiliare individua un valore di mercato minimo di 1.700,00 €/mq e un valore massimo di 2.250,00 €/mq.

Indagine di mercato

L'indagine di mercato ha evidenziato una serie di valori di vendita che rapportati alle metrature hanno determinato i seguenti valori al metro quadro:

Bene in vendita nella zona di riferimento	Valori di mercato estrapolati da annunci sul territorio elencati dal minimo al massimo
n.	€/mq
1	1125,00
2	1224,50
3	1371,00
4	1428,50
5	1444,00
6	1469,00
7	1875,00
8	1950,00
9	2010,00
10	2200,00
Totale	16.097,00
Media	16.097,00/10 = 1.609,70

L'indagine di mercato ha permesso di determinare che i valori attribuiti alla zona per la vendita in piena proprietà di beni comparabili con quello in oggetto, oscillano tra un minimo di 1.125,00€/mq a un massimo di 2.200,00€/mq.

Calcolando come dallo schema precedente la media tra i valori ottenuti si avrà che il più probabile valore da attribuire all'autorimessa sarà di 1.609,70 €/mq.

Si consideri che negli annunci presenti sul territorio sono stati rilevati ma eliminati, poiché troppo distanti dalla media dei valori riportati, alcuni valori non affidabili perché molto alti o molto bassi.

Considerando le caratteristiche dei box in questione, si apporterà quindi un deprezzamento del 15% dato che per l'autorimessa il diritto

superficiario ha una durata temporale pari a 90 anni, ottenendo un valore di $1.609,70 - 15\% = 1.368,25 \text{ €/mq}$.

Calcolo della superficie commerciale e stima dei box

BOX AUTO LIVELLO -1

TIPOLOGIA BOX	QUANTITA'	AREAmq	AREATOT. mq
A (2,79x5,50m)	46	15,35	706,10
B (3,50x5,50m)	2	19,25	38,50
TOTALE	48		744,60

La superficie totale commerciale dei box auto risulta essere **744,60 mq**

Il valore dei box risulta essere:

$744,60 \text{ mq} \times 1.368,25 \text{ €/mq} = 1.018.798,90 \text{ €}$, che si arrotonda a **1.020.000,00 €**

Calcolo della superficie commerciale e stima dei posti auto a rotazione

POSTI AUTO A ROTAZIONE

TIPOLOGIA BOX	QUANTITA'	AREAmq	AREATOT. mq
C (2,79x5,50m)	20	15,35	307,00

La superficie totale commerciale dei posti auto a rotazione risulta essere **307,00 mq**

L'indagine di mercato ha evidenziato una serie di valori di affitto che rapportati alle metrature hanno determinato i seguenti valori al metro quadro dei box che poi con un opportuno coefficiente sarà ridotto al fine di determinare il valore del posto auto:

Box in affitto nella zona di riferimento	Valori di mercato estrapolati da annunci sul territorio elencati dal minimo al massimo
n.	€/mq al mese
1	4,00
2	7,50
3	8,00
4	8,40
5	8,70
Totale	36,60
Media	36,60/5 = 7,32

L'indagine di mercato ha permesso di determinare che i valori attribuiti alla zona per l'affitto di box auto in piena proprietà di beni comparabili con quello in oggetto, oscillano tra un minimo di 4,00 €/mq al mese a un massimo di 8,70 €/mq al mese.

Calcolando come dallo schema precedente la media tra i valori ottenuti si avrà che il più probabile valore da attribuire all'affitto di un box auto nella zona sarà di 7,32 €/mq al mese.

Si applica ora un coefficiente di riduzione considerando che un posto auto ha un valore di circa il 70% di quello di un box auto:

$$7,32 \text{ €/mq al mese} \times 0,70 = 5,12 \text{ €/mq al mese.}$$

Si effettua la stima per capitalizzazione dei redditi:

Si calcola:

$$5,12 \text{ €/mq al mese} \times 307,00 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} \times 50\% \text{ (indice utilizzazione)} = \\ 9.431,04 \text{ €/anno}$$

Ipotizzando un tasso di capitalizzazione media del 6% si ottiene un valore di 157.184,00 €.

Valore complessivo autorimessa

1.020.000,00 € (box) + 157.184,00 € (posti auto a rotazione) =

1.177.184,00 €

Detrazione oneri da versare al Comune di Roma

A tale importo dovrà essere sottratto il corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie, pari ad un importo di 149.647,32 €, calcolando:

1.177.184,00 € - 149.647,32 € = 1.027.536,70 €

Valore del diritto di superficie

Considerando l'importo calcolato come valore dell'autorimessa ipoteticamente realizzata, si stimerà come pari al 10% il più probabile valore del diritto di superficie per una durata di 90 anni.

Il valore attuale della convenzione in esame sarà quindi pari a 1.027.536,70 € x 10% = 102.753,67 € che si arrotonda a **103.000,00 € (Centotremila Euro).**

N.B. Nel calcolo effettuato dall'Ing. Scifoni nel capitolo di calcolo della "stima per capitalizzazione del reddito" viene effettuato un errore di calcolo dimenticando di dividere l'importo per il tasso di utilizzazione del 50% con conseguente errore riportato nei calcoli a seguire che aumentano il valore finale della convenzione.

ALLEGATI:

1. Inquadramento area di intervento
2. Elaborati progettuali
3. Convenzione
4. Indagine di mercato nella zona

6. STIMA PROGETTI PRIVI DI CONVENZIONE

CRITERI DI STIMA

Gli interventi previsti sono in attesa della stipula della Convenzione con il Comune di Roma, e perciò l'iter amministrativo non risulta ancora completato.

I progetti sono stati presentati e verranno stimati facendo riferimento agli elaborati prodotti.

Per il calcolo del compenso professionale si farà riferimento alle indicazioni per i compensi professionali degli architetti e degli ingegneri contenuti nel D.M. 143 del 31 ottobre 2013.

La stima del valore delle opere viene effettuata moltiplicando la superficie totale in metri quadri di ciascuna autorimessa, come calcolato dagli elaborati progettuali, per il costo di costruzione in €/mq.

Il costo di costruzione medio - storico di tutte le iniziative realizzate dalla Plauto Srl e dalle altre società del gruppo, come dalla stessa comunicato al sottoscritto, varia da 400,00 €/mq a 500,00 €/mq in funzione della complessità dell'autorimessa.

Si ritiene equo utilizzare la media dei due valori suddetti ritenendola corretta in relazione alla tipologia di opera edilizia.

6.1. CASTELLI ROMANI**A. LOCALIZZAZIONE E DATI PROGETTUALI**

L'area di intervento si trova nel Municipio VII, quartiere Tuscolano, ed è delimitata da Via Castel Gandolfo a est, Via Sermoneta a ovest, Via Rocca di Papa a sud, Via Albano a nord. La zona è servita dalla metro A e si trova tra le fermate di Colli Albani e Arco di Travertino, ed è accessibile da Via Albano, strada secondaria che collega Via Appia Nuova con Via Tuscolana.

Attualmente nel piazzale oggetto di intervento è localizzato un parcheggio in superficie circondato da aiuole alberate e confinante a sud con degli impianti sportivi e ad est con un'area per il mercato coperto. Il progetto riguarda la realizzazione, al di sotto del piazzale esistente, di un'autorimessa interrata di tre piani con la conseguente risistemazione e riqualificazione ambientale delle superfici soprastanti.

Dati progettuali:

LIVELLO	Box	Posti auto	Posti auto a rotazione	Sup. ingombro	Volume
-1	78	2			
-2	78	2			
-3	10		72		
TOTALE	166	4	72	3.154,27 mq	28.787,58 mc

L'autorimessa è dotata di tre corpi scala con annesso ascensore, e di due rampe carrabili di accesso a doppio senso a partire da Via Sermoneta.

La struttura, che dista circa 32,00 metri dagli edifici circostanti, è in parte prefabbricata e in parte gettata, con telaio in c.a. e fondazione a plinti su pali adatta alla conformazione del terreno.

I box prevedono la possibilità di predisporre la motorizzazione delle porte ed il comando a distanza, e sono serviti da un locale igienico per compartimento. Il progetto rispetta le norme per il superamento delle barriere architettoniche, la normativa antincendio, e garantisce una ventilazione naturale grazie ad aperture protette da apposite griglie.

La riqualificazione esterna prevede la sistemazione di una parte del giardino lungo Via Sermoneta ricavando, oltre all'accesso carrabile, anche degli accessi pedonali con scalinate per superare il dislivello del terreno che in questo fronte risulta essere di circa 2,50 metri. In adiacenza con gli impianti sportivi saranno ricavati spazi di sosta pedonale dotati di panchine. L'area soprastante verrà ripristinata e sarà valutata la possibilità di collocare strutture per il mercato rionale.

B. ASPETTI TECNICI E AMMINISTRATIVI

Dati catastali

L'area comunale in oggetto è individuata al Catasto terreni al Foglio n.909 all. 247, particella n. 114.

Dati urbanistici e edilizi

- Destinazione urbanistica dell'area dal PRG di Roma del 2008: Verde pubblico e servizi pubblici. Non sussiste alcun tipo di vincolo.

- Progetto presentato dalla Plauto S.r.l. all'Ufficio Extradipartimentale Parcheggi del Comune di Roma in data 24 ottobre 2007, in riferimento al Programma Urbano dei Parcheggi approvato con Delibera della Giunta Regionale n.12557 del 27/12/1989 in attuazione della Legge 122/89 per il triennio 1989/91
- Revisione del PUP adottata con Delibera del Consiglio Comunale n.904 del 13/12/90 e approvata con Delibera della Giunta Regionale n.2917 del 16/04/1991
- Aggiornamento del PUP adottato con Delibera del Consiglio Comunale n.442 del 17/12/91 e approvato con Delibera della Giunta Regionale n.3043 del 22/04/1992
- Approvazione della prima revisione del PUP con Delibera Comunale del Dicembre 1990 e Delibera Regionale dell'Aprile 1991
- Rilocalizzazione e accorpamento degli interventi previsti dal PUP con la previsione di posti auto a rotazione ad uso dei privati anche in deroga al vincolo di pertinenzialità, con Ordinanza del Commissario Delegato n.52 del 27 Luglio 2007 ai sensi dell'OPCM 26 Settembre 2006 n.3543
- L' autorimessa prevista per Piazzale Dei Castelli Romani accorpa i PUP 562 e 377 e i resti dei PUP 555/567/112, ed è indicata con il codice B1.4-101.
- L'autorimessa è indicata tra gli interventi prioritari con Ordinanza del Commissario Delegato n.129 del 27/11/2008

Stato iter amministrativo

Il progetto risulta approvato e resta in attesa della stipula della Convenzione con il Comune di Roma

C. VALUTAZIONE

Il parcheggio interrato in questione si sviluppa su tre livelli e ha una superficie totale di circa $3.154,27 \text{ mq} \times 3 = 9.462,81 \text{ mq}$.

Considerando un costo di costruzione medio di 450,00 €/mq, come individuato in precedenza, si avrà che:

$450 \text{ €/mq} \times 9.462,81 \text{ mq} = 4.258.264,50 \text{ €}$ che arrotondato sarà pari a **4.260.000,00 €**. Per il calcolo del compenso professionale si farà riferimento alle indicazioni per i compensi professionali degli architetti e degli ingegneri contenuti nel D.M. 143 del 31 ottobre 2013:

Valore dell'opera (V): **4.260.000,00 €**

Categoria d'opera: **Edilizia**

Parametro sul valore dell'opera (P) $0.03 + 10 / V^{0.4} = 5.229647\%$

Destinazione funzionale delle opere: **Residenza**

☒ **E.05 - Edifici, pertinenze, autorimesse semplici, senza particolari esigenze tecniche. Edifici provvisori di modesta importanza**

Grado di complessità (G): **0.65**

Progettazione definitiva

☒ QbII.07: Rilievi planoaltimetrici (art.24, comma 2, lettera c), d.P.R. 207/2010)

☒ QbII.09: Relazione geotecnica (art.26, comma 1, d.P.R. 207/2010)

- ✓ QbII.13 ⁽²⁾: Relazione geologica (art.26, comma 1, d.P.R. 207/10)
- ✓ QbII.24 ⁽²⁾: Studio di impatto ambientale o di fattibilità ambientale (VIA-VAS- AIA) – (art.24, comma 2, lettera e), d.P.R. 207/2010)
- ✓ QbII.25 ⁽²⁾: Piano di monitoraggio ambientale (art.164, d.Lgs 163/2006-art.10, comma 3, allegato XXI)

Progettazione esecutiva

- ✓ QbIII.01: Relazione generale e specialistiche, Elaborati grafici, Calcoli esecutivi (art.33, comma 1, lettere a), b), c), d), d.P.R. 207/10)
- ✓ QbIII.03: Computo metrico estimativo, Quadro economico, Elenco prezzi e eventuale analisi, Quadro dell'incidenza percentuale della quantità di manodopera (art.33, comma 1, lettere f), g), i), d.P.R. 207/10)
- ✓ QbIII.05: Piano di manutenzione dell'opera (art.33, comma 1, lettera e) d.P.R. 207/10)
- ✓ QbIII.07: Piano di Sicurezza e Coordinamento (art.33, comma 1, lettera f), d.P.R. 207/2010)

Prestazioni: QbII.07 (2,896.18), QbII.09 (8,688.54), QbII.13 (5,906.09), QbII.24 (13,032.80), QbII.25 (2,606.56), QbIII.01 (10,136.63), QbIII.03 (5,792.36), QbIII.05 (2,896.18), QbIII.07 (14,480.89),

Compenso al netto di spese ed oneri (CP) $\sum(V \times P \times G \times Q_i)$: **66.436,23 €**

Spese e oneri accessori non superiori a (22.96% del CP): **15.255,37 €**

Importi parziali: 66.436,23 € + 15.255,37 € = **81.691,60 €**

Il progetto in esame è quindi stimato per un valore attuale di
81.691,60 € che arrotondato sarà pari a:

82.000,00 € (Ottantaduemila Euro).

ALLEGATI:

1. Inquadramento area di intervento
2. Elaborati progettuali
3. Elenco elaborati prodotti
4. Ordinanze Sindacali:
 - Ordinanza n.52 del 27 Luglio 2007
 - Ordinanza n.129 del 27 Novembre 2008
 - Convenzione Tipo
 - Relazione tecnica all'Ordinanza di approvazione nuovo Piano Parcheggio

6.1. PIAZZA PIO XI

A. LOCALIZZAZIONE E DATI PROGETTUALI

L'area oggetto di intervento si trova nel Municipio XIII, quartiere Aurelio, all'intersezione tra Via Anastasio II, Via Gregorio VII e Via Leone XIII, importanti assi viari di collegamento urbano, ed è servita da linee autobus e metro A - fermata Baldo degli Ubaldi.

Il progetto dell'autorimessa si localizza in una parte di Piazza Pio XI, dove attualmente si trova un parcheggio in superficie.

Gli edifici che circondano la piazza sono di tipo misto residenziale - commerciale di cinque piani, mentre all'angolo sud - est si trova Villa Aurelia.

L'area risulta problematica sia per il consistente flusso veicolare che la attraversa sia per la sosta temporanea abusiva generata dalle attività commerciali.

Il progetto consiste nella previsione di un'autorimessa interrata di due livelli, accessibile tramite una rampa carrabile a doppio senso sulla Piazza dal lato di Via Gregorio VII, dotata di cancello scorrevole elettrocomandato.

L'accesso pedonale è assicurato da due corpi scala con ascensore emergenti dal livello stradale e dotati di porte a tenuta di fumo REI 120 e serrature di sicurezza esterne.

Dati progettuali:

LIVELLO	Quota di calpestio	Posti auto	Box	Sup. lorda mq	Sup. parcheggio mq	Volume mc
-1	- 4,35 m			2697,41	1.933,35	
-2	- 7,47 m			2697,41	1.899,01	
TOT		44	102	5.394,82	3.832,36	19.968,98

I box sono disposti ai due lati della corsia di distribuzione centrale a doppio senso di larghezza 5 metri, e sono di dimensioni 2,88 x 5,30 metri, salvo quelli per portatori di handicap che misurano 3,35 x 5,30 metri

La sistemazione esterna prevede la riorganizzazione generale del Piazzale e la realizzazione di parcheggi pertinenziali a pettine riservati agli abitanti della zona, con l'inserimento di isole spartitraffico in corrispondenza delle griglie di aerazione e dei volumi emergenti dell'autorimessa, eliminando la possibilità di parcheggiare in modo abusivo.

B. ASPETTI TECNICI E AMMINISTRATIVI**Dati catastali**

L'area comunale in oggetto è individuata al Catasto terreni al Foglio n.425 al di sotto della sede stradale di Piazza Pio XI.

Dati urbanistici e edilizi

- L'area oggetto di intervento, in base alle previsioni del PRG di Roma 2008, ricade negli ambiti di valorizzazione A2 "Spazi aperti di valore ambientale" nel sistema insediativo della città storica.

- L'autorimessa è inserita come nuovo intervento nell'Ordinanza Sindacale n. 98 del 13/02/2008 (Nuovo Codice B1.1-099, Mun. 18, posti auto 81 tra cui 57 pertinenziali e 24 rotazionali)
- L'autorimessa è indicata come intervento prioritario nell'Ordinanza Sindacale n.129 del 27/11/2008
- Il progetto è stato presentato all'Ufficio Extradipartimentale Parcheggi in data 8 Maggio 2008 prot. n.2390
- La Relazione Agronomica è stata presentata all'Ufficio Extradipartimentale Parcheggi in data 4 Settembre 2008 prot. n.3949
- Trasmissione Parere di Conformità del Comando Provinciale VVF a Ufficio Emergenza Traffico in data 23 marzo 2009
- Presentazione progetto a Ufficio Emergenza Traffico in data 28 aprile 2009 e in data 11 Maggio 2009
- Conferenza di Servizi Permanente del 28 Maggio 2009 per l'acquisizione dei pareri per l'approvazione del progetto
- Richiesta N.O. Impatto Acustico prot. 2719 del 1 Marzo 2001

Stato iter amministrativo

Il progetto dell'autorimessa di piazza Pio XI risulta approvato e resta in attesa della stipula della Convenzione con il Comune di Roma

C. VALUTAZIONE

Il parcheggio interrato in questione si sviluppa su due livelli e ha una superficie totale di $2.697,41 \text{ mq} \times 2 = 5.394,82 \text{ mq}$.

Considerando un costo di costruzione medio di 450,00 €/mq, come individuato in precedenza, si avrà che:

$450 \text{ €/mq} \times 5.394,82 \text{ mq} = 2.427.699,00 \text{ €}$ che arrotondato sarà pari a **2.430.000,00 €**.

Per il calcolo del compenso professionale si farà riferimento alle indicazioni per i compensi professionali degli architetti e degli ingegneri contenuti nel D.M. 143 del 31 ottobre 2013:

Valore dell'opera (V): **2.430.000,00 €**

Categoria d'opera: **Edilizia**

Parametro sul valore dell'opera (P) $0.03 + 10 / V^{0.4} = 5.790985\%$

Destinazione funzionale delle opere: **Residenza**

Ⓔ **E.05 - Edifici, pertinenze, autorimesse semplici, senza particolari esigenze tecniche. Edifici provvisori di modesta importanza**

Grado di complessità (G): **0.65**

Progettazione definitiva

- ✓ QbII.07: Rilievi planoaltimetrici (art.24, comma 2, lettera c), d.P.R. 207/2010)
- ✓ QbII.09: Relazione geotecnica (art.26, comma 1, d.P.R. 207/2010)
- ✓ QbII.13 ⁽²⁾: Relazione geologica (art.26, comma 1, d.P.R. 207/10))
- ✓ QbII.18: Elaborati di progettazione antincendio (d.m. 16/02/1982)
- ✓ QbII.20: Elaborati e relazioni per requisiti acustici (Legge 447/95-d.p.c.m. 512/97)

✓ QbII.24 ⁽²⁾: Studio di impatto ambientale o di fattibilità ambientale (VIA-VAS- AIA) –
(art.24, comma 2, lettera e), d.P.R. 207/2010)

✓ QbII.25 ⁽²⁾: Piano di monitoraggio ambientale (art.164, d.Lgs 163/2006-art.10,
comma 3, allegato XXI)

Progettazione esecutiva

✓ QbIII.01: Relazione generale e specialistiche, Elaborati grafici, Calcoli esecutivi
(art.33, comma 1, lettere a), b), c), d), d.P.R. 207/10)

✓ QbIII.03: Computo metrico estimativo, Quadro economico, Elenco prezzi e eventuale
analisi, Quadro dell'incidenza percentuale della quantità di manodopera (art.33, comma
1, lettere f), g), i), d.P.R. 207/10)

✓ QbIII.05: Piano di manutenzione dell'opera (art.33, comma 1, lettera e) d.P.R.
207/10)

Prestazioni: QbII.07 (1,829.37), QbII.09 (5,488.12), QbII.13 (3,619.12), QbII.18
(5,488.12), QbII.20 (1,829.37), QbII.24 (8,232.17), QbII.25 (1,646.43), QbIII.01
(6,402.80), QbIII.03 (3,658.74), QbIII.05 (1,829.37),

Compenso al netto di spese ed oneri (CP) $\sum(V \times P \times G \times Q_i)$: **40.023,63 €**

Spese e oneri accessori non superiori a (24.11% del CP): **9.648,04 €**

Importi parziali: 40.023,63 € + 9.648,04 € = **49.671,67 €**

Il progetto in esame è quindi stimato per un valore attuale di
49.671,67 € che arrotondato sarà pari a:

50.000,00 € (Cinquantamila Euro).

ALLEGATI:

1. Inquadramento area di intervento
2. Foglio catastale
3. Elaborati progettuali
4. Elenco elaborati prodotti
5. Ordinanze Sindacali:
 - Ordinanza Prot. 98 del 13 Febbraio 2008
 - Ordinanza n.129 del 27 Novembre 2008
 - Convenzione Tipo
 - Relazione tecnica all'Ordinanza di approvazione nuovo Piano Parcheggio

6.3. CANTIERE PIAZZA ANKARA

A. LOCALIZZAZIONE E DATI PROGETTUALI

L'area oggetto di intervento si trova nel Municipio II, quartiere Flaminio, all'intersezione tra Viale Tiziano e Viale Maresciallo Pilsudski, alle pendici di Monte Parioli.

Il progetto dell'autorimessa si localizza sotto la sede stradale e l'attuale parcheggio in superficie di Piazzale Ankara, ed è circondato ad ovest da edifici misti di tipo residenziale - commerciale di circa sei piani, mentre a nord troviamo lo Stadio Flaminio.

L'area circostante è caratterizzata da altre grandi attrezzature quali l'Auditorium Parco della Musica, il Palazzetto dello Sport, l'Accademia Nazionale di S. Cecilia, il MAXXI, importanti attrattori di traffico veicolare.

L'area è servita da numerose linee autobus e dal tram su Via Flaminia e Viale Tiziano.

Il progetto originario prevedeva la realizzazione di un'autorimessa interrata di 122 posti di cui 85 pertinenziali e 27 a rotazione.

Il progetto approvato in variante prevede invece un'autorimessa interrata di due piani, accessibile tramite due rampe carrabili a doppio senso dal fronte sud.

L'accesso pedonale è assicurato da quattro corpi scala e due ascensori tutti dotati di porte a tenuta di fumo REI 120 e serrature di sicurezza esterne.

Dati progettuali:

LIVELLO	Altezza	Box auto	Sup Ingombro mq	Sup. lorda mq	Sup.par camento mq	Volume mc
-1				4.276	3.075	
-2				4.276	2.925	
TOT	6,07 m	190	4.300	8.552	6.000	25.955

I box sono accessibili sul fronte sud grazie a due corsie distribuzione a doppio senso di larghezza 5 metri, e sono di dimensioni 2,88 x 5,40 metri, salvo i 3 box per portatori di handicap che misurano 3,60 x 5,30 metri.

La sistemazione esterna prevede la riorganizzazione del parcheggio a raso esistente e la creazione di un'aiuola alberata attrezzata al centro del percorso di distribuzione.

B. ASPETTI TECNICI E AMMINISTRATIVI**Dati catastali**

L'area comunale in oggetto è individuata al Catasto terreni al Foglio n.537 al di sotto della sede stradale di Piazzale Ankara.

Dati urbanistici e edilizi

- Progetto completo di 17 tavole presentato all'Ufficio Extradipartimentale Parcheggi, prot. n.2391 del 8/05/2008 (Ordinanza Sindacale n. 98 del 13 Febbraio 2008)

- Integrazione progetto presentata all'Ufficio Extradipartimentale Parcheggi prot. n.4089 del 21/09/2009 (Ordinanza Sindacale n. 129 del 27/11/ 2008)
- Parere di Conformità del Comando Provinciale VVF prot. n.65599 del 28/09/2009
- Parere della Soprintendenza Beni Archeologici prot. 2100 del 26/01/2011 che, ipotizzando la possibilità di rischio archeologico, suggerisce di effettuare ulteriori indagini ed eventualmente di spostare l'autorimessa ricollocando altrove i posti auto.

Stato iter amministrativo

Il progetto dell'autorimessa di Piazza Ankara risulta approvato e resta in attesa della stipula della Convenzione con il Comune di Roma

C. VALUTAZIONE

Il parcheggio interrato in questione si sviluppa su due livelli e ha una superficie totale di $4.276 \text{ mq} \times 2 = 8.552 \text{ mq}$.

Considerando un costo di costruzione medio di 450,00 €/mq, come individuato in precedenza, si avrà che:

$450,00 \text{ €/mq} \times 8.552 \text{ mq} = 3.848.400,00 \text{ €}$ che arrotondato sarà pari a **3.850.000,00 €**.

Per il calcolo del compenso professionale si farà riferimento alle indicazioni per i compensi professionali degli architetti e degli ingegneri contenuti nel D.M. 143 del 31 ottobre 2013:

Valore dell'opera (V): **3.850.000,00 €**

Categoria d'opera: **Edilizia**

Parametro sul valore dell'opera (P) $0.03 + 10 / V^{0.4} = 5.321751\%$

Destinazione funzionale delle opere: **Residenza**

E.05 - Edifici, pertinenze, autorimesse semplici, senza particolari esigenze tecniche. Edifici provvisori di modesta importanza

Grado di complessità (G): **0.65**

Progettazione definitiva

- ☒ QbII.07: Rilievi planoaltimetrici (art.24, comma 2, lettera c), d.P.R. 207/2010)
- ☒ QbII.09: Relazione geotecnica (art.26, comma 1, d.P.R. 207/2010)
- ☒ QbII.13 ⁽²⁾: Relazione geologica (art.26, comma 1, d.P.R. 207/10))
- ☒ QbII.20: Elaborati e relazioni per requisiti acustici (Legge 447/95-d.p.c.m. 512/97)
- ☒ QbII.25 ⁽²⁾: Piano di monitoraggio ambientale (art.164, d.Lgs 163/2006-art.10, comma 3, allegato XXI)

Progettazione esecutiva

- ☒ QbIII.01: Relazione generale e specialistiche, Elaborati grafici, Calcoli esecutivi (art.33, comma 1, lettere a), b), c), d), d.P.R. 207/10)
- ☒ QbIII.03: Computo metrico estimativo, Quadro economico, Elenco prezzi e eventuale analisi, Quadro dell'incidenza percentuale della quantità di manodopera (art.33, comma 1, lettere f), g), i), d.P.R. 207/10)

Prestazioni: QbII.07 (2,663.54), QbII.09 (7,990.61), QbII.13 (5,462.89), QbII.20 (2,663.54), QbII.25 (2,397.18), QbIII.01 (9,322.38), QbIII.03 (5,327.07),

Compenso al netto di spese ed oneri (CP) $\sum(V \times P \times G \times Q_i)$: **35.827,21 €**

Spese e oneri accessori non superiori a (23.22% del CP): **8.318,58 €**

Importi parziali: 35.827,21 € + 8.318,58 € = **44.145,79 €**

Il progetto in esame è quindi stimato per un valore attuale di
44.145,79 € che arrotondato sarà pari a:

44.000,00 € (Quarantaquattromila Euro).

ALLEGATI:

1. Inquadramento area di intervento
2. Foglio catastale
3. Elaborati progettuali
4. Elenco elaborati prodotti
5. Ordinanze Sindacali:
 - Ordinanza Prot. 98 del 13 Febbraio 2008
 - Ordinanza n.129 del 27 Novembre 2008
 - Convenzione Tipo
 - Relazione tecnica all'Ordinanza di approvazione nuovo Piano Parcheggi

6.4. CIRCONVALLAZIONE NOMENTANA 3

A. LOCALIZZAZIONE E DATI PROGETTUALI

L'area oggetto di intervento si trova nel Municipio II (ex III), quartiere Nomentano-Bologna, e occupa parte della Circonvallazione Nomentana nella porzione compresa tra Via Costantino Maes e Largo Rodolfo Lanciani, dove confluiscono Via di Sant'Angela Merici e Via Alessandro Canezza.

Il progetto dell'autorimessa si localizza sotto la sede stradale e l'attuale parcheggio in superficie, ed è circondato ad ovest da edifici misti di tipo residenziale - commerciale di circa sei piani, mentre a est si trovano i binari della ferrovia, localizzati ad una quota stradale inferiore. L'area è servita da linee di trasporto pubblico su gomma lungo Via Rodolfo Lanciani.

Il progetto prevede la realizzazione di un'autorimessa interrata di tre livelli, accessibile tramite una rampa carrabile circolare a doppio senso in corrispondenza di Largo Rodolfo Lanciani, dalla corsia interna della Circonvallazione Nomentana.

L'accesso pedonale è assicurato da tre corpi scala e un ascensore con uscite di sicurezza dotate di aperture antipanico.

La struttura è caratterizzata da elementi portanti in cemento armato, parzialmente o totalmente prefabbricati.

Dati progettuali:

Livello	Box Auto	Posto auto a rotazione	Sup Coperta mq	Sup.netta parcheggio mq	Volume mc
-1	58	24		1.282,28	
-2	58	24		1.282,28	
-3	56	26		1.283,56	
TOT	172	74	2.213,72	3.848,12	24.509,36

I box e i posti auto rotazionali sono accessibili grazie a una corsia centrale di distribuzione a doppio senso di larghezza pari a 5 metri.

La sistemazione esterna prevede la realizzazione di un'area attrezzata con spazi verdi e percorsi pedonali pavimentati con aree di sosta.

B. ASPETTI TECNICI E AMMINISTRATIVI**Dati catastali**

L'area comunale in oggetto è individuata al Catasto al Foglio n.581

Dati urbanistici e edilizi

- L'area oggetto di intervento, in base alle previsioni del PRG di Roma 2008, è destinata a viabilità e sede stradale.
- Adozione del Programma Urbano dei Parcheggi per il triennio 1989/91 in attuazione della L. 122/89, con Delibera Comunale n.2671 del 3/10/89, e approvazione con Delibera Regionale n.12557 del 27/12/89

- Revisione del PUP adottata con Delibera del Consiglio Comunale n.904 del 13/12/90 e approvata con Delibera della Giunta Regionale n.2917 del 16/04/1991
- Aggiornamento del PUP adottato con Delibera del Consiglio Comunale n.442 del 17/12/91 e approvato con Delibera della Giunta Regionale n.3043 del 22/04/1992
- Approvazione della prima revisione del PUP con Delibera Comunale del Dicembre 1990 e Delibera Regionale dell'Aprile 1991
- Approvazione del Piano degli interventi di riqualificazione viaria ed il Piano Parcheggi con Ordinanza n.2. del 12/10/2006
- Integrazione e modifica dell'Ordinanza n.52 del 27/07/2007, con Ordinanza n.98 del 13/02/2008 che ha inserito l'intervento nell'Allegato A con il codice B1.4-063

Stato iter amministrativo

Il progetto dell'autorimessa di Circonvallazione Nomentana 3 risulta approvato e resta in attesa della stipula della Convenzione con il Comune di Roma

C. VALUTAZIONE

Il parcheggio interrato in questione si sviluppa su tre livelli e ha una superficie totale di $2.213,72 \text{ mq} \times 3 = 6.641,16 \text{ mq}$.

Considerando un costo di costruzione medio di 450,00 €/mq, come individuato in precedenza, si avrà che:

450,00 €/mq x 6.641,16 mq = 2.988.522 € che arrotondato sarà pari a **2.990.000,00 €**. Per il calcolo del compenso professionale si farà riferimento alle indicazioni per i compensi professionali degli architetti e degli ingegneri contenuti nel D.M. 143 del 31 ottobre 2013:

Valore dell'opera (V): **2.990.000,00 €**

Categoria d'opera: **Edilizia**

Parametro sul valore dell'opera (P) $0.03 + 10 / V^{0.4} = 5.568807\%$

Destinazione funzionale delle opere: **Residenza**

❶ **E.05 - Edifici, pertinenze, autorimesse semplici, senza particolari esigenze tecniche. Edifici provvisori di modesta importanza**

Grado di complessità (G): **0.65**

Progettazione definitiva

- ☒ QbII.07: Rilievi planoaltimetrici (art.24, comma 2, lettera c), d.P.R. 207/2010)
- ☒ QbII.09: Relazione geotecnica (art.26, comma 1, d.P.R. 207/2010)
- ☒ QbII.13 ⁽²⁾: Relazione geologica (art.26, comma 1, d.P.R. 207/10))
- ☒ QbII.24 ⁽²⁾: Studio di impatto ambientale o di fattibilità ambientale (VIA-VAS- AIA) – (art.24, comma 2, lettera e), d.P.R. 207/2010)
- ☒ QbII.25 ⁽²⁾: Piano di monitoraggio ambientale (art.164, d.Lgs 163/2006-art.10, comma 3, allegato XXI)

Progettazione esecutiva

- ☒ QbIII.01: Relazione generale e specialistiche, Elaborati grafici, Calcoli esecutivi (art.33, comma 1, lettere a), b), c), d), d.P.R. 207/10)

✓ QbIII.03: Computo metrico estimativo, Quadro economico, Elenco prezzi e eventuale analisi, Quadro dell'incidenza percentuale della quantità di manodopera (art.33, comma 1, lettere f), g), i), d.P.R. 207/10)

✓ QbIII.05: Piano di manutenzione dell'opera (art.33, comma 1, lettera e) d.P.R. 207/10)

✓ QbIII.07: Piano di Sicurezza e Coordinamento (art.33, comma 1, lettera f), d.P.R. 207/2010)

Prestazioni: QbII.07 (2,170.50), QbII.09 (6,511.49), QbII.13 (4,502.09), QbII.24 (9,767.24), QbII.25 (1,953.45), QbIII.01 (7,596.74), QbIII.03 (4,341.00), QbIII.05 (2,170.50), QbIII.07 (10,852.49),

Compenso al netto di spese ed oneri (CP) $\sum (V \times P \times G \times Q_i)$: **49.729,95 €**

Spese e oneri accessori non superiori a (23.75% del CP): **11.813,75 €**

Importi parziali: 49.729,95 € + 11.813,75 € = **61.543,70 €**

Il progetto in esame è quindi stimato per un valore attuale di
61.543,70 € che arrotondato sarà pari a:

62.000,00 € (Sessantaduemila Euro)

ALLEGATI:

1. Inquadramento area di intervento

2. Elaborati progettuali

3. Elenco elaborati prodotti

4. Ordinanze Sindacali:

- Ordinanza n.52 del 27 Luglio 2007

- Ordinanza Prot. 98 del 13 Febbraio 2008

6.5. CANTIERE SUVERETO

A. LOCALIZZAZIONE E DATI PROGETTUALI

L'area oggetto di intervento si trova nel Municipio IV, quartiere Nuovo Salario-Serpentara, in corrispondenza del tratto stradale di Via Suvereto compreso tra Via Podenzana e Via Calcinaia.

Il progetto dell'autorimessa si localizza sotto la sede stradale e l'attuale parcheggio in superficie, nel quale si colloca un box prefabbricato per la vendita di frutta e verdura, ed è circondato lungo tre lati da edifici residenziali di quattro - cinque piani, mentre a nord-ovest si trova un'area recintata incolta.

L'area è attualmente disorganizzata ed è caratterizzata in parte da parcheggi autorizzati a raso, in parte da parcheggi abusivi.

Si evidenzia una domanda sia di parcheggi pubblici sia di quelli pertinenziali a servizio delle residenze.

Il progetto prevede la realizzazione di un'autorimessa interrata di due piani, accessibile tramite una rampa carrabili a doppio senso posizionata all'interno del parcheggio in superficie.

L'accesso pedonale è assicurato da due corpi scala di cui uno con annesso ascensore, dotati di uscite di sicurezza con apertura antipanico.

Dati progettuali:

LIVELLO	Box auto	Posti auto a rotazione	Sup Area intervento mq	Sup.netta parcheggio mq	Sup. coperta mq	Volume mc
-1	36	16		1353,54		
-2	36	16		1353,54		
TOT	72	32	1.938,74	2.707,08	1.767,86	11.526,56

I box e i posti auto a rotazione sono accessibili grazie a una corsia di distribuzione centrale a doppio senso di larghezza 5 metri, e sono previsti box adatti a portatori di handicap in numero adeguato.

B. ASPETTI TECNICI E AMMINISTRATIVI**Dati catastali**

L'area comunale in oggetto è individuata al Catasto terreni al Foglio n.265, sede stradale.

Dati urbanistici e edilizi

- L'area di progetto non è interessata da preesistenze archeologiche e non è sottoposta a vincoli.
- Destinazione da PRG di Roma 2008: Sistema dei servizi e delle infrastrutture - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale. Parte in Infrastrutture per la mobilità - strade.

- Progetto presentato all'Ufficio Extradipartimentale Parcheggi con prot. 478/07 del 02/11/2007, con riferimento al "Programma Urbano Parcheggi - Legge n. 122/89 - Via Suvereto PUP 331/91 - Codice B1.4-65
- Adozione del PUP per il triennio 1989/91 in attuazione della L.122/89 con Deliberazione del Commissario Straordinario n.2671 del 03/10/89 e approvazione con Deliberazione della Giunta Regionale n.12557 del 27/12/89
- Revisione del PUP adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n.904 del 13/12/90 approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n.2917 del 16/04/91
- Aggiornamento del PUP per l'anno 1991 adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.442 del 17/12/91 e approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n.3043 del 22/04/92
- Approvazione della prima revisione del PUP con Delibera Comunale del Dicembre 1990 e Delibera Regionale dell'Aprile 1991
- Approvazione della rimodulazione ed integrazione del Piano Parcheggi con Ordinanza del Commissario Delegato n.52 del 27/07/2007
- Approvazione del nuovo schema di Convenzione per la realizzazione dei progetti inseriti nell'elenco allegato all'Ordinanza 52/07, con Ordinanza del Commissario Delegato n.53 del 27/07/2007
- Rilocalizzazione del progetto PUP N.331, Piazza Carcano, e accorpamento dei posti auto residui del progetto PUP n.54, Piazza

Filattiera; Inserimento nell'elenco dei progetti allegato all'Ordinanza n.52/07 con Codice B1.4-65

- Approvazione del progetto del parcheggio interrato sito in via Suvereto, inserito nel Piano Parcheggi approvato con Ordinanza Commissariale n.129 del 27/11/2008, Codice intervento B1.4-065, con Ordinanza del Commissario Delegato ai sensi dell'OPCM N.3543 del 26/09/2006, N.382 del 09/06/2011

Stato iter amministrativo

Il progetto dell'autorimessa di via Suvereto risulta approvato e resta in attesa della stipula della Convenzione con il Comune di Roma

C. VALUTAZIONE

Il parcheggio interrato in questione si sviluppa su due livelli e ha una superficie totale di $1.767,86 \text{ mq} \times 2 = 3.535,72 \text{ mq}$.

Considerando un costo di costruzione medio di 450,00 €/mq, come individuato in precedenza, si avrà che:

$450,00 \text{ €/mq} \times 3.535,72 \text{ mq} = 1.591.074 \text{ €}$ che arrotondato sarà pari a **1.590.000,00 €**.

Per il calcolo del compenso professionale si farà riferimento alle indicazioni per i compensi professionali degli architetti e degli ingegneri contenuti nel D.M. 143 del 31 ottobre 2013:

Valore dell'opera (V): **1.590.000,00 €**

Categoria d'opera: **Edilizia**

Parametro sul valore dell'opera (P) $0.03 + 10 / V^{0.4} = 6.307053\%$

Destinazione funzionale delle opere: **Residenza**

● **E.05 - Edifici, pertinenze, autorimesse semplici, senza particolari esigenze tecniche. Edifici provvisori di modesta importanza**

Grado di complessità (G): **0.65**

Progettazione definitiva

- ☒ QbII.07: Rilievi planoaltimetrici (art.24, comma 2, lettera c), d.P.R. 207/2010)
- ☒ QbII.09: Relazione geotecnica (art.26, comma 1, d.P.R. 207/2010)
- ☒ QbII.13 ⁽²⁾: Relazione geologica (art.26, comma 1, d.P.R. 207/10))
- ☒ QbII.24 ⁽²⁾: Studio di impatto ambientale o di fattibilità ambientale (VIA-VAS- AIA) – (art.24, comma 2, lettera e), d.P.R. 207/2010)
- ☒ QbII.25 ⁽²⁾: Piano di monitoraggio ambientale (art.164, d.Lgs 163/2006-art.10, comma 3, allegato XXI)

Progettazione esecutiva

- ☒ QbIII.01: Relazione generale e specialistiche, Elaborati grafici, Calcoli esecutivi (art.33, comma 1, lettere a), b), c), d), d.P.R. 207/10)
- ☒ QbIII.03: Computo metrico estimativo, Quadro economico, Elenco prezzi e eventuale analisi, Quadro dell'incidenza percentuale della quantità di manodopera (art.33, comma 1, lettere f), g), i), d.P.R. 207/10)
- ☒ QbIII.05: Piano di manutenzione dell'opera (art.33, comma 1, lettera e) d.P.R. 207/10)
- ☒ QbIII.07: Piano di Sicurezza e Coordinamento (art.33, comma 1, lettera f), d.P.R. 207/2010)

Prestazioni: QbII.07 (1,303.67), QbII.09 (3,911.00), QbII.13 (2,635.87), QbII.24 (5,866.51), QbII.25 (1,173.30), QbIII.01 (4,562.84), QbIII.03 (2,607.34), QbIII.05 (1,303.67), QbIII.07 (6,518.34),

Compenso al netto di spese ed oneri (CP) $\sum(V \times P \times G \times Q_i)$: **29.882,52 €**

Spese e oneri accessori non superiori a (24.63% del CP): **7.360,31 €**

Importi parziali: 29.882,52 € + 7.360,31 € = **37.242,83 €**

Il progetto in esame è quindi stimato per un valore attuale di
37.242,83 € che arrotondato sarà pari a:

37.000,00 € (Trentasettemila Euro).

ALLEGATI:

1. Inquadramento area di intervento
2. Aerofotogrammetria
3. Elaborati progettuali
4. Elenco elaborati prodotti
5. Ordinanze Sindacali:
 - Ordinanza n.52 del 27 Luglio 2007
 - Ordinanza n.129 del 27 Novembre 2008
 - Convenzione Tipo
 - Relazione tecnica all'Ordinanza di approvazione nuovo Piano Parcheggi

6.6. CANTIERE MASSINI**A. LOCALIZZAZIONE E DATI PROGETTUALI**

L'area oggetto di intervento si trova nel Municipio V in Via Cesare Massini, strada locale situata nei pressi dell'intersezione a livello tra l'Autostrada Roma-L'Aquila e Via Palmiro Togliatti.

Il tessuto circostante è di tipo residenziale, costituito prevalentemente da edifici a blocco di circa 9 piani, ed è servito da linee di trasporto pubblico su gomma e da linee tram, mentre la fermata della metro B più vicina è quella di S. Maria del Soccorso che si trova ad una distanza di circa 1,5 metri.

Il progetto dell'autorimessa si localizza sotto parte della sede stradale di Via Massini e parte del Parco "Baden Powell" che si trova sul fronte ovest, ed è raggiungibile da Viale Sacco e Vanzini che delimita l'area verso nord. La sede stradale ha una larghezza di 19 metri e presenta due carreggiate a doppio senso di marcia, con banchina centrale e ampi marciapiedi laterali, ed un parcheggio a raso utilizzato dai residenti ma anche dai fruitori del parco.

Il progetto prevede la realizzazione di un'autorimessa interrata di tre piani e 116 posti auto compelsivi, accessibile dalla parte terminale della via stessa tramite una rampa carrabile a cielo aperto a doppio senso di marcia, avente una larghezza di 4,50 metri. L'accesso pedonale è assicurato da due corpi scala e un ascensore che fungono anche da uscite di sicurezza.

Dati progettuali:

Livelli	Piano di calpestio m	Box auto	Posti auto a rotazione	Sup.area intervento mq	Sup.parc amento mq	Sup coperta mq	Volume mc
-1	- 2,75				1076,55		
-2	- 5,45				1142,45		
-3	- 8,15				1144,37		
TOT		78	38	2490,08	3363,37	1498,25	11.511,24

I box e i posti auto a rotazione sono accessibili grazie a una corsia di distribuzione a doppio senso di larghezza pari a circa 5 metri, ed hanno entrambi una dimensione standard di 5,30 x 2,80 metri. Sono inclusi inoltre parcheggi per persone disabili della misura di 5,30 x 4,08 metri (un posto a rotazione al primo livello, un box al secondo e un box al terzo). Il parcheggio costituisce un unico comparto nel rispetto della normativa antincendio, è dotato di aperture superficiali per la ventilazione naturale e di pareti REI 90 tra un box e l'altro.

La sistemazione esterna prevede il ripristino del parcheggio a raso esistente e la sistemazione a verde di arredo per le parti rimanenti.

B. ASPETTI TECNICI E AMMINISTRATIVI**Dati catastali**

L'area comunale in oggetto è individuata al Catasto terreni al Foglio n.608, Part. 478-530-533.

Dati urbanistici e edilizi

- L'area di progetto non è interessata da preesistenze archeologiche e non è sottoposta a vincoli.
- Destinazione da PRG di Roma 2008: Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale
- Progetto presentato all'Ufficio Extradipartimentale Parcheggi con prot. 3/06 del 02/02/2006 in riferimento all' Ordinanza Sindacale n. 98 del 13/02/2008
- Progetto inserito nell'ambito del PUP in base alla L.122/89 con Codice B1.1-077.
- Elaborazione PUP per il triennio 1989/91, adottato con Delibera Comunale n.2671 del 3/10/89 e approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 12557 del 27/12/1989
- Revisione del PUP adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n.904 del 13/12/90 e approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n.2917 del 16/04/91
- Aggiornamento del PUP per l'anno 1991, adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.442 del 17/12/91 e approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n.3043 del 22/04/92
- Approvazione della prima revisione del PUP con Delibera Comunale del Dicembre 1990 e Delibera Regionale dell'Aprile 1991
- Approvazione della rimodulazione ed integrazione del Piano Parcheggi con Ordinanza del Commissario Delegato n.52 del 27/07/2007

- Approvazione del nuovo schema di Convenzione per la realizzazione dei progetti inseriti nell'elenco allegato all'Ordinanza 52/07, con Ordinanza del Commissario Delegato n.53 del 27/07/2007
- Approvazione della rimodulazione ed integrazione del Piano Parcheggio con inserimento di nuovi interventi, con Ordinanza del Commissario Delegato ai sensi dell'OPCM N.3543 del 26/09/2006 N.3543, Prot. n.28 del 13/02/2008
- Approvazione delle modifiche ed integrazioni al Piano Parcheggio e alla Convenzione per la concessione del diritto di superficie, con Ordinanza del Commissario Delegato ai sensi dell'OPCM n.3543 del 26/09/2006, N.3543, n.28 del 27/11/2008

Stato iter amministrativo

Il progetto dell'autorimessa di via Massini risulta approvato e resta in attesa della stipula della Convenzione con il Comune di Roma

C. VALUTAZIONE

Il parcheggio interrato in questione si sviluppa su tre livelli e ha una superficie totale di $1.498,25 \text{ mq} \times 3 = 4.494,75 \text{ mq}$.

Considerando un costo di costruzione medio di 450,00 €/mq, come individuato in precedenza, si avrà che:

$450,00 \text{ €/mq} \times 4.494,75 \text{ mq} = 2.022.637,50 \text{ €}$ che arrotondato sarà pari a **2.020.000,00 €**. Per il calcolo del compenso professionale si farà

riferimento alle indicazioni per i compensi professionali degli architetti e degli ingegneri contenuti nel D.M. 143 del 31 ottobre 2013:

Valore dell'opera (V): **2.020.000,00 €**

Categoria d'opera: **Edilizia**

Parametro sul valore dell'opera (P) $0.03 + 10 / V^{0.4} = 6.005104\%$

Destinazione funzionale delle opere: **Residenza**

● **E.05 - Edifici, pertinenze, autorimesse semplici, senza particolari esigenze tecniche. Edifici provvisori di modesta importanza**

Grado di complessità (G): **0.65**

Progettazione definitiva

- ☒ QbII.07: Rilievi planoaltimetrici (art.24, comma 2, lettera c), d.P.R. 207/2010)
- ☒ QbII.09: Relazione geotecnica (art.26, comma 1, d.P.R. 207/2010)
- ☒ QbII.13 ⁽²⁾: Relazione geologica (art.26, comma 1, d.P.R. 207/10))
- ☒ QbII.24 ⁽²⁾: Studio di impatto ambientale o di fattibilità ambientale (VIA-VAS- AIA) – (art.24, comma 2, lettera e), d.P.R. 207/2010)
- ☒ QbII.25 ⁽²⁾: Piano di monitoraggio ambientale (art.164, d.Lgs 163/2006-art.10, comma 3, allegato XXI)

Progettazione esecutiva

- ☒ QbIII.01: Relazione generale e specialistiche, Elaborati grafici, Calcoli esecutivi (art.33, comma 1, lettere a), b), c), d), d.P.R. 207/10)
- ☒ QbIII.03: Computo metrico estimativo, Quadro economico, Elenco prezzi e eventuale analisi, Quadro dell'incidenza percentuale della quantità di manodopera (art.33, comma 1, lettere f), g), i), d.P.R. 207/10)

✓ QbIII.05: Piano di manutenzione dell'opera (art.33, comma 1, lettera e) d.P.R. 207/10)

✓ QbIII.07: Piano di Sicurezza e Coordinamento (art.33, comma 1, lettera f), d.P.R. 207/2010)

Prestazioni: QbII.07 (1,576.94), QbII.09 (4,730.82), QbII.13 (3,121.03), QbII.24 (7,096.23), QbII.25 (1,419.25), QbIII.01 (5,519.29), QbIII.03 (3,153.88), QbIII.05 (1,576.94), QbIII.07 (7,884.70),

Compenso al netto di spese ed oneri (CP) $\sum(V \times P \times G \times Q_i)$: **36.079,08 €**

Spese e oneri accessori non superiori a (24.36% del CP): **8.789,75 €**

Importi parziali: 36.079,08 € + 8.789,75 € = **44.868,83 €**

Il progetto in esame è quindi stimato per un valore attuale di 44.868,83 € che arrotondato sarà pari a:

45.000,00 € (Quarantacinquemila Euro).

ALLEGATI:

1. Inquadramento area di intervento

2. Elaborati progettuali

3. Elenco elaborati prodotti

4. Ordinanze Sindacali:

- Ordinanza prot.98 del 13 Febbraio 2008

- Ordinanza n.129 del 27 Novembre 2008

- Convenzione Tipo

- Relazione tecnica all'Ordinanza di approvazione nuovo Piano Parcheggio

6.7. GOTTARDO**A. LOCALIZZAZIONE E DATI PROGETTUALI**

L'area di intervento si trova nel Municipio IV, quartiere Monte Sacro, nella porzione stradale di Viale Gottardo compresa tra Via Monte Somma e Via Monte Nevoso. Attualmente la zona è occupata in superficie dalla sede stradale e da un parcheggio a raso, in parte non autorizzato. A sud è circondata da palazzine residenziali di tre - cinque piani con attività artigianali al piano terra, mentre a Nord-Ovest è presente un'area di deposito situata ad una quota inferiore.

Il progetto riguarda la realizzazione di un'autorimessa interrata di due piani destinata ad ospitare box auto pertinenziali e posti auto rotazionali.

Dati progettuali:

LIVELLO	Box	Posti auto a rotazione	Sup.parcamento mq	Sup. coperta mq	Sup. area intervento mq	Volume mc
-1	34	13	760,50			
-2	32	15	761,74			
TOTALE	66	28	1.522,24	1.356,54	1.624,16	10.439,34

L'autorimessa è dotata di un corpo scala con annesso ascensore, e di una rampa carrabile di accesso a doppio senso a partire da Viale Gottardo. I box e i posti auto sono accessibili tramite una corsia centrale di distribuzione a doppio senso di larghezza pari a 5 metri.

Il progetto rispetta le norme per il superamento delle barriere architettoniche e la normativa antincendio, ed è presente un servizio igienico per piano accessibile ai portatori di handicap.

La sistemazione esterna prevede una modifica della sede stradale attuale con l'inserimento di percorsi pedonali pavimentati e attraversamenti pedonali segnalati.

B. ASPETTI TECNICI E AMMINISTRATIVI

Dati catastali

L'area comunale in oggetto è individuata al Catasto terreni al Foglio n.278, particella sede stradale.

Dati urbanistici e edilizi

- Destinazione urbanistica dell'area dal PRG di Roma del 2008: Sistemi e Regole - Sistema dei servizi e delle infrastrutture: strada (infrastrutture per la mobilità). Non sussistono vincoli archeologici
- L'area rientra nel P.T.P. 15/9 "Valle Aniene", approvato con L.R. 24/98
- Progetto presentato dalla Plauto S.r.l. all'Ufficio Extradipartimentale Parcheggi del Comune di Roma in data 24/10/2007, in riferimento al Programma Urbano Parcheggi approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n.12557 del 27/12/1989, in attuazione della Legge 122/89 per il triennio 1989/9: Viale Gottardo PUP 338/91 - Codice B1.4-66
- Inserimento dell'intervento di Viale Gottardo - Codice B1.4-66 con Ordinanza del Commissario Delegato n. 52/2007 e inserimento tra gli

interventi prioritari con Ordinanza n. 129 del 27/11/2008.

- Revisione del PUP adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n.904 del 13/12/990 e approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n.2917 del 16/04/91.
- Aggiornamento del PUP per l'anno 1991 adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.442 del 17/12/991 e approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n.3043 del 22/04/92.
- Approvazione della prima revisione del PUP con Delibera Comunale del Dicembre 1990 e con Delibera Regionale dell'Aprile 1991

Stato iter amministrativo

Il progetto dell'autorimessa di Viale Gottardo risulta approvato e resta in attesa della stipula della Convenzione con il Comune di Roma.

C. VALUTAZIONE

Il parcheggio interrato in questione si sviluppa su due livelli e ha una superficie totale di $1.356,54 \text{ mq} \times 2 = 2.713,08 \text{ mq}$.

Considerando un costo di costruzione medio di 450,00 €/mq, come individuato in precedenza, si avrà che:

$450,00 \text{ €/mq} \times 2.713,08 \text{ mq} = 1.220.886,00 \text{ €}$ che arrotondato sarà pari a **1.220.000,00 €**. Per il calcolo del compenso professionale si farà riferimento alle indicazioni per i compensi professionali degli architetti e degli ingegneri contenuti nel D.M. 143 del 31 ottobre 2013:

Valore dell'opera (V): **1.220.000,00 €**

Categoria d'opera: **Edilizia**

Parametro sul valore dell'opera (P) $0.03 + 10 / V^{0.4} = 6.676682\%$

Destinazione funzionale delle opere: **Residenza**

❶ **E.05 - Edifici, pertinenze, autorimesse semplici, senza particolari esigenze tecniche. Edifici provvisori di modesta importanza**

Grado di complessità (G): **0.65**

Progettazione definitiva

- ☒ QbII.07: Rilievi planoaltimetrici (art.24, comma 2, lettera c), d.P.R. 207/2010)
- ☒ QbII.09: Relazione geotecnica (art.26, comma 1, d.P.R. 207/2010)
- ☒ QbII.13 ⁽²⁾: Relazione geologica (art.26, comma 1, d.P.R. 207/10))
- ☒ QbII.20: Elaborati e relazioni per requisiti acustici (Legge 447/95-d.p.c.m. 512/97)
- ☒ QbII.24 ⁽²⁾: Studio di impatto ambientale o di fattibilità ambientale (VIA-VAS- AIA) – (art.24, comma 2, lettera e), d.P.R. 207/2010)
- ☒ QbII.25 ⁽²⁾: Piano di monitoraggio ambientale (art.164, d.Lgs 163/2006-art.10, comma 3, allegato XXI)

Progettazione esecutiva

- ☒ QbIII.01: Relazione generale e specialistiche, Elaborati grafici, Calcoli esecutivi (art.33, comma 1, lettere a), b), c), d), d.P.R. 207/10)
- ☒ QbIII.03: Computo metrico estimativo, Quadro economico, Elenco prezzi e eventuale analisi, Quadro dell'incidenza percentuale della quantità di manodopera (art.33, comma 1, lettere f), g), i), d.P.R. 207/10)
- ☒ QbIII.05: Piano di manutenzione dell'opera (art.33, comma 1, lettera e) d.P.R. 207/10)

✓ QbIII.07: Piano di Sicurezza e Coordinamento (art.33, comma 1, lettera f), d.P.R. 207/2010)

Prestazioni: QbII.07 (1,058.92), QbII.09 (3,176.77), QbII.13 (2,229.21), QbII.20 (1,058.92), QbII.24 (4,765.15), QbII.25 (953.03), QbIII.01 (3,706.23), QbIII.03 (2,117.84), QbIII.05 (1,058.92), QbIII.07 (5,294.61),

Compenso al netto di spese ed oneri (CP) $\sum (V \times P \times G \times Q_i)$: **25.419,60 €**

Spese e oneri accessori non superiori a (24.86% del CP): **6.319,80 €**

Importi parziali: 25.419,60 € + 6.319,80 € = **31.739,40 €**

Il progetto in esame è quindi stimato per un valore attuale di 31.739,40 € che arrotondato sarà pari a:

32.000,00 € (Trentaduemila Euro).

ALLEGATI:

1. Inquadramento area di intervento
2. Foglio catastale
3. Elaborati progettuali
4. Elenco elaborati prodotti
5. Ordinanze Sindacali:
 - Ordinanza n.52 del 27 Luglio 2007
 - Ordinanza n.129 del 27 Novembre 2008
 - Convenzione Tipo
 - Relazione tecnica all'Ordinanza di approvazione nuovo Piano Parcheggi

6.8. CARABELLI**A. LOCALIZZAZIONE E DATI PROGETTUALI**

L'area di intervento si trova nel Municipio XIII del Comune di Roma, località Ostia, in parte della sede stradale di Via Aristide Carabelli occupata da un'aiuola verde spartitraffico, compresa tra Via Danilo Stieповich e Via Costanzo Casana.

Il tessuto circostante è caratterizzato da edifici residenziali di circa 6 piani con attività commerciali al piano terra, ed è servito da linee di trasporto pubblico su gomma.

Il progetto riguarda la realizzazione di un'autorimessa interrata di un piano, destinata ad ospitare 55 box auto.

Dati progettuali:

LIVELLO	Quota	Box auto	Sup. coperta mq	Sup. area intervento mq	Volume mc
-1	- 4,20 m	55	1.815,74	1.936,87	6221,49

L'autorimessa è distante circa 20 metri dagli edifici circostanti, è dotata di due corpi scala e un ascensore, ed è accessibile dai veicoli tramite una rampa carrabile a doppio senso con pendenza del 20% . I box auto singoli (2,88 x 5,8 metri) e i box per portatori di handicap (3,78 x 5,8 metri) sono accessibili tramite corsie di distribuzione a doppio senso di larghezza pari a 5,10 metri, con raggi di curvatura che vanno da 3,75 metri a 8,25 metri. L'uscita pedonale di sicurezza presenta una larghezza di 1,20 metri con aperture antipanico.

Il progetto rispetta le norme per il superamento delle barriere architettoniche e la normativa antincendio, ed è presente un servizio igienico accessibile dai portatori di handicap.

B. ASPETTI TECNICI E AMMINISTRATIVI

Dati catastali

L'area comunale in oggetto è individuata al Catasto terreni al Foglio n.1079, allegati 229.

Dati urbanistici e edilizi

- Destinazione da PRG di Roma 2008: Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale. Non sussistono vincoli archeologici.
- Progetto presentato dalla Società proponente al Comune di Roma, Dip. VII Politiche della mobilità servizio park. 1, in data 02/02/2006 con riferimento al "Programma Urbano Parcheggi - Autorimessa Via Carabelli PUP 387/91 Progetto esecutivo - Nuovi tipi".
- Il progetto fa parte del Programma Urbano Parcheggi per il triennio 1989/91, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 12557 del 27/12/1989, in attuazione della Legge 122/89 per il triennio 1989/91
- Revisione del PUP adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n.904 del 13/12/990 e approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n.2917 del 16/04/91

- Aggiornamento del PUP per l'anno 1991 adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 442 del 17/12/991 e approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 3043 del 22/04/92
- Approvazione della prima revisione del PUP con Delibera Comunale del Dicembre 1990 e con Delibera Regione dell'Aprile 1991

Stato iter amministrativo

Il progetto dell'autorimessa di Via Aristide Carabelli risulta approvato e resta in attesa della stipula della Convenzione con il Comune di Roma.

C. VALUTAZIONE

Il parcheggio interrato in questione si sviluppa su un livello e ha una superficie totale di 1.815,74 mq.

Considerando un costo di costruzione medio di 450,00 €/mq, come individuato in precedenza, si avrà che:

$450,00 \text{ €/mq} \times 1.815,74 \text{ mq} = 817.083,00 \text{ €}$ che arrotondato sarà pari a **820.000,00 €.**

Per il calcolo del compenso professionale si farà riferimento alle indicazioni per i compensi professionali degli architetti e degli ingegneri contenuti nel D.M. 143 del 31 ottobre 2013:

Valore dell'opera (V): **820.000,00 €**

Categoria d'opera: **Edilizia**

Parametro sul valore dell'opera (P) $0.03 + 10 / V^{0.4} = 7.309972\%$

Destinazione funzionale delle opere: **Residenza**

● **E.05 - Edifici, pertinenze, autorimesse semplici, senza particolari esigenze tecniche. Edifici provvisori di modesta importanza**

Grado di complessità (G): **0.65**

Progettazione definitiva

- ☒ QbII.07: Rilievi planoaltimetrici (art.24, comma 2, lettera c), d.P.R. 207/2010)
- ☒ QbII.09: Relazione geotecnica (art.26, comma 1, d.P.R. 207/2010)
- ☒ QbII.18: Elaborati di progettazione antincendio (d.m. 16/02/1982)
- ☒ QbII.24 ⁽²⁾: Studio di impatto ambientale o di fattibilità ambientale (VIA-VAS- AIA) – (art.24, comma 2, lettera e), d.P.R. 207/2010)

Progettazione esecutiva

- ☒ QbIII.01: Relazione generale e specialistiche, Elaborati grafici, Calcoli esecutivi (art.33, comma 1, lettere a), b), c), d), d.P.R. 207/10)
- ☒ QbIII.03: Computo metrico estimativo, Quadro economico, Elenco prezzi e eventuale analisi, Quadro dell'incidenza percentuale della quantità di manodopera (art.33, comma 1, lettere f), g), i), d.P.R. 207/10)
- ☒ QbIII.05: Piano di manutenzione dell'opera (art.33, comma 1, lettera e) d.P.R. 207/10)
- ☒ QbIII.07: Piano di Sicurezza e Coordinamento (art.33, comma 1, lettera f), d.P.R. 207/2010)

Prestazioni: QbII.07 (779.24), QbII.09 (2,337.73), QbII.18 (2,337.73), QbII.24 (3,506.59), QbIII.01 (2,727.35), QbIII.03 (1,558.49), QbIII.05 (779.24), QbIII.07 (3,896.22),

Compenso al netto di spese ed oneri (CP) $\Sigma(V \times P \times G \times Q_i)$: **17.922,59 €**

Spese e oneri accessori non superiori a (25.00% del CP): **4.480,50 €**

Importi parziali: 17.922,59 € + 4.480,50 € = **22.403,09 €**

Il progetto in esame è quindi stimato per un valore attuale di
22.403,09 € che arrotondato sarà pari a:

22.000,00 € (Ventiduemila Euro).

ALLEGATI:

1. Inquadramento area di intervento
2. Elaborati progettuali
3. Elenco elaborati prodotti
4. Ordinanze Sindacali:
 - Ordinanza n.52 del 27 Luglio 2007
 - Ordinanza n.129 del 27 Novembre 2008
 - Convenzione Tipo
 - Relazione tecnica all'Ordinanza di approvazione nuovo Piano Parcheggio

7. CONCLUSIONI

Si sintetizzano nello schema a seguire le valutazioni effettuate per i
beni oggetto di stima:

PRODOTTI FINITI IN ATTESA DI VENDITA	VALORE DI STIMA
3.1 Box Scarpato	1.090.000,00 €
3.2 Box Thovez	440.000,00 €
3.3 Box Galati	50.000,00 €
3.4 Box San Felice Circeo	585.000,00 €
3.5 Box Di Dono	615.000,00 €
3.6 Locali Accademia degli Agiati	13.000,00 €
3.7 Locali Giustiniano Imperatore	7.000,00 €
3.8 Locali Penazzato/Altobelli	8.000,00 €
3.9 Locali Gregorio VII	92.000,00 €
Totale	2.900.000,00 €

PRODOTTI IN FASE DI COMPLETAMENTO	VALORE DI STIMA
4.1 Cantiere Lodi	5.400.000,00 €
4.2 Cantiere Penazzato/Sorel	98.000,00 €
4.3 Cantiere Tovaglieri	150.000,00 €
Totale	5.648.000,00 €

LUCA PUNZI ARCHITETTO

CTU del Tribunale Civile e Penale di Roma
Via Achille Loria, 39 - 00191 Roma - Tel 06.3322.1811 - Fax 06.3321.3387 - Cell 338.2803979

PRODOTTI IN CONVENZIONE	VALORE DI STIMA
5.1 Anagni	465.000,00 €
5.2 Stazione Ostia Lido	170.000,00 €
5.3 Pacchiarotti	130.000,00 €
5.4 Nobiliore	540.000,00 €
5.5 VI Miglio	145.000,00 €
5.6 Banzi	130.000,00 €
5.7 Renzini	103.000,00 €
Totale	1.683.000,00 €

PROGETTI PRIVI DI CONVENZIONE	VALORE DI STIMA
6.1 Castelli Romani	82.000,00 €
6.2 Piazza Pio XI	50.000,00 €
6.3 Piazza Ankara	44.000,00 €
6.4 Circonvallazione Nomentana 3	62.000,00 €
6.5 Suvereto	37.000,00 €
6.6 Massini	45.000,00 €
6.7 Gottardo	32.000,00 €
6.8 Carabelli	22.000,00 €
Totale	374.000,00 €

Si sommano quindi i totali dei quattro gruppi di beni come sopra identificati:

2.900.000,00 € + 5.648.000,00 € + 1.683.000,00 € + 374.000,00 € =
10.605.000,00 € (Diecimilioneisecentocinquemila Euro).

Tale valore corrisponde al totale stimato all'attualità dei beni indicati nel piano e nella proposta concordataria di PLAUTO S.r.l. in liquidazione

Roma, 24.04.2015

Il Consulente Tecnico

Arch. Luca Punzi

