Comune di Riano (RM)

Perimetro di seconda convenzione "Piana Perina Settemonti" - Comparto II - Piano Attuativo in variante

Art.4 L.R.36/87

Progettista:
Ing. Giorgio MOLINARIO

Oggetto :

RELAZIONE TECNICA

Elaborato :

1

Data :

Giugno 2021

REGIONE LAZIO

CITTÀ METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

COMUNE DI RIANO

PERIMETRO DI SECONDA CONVENZIONE "Piana Perina Settemonti"
COMPARTO II - PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE

Art.4 Legge Regionale 36/87

RELAZIONE TECNICA

25 Giugno 2021

Tecnico Incaricato: Ing. Giorgio Molinario

SOMMARIO:

PREMESSA **3**
ELABORATI DEL PIANO **5**
1 - ELEMENTI DI INQUADRAMENTO **6**
1.1 - ITER PREGRESSI 6
1.2 - MOTIVAZIONI E OBIETTIVI 7
1.3 - LA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE 7
1.4 - DEFINIZIONE DELL'AREA DI PIANO 8
1.5 - IL P.T.P.G. 8
1.6 - GLI USI CIVICI 8
1.7 - RISPETTO FERROVIARIO 8
2 - ASPETTI PAESAGGISTICI **9**
2.1 - BENI PAESAGGISTICI 9
2.2 - IL PTPR 11
2.3 - PAESAGGI 12
3 - IL PIANO **13**
3.1 - LA VARIANTE URBANISTICA PROPOSTA DAL PIANO 14
3.2 - LA ZONIZZAZIONE DI PIANO 15
3.3 - LA SOTTOZONA D2.1* MAGAZZINI, ATTIVITÀ PRODUTTIVA 15
3.4 - LA SOTTOZONA F9* SERVIZI ABITATIVI E RICETTIVI DELL'ATTIVITÀ PRODUTTIVA 16
4 - LE OPERE DI URBANIZZAZIONE E RECUPERO AMBIENTALE **17**
4.1 - IL PERCORSO AMMINISTRATIVO 17
4.2 - LE OPERE DEL PIANO 19
4.3 - PREVISIONI DI SPESA 20
5 - ALLEGATI GRAFICI **22**

PREMESSA

La presente Relazione Tecnica riguarda il Piano Attuativo in Variante del Comparto II Del Perimetro di Seconda Convenzione dell'ambito di Piana Perina – Settemonti, anche in adeguamento al P.T.P.G.. Le aree interessate da questa pianificazione attuativa, sono state oggetto, negli anni, di un articolato percorso di definizione urbanistica, che si ripercorre nel seguito, nelle sue fasi salienti:

- Determinazione dei Perimetri di Seconda Convenzione, attraverso lo strumento urbanistico generale del Comune di Riano "Variante di aggiornamento al P.R.G. per la Salvaguardia del Territorio" approvato con D.G.R. n.5842/99 del 14 dicembre 1999, riguardanti aree caratterizzate dalla presenza di attività estrattive;
- Definizione per il perimetro dell'ambito di Piana Perina – Settemonti del "Programma Integrato Piana Perina Sette Monti" in variante al P.R.G., ai sensi della l.r. 22/97, adottato dal Comune di Riano (Rm) con DCC n. 49 del 29.12.2005, approvato con DGR 179/2007.
- Rimodulazione delle aree del PrInt suddetto di una Modifica, ai sensi dell'art. 1 bis della l.r. 36/87, del "Programma Integrato Piana Perina Sette Monti", e individuazione di due sub comparti.

L'elaborazione proposta fa seguito alla Delibera di Consiglio Comunale 37 del 7 agosto 2018, avente ad oggetto: "Variante al Programma Integrato "Piana Perina - Settemonti" Proroga convenzione e approvazione schema di convenzione per completamento intervento - Determinazioni" e alla Convenzione integrativa Rep. 213/2018 sottoscritta in data 21 settembre 2018, in riferimento all'art.3, comma 2, punto n.6) di detta Convenzione, che indica, fra gli obblighi della scrivente:

"6) Presentare, entro 6 mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione, una progettazione, precedentemente concordata con l'Amministrazione Comunale, che preveda una congrua ricollocazione delle aree da cedere al Comune, destinate a "Verde Pubblico Attrezzato (F5)" in modo che tali aree siano fruibili e corrispondano all'interesse pubblico; altresì entro la stessa data dovrà essere verificato, congiuntamente all'Amministrazione Comunale, lo stato di avanzamento delle opere previste sia all'interno che all'esterno dello SCOS, con i relativi raffronti economici, e prevedere il loro completamento secondo la tempistica, prevista da un cronoprogramma, concordato con le esigenze dell'Amministrazione Comunale."

Il progetto urbanistico proposto fa seguito alla proposta preliminare consegnata in data 25.03.2019 con prot. n.4110, sulla quale si sono tenute alcune riunioni con il Comune relativamente alle quali il Proponente ha inteso ci fosse un sostanziale apprezzamento da parte dell'Amministrazione, al netto di una formalizzazione.

Rispetto a tale versione, si rappresenta che nessuna modifica sostanziale è avvenuta in termini urbanistici, sia in quanto al carico, che alla definizione delle funzioni; sono invece stati specificati e migliorati: l'assetto geomorfologico a seguito dei recuperi avvenuti in attuazione del piano attuativo vigente e dei relativi progetti realizzativi, nonché le necessarie rimodulazioni zonizzative per la definizione degli standard.

Fermo restando che la Tacuma Immobiliare S.r.l., con la su menzionata consegna ha assolto a quanto di competenza in riferimento al punto 6) citato della Convenzione rinnovata, si rappresenta inoltre che risulta alla stessa società Proponente assolta da Comune, ad onere della Tacuma, la seconda condizione contenuta nello stesso punto 6), che per semplicità si riporta:

dovrà essere verificato, congiuntamente all'Amministrazione Comunale, lo stato di avanzamento delle opere previste sia all'interno che all'esterno dello SCOS, con i relativi raffronti economici, e prevedere il loro completamento secondo la tempistica, prevista da un cronoprogramma, concordato con le esigenze dell' Amministrazione Comunale,

infatti, il tecnico incaricato dal Comune risulta abbia completato il Collaudo richiesto a tal fine.

In data 10/09/2020 la Tacuma Immobiliare S.r.l. ha consegnato al Comune di Riano (RM) copia della Progetto completo della Variante al Perimetro di Seconda Convenzione "Piana Perina Settemonti" Comparto II.

Vista la DGC n. 1 del 14/01/2021 del Comune di Riano (RM), ed in particolare a quanto al quarto capoverso del deliberato:

"Di dare mandato al settore competente di dar corso agli atti necessari ad avviare il procedimento di variante ai sensi dell'art.4 della L.R. 36/87, a condizione che siano presentati dalla società proponente Tacuma immobiliare s.r.l., ad integrazione dell'elaborazione consegnata: una ***bozza di Convenzione*** *che tenga conto di quanto al precedente punto, un* ***programma economico*** *e un* ***cronoprogramma****, atti a dar conto degli obblighi di cui allo stesso precedente punto del deliberato, compresa la cessione della via di Piana Perina."*

in data 07/04/2021 la Società Tacuma Immobiliare S.r.l. ha consegnato i tre elaborati integrativi richiesti.

Nelle due riunioni della commissione urbanistica comunale svoltesi in maggio e giugno 2021 sono infine emerse due ultime necessità di chiarimento; la prima è legata alla necessità di un maggior chiarimento "descrittivo" del verde pubblico proposto, e la seconda connessa ad una limitata modifica localizzativa delle Zone F5 Verde pubblico attrezzato e F11 Verde privato attrezzato.

La Variante Consegnata il 10/09/2020 e successivamente integrata, nel rispetto completo dei suoi valori e contenuti è stata quindi aggiornata nei seguenti elaborati:

1 RELAZIONE TECNICA;

3 VARIANTE URBANISTICA;

5 Piano Attuativo - ZONIZZAZIONE;

ed integrata con il nuovo elaborato:

7.3 Piano Attuativo – URBANIZZAZIONI Verde Pubblico Attrezzato.

ELABORATI DEL PIANO

Il Piano Attuativo, come previsto dall'art.13 e seguenti della L.1150/42, contiene tutti gli strumenti necessari per realizzare il razionale sviluppo del territorio, compresi gli adeguamenti della viabilità, dei servizi generali e delle altre infrastrutture, in conformità con quanto predisposto dall'art.1bis L.R. 36/87.

Tali indicazioni sono sviluppate nei seguenti elaborati:

1 RELAZIONE TECNICA;

2 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE;

3 VARIANTE URBANISTICA;

4 Piano Attuativo - STATO DI FATTO;

5 Piano Attuativo - ZONIZZAZIONE;

6 Piano Attuativo – PLANIMETRIA;

7.1 Piano Attuativo – URBANIZZAZIONI;

7.2 Piano Attuativo – URBANIZZAZIONI;

7.3 Piano Attuativo – URBANIZZAZIONI Verde Pubblico Attrezzato.

SIP - Studio di Inserimento Paesaggistico ai sensi dell'art. 29 della l.r.24/98;

RP - Rapporto preliminare di VAS ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 152/06;

RG - Relaz. Geologica geomorfologica ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/01 e DGR 2649/99;

SCHEMA DI CONVENZIONE;

PROGRAMMA ECONOMICO;

CONOPROGRAMMA.

Gli allegati grafici all'elaborato 1 RELAZIONE TECNICA hanno carattere descrittivo e forniscono le indicazioni di progetto tratte dall'analisi della pianificazione territoriale e paesaggistica sovraordinata e la ricognizione delle aree protette, dei vincoli esistenti e delle relative fasce di rispetto.

L'elaborato 2 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE contiene le norme che regolano la realizzazione delle trasformazioni previste, i parametri urbanistici, in conformità con quanto stabilito dal P.R.G.

L'elaborato 3 individua lo variante urbanistica della pianificazione comunale.

L'elaborato 4 individua lo stato di fatto mentre gli elaborati 5 e 7 strutturano il Piano dettando: zonizzazione; parametri attuativi; urbanizzazioni.

Tutti gli elaborati che compongono il PIANO sono prescrittivi ad eccezione delle indicazioni presenti nell'elaborato 6 che ha un carattere di indirizzo progettuale.

1 - ELEMENTI DI INQUADRAMENTO

1.1 - Iter pregressi

Si enunciano sinteticamente nel presente paragrafo, ad integrazione di quanto in premessa, i principali passaggi degli iter pregressi.

Attraverso lo strumento urbanistico generale del Comune di Riano "Variante di aggiornamento al P.R.G. per la Salvaguardia del Territorio" approvato con D.G.R. n. 5842/99 del 14 dicembre 1999, sono stati determinati i Perimetri di Seconda Convenzione, riguardanti aree caratterizzate dalla presenza di attività estrattive, in atto e dismesse, e da degrado ambientale, fra cui quella dell'Ambito Piana Perina – Settemonti oggetto del programma in parola, all'interno dei quali si può intervenire solo attraverso la stipula di una convenzione con il Comune, che definisca l'utilizzazione urbanistica delle aree, secondo le destinazioni previste dal PRG, successivamente all'avvenuto ripristino.

Per il perimetro dell'ambito di Piana Perina – Settemonti è stato approvato DGR 179/2007 il "Programma Integrato Piana Perina Sette Monti" in variante al P.R.G., ai sensi della l.r.22/97, precedentemente adottato dal Comune di Riano (RM) con DCC n. 49 del 29.12.2005.

Il 21.04.2008 è stata sottoscritta la Convenzione, Rep. 15/2008, relativa all' attuazione di detto Programma Integrato; I relativi lavori sono stati iniziati e non ultimati nel termine dei 6 anni previsti dalla citata Convenzione e pertanto in data 08.08.2014, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 12, il termine di scadenza previsto per il 21.04.20 14 è stato prorogato al 31.12.2014.

Successivamente, ad istanza dei proponenti del PrInt è stata operata una rimodulazione delle aree del PrInt suddetto attraverso una Modifica, ai sensi dell'art. 1 bis della l.r. 36/87, conseguente l'attuazione di una porzione consistente del programma, con suddivisione in due comparti, uno per la parte già attuata - Comparto I - l'altro per la residua porzione da completare oggetto di rimodulazione della zonizzazione - Comparto II - a parità sostanziale di aree e consistenza, adottato in data 26.07.2017 con Determinazione n. 546/U dell'Ufficio Tecnico Comunale.

La Regione Lazio - Direzione Territorio, Urbanistica e Mobilità - Area Urbanistica Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana, connota prot. n. 291414 del 18.05.2018 ha reso in senso favorevole il parere di cui dell'art. 16 della Legge 1150/42.

La stessa Regione Lazio - Direzione Regionale Risorse Idriche, Difesa del Suolo e Rifiuti - Servizio Geologico e Sismico Regionale, con Determinazione n. G07842, in data 05.06.2017 ha reso in senso favorevole il parere geologico, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01 e D.G.R. 2649/99.

Con Determinazione n. 397/U, in data 05.06.2018 il competente Settore 2 dell'UTC ha approvato definitivamente, gli elaborati progettuali di cui alla richiesta di variante presentati dai soggetti attuatori della convenzione "Piana Perina – Settemonti".

1.2 - Motivazioni e obiettivi

In termini generali si possono individuare le cause prime della necessità di un evoluzione della struttura insediativa del comprensorio in parola nelle recenti dinamiche di trasformazione radicale del sistema produttivo e, in particolare, nella radicale evoluzione e riposizionamento del settore dei trasporti e della distribuzione; è quindi emersa l'esigenza di un attualizzazione del comprensorio tesa all'ottimizzazione, anche in considerazione di tali mutati quadri esigenziali economico produttivi, unitamente alla necessità, riconosciuta dall'Amministrazione Comunale con DCC n.12 del 08/08/2014 di rinnovare la Convenzione con un quadro programmatico adeguato alle rinnovate esigenze del territorio.

Il Programma qui definito, denominato PERIMETRO DI SECONDA CONVENZIONE PIANA PERINA – SETTEMONTI COMPARTO II - PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE (di seguito anche Piano), riguarda il suddetto Comparto II e fa riferimento alle seguenti motivazioni strutturali:

- crescente domanda di aree produttive per logistica nella Città metropolitana di Roma Capitale, in particolare nel quadrante settentrionale;
- conformazione alle indicazioni contenute nella pianificazione sovraordinata, come peraltro inserite nel DPI ex art.32 della l.r. 38/99, approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n.4 del 18.04.2016;
- interesse pubblico in ordine allo sviluppo economico e al conseguente risvolto occupazionale.

Gli obiettivi specifici, intesi ad ottimizzare l'attuazione di quanto alle pregresse realizzazioni e a quelle future, sono riconducibili ai seguenti elementi principali:

- completamento dell'attuazione del comprensorio oggetto del Piano, seguito al fermo determinato dalla grave crisi economica strutturale degli ultimi anni;
- redazione di una elaborazione dello stato di fatto basata su tecniche innovative di rilevamento e conseguente riallineamento puntuale del quadro zonizzativo e vincolistico, orientato al superamento di alcune pregresse incongruenze.
- previsione di "*una congrua ricollocazione delle aree da cedere al Comune, destinate a "Verde Pubblico Attrezzato (F5)" in modo che tali aree siano fruibili e corrispondano all'interesse pubblico*, in ossequio alle determinazioni consiliari citate.

1.3 - La Pianificazione Comunale Vigente

Lo strumento urbanistico attualmente vigente nel Comune di Riano è la "Variante di aggiornamento al P.R.G. per la Salvaguardia del Territorio" approvato con D.G.R. Lazio n°5842/99.

Nella tavola 18 "Destinazione d'uso urbanistico del territorio comunale" la zona oggetto del Programma Integrato in esame viene perimetrata come "perimetro di seconda convenzione" e normata, nelle NTA all'art.33, che la descrive come caratterizzata dalla presenza di attività estrattive, in atto e dismesse, e da degrado ambientale. All'interno di detto perimetro si può intervenire solo attraverso la stipula di una convenzione con il Comune, che definisca l'utilizzazione delle aree successivamente all'avvenuto ripristino.

Con l'approvazione DGR n.179/2007 del Programma Integrato Piana Perina Sette Monti in variante al P.R.G. e la successiva modifica ai sensi dell'art. 1 bis, l'assetto zonizzativo è stato ridefinito.

1.4 - Definizione dell'area di Piano

L'area di intervento oggetto del Piano è situata nel Comune di Riano, fra la SS Flaminia e la via Tiberina, a ridosso della fascia collinare che delimita la valle del Tevere nel bacino idrografico del fosso di Chiarano, affluente destro di quest'ultimo.

Il Piano ricade interamente nel F°144 Castelnuovo di Porto della Carta d'Italia IGM, scala 1:25.000 e nella tavoletta 365110 della Carta Tecnica Regionale del Lazio, scala 1:10.000, e fa parte del bacino idrografico del Fiume Tevere.

La definizione catastale delle stesse è nel foglio 17 particelle: 3, 4, 11, 647, 648, 651, 652, 653, 655, 792, 1069, 1070, 1072, 1074, 1076, 1081, 1083, 1176, 1177 di proprietà Tacuma Immobiliare srl; 613, 614, 615, 616, 617, 650, 654, 788, 1075, 1077, 1078, 1079, 1080, 1082, 1084, 1086, 1098, 1099, 1100, 1101, 1102, 1107, 1110 di proprietà Rita Ercoli; 646, 650, 654 di proprietà Ferrovie dello Stato S.r.l..

1.5 - Il P.T.P.G.

L'area di PIANO ricade nel disegno programmatico di Struttura definito dal P.T.P.G., Tav.TP2, all'interno del Sistema Ambientale – Progetto Integrato Cave di Riano, che prevede il recupero delle cave di tufo, e di tutta l'area estrattiva di Riano.

1.6 - Gli Usi Civici

Con l'approvazione DGR 179/2007 del Programma Integrato Piana Perina Sette Monti in variante al P.R.G. si è già verificata l'assenza di usi civici nell'area.

1.7 - Rispetto Ferroviario

Nel rispetto della adiacente linea ferroviaria, Roma-Milano, rileva la inedificabilità della fascia di 30 metri, come indicato nell'art.49 del D.P.R. n.753/1980.

2 - ASPETTI PAESAGGISTICI

La presente sezione ha lo scopo di rappresentare gli aspetti paesaggistici delle aree interessate dal programma e degli elementi di valore paesaggistico presenti.

2.1 - Beni paesaggistici

Dalla lettura della Tavola B di PTPR si evidenzia la presenza di beni paesaggistici presenti sull'area di intervento; viene di seguito estrapolata una specifica degli stessi attraverso una scheda sintetica, tratta dal Webgis della Regione Lazio, inerente la stessa tavola B:

Aree tutelate per legge - lett. c) corsi delle acque pubbliche:

ID Regione Lazio	cd058_0093
Riferimento Legge	R.D. 17/2/1910
Nome GU	Fosso dei Casini e Chiarano
N° GU	146
ID GU	211
Data GU o BURL	6/22/1910
Allegati	PTPR_art36

" ... art.36 Protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua

1. Ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera c), del Codice sono sottoposti a vincolo paesaggistico i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di centocinquanta metri ciascuna, di seguito denominata fascia di rispetto.

2. I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche riportati nelle Gazzette Ufficiali relativi ai cinque capoluoghi di provincia della Regione sono ricogniti nelle Tavole B del PTPR nei limiti di pubblicità definiti dagli elenchi stessi; inoltre rientrano nei beni di cui al presente articolo le sorgenti iscritte negli elenchi delle acque pubbliche ricognite nelle Tavole B del PTPR. I beni di cui al presente comma sono di seguito denominati complessivamente "corsi d'acqua".

omissis

4. In tutto il territorio regionale è fatto divieto di procedere all'intubamento dei corsi d'acqua sottoposti a vincolo; è ammesso l'intubamento, per tratti non eccedenti i venti metri e non ripetibile a distanze inferiori a trecento metri, di corsi d'acqua vincolati, previa autorizzazione di cui all'articolo 146 del Codice. Fermo restando il vincolo paesaggistico, sono fatti salvi i tratti già intubati con regolare autorizzazione alla data di entrata in vigore della legge regionale 24/1998. I comuni individuano sulla carta tecnica regionale i suddetti tratti intubati, specificando il nome ed il numero identificativo del corso d'acqua interessato e trasmettono la documentazione alla Regione ai fini dell'aggiornamento del sistema informativo regionale.

5. Ferma restando l'autorizzazione di cui al comma 4, è altresì ammesso, esclusivamente per motivi igienico sanitari, l'intubamento di corsi d'acqua limitatamente a tratti confinanti o interni a strutture ospedaliere e cimiteriali, anche se eccedente i venti metri. Fermo restando il vincolo paesaggistico dei centocinquanta metri per ciascuna sponda o piede dell'argine, le prescrizioni di

inedificabilità nella fascia di rispetto non si applicano ai corsi d'acqua intubati ai sensi del presente comma. I comuni individuano sulla carta tecnica regionale i suddetti tratti intubati, specificando il nome ed il numero identificativo del corso d'acqua interessato, e trasmettono la documentazione alla Regione ai fini dell'aggiornamento del sistema informativo territoriale regionale per il paesaggio. Fatte salve le opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti ovvero le parti urbane già edificate, lungo il percorso del tratto intubato è previsto, su entrambi i lati, un doppio filare di alberature autoctone con all'interno lo spazio per un percorso pedonale, volto a testimoniare la permanenza e la continuità paesaggistica del corso d'acqua medesimo.

6. I corsi d'acqua e le relative fasce di rispetto debbono essere mantenuti integri e inedificati per una profondità di centocinquanta metri per parte; nelle fasce di rispetto è fatto obbligo di mantenere lo stato dei luoghi e la vegetazione ripariale esistente, fatto salvo quanto previsto dal comma 17. Per i canali e collettori artificiali di cui all'elenco contenuto nell'allegato 3 della D.G.R. 452/2005, la profondità delle fasce da mantenere integre e inedificate si riduce a cinquanta metri. Sono assimilati ai collettori artificiali i tratti dei corsi d'acqua regolarmente intubati e segnalati dalle amministrazioni comunali con le procedure di cui al comma 4. Sarà cura dell'amministrazione comunale segnalare, inoltre, i tratti oggetto di eventuali interventi di rinaturalizzazione.

7. Fatto salvo l'obbligo di richiedere l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'articolo 146 del Codice, le disposizioni di cui ai commi 4 e 6 non si applicano alle aree urbanizzate esistenti come individuate dal PTPR, e corrispondenti al "paesaggio degli insediamenti urbani" e al paesaggio delle "Reti, infrastrutture e servizi", ferma restando la preventiva definizione delle procedure relative alla variante speciale di cui all'articolo 61 delle presenti norme qualora in tali aree siano inclusi nuclei edilizi abusivi suscettibili di perimetrazione ai sensi della l.r. 28/1980.

8. Fatto salvo l'obbligo di richiedere l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'articolo 146 del Codice, per le zone C, D ed F di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n.1444, come delimitate dagli strumenti urbanistici approvati alla data di adozione dei PTP o, per i territori sprovvisti di PTP, alla data di entrata in vigore della l.r. 24/1998, nonché per le aree individuate dal PTPR, ogni modifica dello stato dei luoghi nelle fasce di rispetto è subordinata alle seguenti condizioni:

a) mantenimento di una fascia integra e inedificata di cinquanta metri a partire dall'argine;

b) comprovata esistenza di aree edificate contigue.

……

(omissis)

Aree tutelate per legge: lett. g) aree boscate:

allegati	PTPR_art39
Area (mq)	37,118.91
Perimetro (m)	1,331.2

"Art. 39 Protezione delle aree boscate

...

3. Si considerano boschi:

a) i terreni di superficie non inferiore a 5.000 metri quadrati coperti da vegetazione forestale arborea e/o arbustiva, a qualunque stadio di età, di origine naturale o artificiale, costituente a maturità un soprassuolo continuo con grado di copertura delle chiome non inferiore al 50 per cento;

b) i castagneti da frutto di superficie non inferiore a 5mila metri quadrati, di origine naturale o artificiale, costituente a maturità un soprassuolo continuo con grado di copertura delle chiome non inferiore al 50 per cento;

c) gli appezzamenti arborati isolati di qualunque superficie, situati ad una distanza, misurata fra i margini più vicini, non superiore a 20 metri dai boschi di cui alla lettera a) e con densità di copertura delle chiome a maturità non inferiore al 20 per cento della superficie boscata.

2.2 - IL PTPR

Come su anticipato, il PTPR è stato adottato con deliberazione della Giunta regionale 556/2007, modificato, integrato e rettificato con deliberazione della Giunta regionale 1025/2007 e approvato con Deliberazione di Consiglio Regionale 2 agosto 2019, n.5, pubblicata sul BURL n.13 del 13/02/2020.

Il PTPR intende per paesaggio le parti del territorio i cui caratteri distintivi derivano dalla natura, dalla storia umana o dalle reciproche interrelazioni nelle quali la tutela e valorizzazione del paesaggio salvaguardano i valori che esso esprime quali manifestazioni identitarie percepibili come indicato nell'articolo 131 del Codice dei beni culturali e del paesaggio D.Lgs. n.42/2004, ed assume altresì come riferimento la definizione di "Paesaggio" contenuta nella Convenzione Europea del Paesaggio, legge n.14/2006, in base alla quale esso designa una determinata parte del territorio, così come è percepita dalle popolazioni, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali e/o umani e dalle loro interrelazioni.

Questo strumento produce tutela paesaggistica solo ove insistono beni paesaggistici, immobili ed aree, indicati dall'art.134, lettere a), b), c) del D.Lgs 42/2004. come chiarito anche dagli artt. 5 e 6 delle NORME di PTPR, ove, nell'art.5 viene anche definita puntualmente la normativa di tutela da applicare per ciascun tipo di bene:

Art. 5 Efficacia del PTPR

1. Il PTPR esplica efficacia vincolante esclusivamente nella parte del territorio interessato dai beni paesaggistici di cui all'articolo 134, comma 1, lettere a), b), c), del Codice.

2. Sono beni paesaggistici:

a) gli immobili e le aree sottoposti a vincolo paesaggistico tramite dichiarazione di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli da 138 a 141 del Codice, ivi compresi i provvedimenti di cui all'articolo 157 del Codice ove accertati prima dell'approvazione del PTPR; nell'ambito di tali beni si applica la disciplina di tutela e di uso degli ambiti di paesaggio di cui al Capo II delle presenti norme;

b) le aree tutelate per legge di cui all'articolo 142 del Codice; per tali beni si applicano le modalità di tutela di cui al Capo III delle presenti norme;

c) gli ulteriori immobili ed aree del patrimonio identitario regionale, individuati e sottoposti a tutela dal PTPR ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettera d), del Codice; per tali beni si applicano le modalità di tutela di cui al Capo IV delle presenti norme.

Articolo 6 Efficacia del PTPR nelle aree non interessate dai beni paesaggistici

1. Nelle porzioni di territorio che non risultano interessate dai beni paesaggistici ai sensi dell'articolo 134, comma 1, lettere a), b), c) del Codice, il PTPR non ha efficacia prescrittiva e costituisce un contributo conoscitivo con valenza propositiva e di indirizzo non vincolante per l'attività di pianificazione e programmazione della Regione, della Città metropolitana di Roma Capitale, delle Province, dei Comuni e delle loro forme associative, nonché degli altri soggetti interessati dal presente Piano.

2.3 - Paesaggi

Secondo quanto enunciato non si ha la cogenza dei paesaggi, più precisamente essendo l'area interessata da:

Paesaggio Naturale, art.22 delle NORME di PTPR.

Paesaggio Naturale di Continuità, art.24 delle NORME di PTPR.

Detti paesaggi hanno natura indicativa in sede di pianificazione e non prescrittiva, ai sensi degli artt. 3 e 5 delle Norme di PTPR, in quanto l'area non è interessata da beni dichiarativi. Nel caso di specie, peraltro, la pianificazione attuativa vigente sancita in sede di approvazione del PrInt con DGR n.179 del 28 novembre 2007, è fatta salva ai sensi dell'art.63 delle Norme di PTPR, dovendosi rilevare la sussistenza di una condizione di trasformabilità delle aree conforme alla pianificazione paesaggistica.

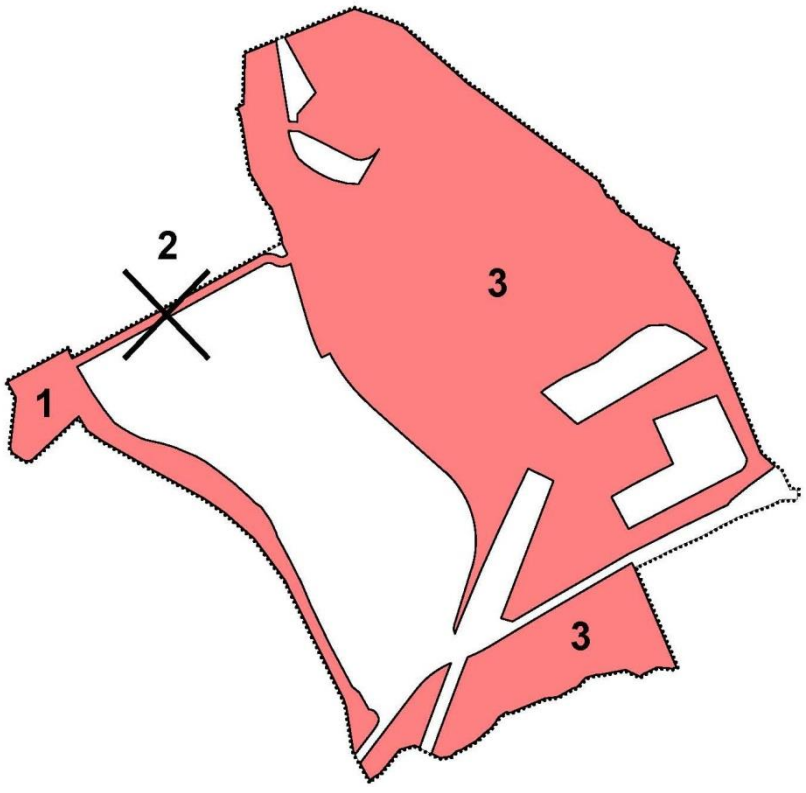
3 - IL PIANO

La superficie territoriale del PIANO è pari a 342.702mq. L'area è interessata dall'attraversamento in quota della tratta ferroviaria "Direttissima Milano-Napoli", ed è delimitata a sud dal fosso "Chiarone"; l'accesso al sito è consentito da "Via di Piana Perina" che attraversa il Piano nella parte sud, lungo la valletta omonima.

L'area è composta dai 337.217mq della Variante adottata in data 26.07.2017 con Determinazione n. 546/U dell'Ufficio Tecnico Comunale più altri 5.495mq, ad oggi di viabilità pubblica ed aree agricole, inclusi nel perimetro di PIANO in quanto necessari per un riallineamento catastale con lo stato di fatto dei luoghi.

Scopo principale del PIANO è quello di portare a compimento il Perimetro di Seconda Convenzione dell'ambito di Piana Perina - Settemonti, attraverso l'attuazione del Comparto II. Questo traguardo passa necessariamente per una ridefinizione urbanistica dell'area, riassumibile nei seguenti tre step:

1. Aggiornamento delle zone localizzate ad ovest, confinanti col Comparto I del Perimetro di Seconda Convenzione già attuato; tale aggiornamento riguarda un allineamento tra lo stato di fatto e la sua rappresentazione grafica, in quanto ad oggi tali aree già fanno parte dei piazzali della logistica realizzata. Le zone passano da "F9 e viabilità" a "D2.1* Comparto-A e P-Pri Parcheggio Privato".
2. Eliminazione della viabilità situata lungo il margine nord del perimetro del PIANO, a monte della Zona F11, con conseguente ampliamento della stessa.
3. Ridefinizione delle zone est del PIANO con la creazione della nuova Zona D2.1* Comparto-B, l'ampliamento della zona F9* Servizi privati di appoggio alle attività produttive, e la ridefinizione degli standard dedicati al verde ed al parcheggio.



Alla ridefinizione urbanistica delle aree dovrà seguire l'esplicitazione del potenziale edificatorio ancora non espresso del Perimetro di Seconda Convenzione e la relativa destinazione d'uso.

Il Comparto I del Perimetro di Seconda Convenzione ha ancora un potenziale edificatorio inespresso pari a circa 18.000 mq di SUL. All'interno del Comparto II Determinazione n.546/U-2017, si prevedeva la realizzazione di un Centro Sportivo e di alcune unità turistico/ricettive la cui SUL, attraverso la valutazione del relativo "Valore di trasformazione", viene quantificata dal presente PIANO pari a circa 10.500mq. Questi 28.500mq di SUL vengono quindi recuperati all'interno della nuova zona D2.1* Comparto-B con carattere produttivo, attraverso la realizzazione del manufatto logistico.

All'interno della Zona F9* verrà poi riportato il potenziale edificatorio residuo già previsto per questa zona nella determinazione n.546/U del 26.07.2017 che prevede realizzazione di una SUL turistico/ricettiva pari a circa 1.600mq, più la realizzazione di 2.000mq di commerciale.

3.1 - La Variante urbanistica proposta dal Piano

Come già accennato all'inizio del presente capitolo il PIANO prevede un'importante ridefinizione urbanistica; un'area di 218.210mq è infatti oggetto di variante zonizzativa/localizzativa. Di seguito si riporta la tabella riassuntiva della variante.

	Variante DD_546/U del 26/07/17	**Variante Proposta 2020**	**Aree in Variante**
	mq	*mq*	*mq*
D2.1* Produttivo	**0**	**79.504**	**79.504**
F9* Servizi privati	**18.471**	**31.332**	**22.017**
TOTALE Produttivo	**18.471**	**110.836**	
Standard DM 1444/68 min 10%	**1.850**	**10.201**	
Verde DM 1444/'68	1.850	5.101	
Parcheggio DM 1444/'68	0	5.101	
E1 - Agricola boscata	6.528	5.808	
E2 - Agricolo rimboschimento	117.094	13.573	
E3 - Agricola	11.869	1.976	
F5 - Verde pubblico attrezzato	55.189	62.897	52.702
F11 - Verde attrezzato privato	101.036	101.569	39.346
Parcheggio privato		24.641	24.641
Parcheggio pubblico	14.829		
Viabilità	13.585	12.955	
Area di pertinenza delle ferrovie	8.447	8.447	
Perimetro Piano Attuativo		**342.702**	**218.210**

Standard: Zona F5 + Standard PIANO:			
Parcheggio pubblico	14.829	14.868	
Verde pubblico	57.039	64.949	
Totale	**71.868**	**79.817**	

Proviamo a precisare cosa avviene all'interno delle aree in variante dividendo i 218.210mq in quattro parti:

1. 17.498mq riguardano l'area in variante posizionata ad ovest, al confine col Comparto I già attuato; il presente PIANO le racchiude nell'Ambito Produttivo, destinandole a "Zona D2.1* Comparto-A" (7.572mq) e a "P-Pri Parcheggio Privato"(9.926mq);
2. 2.588mq appartenenti alla viabilità soppressa situata a monte della Zona F11, lungo il margine nord del perimetro del PIANO, sono stati ricompresi nella zona F11;
3. 25.140mq posizionati a sud, tra Via di Piana Perina ed il fosso Chiarone, propongono una variante non sostanziale, infatti le aree passano dalla destinazione di F5 Verde Pubblico Attrezzato e Parcheggio Pubblico a F11 Verde Privato Attrezzato (17.643mq) e Parcheggio Privato (7.497mq);
4. 172.984mq sono le aree a nord/est e rappresentano la parte più grande ed "importante" della Variante; tale porzione si può a sua volta dividere in:
   - 4.1 71.932mq di nuova Zona D2.1* Comparto-B;
   - 4.2 22.017mq ampliamento della Zona F9*;
   - 4.3 79.035mq che da ex Zona E2 si trasforma in Zona F5 (52.702mq), Zona F11 (19.115mq) e P- Pri Parcheggio Privato (7.218mq).

3.2 - La zonizzazione di Piano

Il Piano prevede al suo interno la seguente zonizzazione:

Sottozona	**Sup. Territoriale (mq)**
D2.1* - Magazzini, attività produttiva	79.504
F9* - Servizi abitativi e ricettivi dell'attività produttiva	31.332
E1 - Agricola boscata	5.808
E2 - Agricola suscettibile di rimboschimento	13.573
E3 - Zona ad utilizzazione agricola	1.976
F5 - Verde pubblico attrezzato	62.897
F11 - Verde privato attrezzato	101.569
Parcheggio Privato	24.641
Viabilità pubblica	13.123
Area di Pertinenza delle ferrovie	8.279
Totale	**342.702**

Il Piano prevede due nuove sottozone, la "D2.1* Magazzini, attività produttiva" e la "F9* servizi abitativi e ricettivi dell'attività produttiva", descritte nei seguenti paragrafi e con normate con specifici articoli nell'elaborato 2 NTA.

3.3 - La Sottozona D2.1* Magazzini, attività produttiva

La Sottozona "D2.1* Magazzini, attività produttiva" si divide in due comparti, così come graficizzato nell'elaborato 5: il D2.1*-A e il D2.1*-B.

Il comparto D2.1*-A è finalizzato al riordino zonizzativo della zona produttiva già attuata, relativa al primo sub comparto del "Programma Integrato Piana Perina Sette Monti" in variante al P.R.G., ai sensi della L.R. 22/97, adottato dal Comune di Riano (RM) con

DCC n.49 del 29.12.2005, approvato con DGR 179/2007; per tale comparto non è prevista alcuna nuova edificazione.

Nel comparto D2.1*-B sono previsti gli interventi così come definiti all'art.2 delle NTA di Piano Attuativo; l'indice di edificabilità territoriale è pari a 0,40mq/mq, quindi la "SUL" Superficie Utile Lorda edificabile massima sarà pari 28.773mq.

Il Piano prevede la realizzazione di un edificio produttivo pari a 28.540mq.

D2.1*B Produttivo		
Superficie Territoriale	71.932	*mq*
Indice di Edificabilità Territoriale	0,40	*mq/mq*
Superficie Utile Lorda	28.773	*mq*
Standard DM 1444/68	7.193	*mq*
SUL Progetto:		
Edificio produttivo	28.450	*mq*
Standard di Progetto:		
Parcheggio	6.120	*mq*
Verde	1.080	*mq*
Totale	**7.200**	***mq***

3.4 - La Sottozona F9* servizi abitativi e ricettivi dell'attività produttiva

La Sottozona "F9* servizi abitativi e ricettivi dell'attività produttiva" interessa una superficie di 31.332mq; l'indice di edificabilità territoriale è pari a 0,12mq/mq, quindi la "SUL" Superficie Utile Lorda edificabile massima sarà pari 3.760mq.

Il Piano stabilisce l'edificazione di un residence di 540mq, un albergo di 1.160mq ed una struttura commerciale di circa 2.050mq, per un totale di 3.750mq. Inoltre è prevista la realizzazione di un Distributore di carburanti con relativi servizi.

F9* Servizi privati		
Superficie Territoriale	31.332	*mq*
Indice di Edificabilità Territoriale	0,12	*mq/mq*
Superficie Utile Lorda	3.760	*mq*
Standard DM 1444/68	3.008	*mq*
SUL Progetto:		
Albergo	1.160	*mq*
Residence	540	*mq*
Commerciale	2.050	*mq*
Tot	**3.750**	***mq***
Standard di Progetto:		
Parcheggio	8.748	*mq*
Verde	972	*mq*
Tot	**9.720**	***mq***

4 - LE OPERE DI URBANIZZAZIONE E RECUPERO AMBIENTALE

4.1 - Il percorso amministrativo

Anche per quanto riguarda la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione, e di quelle volte al Recupero Ambientale dell'area, va fatto un punto su quanto accaduto ad oggi all'intero del Perimetro di Seconda Convenzione, distinguendo quali e quante sono già le opere realizzate dal Comparto I e quali siano quelle legate direttamente all'attuazione del presente PIANO. Riguardanti il Comparto II.

Nella prima Convenzione sottoscritta nel 29.04.2008, Rep. 15/2008, riconfermata in data 08.08.2014, con deliberazione del Consiglio Comunale n.12, all'art.3 co.2 venivano definiti dieci punti nei quali si descrivevano le opere da realizzare; un undicesimo punto veniva poi aggiunto nella medesima convenzione all'art.3 co.3. riguardante la sistemazione del verde pubblico attrezzato.

In data 26.07.2017, con Determinazione n. 546/U, il competente settore 2 dell'Ufficio Tecnico Comunale di Riano ha approvato, ai sensi dell'art. 1 bis della L.R. 36/87, la variante al Programma Integrato Piana Perina – Sette Monti presentata dai proponenti Soc. Tacuma Immobiliare S.r.l. e Sig.ra Rita Ercoli; con la nuova Convenzione sottoscritta il 21.09.2018, Rep. 213/2018, il proponente si impegnava a realizzare le opere così come definito al suo art.3 comma 2, il cui ultimo punto 6 recitava:

> *"Presentare, entro 6 mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione, una progettazione, precedentemente concordata con l'Amministrazione Comunale, che preveda una congrua ricollocazione delle aree da cedere al Comune, destinate a "Verde Pubblico Attrezzato (F5)" in modo che tali aree siano fruibili e corrispondano all'interesse pubblico; altresì entro la stessa data dovrà essere verificato, congiuntamente all'Amministrazione Comunale, lo stato di avanzamento delle opere previste sia all'interno che all'esterno dello SCOS, con i relativi raffronti economici, e prevedere il loro completamento secondo una tempistica, prevista da un cronoprogramma, concordato con le esigenze dell'Amministrazione Comunale."*

Successivamente con nota prot. ch267-0002729 del il 28.02.2019, la Società Tacuma depositava una progettazione indirizzata a far fronte al su citato obbligo, comprensiva dei contenuti richiesti relativi allo stato di avanzamento dell'attuazione; nella stessa nota di presentazione di detta progettazione, rappresentava l'opportunità di addivenire ad una rimodulazione del Programma del PrInt. Quindi, a seguito di colloqui intercorsi, si presentava in data 25.03.2109 con prot. n.4110 la versione integrata.

Al fine delle opportune verifiche del livello di attuazione dei recuperi e delle urbanizzazioni previste dal PrInt, il responsabile del Servizio urbanistica comunale ha nominato all'uopo all'architetto Valerio Cosentino, al fine di redigere una Relazione sullo stato di avanzamento delle opere:

> *" ... per determinare lo stato di avanzamento delle opere realizzate dalla TACUMA Immobiliare s.r.l. nell'ambito del Programma Integrato Piana Perina-Settemonti nel Comune di Riano, secondo quanto previsto all'art. 3 della Impegnativa-Convenzione Rep. 213/2018 in data 21.09.2018, tra la TACUMA Immobiliare s.r.l. e la sig.ra Rita Ercoli da una parte e l'Amministrazione Comunale dall'altra."*

La suddetta Relazione, denominata INTERVENTI DEL PROGRAMMA INTEGRATO PIANA PERINA-SETTEMONTI - RELAZIONE DI COLLAUDO SULLO STATO DI AVANZAMENTO DELLE OPERE DI INTERESSE PUBBLICO, trasmessa in data 06.07.2020 dall'arch. Cosentino ha concluso che:

> *" Esito della verifica delle opere*

Si allega in calce la tabella riassuntiva delle opere collaudate, secondo l'analisi puntuale di quanto descritto all'interno della Relazione. Ciò premesso, stante la descrizione delle opere e della loro verifica amministrativa, SI COLLAUDA quanto segue.

§ Opere di recupero urbanistico-ambientale

Importo previsto € 8.692.200,00

Importo impiegato € 5.440.660,99

Imp. residuo € 3.251.539,01 (euro tremilioniduecentocinquantunocinquecentotrentanove/01)

§ Opere relative allo S.C.O.S.

Importo previsto € 4.409.973,00

Importo impiegato € 4.593.865,07

Imp. residuo € - 183.892,07 (euro centoottantatremilaottocentonovantadue/07 a credito) "

In riferimento all'importo residuo delle Opere di recupero Urbanistico/Ambientale definito nel collaudo dall'arch. Cosentino, si riporta la seguente tabella nella quale vengono specificate le singole opere:

n.	Riferimento Convenzione	Descrizione sintetica	Importo DCC41/2007	Importo realizzato	Importo residuo
1	art.3 co.2-1	Ripristino del vecchio tracciato della via Piana Perina	€ 828.000,00	€ 629.945,99	€ 198.054,01
2	art.3 co.2-2	Realizzazione delle OO.UU. Comprensoriali	€ 2.979.000,00	€ 1.370.340,00	€ 1.608.660,00
3	art.3 co.2-3	Allargamento e sistemazione della via Valle Braccia	€ 251.800,00	€ 251.800,00	€ 0,00
4	art.3 co.2-4	Raccolta acque meteoriche via Valle Braccia / S.P. Rianese	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
5	art.3 co.2-5	Collegamento via Valle Braccia / Via di Monte Fiore	€ 290.400,00	€ 0,00	€ 290.400,00
6	art.3 co.2-6	Rimodellamento cava di Molaguasta	€ 1.920.000,00	€ 1.920.000,00	€ 0,00
7	art.3 co.2-7	Rimodellamento cava Lodolina	€ 1.050.000,00	€ 855.000,00	€ 195.000,00
8	art.3 co.2-8	Sistemazione alveo Fosso di Piana Perina	€ 53.000,00	€ 53.000,00	€ 0,00
9	art.3 co.2-9	Sistemazione Fosso di Chiarano	€ 143.000,00	€ 143.000,00	€ 0,00
10	art.3 co.2-10.6	Sistemazione a verde rimodellamento cava Molaguasta	€ 303.750,00	€ 151.875,00	€ 151.875,00
	art.3 co.2-10.7	Sistemazione a verde rimodellamento cava Lodolina	€ 121.500,00	€ 0,00	€ 121.500,00
	art.3 co.2-10.c3	Rimboschimento zona Verde pubblico attrezzato	€ 182.250,00	€ 0,00	€ 182.250,00
11	art.3 co.3	Arredi zona Verde Pubblico Attrezzato	€ 241.000,00	€ 0,00	€ 241.000,00
	art.3 co.3	Sistemazione a verde zona Verde Pubblico Attrezzato	€ 328.500,00	€ 65.700,00	€ 262.800,00
		Totali	€ 8.692.200,00	€ 5.440.660,99	**€ 3.251.539,01**

4.2 - Le Opere del PIANO

Ripartiamo quindi da quanto concluso nella Relazione di Collaudo in riferimento all'importo residuo delle Opere di recupero Urbanistico/Ambientale; qui degli 11 punti ne vengono considerati ancora non ultimati 6, con una stima di costi rimanenti pari a € 3.251.539,01.

Rimanendo su tale elenco si fa presente che ad oggi si possono escludere altre due Opere: quella definita al punto n.5, la cui realizzazione è stata annullata, e le opere relative alla cava Molaguasta, opera n.7 e opera n.10.1, che nel frattempo è stata conclusa. Quindi l'importo residuo delle Opere di recupero Urbanistico/Ambientale passerebbe a circa € 2.614.264,01.

A questo punto i 4 punti rimanenti fanno riferimento all'attuazione delle seguenti voci:

1. ripristino/allaccio al tracciato di via Piana Perina (ex punto n.1);
2. realizzazione delle OO.UU. (ex punto n.2);
3. sistemazione delle aree a verde privato e degli standard (ex punto n.10);
4. sistemazione delle aree a verde pubblico attrezzato F5 (ex punto n.11);

Il presente PIANO modifica le aree oggetto dei quattro punti appena riassunti; è evidente quindi che l'importo residuo non sarà più pari € 2.614.264,01, ma andrà riformulato come di seguito specificato.

Per quanto alle Opere di Urbanizzazione e Recupero Ambientale il PIANO prevede:

- **Viabilità ASSE 1** - la realizzazione di una nuova viabilità con relative reti, così come Elaborati 7.1 e 7.2, della lunghezza di circa 415ml, il cui costo è pari a 431.67,66€;
- **Zona F5 - Verde Pubblico Attrezzato** - la realizzazione della zona di verde pubblico della superficie pari a 62.867mq il cui costo è pari a 1.154.175,25€;
- **Standard VP (Verde Pubblico)** - la realizzazione delle aree a verde relative allo standard delle Zone D2.1* e F9*, della superficie totale pari a 2.082mq il cui costo è pari a 38.223,44€;
- **Standard P (Parcheggio Pubblico)** - la realizzazione delle aree a Parcheggio relative allo Standard delle Zone D2.1* e F9*, di superficie totale pari a 14.868mq il cui costo è pari a 705.040,56€;

L'importo totale della spesa per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione e Recupero Ambientale è quindi è pari a € 2.329.115,91.

Viabilità pubblica	431.676,66 €	415 ml	1.040,18 €/ml
Verde Pubblico	1.192.398,69 €	64.949 mq	18,36 €/mq
Parcheggio Pubblico	705.040,56 €	14.868 mq	47,42 €/mq
Totale	**2.329.115,91 €**		

Al recupero urbanistico/ambientale del Comparto II concorre anche la realizzazione della Zona F11 Verde Privato Attrezzato situata a sud di Via Piana Perina, e delle due aree di Parcheggio Privato (extra ambito produttivo). I due interventi a carattere privato prevedono la seguente spesa:

- **Zona F11 - Verde Privato Attrezzato** - la realizzazione della zona di verde pubblico della superficie pari a 17.641mq il cui costo è pari a 323.871,12€;
- **P-pri 1 (Parcheggio Privato 1)** - la realizzazione della Zona Parcheggio Privato 1 di superficie totale pari a 7.218mq il cui costo è pari a 342.277,56€;
- **P-pri 2 (Parcheggio Privato 2)** - la realizzazione della Zona Parcheggio Privato 2 di superficie totale pari a 7.497mq il cui costo è pari a 355.507,74€;

L'importo totale della spesa per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione e Recupero Ambientale è quindi è pari a € 1.021.656,42.

Verde Pubblico	323.871,12 €	17.641 mq	18,36 €/mq
Parcheggio Pubblico	697.785,30 €	14.715 mq	47,42 €/mq
Totale	**1.021.656,42 €**		

Computando anche l'allaccio in fogna per una spesa pari a 15.732,50€, il totale delle spese è pari a € 3.366.504,83.

4.3 - Previsioni di spesa

La Spesa generale riportata nel precedente § è stata computata applicando i prezzi parametrici ricavati dal "Tariffario Regionale Lazio 2012" e dal "Tariffario DEI Tipologie Edilizie 2012".

I costi sommari per le opere di urbanizzazione primaria e quelle previste per il recupero ambientale sono riassunte nella seguente tabella "Computo generale":

Computo Generale	
INTERVENTO	TOTALE
Viabilità ASSE 1	€ 431.676,66
Zona F5 - Verde pubblico attrezzato	€ 1.154.175,25
Standard VP (Verde pubblico)	€ 38.223,44
Standard P (Parcheggio Pubblico)	€ 705.040,56
Zona F11 - Verde privato attrezzato	€ 323.871,12
P-pri 1 (Parcheggio Privato 1)	€ 342.277,56
P-pri 2 (Parcheggio Privato 2)	€ 355.507,74
+ 155,00ml AF (Allaccio fogna)	€ 15.732,50
TOTALE	**€ 3.366.504,83**

Per completezza si riportano a seguire le tabelle "Elenco Prezzi Unitari" e quelle riassuntive riguardanti i computi dei singoli interventi: Viabilità ASSE 1; F5 - Verde pubblico attrezzato; Standard VP (Verde pubblico); Standard P (Parcheggio Pubblico); F11 - Verde privato attrezzato; P-pri 1 (Parcheggio Privato 1); P-pri 2 (Parcheggio Privato 2).

ELENCO PREZZI UNITARI

PREZZI TARIFFARIO REGIONE LAZIO 2012

Num.Ord. TARIFFA	D E S C R I Z I O N E D E L L' A R T I C O L O	unità di misura	PREZZO UNITARIO
Parte A	**OPERE EDILI**		
Capitolo 2	**SCAVI E REINTERRI**		
A 2.01	**SCAVI PER OPERE**		
A 2.01.1.b	Scavo a sezione aperta per sbancamento e splateamento in rocce di qualsiasi natura e consistenza con resistenza inferiore a 8 N/mm² (argille sciolte e compatte, sabbie, ghiaie, pozzolane, lapilli, tufi ecc.) compreso il taglio e la rimozione di radici, ceppaie, pietre e trovanti di roccia e muratura di volume fino a 0,50 m³ sia in asciutto che in bagnato, anche in presenza di acqua stabilizzantesi nel cavo fino all'altezza di 0,20 m esclusa l'acqua proveniente da falda, compreso e compensato l'onere per il rispetto di costruzioni sotterranee preesistenti da mantenere quali fogne, condutture in genere, cavi, ecc., inoltre, lo spianamento e la configurazione del fondo, anche se a gradoni, l'eventuale profilatura di pareti, scarpate e cigli, l'eventuale tiro in alto sull'orlo del cavo e comunque in posizione di sicurezza: eseguito con mezzi meccanici, compreso il carico sui mezzi di trasporto.	mc	€ 5,87
A 2.01.3.b	Scavo a sezione obbligata, fino alla profondità di 2,00m dal piano di sbancamento od, in mancanza di questo, dall'orlo del cavo, di rocce sciolte di qualsiasi natura e consistenza con resistenza inferiore a 8 N/mm² (argille sciolte e compatte, sabbie, ghiaie, pozzolane, lapilli, tufi ecc.), sia in asciutto che bagnato, anche in presenza di acqua stabilizzantesi nel cavo fino all'altezza di 0,20m esclusa l'acqua proveniente da falda, compreso altresì lo spianamento e la configurazione del fondo, il tiro in alto sull'orlo del cavo e comunque in posizione sicura: eseguito con mezzi meccanici, compreso il carico sui mezzi di trasporto.	mc	€ 15,13
A 2.02	**REINTERRI**		
A 2.02.1.a	Rinterro o riempimento di cavi o di buche per opere di nuova urbanizzazione con materiali selezionati, compresi spianamenti, costipazione e pilonatura a strati non superiori a 0,30 m, bagnatura e necessari ricarichi , i movimenti dei materiali per quanto sopra sia con mezzi meccanici che manuali: con l'uso di mezzi meccanici con materiale proveniente dagli scavi depositato sull'orlo del cavo.	mc	€ 2,36
Capitolo 3	**DEMOLIZIONI - RIMOZIONI - TRASPORTI**		
A 3.03	**TRASPORTI**		
A 3.03.7.c	Compenso alle discariche autorizzate o impianto di riciclaggio, comprensivo tutti gli oneri, tasse e contributi, per conferimento di materiale di risulta proveniente da demolizioni per rifiuti speciali inerti. L'attestazione dello smaltimento dovrà essere attestato a mezzo dell'apposito formulario di identificazione rifiuti debitamente compilato e firmato in ogni sua parte. La consegna del modulo del formulario alla D.L. autorizzerà la corresponsione degli oneri. terre e rocce recuperabili	ton	€ 11,00

Capitolo 6	**CONGLOMERATI - ACCIAI - CASSEFORMI**		
A 6.01	**CONGLOMERATI CEMENTIZI**		
A 6.01.1	**PER IMPIEGHI NON STRUTTURALI**		
A 6.01.1.1.b	Calcestruzzo per sottofondazioni, riempimenti e massetti, in opera, a prestazione garantita con classe di consistenza S4, con dimensione massima degli aggregati di 32 mm. Sono esclusi i ponteggi, le casseforme, il ferro di armatura e l'utilizzo della pompa per il getto. Classe di resistenza a compressione C 12/15 – Rck 15 N/mmq	mc	€ 116,12
Parte B	**OPERE STRADALI E INFRASTRUTTURE A RETE**		
Capitolo 1	**LAVORI STRADALI E INFRASTRUTTURE**		
B 1.02	**PIANI DI POSA E RILEVATI STRADALI**		
B 1.02.4.a	Compattazione del piano di posa della fondazione stradale (sottofondo) nei tratti in trincea fino a raggiungere in ogni punto una densità non minore del 98% della prova AASHO modificata ed un valore del modulo di compressibilità Me non inferiore di 50 N/mm², compresi gli eventuali inumidimenti od essiccamenti necessari: suterreni appartenenti ai gruppi A1, A2-4, A2-5, A3	mq	€ 0,34
B 1.03	**FONDAZIONI STRADALI**		
B 1.03.3.b	Fondazione stradale compresa la fornitura dei materiali, prove di laboratorio, lavorazione e costipamento dello strato con idonee macchine in modo da raggiunte il 98% della prova AASHO modificata oppure in Md pari a 800 kg/cm² secondo le norme del CNR relative alla prova alla piastra, compresi altresì ogni lavorazione ed onere per dare il lavoro compiuto secondo le modalità prescritte e quanto altro occorre per dare il lavoro finito a regola d'arte, misurato a materiale costipato: in misto granulare naturale	mc	€ 29,96
B 1.05	**PAVIMENTAZIONI STRADALI**		
B 1.05.5	Pavimentazione di marciapiede in conglomerato bituminoso per strato di usura fine dello spessore di 2,5 cm, dato in opera compresa rullatura	mq	€ 12,20
B 1.05.5.11.a	Conglomerato bituminoso per strato di collegamento (binder). Fornitura e posa in opera di conglomerato bituminoso per strato di base, provvisto di certificazione CE di prodotto secondo UNI EN 13108 e nel rispetto delle Nuove Norme Tecniche di capitolato, steso con idonee vibrofinitrici e compattato con rulli di idonea massa. Misurato in opera dopo costipamento: con bitume tradizionale	mc	€ 153,00
B 1.05.5.14.a	Conglomerato bituminoso per strato di usura. Fornitura e posa in opera di conglomerato bituminoso per strato di base, provvisto di certificazione CE di prodotto secondo UNI EN 13108 e nel rispetto delle Nuove Norme Tecniche di capitolato, steso con idonee vibrofinitrici e compattato con rulli di idonea massa. Misurato in opera dopo costipamento e per uno spessore di 3 cm: con bitume tradizionale	mq	€ 6,24
B 1.06	**DELIMITAZIONI, BORDURE E CIGLI E OPERE VARIE**		
B 1.06.1.b	Cigli per marciapiedi in travertino, a filo di sega retti senza ingallettatura, smussati su di un solo lato, forniti e posti in opera su sottostante cordolo di fondazione (non compreso nel prezzo), compresa la stuccatura dei giunti con cemento ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a regola d'arte, misurato secondo l'asse del ciglio: della sezione di 20 x 25 cm	ml	€ 36,56

Capitolo 2	**ACQUEDOTTI E FOGNATURE**		
B 2.3	**COLLETTORI PER LE FOGNE**		
B 2.3.15.b.4	Tubazioni in PVC rigido (policloruro di vinile), forniti e posti in opera, con giunto a bicchiere ed anello elastomerico di tenuta per condotte di scarico interrate non in pressione, conformi alle norme UNI EN 1401, munite di marchio di conformità IIP o equipollenti, compreso e compensato nel prezzo ogni onere per la posa in opera escluso solo la formazione del letto di posa e del rinfianco in materiale idoneo, da pagarsi con le apposite voci di elenco: Classe di rigidità 4 kN\m² del diametro esterno di 315 mm spessore 7,7 mm	ml	€ 37,61
B 2.4	**POZZETTI**		
B 2.4.5.a	Pozzetti di ispezione forniti e posti in opera in elementi prefabbricati di calcestruzzo, realizzati con cemento tipo 42,5R ed inerti lavati e vagliati opportunamente dosati per ottenere un cls di classe >350, costruiti con i seguenti elementi: elemento di fondo di altezza cm 100 con impronte di riduzione di spessore per l'introduzione del tubo di attraversamento. Soletta carrabile di copertura. Gli elementi saranno posati su una platea di calcestruzzo di spessore 20 cm, armata con rete elettrosaldata maglia 20x20, di dimensioni maggiori di 20 cm rispetto alle dimensioni esterne del pozzetto. Gli elementi saranno tra loro sigillati e stuccati con l'interposizione di malta cementizia. La ditta produttrice dovrà fornire dietro richiesta della Direzione Lavori i calcoli di verifica statica degli elementi. Compreso e compensato ogni altro onere necessario a dare l'opera finita e funzionante, esclusi unicamente lo scavo ed il rinterro: fondo di sezione interna 60x60 h=100 cm, spessore pareti 12 cm	cad.	€ 110,66
B 2.5	**CHIUSINI E GRIGLIE**		
B 2.5.1.a	Chiusino di ispezione, fornito e posto in opera, in ghisa sferoidale a norma UNI EN 1563, conforme alla norma UNI EN 124 - Classe D400, certificato a Garanzia di Qualità secondo la Norma UNI EN ISO 9001:2000, idoneo per severe ed intense condizioni di traffico, con passo d'uomo di 600 mm, rivestito con vernice sintetica protettiva e costituito da: Telaio a sagoma quadrata del lato non inferiore a 790 mm, altezza non inferiore a 100 mm ...	cad.	€ 187,26
B 2.5.8	Caditoia per bordo marciapiede, fornita e posta in opera, in ghisa sferoidale a norma UNI EN 1563, conforme alla UNI EN 124 Classe C250, prodotta in stabilimenti situati nell'Unione Europea certificati ISO 9001, con luce netta di 385 mm, costituita da : - telaio di dimensioni esterne 610x570 mm, con altezza della parte marciapiede di 110 mm; - griglia con articolazione a ventaglio sul lato carreggiata ...	cad.	€ 213,03

Parte D	**IMPIANTI ELETTRICI**		
Capitolo 2	**CAVI E CONDUTTORI**		
D 2.02.4d	CAVI ISOLATI IN GOMMA HEPR CON GUAINA IN PVC Cavo isolato con gomma - FG7R 0,6/1kV, FG7OR 0,6/1kV (CEI- UNEL 35375 e 35377), con conduttore flessibile, isolato in gomma G7 sotto guaina in PVC, non propagante incendio (CEI 20-22/2) e a ridotta emissione di gas corrosivi (CEI 20-37/2) in caso di incendio, completo di morsetti e capicorda, in opera: FG7OR 0,6/1kV (CEI-UNEL 35375) quadripolari conduttori: 4 - sezione 6 mm²	ml.	€ 9,26
Capitolo 5	**DISTRIBUZIONE DELLE VIE CAVI**		
D 5.41.5	Tubo corrugato termoplastico autoestinguente per cavidotti, serie pesante (schiacciamento superiore a 450 N),a norme CEI, con marchio di qualità IMQ, per la protezione dei cavi interrati, completo di eventuale manicotto di giunzione, in opera: diametro esterno mm 110	ml.	€ 6,92
Capitolo 6	**CORPI ILLUMINANTI**		
D 6.07	**APPARECCHI DI ILLUMINAZIONE PER ESTERNI**		
D 6.07.1.f	Armatura carenata chiusa in alluminio pressofuso, grado di protezione IP 54, classe di isolamento I, per illuminazione stradale con possibilità di fissaggio verticale o laterale fino a diametro 60 mm, con le componenti di accensione incorporate, ottica in alluminio stampato, completa di cablaggio, lampada, guarnizioni ed ogni altro accessorio, in opera: con lampada 250W JM	cad.	€ 272,17
D 6.10	**PALI**		
D 6.10.2.h	Palo rastremato in acciaio zincato a caldo, compreso lo scavo per l'infissione su qualsiasi tipo di terreno e di pavimentazione, blocco di fondazione, costipamento, richiusura e ripristino della pavimentazione, del trasporto del materiale eccedente allo scarico autorizzato, completo di eventuale morsettiera di derivazione per cavi tetrapolari fino a 25 mm², fori per cassetta da esterno, bullone o piastrina per equipotenzialità e connessione di terra compresa, e ogni altro accessorio per il montaggio, in opera: altezza m 10,0 - attacco diam 60 mm	cad.	€ 514,91
Capitolo 12	**LAVORI E FORNITURE COMPLEMENTARI ALLE OPERE ELETTRICHE**		
D 12.02	**OPERE MURARIE**		
D 12.02.1.b	Blocco di fondazione di calcestruzzo compreso lo scavo e la ripresa del terreno per la posa dei pali di qualsiasi materiale, compresi i materiali il trasporto di questi, l'allontanamento dei materiali di risulta e tutto quanto altro occorra per dare il lavoro eseguito a perfetta regola d'arte, in opera: da 0,60 a 0,80 m³	cad.	€ 171,31

P.A.02	**Quadro elettrico di comando pubblica illuminazione**		
	Fornitura e posa in opera di quadro elettrico di comando pubblica illuminazione, costituito da un contenitore per esterno di dim. 600x600x250 con basamento, quadro stagno con grado di protezione IP65, completo di interruttori automatici differenziati,contattori da 40A, orologio a tempo, sezionatori da 0-1, le opere murarie, l'assemblaggio e quanto altro occorra per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte.	cad.	€ 1.512,75

Computo ASSE 1

PREZZI TARIFFARIO REGIONE LAZIO 2012

Num.Ord. TARIFFA	D E S C R I Z I O N E D E L L ' A R T I C O L O	unità di misura	PREZZO UNITARIO	quantità	TOTALE
				415,00	
Parte A	**OPERE EDILI**				
Capitolo 2	**SCAVI E REINTERRI**				
A 2.01	**SCAVI PER OPERE**				
A 2.01.1.b	Scavo a sezione aperta per sbancamento e splateamento in rocce di qualsiasi natura e consistenza con resistenza inferiore a 8 N/mm² (argille sciolte e compatte, sabbie, ghiaie, pozzolane, lapilli, tufi ecc.) compreso il taglio e la rimozione di radici, ceppaie, pietre e trovanti di roccia e muratura di volume fino a 0,50 m³ sia in asciutto che in bagnato, anche in presenza di acqua stabilizzantesi nel cavo fino all'altezza di 0,20 m esclusa l'acqua proveniente da falda, compreso e compensato l'onere per il rispetto di costruzioni sotterranee preesistenti da mantenere quali fogne, condutture in genere, cavi, ecc., inoltre, lo spianamento e la configurazione del fondo, anche se a gradoni, l'eventuale profilatura di pareti, scarpate e cigli, l'eventuale tiro in alto sull'orlo del cavo e comunque in posizione di sicurezza: eseguito con mezzi meccanici, compreso il carico sui mezzi di trasporto.	mc	€ 5,87	3.694,12	€ 21.684,50
A 2.02	**REINTERRI**				
A 2.02.1.a	Rinterro o riempimento di cavi o di buche per opere di nuova urbanizzazione con materiali selezionati, compresi spianamenti, costipazione e pilonatura a strati non superiori a 0,30 m, bagnatura e necessari ricarichi , i movimenti dei materiali per quanto sopra sia con mezzi meccanici che manuali: con l'uso di mezzi meccanici con materiale proveniente dagli scavi depositato sull'orlo del cavo.	mc	€ 2,36	270,00	€ 637,20
Capitolo 3	**DEMOLIZIONI - RIMOZIONI - TRASPORTI**				
A 3.03	**TRASPORTI**				
A 3.03.7.c	Compenso alle discariche autorizzate o impianto di riciclaggio, comprensivo tutti gli oneri, tasse e contributi, per conferimento di materiale di risulta proveniente da demolizioni per rifiuti speciali inerti. L'attestazione dello smaltimento dovrà essere attestato a mezzo dell'apposito formulario di identificazione rifiuti debitamente compilato e firmato in ogni sua parte. La consegna del modulo del formulario alla D.L. autorizzerà la corresponsione degli oneri. terre e rocce recuperabili	ton	€ 11,00	6.649,42	€ 73.143,63
Capitolo 6	**CONGLOMERATI - ACCIAI - CASSEFORMI**				
A 6.01	**CONGLOMERATI CEMENTIZI**				
A 6.01.1	**PER IMPIEGHI NON STRUTTURALI**				
A 6.01.1.1.b	Calcestruzzo per sottofondazioni, riempimenti e massetti, in opera, a prestazione garantita con classe di consistenza S4, con dimensione massima degli aggregati di 32 mm. Sono esclusi i ponteggi, le casseforme, il ferro di armatura e l'utilizzo della pompa per il getto. Classe di resistenza a compressione C 12/15 – Rck 15 N/mmq	mc	€ 116,12	249,00	€ 28.913,88
Parte B	**OPERE STRADALI E INFRASTRUTTURE A RETE**				
Capitolo 1	**LAVORI STRADALI E INFRASTRUTTURE**				
B 1.02	**PIANI DI POSA E RILEVATI STRADALI**				
B 1.02.4.a	Compattazione del piano di posa della fondazione stradale (sottofondo) nei tratti in trincea fino a raggiungere in ogni punto una densità non minore del 98% della prova AASHO modificata ed un valore del modulo di compressibilità Me non inferiore di 50 N/mm², compresi gli eventuali inumidimenti od essiccamenti necessari: suterreni appartenenti ai gruppi A1, A2-4, A2-5, A3	mq	€ 0,34	4.150,00	€ 1.411,00
B 1.03	**FONDAZIONI STRADALI**				
B 1.03.3.b	Fondazione stradale compresa la fornitura dei materiali, prove di laboratorio, lavorazione e costipamento dello strato con idonee macchine in modo da raggiunte il 98% della prova AASHO modificata oppure in Md pari a 800 kg/cm² secondo le norme del CNR relative alla prova alla piastra, compresi altresì ogni lavorazione ed onere per dare il lavoro compiuto secondo le modalità prescritte e quanto altro occorre per dare il lavoro finito a regola d'arte, misurato a materiale costipato: in misto granulare naturale	mc	€ 29,96	2.656,62	€ 79.592,42

B 1.05	**PAVIMENTAZIONI STRADALI**				
B 1.05.5	Pavimentazione di marciapiede in conglomerato bituminoso per strato di usura fine dello spessore di 2,5 cm, dato in opera compresa rullatura	mq	€ 12,20	1.079,00	€ 13.163,80
B 1.05.5.11.a	Conglomerato bituminoso per strato di collegamento (binder). Fornitura e posa in opera di conglomerato bituminoso per strato di base, provvisto di certificazione CE di prodotto secondo UNI EN 13108 e nel rispetto delle Nuove Norme Tecniche di capitolato, steso con idonee vibrofinitrici e compattato con rulli di idonea massa. Misurato in opera dopo costipamento: con bitume tradizionale	mc	€ 153,00	261,45	€ 40.001,85
B 1.05.5.14.a	Conglomerato bituminoso per strato di usura. Fornitura e posa in opera di conglomerato bituminoso per strato di base, provvisto di certificazione CE di prodotto secondo UNI EN 13108 e nel rispetto delle Nuove Norme Tecniche di capitolato, steso con idonee vibrofinitrici e compattato con rulli di idonea massa. Misurato in opera dopo costipamento e per uno spessore di 3 cm: con bitume tradizionale	mq	€ 6,24	2.905,00	€ 18.127,20
B 1.06	**DELIMITAZIONI, BORDURE E CIGLI E OPERE VARIE**				
B 1.06.1.b	Cigli per marciapiedi in travertino, a filo di sega retti senza ingallettatura, smussati su di un solo lato, forniti e posti in opera su sottostante cordolo di fondazione (non compreso nel prezzo), compresa la stuccatura dei giunti con cemento ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a regola d'arte, misurato secondo l'asse del ciglio: della sezione di 20 x 25 cm	ml	€ 36,56	830,00	€ 30.344,80
Capitolo 2	**ACQUEDOTTI E FOGNATURE**				
B 2.3	**COLLETTORI PER LE FOGNE**				
B 2.3.15.b.4	Tubazioni in PVC rigido (policloruro di vinile), forniti e posti in opera, con giunto a bicchiere ed anello elastomerico di tenuta per condotte di scarico interrate non in pressione, conformi alle norme UNI EN 1401, munite di marchio di conformità IIP o equipollenti, compreso e compensato nel prezzo ogni onere per la posa in opera escluso solo la formazione del letto di posa e del rinfianco in materiale idoneo, da pagarsi con le apposite voci di elenco: Classe di rigidità 4 kN\m² del diametro esterno di 315 mm spessore 7,7 mm	ml	€ 37,61	975,25	€ 36.679,15
B 2.4	**POZZETTI**				
B 2.4.5.a	Pozzetti di ispezione forniti e posti in opera in elementi prefabbricati di calcestruzzo, realizzati con cemento tipo 42,5R ed inerti lavati e vagliati opportunamente dosati per ottenere un cls di classe >350, costruiti con i seguenti elementi: elemento di fondo di altezza cm 100 con impronte di riduzione di spessore per l'introduzione del tubo di attraversamento. Soletta carrabile di copertura. Gli elementi saranno posati su una platea di calcestruzzo di spessore 20 cm, armata con rete elettrosaldata maglia 20x20, di dimensioni maggiori di 20 cm rispetto alle dimensioni esterne del pozzetto. Gli elementi saranno tra loro sigillati e stuccati con l'interposizione di malta cementizia. La ditta produttrice dovrà fornire dietro richiesta della Direzione Lavori i calcoli di verifica statica degli elementi. Compreso e compensato ogni altro onere necessario a dare l'opera finita e funzionante, esclusi unicamente lo scavo ed il rinterro: fondo di sezione interna 60x60 h=100 cm, spessore pareti 12 cm	cad.	€ 110,66	179,83	€ 19.900,36
B 2.5	**CHIUSINI E GRIGLIE**				
B 2.5.1.a	Chiusino di ispezione, fornito e posto in opera, in ghisa sferoidale a norma UNI EN 1563, conforme alla norma UNI EN 124 - Classe D400, certificato a Garanzia di Qualità secondo la Norma UNI EN ISO 9001:2000, idoneo per severe ed intense condizioni di traffico, con passo d'uomo di 600 mm, rivestito con vernice sintetica protettiva e costituito da: Telaio a sagoma quadrata del lato non inferiore a 790 mm, altezza non inferiore a 100 mm ...	cad.	€ 187,26	13,83	€ 2.590,43
B 2.5.8	Caditoia per bordo marciapiede, fornita e posta in opera, in ghisa sferoidale a norma UNI EN 1563, conforme alla UNI EN 124 Classe C250, prodotta in stabilimenti situati nell'Unione Europea certificati ISO 9001, con luce netta di 385 mm, costituita da : - telaio di dimensioni esterne 610x570 mm, con altezza della parte marciapiede di 110 mm; - griglia con articolazione a ventaglio sul lato carreggiata ...	cad.	€ 213,03	179,83	€ 38.309,90

Parte D	**IMPIANTI ELETTRICI**				
Capitolo 2	**CAVI E CONDUTTORI**				
D 2.02.4d	CAVI ISOLATI IN GOMMA HEPR CON GUAINA IN PVC Cavo isolato con gomma - FG7R 0,6/1kV, FG7OR 0,6/1kV (CEI- UNEL 35375 e 35377), con conduttore flessibile, isolato in gomma G7 sotto guaina in PVC, non propagante incendio (CEI 20-22/2) e a ridotta emissione di gas corrosivi (CEI 20-37/2) in caso di incendio, completo di morsetti e capicorda, in opera: FG7OR 0,6/1kV (CEI-UNEL 35375) quadripolari conduttori: 4 - sezione 6 mm²	ml.	€ 9,26	401,48	€ 3.717,73
Capitolo 5	**DISTRIBUZIONE DELLE VIE CAVI**				
D 5.41.5	Tubo corrugato termoplastico autoestinguente per cavidotti, serie pesante (schiacciamento superiore a 450 N),a norme CEI, con marchio di qualità IMQ, per la protezione dei cavi interrati, completo di eventuale manicotto di giunzione, in opera: diametro esterno mm 110	ml.	€ 6,92	401,48	€ 2.778,26
Capitolo 6	**CORPI ILLUMINANTI**				
D 6.07	**APPARECCHI DI ILLUMINAZIONE PER ESTERNI**				
D 6.07.1.f	Armatura carenata chiusa in alluminio pressofuso, grado di protezione IP 54, classe di isolamento I, per illuminazione stradale con possibilità di fissaggio verticale o laterale fino a diametro 60 mm, con le componenti di accensione incorporate, ottica in alluminio stampato, completa di cablaggio, lampada, guarnizioni ed ogni altro accessorio, in opera: con lampada 250W JM	cad.	€ 272,17	20,00	€ 5.443,40
D 6.10	**PALI**				
D 6.10.2.h	Palo rastremato in acciaio zincato a caldo, compreso lo scavo per l'infissione su qualsiasi tipo di terreno e di pavimentazione, blocco di fondazione, costipamento, richiusura e ripristino della pavimentazione, del trasporto del materiale eccedente allo scarico autorizzato, completo di eventuale morsettiera di derivazione per cavi tetrapolari fino a 25 mm², fori per cassetta da esterno, bullone o piastrina per equipotenzialità e connessione di terra compresa, e ogni altro accessorio per il montaggio, in opera: altezza m 10,0 - attacco diam 60 mm	cad.	€ 514,91	20,00	€ 10.298,20
Capitolo 12	**LAVORI E FORNITURE COMPLEMENTARI ALLE OPERE ELETTRICHE**				
D 12.02	**OPERE MURARIE**				
D 12.02.1.b	Blocco di fondazione di calcestruzzo compreso lo scavo e la ripresa del terreno per la posa dei pali di qualsiasi materiale, compresi i materiali il trasporto di questi, l'allontanamento dei materiali di risulta e tutto quanto altro occorra per dare il lavoro eseguito a perfetta regola d'arte, in opera: da 0,60 a 0,80 m³	cad.	€ 171,31	20,00	€ 3.426,20
P.A.02	**Quadro elettrico di comando pubblica illuminazione**				
	Fornitura e posa in opera di quadro elettrico di comando pubblica illuminazione, costituito da un contenitore per esterno di dim. 600x600x250 con basamento, quadro stagno con grado di protezione IP65, completo di interruttori automatici differenziati,contattori da 40A, orologio a tempo, sezionatori da 0-1, le opere murarie, l'assemblaggio e quanto altro occorra per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte.	cad.	€ 1.512,75	1,00	€ 1.512,75

TOTALE **€ 431.676,66**

Computo Zona F5 - Verde pubblico attrezzato

PREZZI TARIFFARIO TIPOLOGIE EDILIZIE 2012

Num.Ord. TARIFFA	D E S C R I Z I O N E D E L L ' A R T I C O L O	unità di misura	PREZZO UNITARIO	quantità	TOTALE
				62.867,00	
COD.	**OPERA**				
01	**SCAVI E STRADOSSAMENTI**	mq	€ 1,27	0,00	€ 0,00
02	**SOTTOFONDI E RINTERRI**	mq	€ 9,17	62.867,00	€ 576.490,39
03	**COLTIVO E FORMAZIONE PRATO**	mq	€ 6,47	62.867,00	€ 406.749,49
04	**PIANTUMAZIONE**	mq	€ 1,43	62.867,00	€ 89.899,81
05	**CORDONI IN CALCESTRUZZO**	mq	€ 1,23	6.286,70	€ 7.732,64
06	**PAVIMENTAZIONI**	mq	€ 5,09	6.286,70	€ 31.999,30
07	**OPERE IN C.A.**	mq	€ 1,30	6.286,70	€ 8.172,71
08	**IMPIANTO ILLUMIAZIONE PUBBLICA**	mq	€ 3,13	6.286,70	€ 19.677,37
09	**FOGNATURA**	mq	€ 2,14	6.286,70	€ 13.453,54
10	**IRRIGAZIONE NON AUTOMATICA**	mq	€ 3,11	0,00	€ 0,00

TOTALE **€ 1.154.175,25**

Computo Standard VP (Verde Pubblico)

PREZZI TARIFFARIO TIPOLOGIE EDILIZIE 2012

Num.Ord. TARIFFA	D E S C R I Z I O N E D E L L ' A R T I C O L O	unità di misura	PREZZO UNITARIO	quantità	TOTALE
				2.082,00	
COD.	**OPERA**				
01	**SCAVI E STRADOSSAMENTI**	mq	€ 1,27	0,00	€ 0,00
02	**SOTTOFONDI E RINTERRI**	mq	€ 9,17	2.082,00	€ 19.091,94
03	**COLTIVO E FORMAZIONE PRATO**	mq	€ 6,47	2.082,00	€ 13.470,54
04	**PIANTUMAZIONE**	mq	€ 1,43	2.082,00	€ 2.977,26
05	**CORDONI IN CALCESTRUZZO**	mq	€ 1,23	208,20	€ 256,09
06	**PAVIMENTAZIONI**	mq	€ 5,09	208,20	€ 1.059,74
07	**OPERE IN C.A.**	mq	€ 1,30	208,20	€ 270,66
08	**IMPIANTO ILLUMIAZIONE PUBBLICA**	mq	€ 3,13	208,20	€ 651,67
09	**FOGNATURA**	mq	€ 2,14	208,20	€ 445,55
10	**IRRIGAZIONE NON AUTOMATICA**	mq	€ 3,11	0,00	€ 0,00

TOTALE **€ 38.223,44**

Computo Standard P (Parcheggio Pubblico)

PREZZI TARIFFARIO TIPOLOGIE EDILIZIE 2012

Num.Ord. TARIFFA	D E S C R I Z I O N E D E L L ' A R T I C O L O	unità di misura	PREZZO UNITARIO	quantità	TOTALE
				14.868,00	
COD.	**OPERA**				
01	**SCAVI**	mq	€ 0,82	14.868,00	€ 12.191,76
02	**SOTTOFONDI E RINTERRI**	mq	€ 7,97	14.868,00	€ 118.497,96
03	**SISTEMAZIONE A VERDE**	mq	€ 2,89	14.868,00	€ 42.968,52
04	**BITUMATI**	mq	€ 9,46	14.868,00	€ 140.651,28
05	**PAVIMENTAZIONE A BLOCCHI DI CALCESTRUZZO**	mq	€ 9,05	14.868,00	€ 134.555,40
06	**CORDONI IN CALCESTRUZZO**	mq	€ 4,01	14.868,00	€ 59.620,68
07	**FOGNATURA**	mq	€ 5,50	14.868,00	€ 81.774,00
08	**RETE IRRIGAZIONE A PIOGGIA**	mq	€ 2,69	14.868,00	€ 39.994,92
09	**SEGNALETICA STRADALE**	mq	€ 0,34	14.868,00	€ 5.055,12
10	**IMPIANTO ILLUMIAZIONE PUBBLICA**	mq	€ 4,69	14.868,00	€ 69.730,92

TOTALE **€ 705.040,56**

Computo Zona F11 - Verde privato attrezzato

PREZZI TARIFFARIO TIPOLOGIE EDILIZIE 2012

Num.Ord. TARIFFA	D E S C R I Z I O N E D E L L ' A R T I C O L O	unità di misura	PREZZO UNITARIO	quantità	TOTALE
				17.641,00	
COD.	**OPERA**				
01	**SCAVI E STRADOSSAMENTI**	mq	€ 1,27	0,00	€ 0,00
02	**SOTTOFONDI E RINTERRI**	mq	€ 9,17	17.641,00	€ 161.767,97
03	**COLTIVO E FORMAZIONE PRATO**	mq	€ 6,47	17.641,00	€ 114.137,27
04	**PIANTUMAZIONE**	mq	€ 1,43	17.641,00	€ 25.226,63
05	**CORDONI IN CALCESTRUZZO**	mq	€ 1,23	1.764,10	€ 2.169,84
06	**PAVIMENTAZIONI**	mq	€ 5,09	1.764,10	€ 8.979,27
07	**OPERE IN C.A.**	mq	€ 1,30	1.764,10	€ 2.293,33

08	**IMPIANTO ILLUMIAZIONE PUBBLICA**	mq	€ 3,13	1.764,10	€ 5.521,63
09	**FOGNATURA**	mq	€ 2,14	1.764,10	€ 3.775,17
10	**IRRIGAZIONE NON AUTOMATICA**	mq	€ 3,11	0,00	€ 0,00

TOTALE **€ 323.871,12**

Computo P-pri1 (Parcheggio Privato 1)

PREZZI TARIFFARIO TIPOLOGIE EDILIZIE 2012

Num.Ord. TARIFFA	D E S C R I Z I O N E D E L L ' A R T I C O L O	unità di misura	PREZZO UNITARIO	quantità	TOTALE
				7.218,00	
COD.	**OPERA**				
01	**SCAVI**	mq	€ 0,82	7.218,00	€ 5.918,76
02	**SOTTOFONDI E RINTERRI**	mq	€ 7,97	7.218,00	€ 57.527,46
03	**SISTEMAZIONE A VERDE**	mq	€ 2,89	7.218,00	€ 20.860,02
04	**BITUMATI**	mq	€ 9,46	7.218,00	€ 68.282,28
05	**PAVIMENTAZIONE A BLOCCHI DI CALCESTRUZZO**	mq	€ 9,05	7.218,00	€ 65.322,90
06	**CORDONI IN CALCESTRUZZO**	mq	€ 4,01	7.218,00	€ 28.944,18
07	**FOGNATURA**	mq	€ 5,50	7.218,00	€ 39.699,00
08	**RETE IRRIGAZIONE A PIOGGIA**	mq	€ 2,69	7.218,00	€ 19.416,42
09	**SEGNALETICA STRADALE**	mq	€ 0,34	7.218,00	€ 2.454,12
10	**IMPIANTO ILLUMIAZIONE PUBBLICA**	mq	€ 4,69	7.218,00	€ 33.852,42

TOTALE **€ 342.277,56**

Computo P-pri2 (Parcheggio Privato 2)

PREZZI TARIFFARIO TIPOLOGIE EDILIZIE 2012

Num.Ord. TARIFFA	D E S C R I Z I O N E D E L L ' A R T I C O L O	unità di misura	PREZZO UNITARIO	quantità	TOTALE
				7.497,00	
COD.	**OPERA**				
01	**SCAVI**	mq	€ 0,82	7.497,00	€ 6.147,54
02	**SOTTOFONDI E RINTERRI**	mq	€ 7,97	7.497,00	€ 59.751,09
03	**SISTEMAZIONE A VERDE**	mq	€ 2,89	7.497,00	€ 21.666,33
04	**BITUMATI**	mq	€ 9,46	7.497,00	€ 70.921,62
05	**PAVIMENTAZIONE A BLOCCHI DI CALCESTRUZZO**	mq	€ 9,05	7.497,00	€ 67.847,85
06	**CORDONI IN CALCESTRUZZO**	mq	€ 4,01	7.497,00	€ 30.062,97
07	**FOGNATURA**	mq	€ 5,50	7.497,00	€ 41.233,50
08	**RETE IRRIGAZIONE A PIOGGIA**	mq	€ 2,69	7.497,00	€ 20.166,93
09	**SEGNALETICA STRADALE**	mq	€ 0,34	7.497,00	€ 2.548,98
10	**IMPIANTO ILLUMIAZIONE PUBBLICA**	mq	€ 4,69	7.497,00	€ 35.160,93

TOTALE **€ 355.507,74**

5 - ALLEGATI GRAFICI

1 Inquadramento territoriale su base IGM 144 II NO;

2 Inquadramento territoriale su base CTR fogli 365111 - 365114;

3 Inquadramento territoriale su foto aerea;

4 Inquadramento territoriale su base Catastale, foglio 17;

5 PTPR Estratto Tav. A20 – Foglio 365

6 PTPR Estratto Tav. B20 – Foglio 365

7 PTPG Estratto Tav.TP2;

8 PTPG Estratto Tav.TP2.1;

9 PRG Vigente "Variante al PRG per la Salvaguardia del Territorio" DGR 5842/99;

10 P.I.I. Piana Perina Settemonti in variante al PRG DGR 179/2007;

11 Variante non sostanziale, art.1bis L.R. 36/87 Determinazione n. 546/U del 26/07/2017;

12 Variante urbanistica proposta;

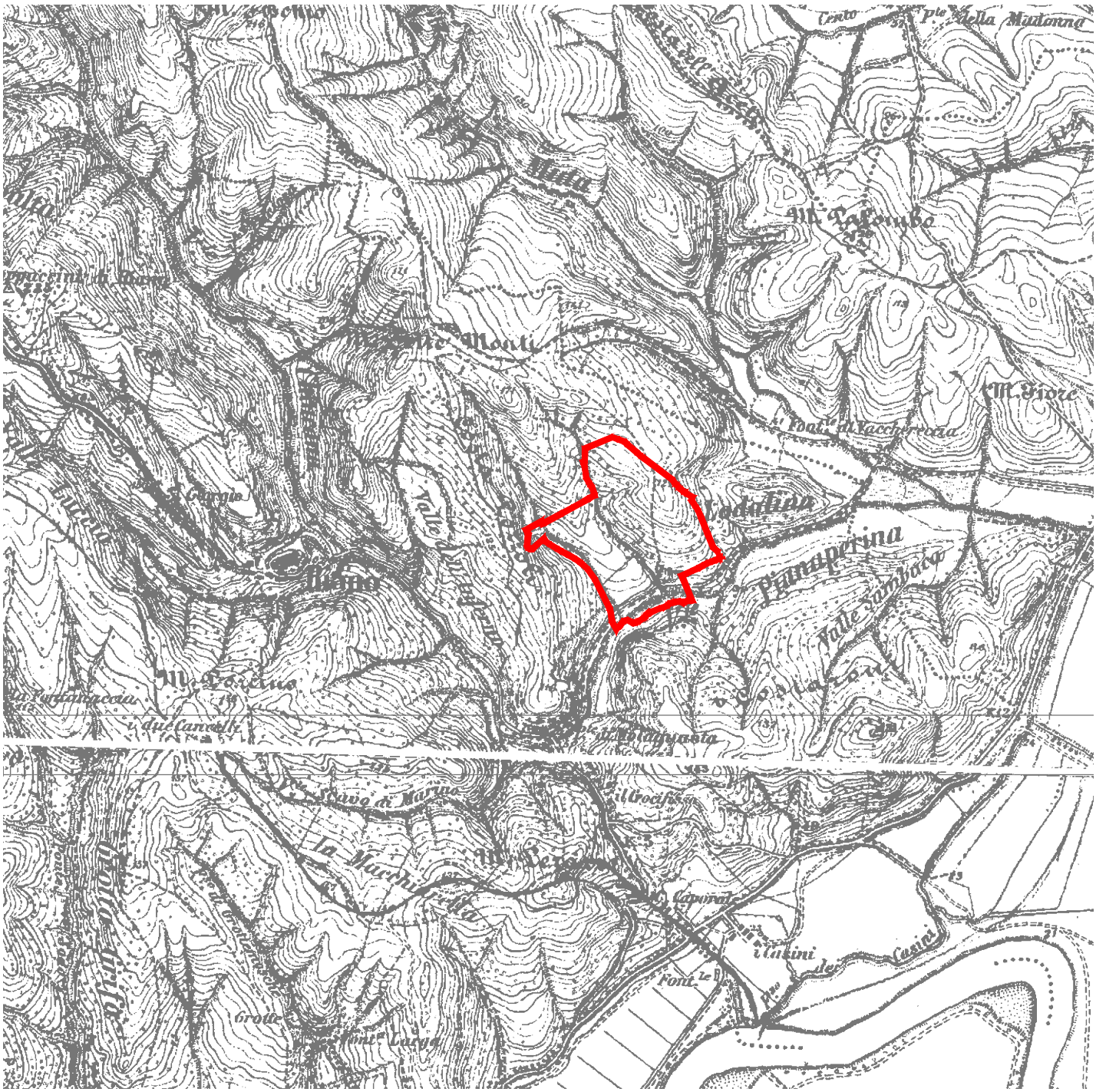
13 Localizzazione aree in variante.

Scala 1:25.000

0 250 500 1000 2000

Inquadramento territoriale
su base IGM foglio n.144 III NO

1



LEGENDA:

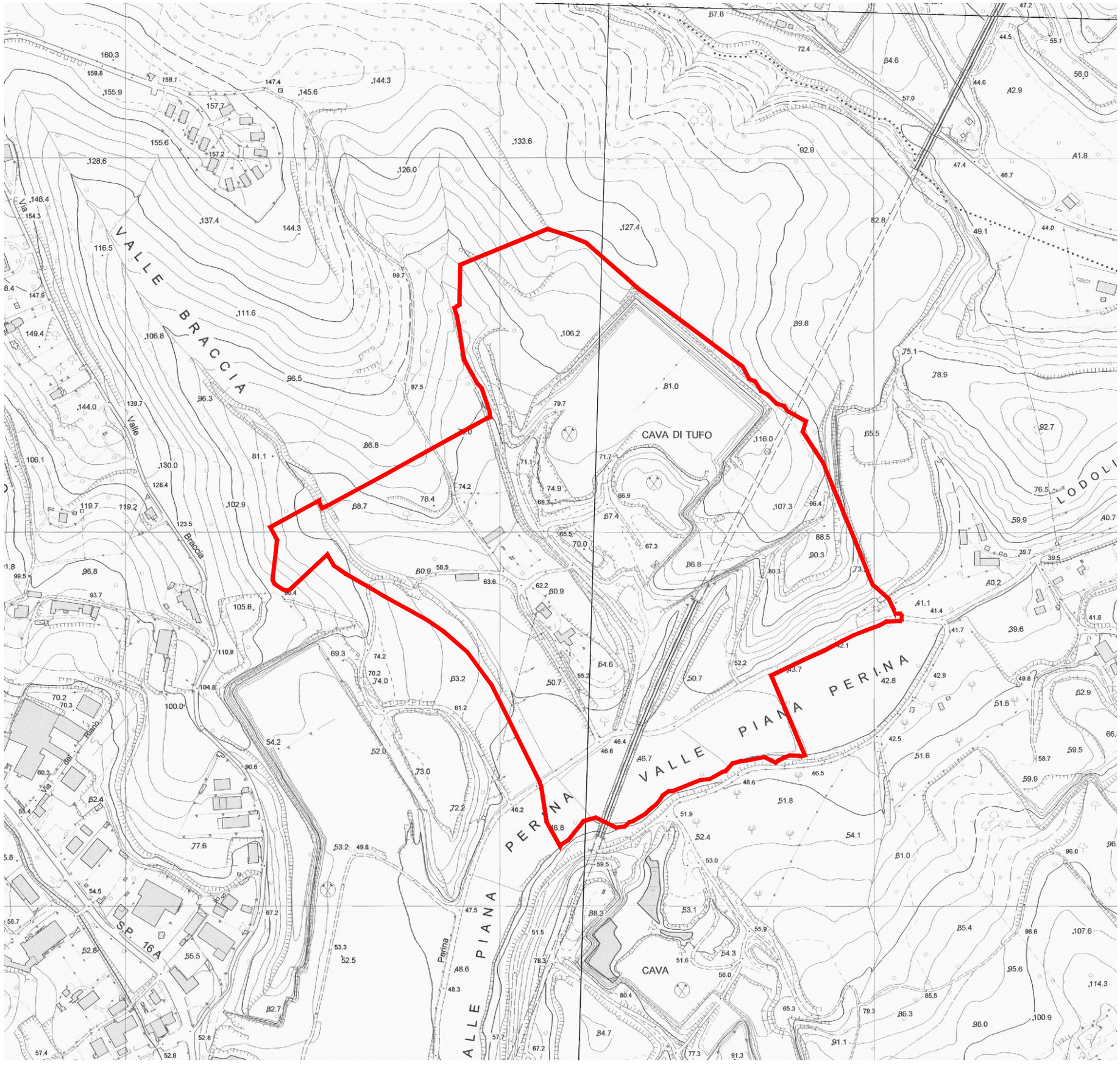
Area di intervento

Inquadramento territoriale
su base CTR fogli 365111-365114

2

LEGENDA:

Area di intervento



Scala 1:5.000

0 50 100 200 400

Scala 1:5.000

0 50 100 200 400

Inquadramento territoriale
su foto aerea

3

LEGENDA:

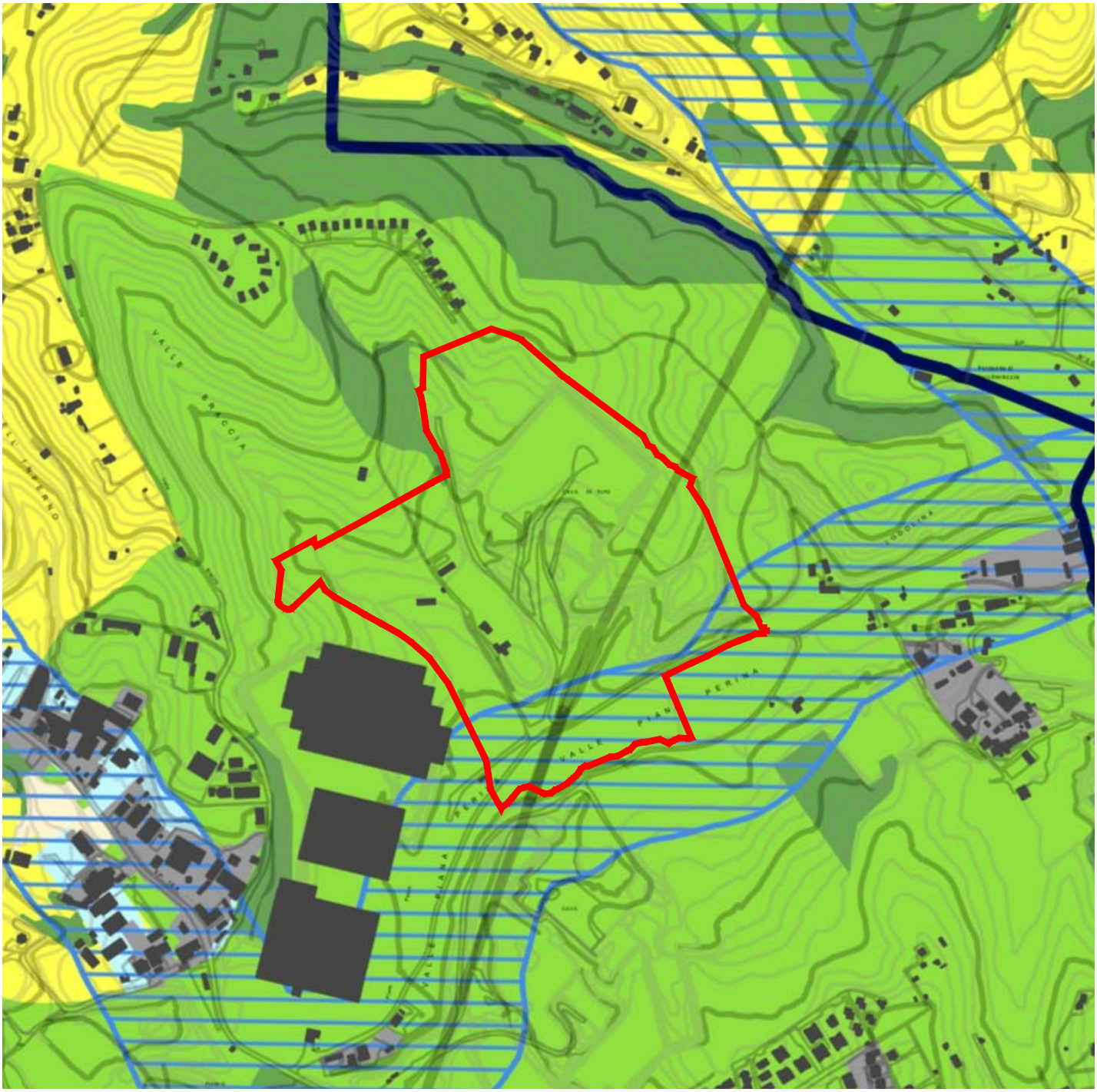
Area di intervento

Inquadramento territoriale
su base Catastale, foglio 17

LEGENDA:

Area di intervento

Scala 1:3.000



LEGENDA:

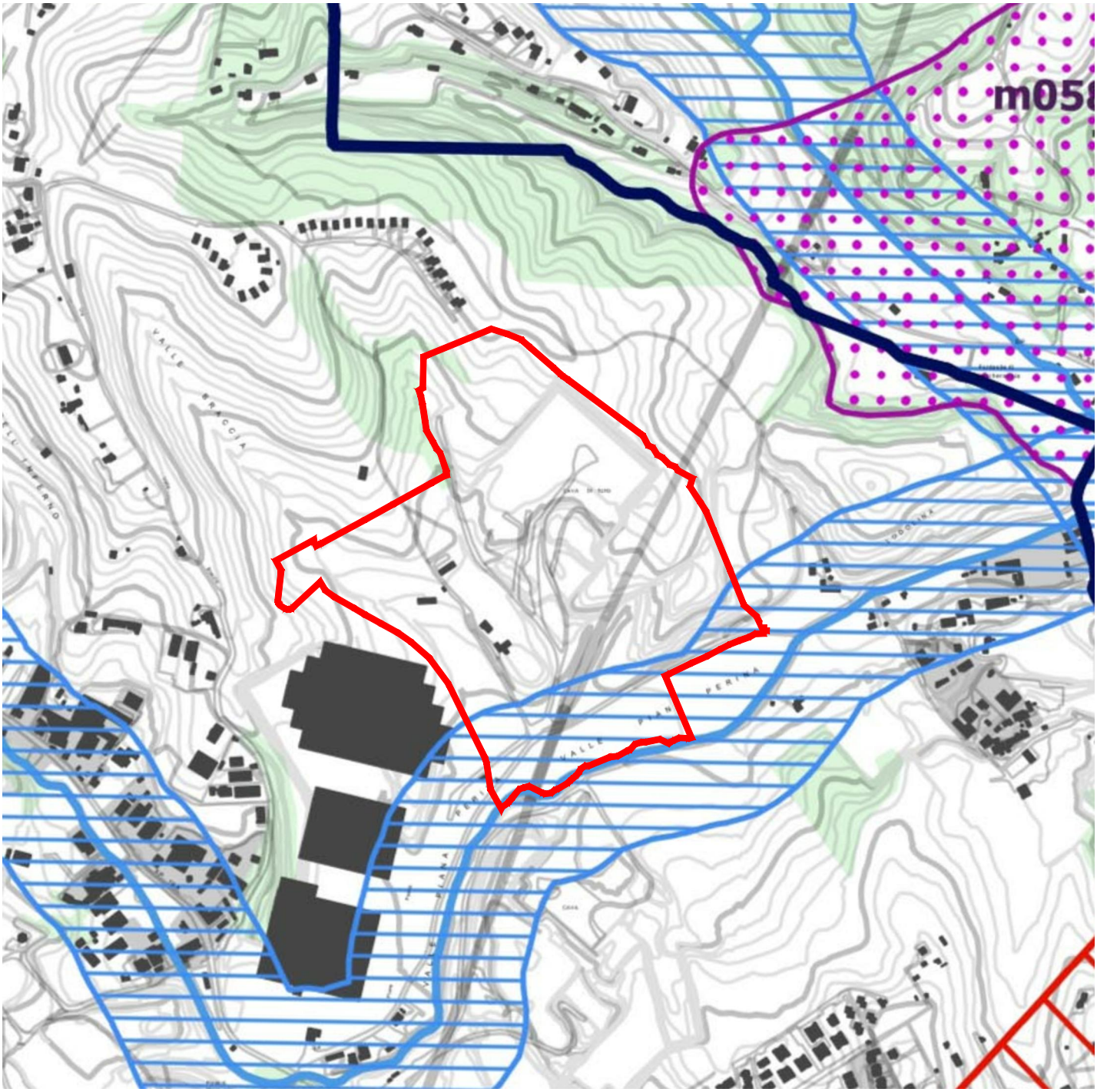
Area di intervento

SISTEMA DEL PAESAGGIO NATURALE

Paesaggio Naturale

Paesaggio Naturale di continuità

Coste marine, lacuali e corsi d'acqua



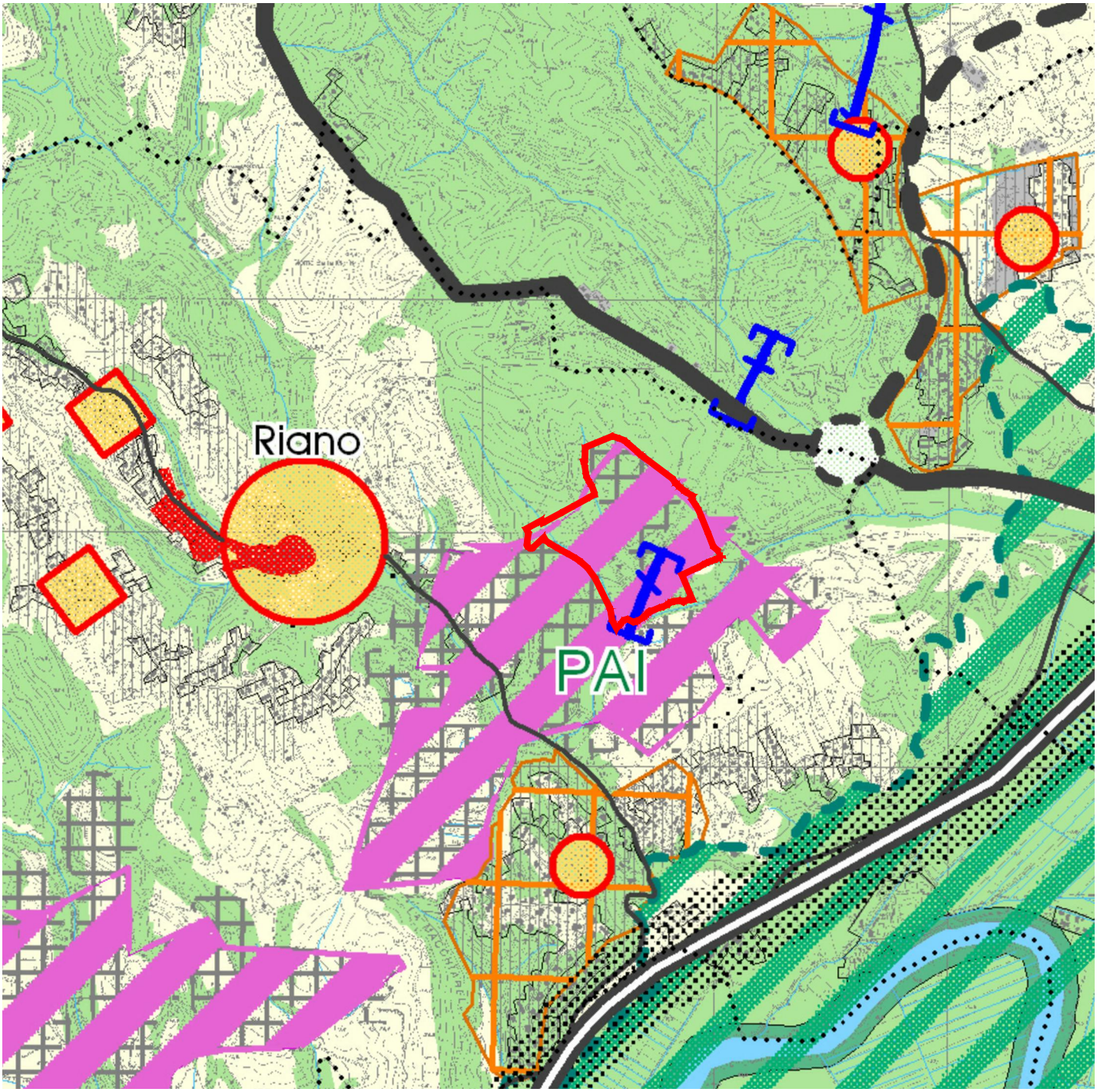
LEGENDA:

Area di intervento

Beni ricognitivi di Legge

Protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua

Protezione delle aree boscate



LEGENDA:

Area di intervento

Sistema Ambientale

Componenti primarie
Aree di connessione primaria

PAI
Progetto Ambientale Integrato
Cave di Riano

Sistema della Mobilità

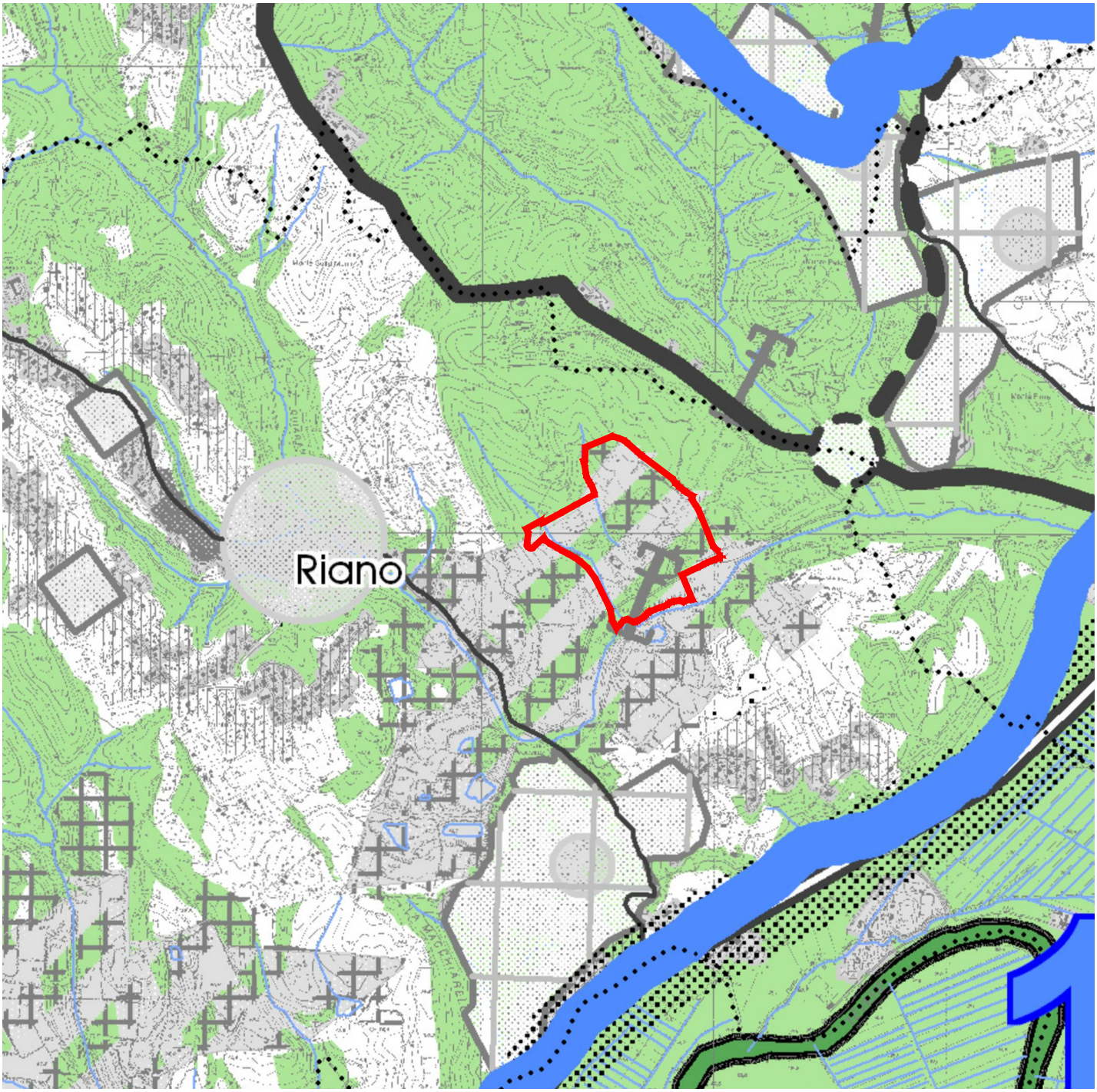
Rete Ferroviaria

Sedi delle Attività Produttive Metropolitane

Sedi per le attività legete al ciclo della produzione,distribuzione e commercilizzazione delle merci

Base cartografica

Principali insediamenti produttivi



LEGENDA:

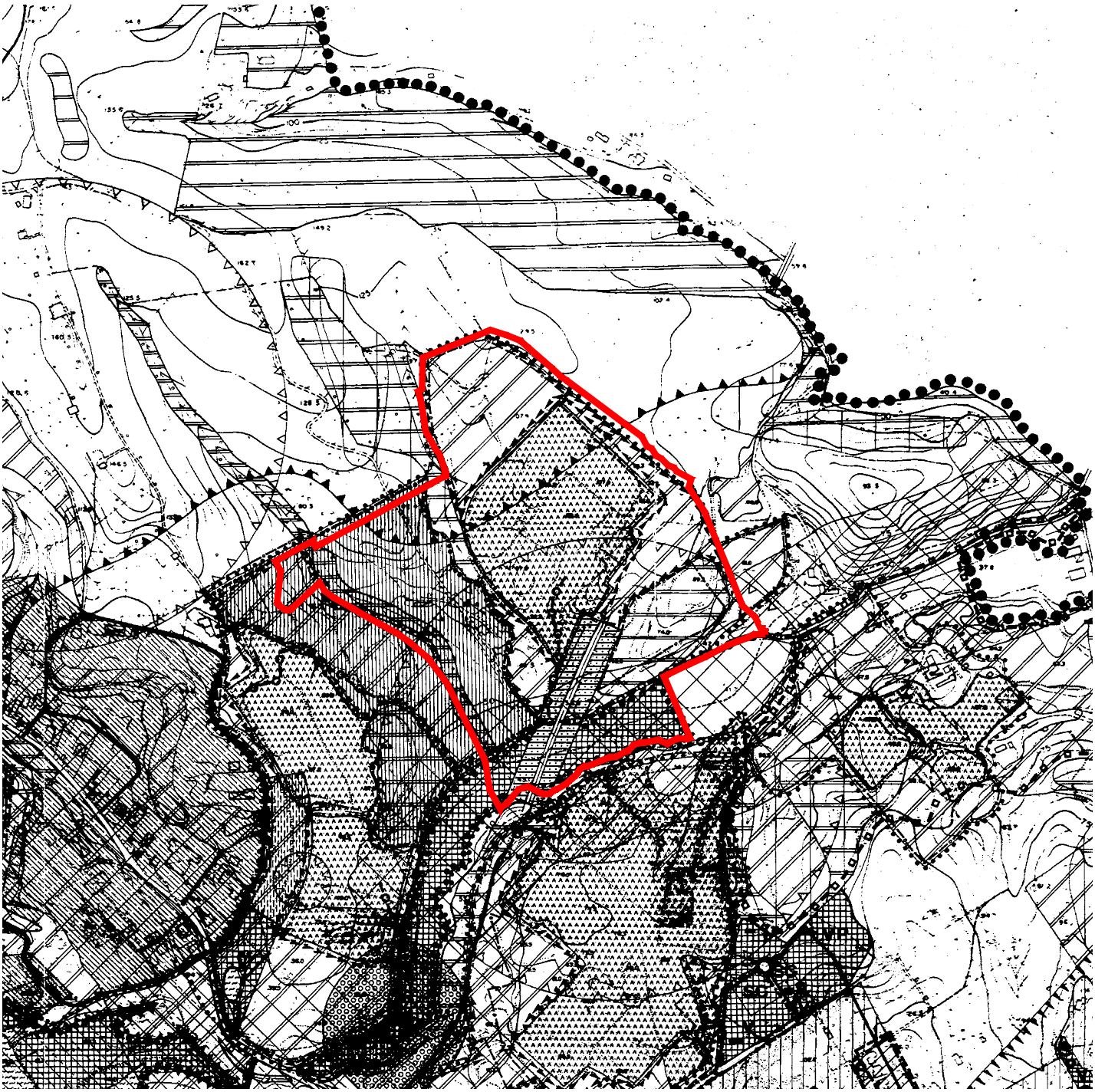
Area di intervento

Rete Ecologica Provinciale

Aree di connessione Primaria

Unità Territoriali Ambientali - UTA

16 - Unità dell'Alta Campagna Romana



LEGENDA:

Area di intervento

Zona E1 - Zona Agricola boscata

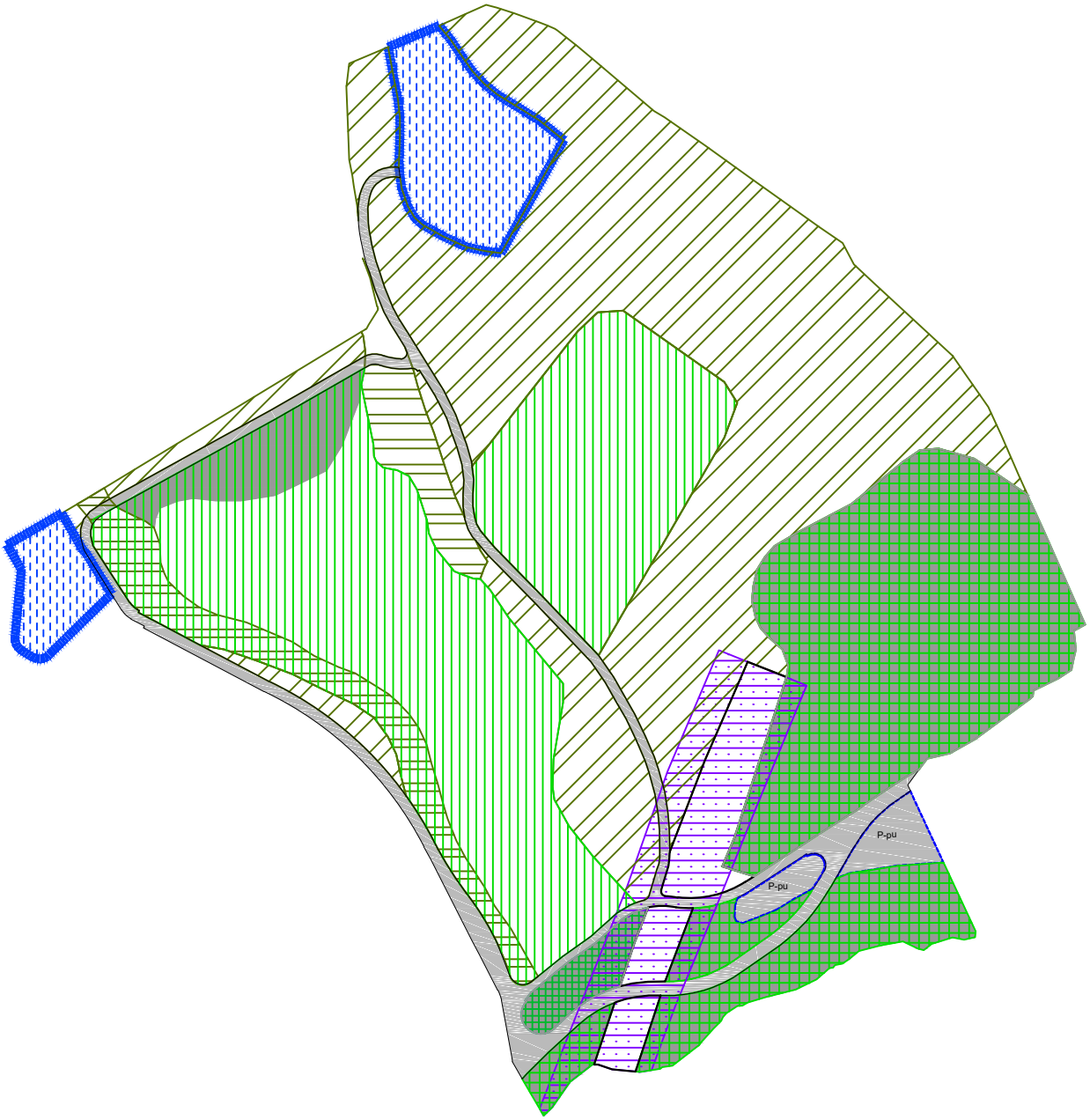
Zona E2 - Zona Agricola suscettibile di rimboschimento

Zona E4 - Zona Agricola con vegetazione

Zona F5 - Verde pubblico attrezzato

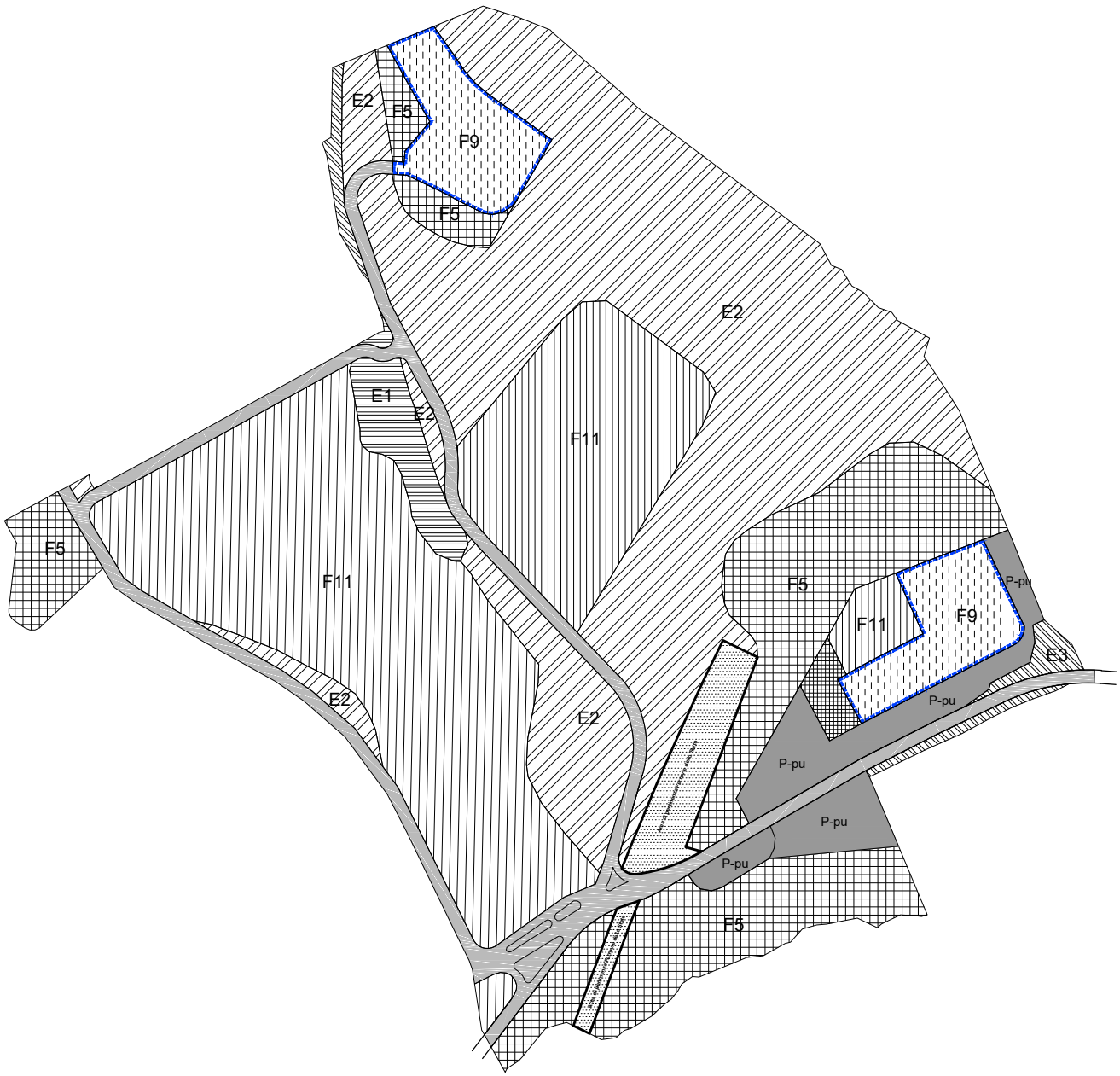
Zona F11 - Verde privato attrezzato

Area di rispetto ferroviario



LEGENDA:

- Produttivo - F9 servizi abitativi e ricettivi dell' attività produttiva
- Verde DM 1444/'68
- E1 - Agricola boscata
- E2 - Agricola suscettibile di rimboschimento
- E4 - Zona agricola con vegetazione ripariale
- F5 - Verde pubblico attrezzato
- F11 - Verde privato attrezzato
- Aree Arborate
- Area di rispetto ferroviario
- Ppu — Parcheggio pubblico



LEGENDA:

Produttivo:
b) - F9 servizi abitativi e ricettivi dell'attività produttiva

E1 - Agricola boscata

E2 - Agricola suscettibile di rimboschimento

E3 - Zona ad utilizzazione agricola

F5 - Verde pubblico attrezzato

F11 - Verde privato attrezzato

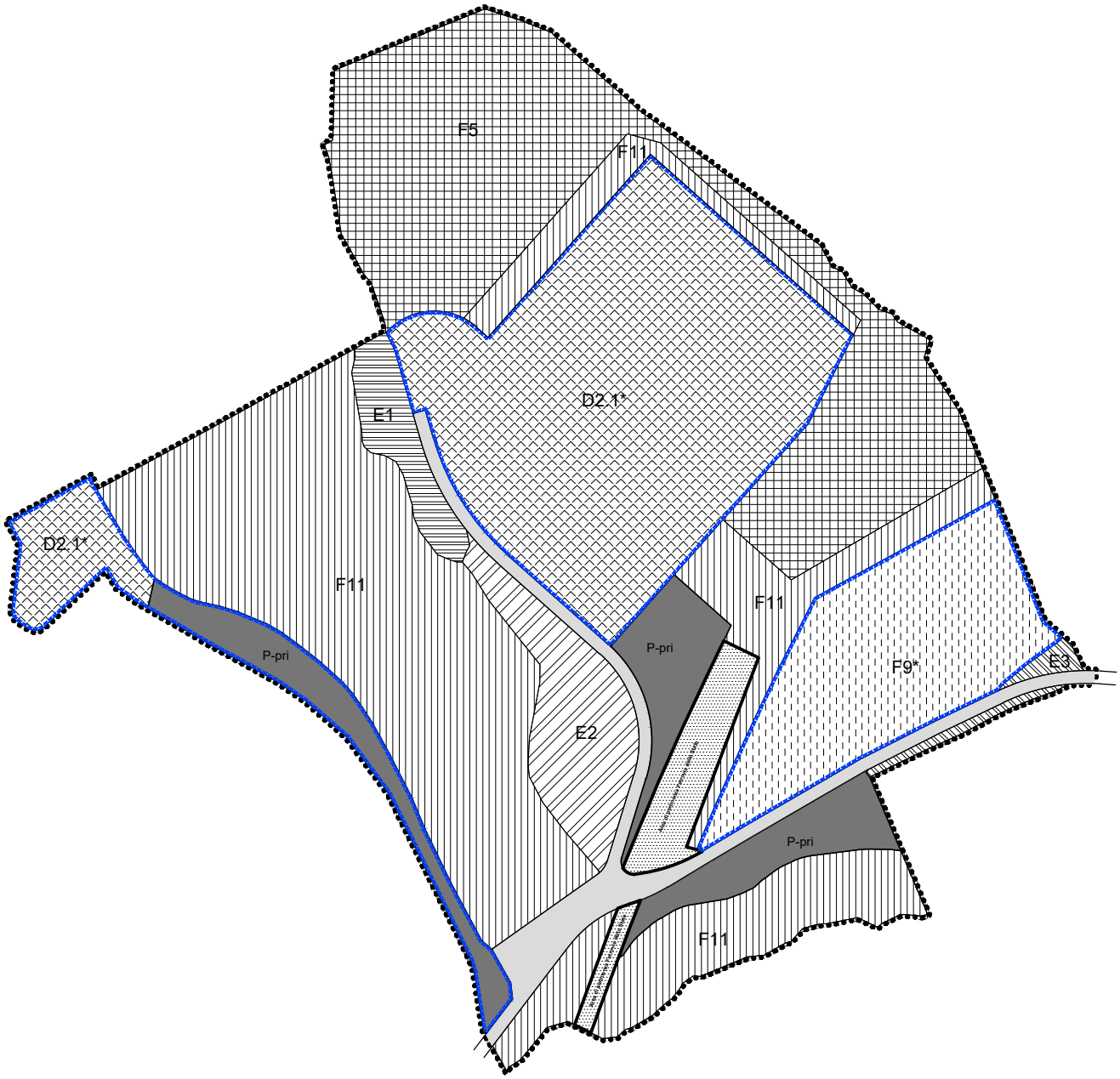
Verde DM 1444/'68

P-pu — Parcheggio pubblico

P-pri — Parcheggio privato

Viabilità Pubblica

Area di pertinenza delle ferrovie



LEGENDA:

Perimetro Piano Attuativo

Produttivo:
a) - D2.1* Magazzini, attività produttiva

b) - F9 servizi abitativi e ricettivi dell'attività produttiva

E1 - Agricola boscata

E2 - Agricola suscettibile di rimboschimento

E3 - Zona ad utilizzazione agricola

F5 - Verde pubblico attrezzato

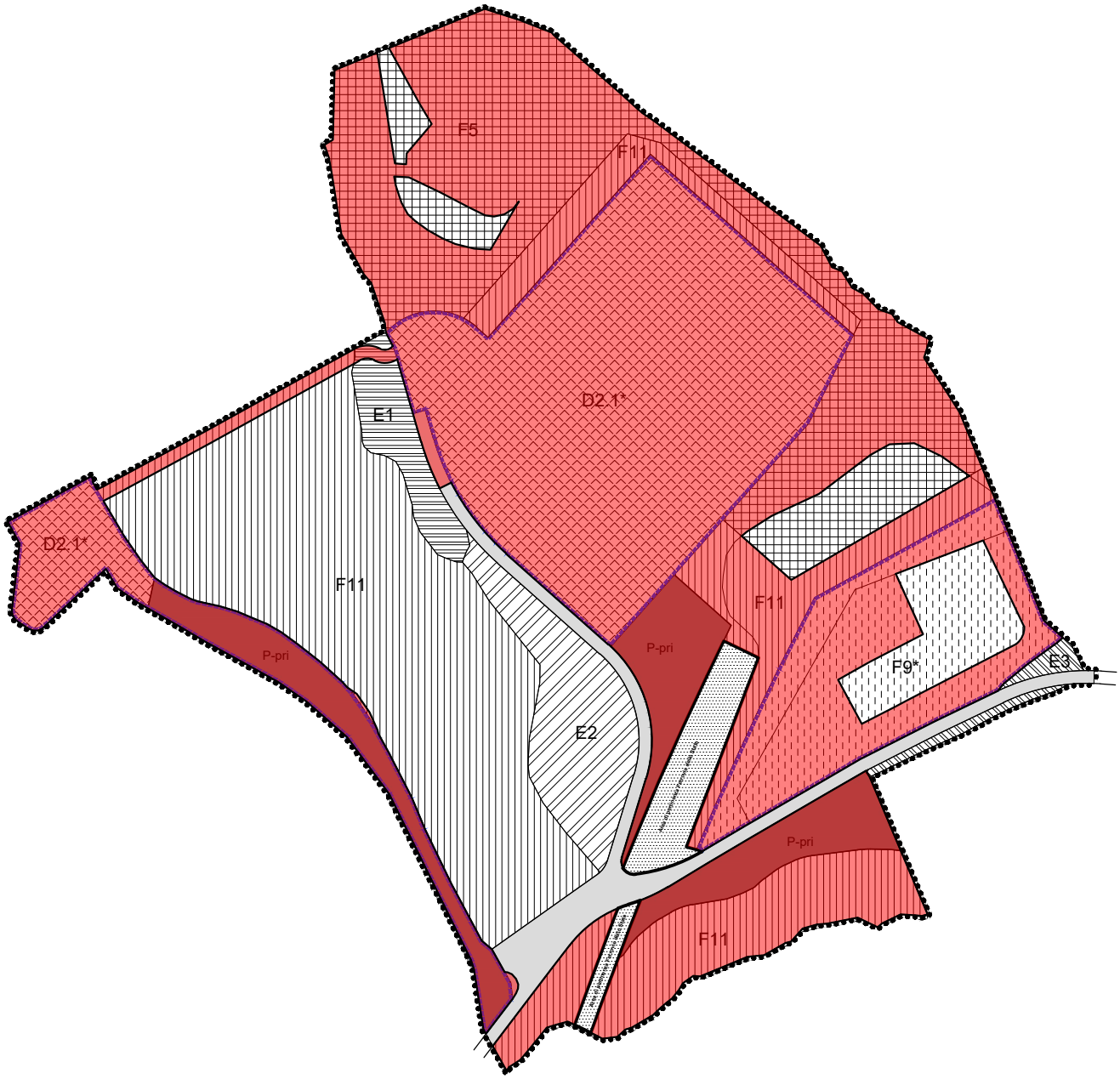
F11 - Verde privato attrezzato

P-pu Parcheggio pubblico

P-pri Parcheggio privato

Viabilità Pubblica

Area di pertinenza delle ferrovie



LEGENDA:

- Perimetro Piano Attuativo
- Produttivo:
  a) - D2.1* Magazzini, attività produttiva
  b) - F9 servizi abitativi e ricettivi dell'attività produttiva
- E1 - Agricola boscata
- E2 - Agricola suscettibile di rimboschimento
- E3 - Zona ad utilizzazione agricola
- F5 - Verde pubblico attrezzato
- F11 - Verde privato attrezzato
- Parcheggio pubblico (P-pu)
- Parcheggio privato (P-pri)
- Viabilità Pubblica
- Area di pertinenza delle ferrovie
- Area in variante

PERIMETRO DI SECONDA CONVENZIONE "Piana Perina Settemonti"
COMPARTO II - PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE

Art.4 Legge Regionale 36/87

Versione Luglio 2021

SCHEMA DI CONVENZIONE

TRA

Il Comune di Riano in persona del ....., all'uopo autorizzato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. ……. del……..

E

- La Società Tacuma Immobiliare s.r.l., costituita con atto a rogito notarile Dott. Notaio Andrea SACCHETTI di Roma, rep.55884, raccolta 8905 in data 02/10/2002, registrato a Roma Tre il 04/11/2002, con sede in Roma via Tupini, 121, 00144 Roma, C.F.00451690580 in persona del Legale Rappresentante . . . . . ., nato a . . . . . il . . . . .., e residente in . . . . . via . . . . . ., C.F.: . . . .

PREMESSO CHE

1. la Soc. ***TACUMA Immobiliare s.r.l.*** è proprietaria di un appezzamento di terreno, oggetto della presente convenzione, sito in Comune di Riano, della superficie complessiva di Ha. 25.57.53, distinto in catasto al foglio n° 17, particelle n° 3, 4, 11, 647, 648, 651, 652, 653, 655, 792, 1069, 1070, 1072, 1074, 1175p, 1076, 1081, 1083, 1176, 1177, 1282p e 1291p, acquistato con atto a rogito notarile Dott. Notaio Marcello ORO NOBILI di Roma, rep. 17719 raccolta 3375 in data 24/10/2002;
2. il Comune di Riano è provvisto di strumento urbanistico generale, approvato con delibera della Giunta Regionale del 14 dicembre 1999, n° 5842, e successiva Variante Generale di Adeguamento del PRG, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n°46 del 28/12/2000 approvata con D.G.R. del Lazio n. 340 del 20.06.2006;
3. i terreni succitati sono ricompresi in un ambito, individuato dal vigente strumento urbanistico generale - tavola 18: "DESTINAZIONE D'USO URBANISTICO DEL TERRITORIO COMUNALE" - come "perimetro di seconda convenzione", normato

dalle NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE all'art.33, caratterizzato da presenza di attività estrattive, in atto e dismesse, e da degrado ambientale, nel quale intervenire attraverso la stipula di una convenzione con il Comune per l'utilizzazione dei terreni stessi;

4. Detto perimetro di seconda convenzione è stato oggetto di un Programma Integrato in variante ex l.r.22/97, approvato con Delibera della Giunta Regionale del Lazio n. 179 del 20.03.2007, e modificato con procedura ex art. 1 bis della l.r.36/87;
5. In data 21/04/2008 è stata sottoscritta la convenzione, Rep. 15/2008, relativa all'attuazione di detto Programma Integrato;
6. i relativi lavori sono stati iniziati e non ultimati nel termine dei sei anni previsti dalla stessa convenzione e pertanto, in data 08.08.2014, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 12, il termine di scadenza previsto per il 21.04.2014 è stato prorogato al 31.12.2014;
7. i soggetti proponenti del PrInt, per sopravvenute necessità, hanno presentato al Comune istanza di modifica ai sensi dell'art. 1bis, c. 2, della L.R. 36/87, con allegati i necessari elaborati tecnici esplicativi delle variazioni richieste, con note: prot. n. 7626 del 09.06.2016, prot. n. 8112 del 20.06.2016 e prot. n.11750 del 29.09.2016, in quanto modifiche al predetto Print non costituenti varianti ai sensi dello stesso articolo1bis, ed autorizzabili, per l'effetto dell'art. 6 c.2 della L.R. 22/97, dal competente organo Comunale abilitato al rilascio della concessione edilizia;
8. per quanto sopra, in data 26.07.2017, con Determinazione n. 546/U, il competente settore 2 dell'Ufficio Tecnico Comunale, ha approvato, ai sensi dell'art. 1 bis della L.R. 36/87, la variante di cui sopra;
9. in data 05.06.2017 con Determinazione n. GO7842 la Regione Lazio – Direzione Regionale Risorse Idriche, Difesa del Suolo e Rifiuti – Servizio Geologico e Sismico Regionale, ha reso in senso favorevole il parere geologico sismico, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01 e della D.G.R. 2649/99;
10. in data 18.05.2018, con nota prot. n. 291414, la Regione Lazio - Direzione Territorio, Urbanistica e Mobilità - Area Urbanistica Copianificazione e Programmazione Negoziata Roma Capitale e Città Metropolitana, ha reso in senso favorevole il parere ai sensi dell'art. 16 della Legge 1150/42, con nota prot. n. 291414, del 18.05.2018;
11. in data 05.06.2018, con Determinazione n. 397/U, alla luce dei suddetti pareri, il competente Settore 2 dell'UTC ha approvato definitivamente, gli elaborati progettuali

di cui alla richiesta di modificai ai sensi dell'art. 1bis della L.R. 36/87, presentati dai soggetti attuatori della convenzione "Piana Perina – Settemonti".

12. il Consiglio Comunale di Riano, con deliberazione n. 37 del 07.08.2018, avente ad oggetto *"Variante al Programma Integrato "Piana Perina - Settemonti" - Proroga convenzione e approvazione schema di convenzione per completamento intervento – Determinazioni"*, considerando che occorreva: *"procedere alla sottoscrizione di una nuova convenzione in conformità alle varianti richieste ed approvate dall'Amministrazione Comunale, relativamente all'area del Print non ancora attuata, al fine di conseguire nella sua completezza gli obiettivi di riqualificazione ambientale e urbanistica già sanciti nella precedente convenzione, in particolare completando gli interventi di recupero ambientale e di urbanizzazione individuati, in continuità con la prima versione del PrInt, in riferimento agli elaborati della modifica del Piano Attuativo approvato ai sensi dell'art. 1 bis della 1.r.36/87"*, ha Deliberato:
    i. di approvare la bozza di nuova Convenzione predisposta dall'ufficio come integrata dalla Commissione urbanistica,
    ii. di prorogare i termini della Convenzione;

    la nuova Convenzione, conforme alla testé citata deliberazione consiliare, è stata sottoscritta dai proponenti il 21/09/2018, Rep. 213/2018:

    Nella testé citata convenzione Rep. 213/2018, fra gli obblighi della società Tacuma Immobiliare, all'art. 3, comma 2, punto 6), veniva stabilito, in ottemperanza alle disposizioni della Commissione Urbanistica che la stessa società, doveva:

    "Presentare, entro 6 mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione, una progettazione, precedentemente concordata con l'Amministrazione Comunale, che preveda una congrua ricollocazione delle aree da cedere al Comune, destinate a "Verde Pubblico Attrezzato (F5)" in modo che tali aree siano fruibili e corrispondano all'interesse pubblico; altresì entro la stessa data dovrà essere verificato, congiuntamente all'Amministrazione Comunale, lo stato di avanzamento delle opere previste sia all'interno che all'esterno dello SCOS, con i relativi raffronti economici, e prevedere il loro completamento secondo una tempistica, prevista da un cronoprogramma, concordato con le esigenze dell'Amministrazione Comunale.";
13. in data 28.02.2019, con nota prot. 267-0002729, la Società Tacuma depositava una progettazione indirizzata a fra fronte al su citato obbligo, comprensiva dei contenuti richiesti relativi allo stato di avanzamento dell'attuazione; nella stessa nota di presentazione di detta progettazione, rappresentava l'opportunità di addivenire ad una

rimodulazione del Programma del PrInt, al fine di attualizzarlo rispetto alle esigenze di mercato al fine di completarne efficientemente l'attuazione in ossequio all'inerente deliberato; quindi, svolte le attività preistruttorie del caso con l'Amministrazione, presentava versione integrata, in data 21/03/2109 con prot. 3990, specificando che il programma rimodulato come presentato, comportando modifiche sostanziali, dovesse essere sviluppato attraverso una procedura preordinata a determinare variante urbanistica, individuandola in via preliminare in quella di cui all'art. 4 della L.R.36/87.

14. al fine delle opportune verifiche del livello di attuazione dei recuperi e delle urbanizzazioni previste dal PrInt, il Responsabile del Servizio urbanistica comunale, in data 13/01/2020, con determinazione n. 11, ha nominato all'uopo l'arch. Valerio Cosentino, al fine di redigere una Relazione sullo stato di avanzamento delle opere: realizzate dalla TACUMA Immobiliare s.r.l. nell'ambito del Programma Integrato Piana Perina-Settemonti nel Comune di Riano, secondo quanto previsto all'art. 3 della Impegnativa-Convenzione Rep. 213/2018 in data 21.09.2018.
15. Le risultanze delle attività di collaudo contenute nella relazione: INTERVENTI DEL PROGRAMMA INTEGRATO PIANA PERINA-SETTEMONTI - RELAZIONE DI COLLAUDO SULLO STATO DI AVANZAMENTO DELLE OPERE DI INTERESSE PUBBLICO, trasmessa con prot. n.8791 del 07/07/2020, riportava le seguenti conclusioni:
    "Esito della verifica delle opere
    …., stante la descrizione delle opere e della loro verifica amministrativa, SI COLLAUDA quanto segue.
    § Opere di recupero urbanistico-ambientale
    Importo previsto € 8.692.200,00
    Importo impiegato € 5.440.660,99
    Importo residuo € 3.251.539,01
    § Opere relative allo S.C.O.S.
    Importo previsto € 4.409.973,00
    Importo impiegato € 4.593.865,07
    Importo residuo € - 183.892,07 a credito)";

    in detta Relazione, riguardo alla voce: "*Estensione intervento sulla via di Piana Perina*", si rileva inoltre che:
    per la porzione ricadente in Comune di Riano – importo dell'opera: 613.470,81: L'opera ha comportato il rifacimento del manto e varie sistemazioni superficiali, fino al confine comunale; come opera strategica per il Comune di Riano, pur non prevista in sede di Convenzione; analizzato lo spirito della pianificazione e gli atti si è ritenuto corretto comprenderla tra quelle dello S.C.O.S…"

    per la porzione ricadente in Comune di Castelnuovo di Porto: "L'opera di cui al punto precedente, come naturale conclusione del collegamento con la S.P. 6c

Montefiore, è stata realizzata per un tratto all'interno del Comune di Castelnuovo di Porto, ma rimane un importante collegamento che ha comunque un valore strategico per i cittadini e le attività del Comune di Riano"….. "Se ne indica l'importo consuntivo senza comunque inserirlo nel computo degli importi relativi allo S.C.O.S.".

Ai fini della presente convenzione si prende atto che tali porzioni non attengono al PrInt e conseguentemente alla Variante ex art. 4 l.r. 36/87 in parola; pertanto, solo ai fini della presente, viene espunto dall'ammontare delle opere dello S.C.O.S. l'importo delle opere relative all'estensione di via di Piana Perina, che vengono regolate in altra sede.

16. la Tacuma Immobiliare, alla luce delle risultanze del Collaudo e viste le opere di recupero e di urbanizzazione realizzate, in data 10/09/2020, ha presentato un'elaborazione aggiornata per la procedura di cui all'art.4 della L.R.36/87 precedentemente prospettata, è costituita dai seguenti elaborati:
    1 RELAZIONE TECNICA;
    2 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE;
    3 VARIANTE URBANISTICA;
    4 Piano Attuativo - STATO DI FATTO;
    5 Piano Attuativo - ZONIZZAZIONE;
    6 Piano Attuativo – PLANIMETRIA;
    7.1 Piano Attuativo – URBANIZZAZIONI;
    7.2 Piano Attuativo – URBANIZZAZIONI.
    SIP – Studio di Inserimento Paesaggistico ai sensi dell'art. 29 della l.r.24/98;
    RP – Rapporto preliminare di VAS ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 152/06;
    RG – Relazione Geologica geomorfologica ai sensi dell'art. 89 del DPR 380 e della DGR 2649/99.
    RV - Relazione Vegetazionale ai sensi della DGR 2649/99.
17. il Collaudo di cui ai punti 14 e 15, è stato approvato con Determina n. 693 del 02/12/2020 del competente Settore Comunale.
18. La Giunta Comunale con delibera n. 1 del 14/01/2021, avente ad oggetto: "*Programma Integrato " Piana Perina – Sette Monti " approvato con delibera della Giunta Regionale del Lazio n. 179 del 20.03.2007 – rinnovo Convenzione, Delibera C.C. n. 37 del 07.08.2018 - Presa d' atto dell'attuazione – Indirizzo di pianificazione attuativa"* statuiva quanto segue:

- *Di prendere atto della Relazione dell'architetto Valerio Cosentino, denominata: "Interventi del Programma Integrato Piana Perina-Settemonti - Relazione di Collaudo sullo Stato di Avanzamento delle Opere di Interesse Pubblico", approvata con determina n. 693 del 02.12.2020, inerente al collaudo delle opere di cui alla convenzione Rep. 15/2008, e successiva convenzione Rep. 213/2018;*
- *Di condividere i contenuti della proposta di pianificazione attuativa in variante presentata dalla Tacuma immobiliare, denominata: perimetro di seconda convenzione "Piana Perina Settemonti" comparto II - Piano Attuativo in Variante", precisando che, con l'approvazione di detto Piano, andranno garantiti gli obblighi di cui alla convenzione vigente Rep. 213/2018, da assumersi nell'ambito degli oneri del Piano stesso assistito da nuova specifica Convenzione, nella quale, in particolare, saranno disciplinati dal punto di vista economico quelli inerenti le opere realizzate in Via di Piana Perina.*
- *Di dare mandato al settore competente di dar corso agli atti necessari ad avviare il procedimento di variante ai sensi dell'art.4 della l.r. 36/87, a condizione che siano presentati dalla società proponente Tacuma immobiliare s.r.l., ad integrazione dell'elaborazione consegnata: una bozza di Convenzione che tenga conto di quanto al precedente punto, un programma economico e un cronoprogramma, atti a dar conto degli obblighi di cui allo stesso precedente punto del deliberato, compresa la cessione della via di Piana Perina.*

19. In data 07/04/2021, la Tacuma immobiliare, in ossequio alla suddetta DGC 1/21 consegnava:
    - Bozza di Convenzione
    - Programma Economico
    - Cronoprogramma
20. Con propria Delibera n. . . . ., del . ./ . ./ . . . ., il Consiglio Comunale adottava il Programma urbanistico attuativo in variante, ai sensi dell'art. 4 della l.r. 36.87: "PERIMETRO DI SECONDA CONVENZIONE "Piana. Perina Settemonti" COMPARTO II - PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE";
21. La Regione Lazio, con DGR n.. . . . , del . ./ . ./ . . . ., approvava il suddetto programma.
22. riguardo alle aree oggetto della presente convenzione e della delibera di adozione citata, l'Amministrazione Comunale intende procedere alla sua attuazione, al fine di conseguire gli obiettivi di riqualificazione ambientale e urbanistica già individuati nella precedente Convenzione, ed implementare la capacità occupazionale alla luce delle nuove esigenze di mercato, completando gli interventi edilizi, di recupero ambientale e di urbanizzazione individuati, in riferimento agli elaborati Piano

Attuativo approvato ai sensi dell'art. 4 della l.r.36/87 dalla Regione Lazio, da considerarsi parte integrante della presente Convenzione.

23. le opere oggetto della presente Convenzione da attuare sono:
    - Completamento del recupero aree estrattive cava Lodolina
    - Viabilità
    - Opere di urbanizzazione
    - Edificio polifunzionale magazzino
    - Edifici e attrezzature zona a servizi
    - Parcheggi
    - Verde privato
    - Verde pubblico
24. si prende atto che tutti gli oneri di urbanizzazione e straordinari dovuti per le edificazioni previste sono già stati in gran parte versati; dai computi effettuati dall'amministrazione permane un credito di oneri di 306.131,91 € (euro trecentoseimilacentotrentuno/91), determinato dalla realizzazione in minor misura di una parte dell'edificio polifunzionale e dalla mancata realizzazione della foresteria e delle abitazioni di servizio all'attività produttiva, i quali potranno essere scomputati dagli oneri di urbanizzazione dovuti per le opere di urbanizzazione inerenti la presente convenzione;
25. si prende atto altresì che nel periodo intercorrente fra l'adozione del Programma oggetto della presente convenzione e la sua approvazione sono state completate le opere previste per il completamento di via di Piana Perina già oggetto del precedente PrInt, in particolare nel punto di innesto sulla via rianese, [*NB: si verificherà in sede di sottoscrizione che le opere siano state realizzate al fine del rilascio del PdC*].
26. si prende atto infine che le opere del PrInt non realizzate nella prima fase, consistenti nella realizzazione della viabilità di collegamento fra via di Valle Braccia e Via di Montefiore, per l'importo di 290.400 €, permangono quale opera a carico della Tacuma; la realizzazione di tale opera potrà essere richiesta dall'Amministrazione [*N.B: verificare in sede di sottoscrizione*] entro il termine di completamento delle urbanizzazioni, considerando già tale somma a disposizione; le eventuali somme necessarie per la sua completa realizzazione saranno determinate sulla base di idoneo progetto definitivo e relativo computo metrico; saranno da portare a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti per le realizzazioni dei fabbricati; in ipotesi non fosse realizzata detta viabilità la stessa somma residua sarà da considerarsi a debito per la

Tacuma Immobiliare, andrà quindi detratta dal credito di oneri di cui al precedente punto 25 [*N.B: da verificare in sede di sottoscrizione*].

Tutto ciò premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, tra:
il **Comune di Riano** , in persona del .....;
la ***Soc. TACUMA Immobiliare s.r.l.*** in persona del suo Legale Rappresentante . . . .

ART. 1 - OGGETTO

1. La presente convenzione ha per oggetto la realizzazione degli interventi di cui al "PERIMETRO DI SECONDA CONVENZIONE "Piana. Perina Settemonti" COMPARTO II - PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE", per i terreni della Tacuma Immobiliare come definiti in premessa, a completamento di quelli determinati nella precedente convenzione, così come individuati negli elaborati del Piano Attuativo approvato ai sensi dell'art. 4 della l.r.36/87 dalla Regione Lazio, con DGR . . . . , da considerarsi parte integrante della presente Convenzione, relativamente all'appezzamento di terreno riferito al Comparto II, della superficie complessiva di Ha. 25.57.53, come indicato in premessa, sito in località Piana Perina e Sette Monti, come meglio evidenziato negli elaborati di progetto urbanistico approvato.
2. Il presente accordo:
    a) disciplina l'attuazione del programma degli interventi in coerenza con il progetto allegato;
    b) definisce altresì gli adempimenti posti a capo di ciascun soggetto che partecipa all'attuazione del programma al fine di consentire la coordinata realizzazione degli interventi

ART. 2 - PROCEDURE

1. La Soc. TACUMA Immobiliare s.r.l., a sua cura e spese, a redigere le elaborazioni progettuali e a conseguire tutte le autorizzazioni preventive presso le amministrazioni competenti ai fini delle successive fasi realizzative.

ART. 3 - OBBLIGHI DELLA SOCIETÀ TACUMA IMMOBILIARE

1. La Soc. "Tacuma Immobiliare" s.r.l. ai fini della esecuzione della presente convenzione si impegna, a sua cura e spese, alla realizzazione delle opere previste negli elaborati tecnici del Piano approvati, delle opere infrastrutturali, di urbanizzazione e di recupero ambientale, di seguito elencate e definite, delle zone a verde pubblico;
2. Le opere di recupero ambientale, infrastrutturali e di urbanizzazione, oggetto della presente convenzione, che la TACUMA Immobiliare s.r.l dovrà realizzare a sua cura e spesa sono le seguenti:
   1) Completamento degli accessi della strada comunale Via Piana Perina.
   2) Realizzazione della viabilità, compresa di tutti i sottoservizi necessari;
   3) Completamento del Rimodellamento morfologico e recupero delle aree relative alla cava sita in località Lodolina e contermini;
   4) Opere a verde lungo la viabilità e in zone destinate, con piantumazione di essenze autoctone con onere di manutenzione e garanzia di attecchimento quinquennale;
   5) Parcheggi privati
   6) Parcheggi pubblici
   7) Realizzazione Verde pubblico in cessione con garanzia di attecchimento quinquennale;
3. La Società TACUMA Immobiliare s.r.l., si impegna, a cedere gratuitamente le aree previste a Verde Pubblico, di 6,28 ettari circa, individuate come F5, compresa la piantumazione di un numero idoneo di essenze arboree caratteristiche del luogo, per raggiungere il numero minimo di una pianta di medio o alto fusto ogni 400 mq di area a verde pubblico comprese esistenti.
4. Per la realizzazione di tutte le opere del precedente elenco, di cui al comma 1, e quelle di cui ai commi 3, la società Tacuma immobiliare s.r.l. si impegna a produrre progettazione dettagliata da sottoporre all'approvazione comunale entro sessanta giorni dalla pubblicazione dell'approvazione della Variante. Le opere di urbanizzazione di cui al punto 1), del comma 1 del presente articolo e le aree di proprietà degli esecutori sulle quali andranno ad insistere, in ossequio alla presente Convenzione, saranno cedute gratuitamente al Comune di Riano.

ART. 4 - OBBLIGHI DEL COMUNE DI RIANO

1. Il Comune di RIANO, a seguito della stipula della presente convenzione, previa acquisizione a cura della Proponente degli eventuali pareri necessari, rilascerà i permessi di costruire relativi alla realizzazione delle opere site all'interno dell'area di intervento, secondo quanto stabilito negli elaborati; detti permessi di costruire saranno richiesti entro dodici mesi dalla sottoscrizione della presente.
2. Il Comune di Riano si impegna ad effettuare il collaudo delle opere in cessione entro novanta giorni dalla comunicazione di fine lavori, o di parte di essi; previa nomina comunale di un collaudatore che sarà retribuito a spese della Tacuma Immobiliare s.r.l., rimanendo inteso che ove il collaudo non fosse effettuato nel termine suddetto, le opere si avranno per accettate.

ART. 5 - OPERE DA REALIZZARE

1. I manufatti che si potranno eseguire all'interno dell'area soggetta a convenzione, i cui tempi e modalità di realizzazione sono quelli riportati nel cronoprogramma, consistono principalmente in:
   - a) Edificio produttivo per logistica o analoghe attività;
   - b) Edifici e attrezzature zona F a servizi;
   - c) Urbanizzazioni
   - d) Parcheggi;
   - e) Eventuali volumi tecnici per le infrastrutture a rete.

ART. 6 - TEMPI DI REALIZZAZIONE

1. Tutte le opere previste nella presente convenzione previste in riferimento all'allegato cronoprogramma, dovranno essere realizzate comunque nel tempo massimo di anni cinque dalla sottoscrizione della presente, salvo proroghe per motivi di forza maggiore non imputabili a concessionario. Tali proroghe dovranno essere formalmente richieste prima della scadenza del termine suindicato.
2. La cessione delle opere al Comune ove prevista dovrà avvenire entro 6 mesi dalla loro ultimazione.
3. Le opere saranno realizzate secondo quanto indicato nel cronoprogramma, specificando che le priorità di seguito enunciate sono da intendersi prescrittive:

- sarà in primo luogo completato il riassetto morfologico della cava Lodolina di cui al punto 3), comma 2 dell'Art.3, e delle aree poste a margine della viabilità, previste al punto 1), comma 2 dell'Art.3;
- dopo l'inizio delle opere di cui al precedente paragrafo dovranno essere realizzate: le opere indicate al punto 2), 5), 6), comma 2 dell' Art. 3, a meno dei manti di finitura stradali e arredi ove previsti nonché le schermature a verde poste ai margini della viabilità e dei confini – Art. 3, comma 2, punto 4) - e la sistemazione del terreno dell'area a verde pubblico – Art. 3, comma 2, punto 7), ad esclusione delle piantumazioni;
- ultimate le opere indicate nei due precedenti paragrafi, a meno dei manti di finitura stradali, piantumazioni e arredi ove previsti, potranno essere rilasciati i permessi di costruire per le strutture per attività di cui all'Art. 5, comma 1, lett. a), b) ed e);
- L'agibilità dell'immobile di cui all'art. 5, comma 1 lett. a), potrà essere rilasciata e/o certificata, dopo che siano state ultimate le opere di cui all'art. 3,

3. Sino alla data di cessione al Comune di Riano la manutenzione di tutte le menzionate opere resta a carico dei soggetti esecutori delle stesse e dei loro eventuali aventi causa, sui quali ricade l'obbligo di conservarle in buono stato e idonee all'uso cui sono destinate.
4. Per tutte le porzioni interessate da sistemazione a verde, la manutenzione delle aree stesse in fase di esercizio, compresa la potatura, gli eventuali tagli e ripiantumazioni, rimane a cura e spese del soggetto esecutore, escluso il verde pubblico F5, per il quale dette opere manutentive saranno comunque a carico della Tacuma fino alla consegna delle aree.
5. Le cessioni previste dovranno avvenire, a cura e spese del soggetto esecutore delle opere stesse, previo sopralluogo e redazione del verbale di consistenza e collaudo, da effettuarsi alla presenza dei funzionari responsabili di servizio dell'Ufficio Tecnico Comunale all'uopo nominati dagli organi competenti o, in alternativa, di professionisti incaricati dal Comune ad onere della Tacuma, da concludersi entro novanta giorni dalla comunicazione dell'avvenuta ultimazione.
6. Il frazionamento delle aree, nonché le relative volture catastali e quanto altro possa occorrere per il trasferimento dei beni al Comune, saranno effettuate a cura e spese del soggetto esecutore delle stesse.

ART. 7 - DISPOSIZIONI GENERALI

1. Quanto innanzi previsto non solo vincola le parti che sottoscrivono la seguente convenzione, ma anche eventuali terzi ai quali dovesse essere trasferita per qualsiasi motivo la titolarità dei diritti su immobili e/o attrezzature oggetto del presente atto, con l'obbligo per il concessionario trasferente di richiamare l'osservanza della sottoscritta convenzione e di riportarlo nell'atto di disposizione che sarà trascritto presso la Conservatoria dei RR.II.
2. Per qualsiasi disputa e/o controversia concernente la presente convenzione, o da essa comunque originata, così durante la sua operatività come al suo termine, e riferita sia alla esecuzione che alla interpretazione della convenzione stessa, il Foro competente sarà esclusivamente quello di Roma, con espressa esclusione del giudizio arbitrale.

ART. 8 - ALLEGATI

1. Costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione, pur se non allegati gli elaborati tecnici del programma approvato citato: "PERIMETRO DI SECONDA CONVENZIONE "Piana Perina Settemonti" COMPARTO II - PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE", come definitivamente approvati, relativi all'attuazione del Programma in oggetto.

Letto, confermato e sottoscritto.

Per il Comune di Riano

Per la Soc. TACUMA Immobiliare s.r.l.
Il Rappresentante Legale

REGIONE LAZIO

CITTÀ METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

COMUNE DI RIANO

PERIMETRO DI SECONDA CONVENZIONE "Piana Perina Settemonti"
COMPARTO II - PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE

Art.4 Legge Regionale 36/87

PROGRAMMA ECONOMICO

14 febbraio 2021

Proponente: Tacuma Immobiliare s.r.l.

SOMMARIO:

1 - PRESUPPOSTI 3
1.1 - CRONOPROGRAMMA 3
1.2 - ONERI 3
1.3 - SPECIFICA URBANIZZAZIONI 4
1.4 - RICAVI 7
2 - LA FASE DI GESTIONE 8
2.1 - CREDITO 8
2.2 - SPESE DI GESTIONE 8
2.3 - ADEGUAMENTO LOCAZIONE 8
3 - RISULTATI E CONSIDERAZIONI 9
3.1 - EQUILIBRIO DEL CREDITO 9
3.2 - RIENTRO DELL'INVESTIMENTO 9
3.3 - REDDITIVITÀ 9
3.4 - CONCLUSIONI 9
4 - ONERI CONCESSORI – SITUAZIONE E PROSPETTIVA. 11

PREMESSA

Il Programma Economico qui presentato riguarda il Piano Attuativo in Variante del Comparto II Del Perimetro di Seconda Convenzione dell'ambito di Piana Perina – Settemonti, anche in adeguamento al P.T.P.G.. Le aree interessate da questa pianificazione attuativa, sono state oggetto, negli anni, di un articolato percorso di definizione urbanistica, che si ripercorre nel seguito, nelle sue fasi salienti:

- Determinazione dei Perimetri di Seconda Convenzione, attraverso lo strumento urbanistico generale del Comune di Riano "Variante di aggiornamento al P.R.G. per la Salvaguardia del Territorio" approvato con D.G.R. n.5842/99 del 14 dicembre 1999, riguardanti aree caratterizzate dalla presenza di attività estrattive;
- Definizione per il perimetro dell'ambito di Piana Perina – Settemonti del "Programma Integrato Piana Perina Sette Monti" in variante al P.R.G., ai sensi della l.r. 22/97, adottato dal Comune di Riano (Rm) con DCC n. 49 del 29.12.2005, approvato con DGR 179/2007.
- Rimodulazione delle aree del PrInt suddetto di una Modifica, ai sensi dell'art. 1 bis della l.r. 36/87, del "Programma Integrato Piana Perina Sette Monti", e individuazione di due sub comparti.

L'elaborazione qui proposta fa seguito e tiene in debito conto i seguenti elementi, momenti procedurali essenziali nella formazione del programma urbanistico in esame sotto il profilo economico:

- 1 - Delibera di Consiglio Comunale 37 del 7 agosto 2018, avente ad oggetto: "Variante al Programma Integrato "Piana Perina - Settemonti" Proroga convenzione e approvazione schema di convenzione per completamento intervento - Determinazioni";
- 2 - Convenzione integrativa Rep. 213/2018 sottoscritta in data 21 settembre 2018;
- 3 - Consegna del progetto di Variante richiamato in suddetta Convenzione ed in ossequio alla stessa, in data 25 marzo 2019 con prot. n.4110;
- 4 - Collaudo delle opere di cui al Programma Integrato in essere, in data 7 luglio 2020, prot. 8791;
- 5 - Revisione del progetto di cui in 3, previa condivisone con l'Amministrazione, con consegna definitiva della proposta di Variante ai sensi dell'art. 4 della l.r.36/87, in data 10 settembre 2020;
- 6 - DGC n. 1 del 14/01/2021, avente ad oggetto: "Programma Integrato "Piana Perina – Sette Monti" approvato con delibera della Giunta Regionale del Lazio n. 179 del 20.03.2007 – Rinnovo Convenzione, Delibera C.C. n. 37 del 07.08.2018 - Presa d'atto dell'attuazione – Indirizzo di pianificazione attuativa"

1 - Presupposti

1.1 - Cronoprogramma

La proponente Tacuma ha predisposto un Cronoprogramma, costituente autonomo elaborato richiesto dalla DGC 1/2021, nel quale, astraendo le date effettive degli eventi e delle procedure indicate, vengono individuate tre Macrofasi:

- Procedure di approvazione;
- Convenzione;
- Realizzazione

Il presente Programma Economico viene redatto in riferimento a detto cronoprogramma, implementandolo con il periodo successivo alla realizzazione, corrispondente con la gestione degli immobili e la relativa messa a reddito, ai fini della comprensione del rientro dell'investimento e della redditività dell'operazione.

Al fine di rendere più attuale e rapportabile alla realtà la tempistica, pur consci della labilità di prevedere date precise per atti e procedimenti amministrativi, si è calendarizzato il cronoprogramma, con data ipotetica di inizio del procedimento: 1° marzo 2021, ribadendo pertanto che le date indicate hanno carattere indicativo.

Il cronoprogramma sintetizzato per le prime tre macro fasi viene riportato nell'allegata Tabella 1

La fase relativa alla gestione dell'immobile, viene riportata insieme ai relativi dati economici in Tabelle 4 e 5, per due diverse ipotesi di utilizzo: pieno o parziale, nella misura media dell'80%.

Per quanto attiene agli obiettivi della presente elaborazione si rileva in via preliminare che:

- la procedura approvativa dovrebbe svilupparsi in circa 10 mesi, nel 2021, terminandosi inizio fin 2021;
- il tempo dedicato al perfezionamento e sottoscrizione della convenzione, circa 30/45 gg, pervenendo a conclusione nei primi del 2022;
- Lo svolgimento del complesso dei Lavori, in circa 18 mesi, tutto il 2022 e un semestre circa del 2023.
- Ne consegue una possibile messa a reddito nella seconda metà del 2023.

1.2 - Oneri

Alla luce della tempistica ipotizzata si prende atto che dal momento di attivazione del programma complessivo e fino alla conclusione delle opere non si avrà alcun ricavo ma solo spese come indicate specificatamente secondo le macrofasi e la tipologia in Tabella 3, suddivise in estrema sintesi, in:

- Progettazione, spese tecniche, circa: 1.293 K€
- Lavori, totali: 21.942 K€
  di cui:
  - Urbanizzazioni: 2.302 K€
  - Magazzini: 14.962 K€
  - Immobili Zona F 4.678 K€
- Costo terreno: 2.578 K€

- Oneri concessori: 2.268 K€
  Per un totale di: 28.081 K€

Per la specifica dei costi degli immobili ricadenti in zona F si rimanda alla Tabella 2, di cui si riporta estratto:

OPERA	MQ	COSTO/MQ	COSTO
MAGAZZINI	28.773	520	14.961.960,00
COMMERCIALE	2.060	800	1.648.000,00
ALBERGO	1.160	900	1.044.000,00
FORESTERIA	540	900	486.000,00
CARBURANTI			1.500.000,00
URB. PRIVATE			1.017.105,00
totale parziale			**20.657.065,00**
URB. PUBBLICHE			1.285.280,00
		TOTALE	***21.942.345,00***

Nella fase di gestione sono stati considerati gli oneri di gestione, manutenzione e fiscali, riportati nelle due ipotesi accennate nelle Tabelle 4 e 5.

L'incidenza del terreno è stata valutata in riferimento al valore agricolo (come più avanti indicato circa 1,9 €/mq di valore medio per la tipologia di aree in campo) dell'estensione dedicata alle aree destinate alla trasformazione, aggiungendo quello delle opere già realizzate per il recupero morfologico (circa 1.250 K€); da questa prima valutazione si esterna un valore di: 1.901.134 €. Ne risulta quindi un'incidenza del terreno per superficie utile edificabile di circa 58,5 €/mq. Dal confronto di questo valore con quelli di mercato relativi ai terreni prevalentemente dedicati alla logistica, non urbanizzati, per un simile parametro, che si aggira sui 100 €/mq, la stima risulta ridotta, si scegli quindi di porre a base dei ragionamenti del piano economico una cifra intermedia di 79,25 €/mq, ovvero di: 2.578 K€.

Si rappresenta che tale scelta in riduzione, visti i risultati, è congrua con il rientro dell'investimento, in caso di messa reddito, con un orizzonte temporale di circa 30 anni; un valore sensibilmente maggiore determinerebbe un rientro talmente esteso da rendere l'operazione di fatto non praticabile.

1.3 - Specifica urbanizzazioni

In riferimento all'elaborazione progettuale consegnata si riporta una specifica deli oneri di urbanizzazione, al fine di una comprensione puntuale dei dati su riportati.

Per quanto alle Opere di Urbanizzazione e Recupero Ambientale il PIANO prevede:

- **Viabilità ASSE 1** - la realizzazione di una nuova viabilità con relative reti, così come Elaborati 7.1 e 7.2, della lunghezza di circa 415ml, il cui costo è pari a 431.766,47€;
- **Zona F5 - Verde Pubblico Attrezzato** - la realizzazione della zona di verde pubblico della superficie pari a 62.867mq il cui costo è pari a 98.408,26€;
- **Standard VP (Verde Pubblico)** - la realizzazione delle aree a verde relative allo standard delle Zone D2.1* e F9*, della superficie totale pari a 2.082mq il cui costo è pari a 33.946,86€;
- **Standard P (Parcheggio Pubblico)** - la realizzazione delle aree a Parcheggio relative allo Standard delle Zone D2.1* e F9*, di superficie totale pari a 14.868mq il cui costo è pari a 721.159,02€;

L'importo totale della spesa per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione e Recupero Ambientale è quindi è pari a € 1.285.280,61.

Viabilità pubblica	431.766,47 €	415 ml	1.040,18 €/ml
Verde Pubblico	132.355,12 €	64.949 mq	2,04 €/mq
Parcheggio Pubblico	721.159,02 €	14.868 mq	48,50 €/mq
Totale	**1.285.280,61 €**		

Al recupero urbanistico/ambientale del Comparto II concorre anche la realizzazione della Zona F11 Verde Privato Attrezzato situata a sud di Via Piana Perina, e delle due aree di Parcheggio Privato (extra ambito produttivo). I due interventi a carattere privato prevedono la seguente spesa:

- **Zona F11 - Verde Privato Attrezzato** - la realizzazione della zona di verde pubblico della superficie pari a 17.641mq il cui costo è pari a 287.635,24€;
- **P-pri 1 (Parcheggio Privato 1)** - la realizzazione della Zona Parcheggio Privato 1 di superficie totale pari a 7.218mq il cui costo è pari a 350.102,62€;
- **P-pri 2 (Parcheggio Privato 2)** - la realizzazione della Zona Parcheggio Privato 2 di superficie totale pari a 7.497mq il cui costo è pari a 363.635,27€;

L'importo totale della spesa per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione e Recupero Ambientale è quindi è pari a € 1.001.373,14.

Computando anche l'allaccio in fogna per una spesa pari a 15.732,50€, il totale delle spese è pari a € 1.017.105,64.

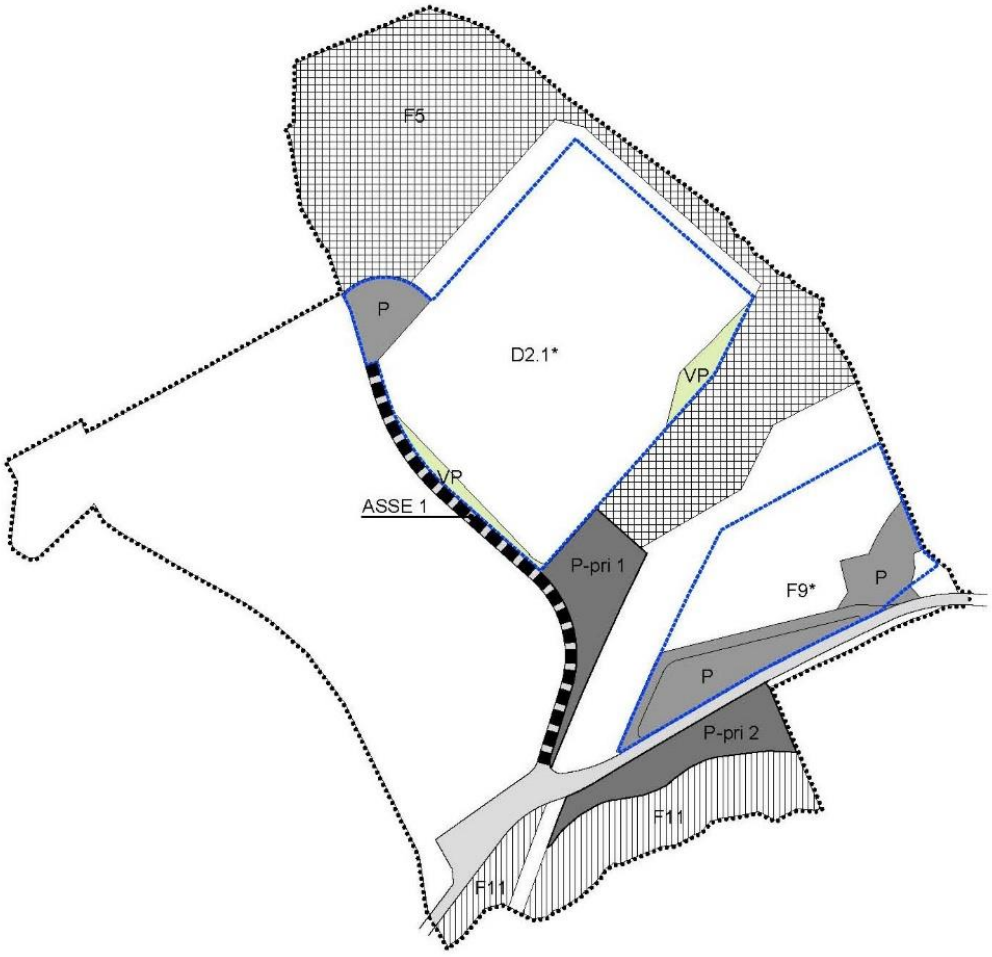
Verde Privato attrezzato	287.635,24 €	17.641 mq	16,30 €/mq
Parcheggio Privato	713.737,89 €	14.715 mq	48,50 €/mq
Allaccio in fogna	15.732,50 €		
Totale	**1.017.105,64 €**		

Il totale delle spese è quindi pari a € **2.302.386,25**.

L'area a destinazione F5 viene ceduta al comune e se ne stima il valore in termini agricoli. Per il 40% circa può essere assimilato a pascolo (8.000 €/ha) e per il rimanente 60% a prato (26.000 €/ha)[1]. Abbiamo quindi un valore di cessione stimato:

Pascolo	2.51.47 ha	8.000 €/ha	20.117,60 €
Prato	3.77.20 ha	26.000 €/ha	98.072,00 €
Totale	**6.28.67 ha**		**118.189,60 €**

[1] Ufficio del territorio di ROMA - Valori Agricoli Medi della provincia - Annualità 2019



Previsioni di spesa

La Spesa generale riportata nel precedente § è stata computata applicando i prezzi parametrici ricavati dal "Tariffario Regionale Lazio 2012" e dal "Tariffario DEI Tipologie Edilizie 2012".

I costi sommari per le opere di urbanizzazione primaria e quelle previste per il recupero ambientale sono riassunte nella seguente tabella "Computo generale":

Computo Generale	
INTERVENTO	TOTALE
Viabilità ASSE 1	€ 431.766,47
Zona F5 - Verde pubblico attrezzato	€ 98.408,26
Standard VP (Verde pubblico)	€ 33.946,86
Standard P (Parcheggio Pubblico)	€ 721.159,02
Zona F11 - Verde privato attrezzato	€ 287.635,24
P-pri 1 (Parcheggio Privato 1)	€ 350.102,62
P-pri 2 (Parcheggio Privato 2)	€ 363.635,27
+ 155,00ml AF (Allaccio fogna)	€ 15.732,50
TOTALE	**€ 2.302.386,25**

1.4 - Ricavi

La valutazione dei ricavi verte sull'ipotesi prediletta dalla proponente Tacuma di un mantenimento degli immobili in gestione per la loro messa a reddito, nella tabella, sono riportati i valori locatizi annui individuati in base alle quotazioni OMI, temperate, vista l'atipicità degli immobili, con la situazione di mercato nota al proponente per l'esperienza pregressa di medesime situazioni locali per cui opera in qualità di gestore.

Si riporta in estratto:

	MQ/MESE	MQ	MQ/anno	VALORE LOCAZIONE	VENDITA	
MAGAZZINI	4,00 €	28.773	48,00	1.381.104,00	720,00	20.716.560,00
COMMERCIALE	6,00 €	2.060	72,00	148.320,00	1.600,00	3.296.000,00
ALBERGO	5,00 €	1.160	60,00	69.600,00	1.600,00	1.856.000,00
FORESTERIA	4,00 €	540	48,00	25.920,00	1.500,00	810.000,00
CARBURANTI				150.000,00	unità	1.500.000,00
			TOTALE	**1.774.944,00**		**28.178.560,00**

Per completezza sono stati riportati anche i valori di vendita attesi nell'ipotesi di rinuncia di una messa a reddito.

2 - La fase di gestione

2.1 - Credito

Si ipotizza che venga attivato un credito per l'investimento riguardante le spese di progettazione, realizzazione e oneri connessi, quindi per un importo di: **28.081 K€**.

Si è ritenuto ragionevole, in riferimento agli attuali tassi e alla prospettiva di ripresa, di ipotizzare un tasso di interesse onnicomprensivo, pur se piuttosto ottimistico, medio di: **2,2%**.

2.2 - Spese di Gestione

Nella voce relativa alle spese complessive di gestione, vengono considerate:

- Gestione Locazione, circa il 4%
- Manutenzione, circa il 12% del valore della locazione;
- Oneri fiscali, circa l'8%;

L'onere complessivo viene quindi indicato, in riferimento alla locazione, nella misura del 24%.

2.3 - Adeguamento locazione

Il canone di locazione contrattualmente viene rivalutato annualmente in base all'indice ISTAT dei prezzi al consumo.

Istat

FOI(nt) - Indici nazionali dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati Generale al netto dei tabacchi (a partire dal Febbraio 1992)

Coefficienti per tradurre valori monetari dei periodi sottoindicati in valori del 2020

2007	1,157	**2008**	1,121	**2009**	1,113	**2010**	1,096	**2011**
2012	1,036	**2013**	1,024	**2014**	1,022	**2015**	1,023	**2016**
2017	1,013	**2018**	1,002	**2019**	0,997			

annio medio	**coeff**	**tasso**
utlimi 10 anni	1,0092089	0,92%
ultimi 2 anni	1,0009995	0,10%
media 10 - 2	1,0051042	0,51%
applicato a 6 anni	1,0310185	3,10%

Si rileva da una semplice rielaborazione sulla base di tali dati che si ha una certa variabilità in decremento negli ultimi anni. Al fine di stabilire un valore da applicare alle presenti valutazioni si è mediato fra il valore del tasso medio annuo negli ultimi 10 anni e di quello negli ultimi due anni.

Applicando detto coefficiente medio a un periodo di 6 anni, si ottiene un tasso per tale periodo del 3,1%. In maniera prudenziale si è quindi applicato un coefficiente di rivalutazione dell'affitto del 3% ogni 6 anni.

Si rappresenta che, a verifica della modesta incidenza di questo dato, sono stati simulati gli scenari alternativi con coefficienti di 1 punto in più o in meno di incremento su 6 anni; tale simulazione ha illustrato una modificato del tempo di rientro dell'investimento, in ordine alle successive considerazioni, tutt'al più di un anno.

3 - Risultati e considerazioni

3.1 - Equilibrio del credito

Come ipotesi di base si è prospettato, presentato nelle tabelle allegate, che il tasso di riempimento degli immobili in locazione fosse costante all'80%, e tale il valore dei ricavi rispetto a quello determinato complessivo. Forse ottimistico per un periodo iniziale e pessimistico a medio lungo termine, ma basato su precedenti esperienze di operazioni consimili.

In tale ipotesi si perviene ad un rimborso degli interessi in circa 20 anni dall'inizio della gestione, 23 dall'inizio dell'investimento, fissato teoricamente all'inizio della procedura.

Nell'ipotesi astratta di un utilizzo completo dopo 5 anni dall'inizio della gestione, nei quali 5 anni si avrebbe l'80%, con un riempimento del 100%, sarebbe anticipata di soli 3 anni la data dello stesso evento di riequilibrio.

3.2 - Rientro dell'investimento

Nella stessa ipotesi di base di cui sopra – 80% costante del gettito di locazione teorico – il rientro dell'investimento si situerebbe a circa 30 anni dall'inizio della gestione, 33 dall'inizio dell'investimento, fissato teoricamente all'inizio della procedura, quindi nel 2052.

Nell'ipotesi alternativa – 100% dopo 5 anni dall'inizio della gestione - sarebbe anticipato di soli 5 anni il rientro dell'investimento, ipoteticamente al 2047.

3.3 - Redditività

Nei due scenari su individuati si avrebbe una redditività determinata fra il 5% e il 6%, da riferire ai valori consueti attesi rappresentati negli studi di settore per tali attività dell'ordine del 7,5%.

3.4 - Conclusioni

Giova rimarcare conclusivamente che l'operazione economica esula da qualsiasi ipotesi speculativa, attesi i lunghi tempi di rientro ed i contenuti livelli di redditività. A conforto di tale asserzione basti osservare che il valore di vendita attendibile delle opere realizzate (28.178 K€) risulta sostanzialmente in equilibrio con l'investimento (28.081 K€), peraltro cospicuo. Se a questo equilibrio si aggiungessero i costi finanziari, si perverrebbe ad una operazione in sostanzialmente in perdita, ciò a fronte di un costo del terreno mantenuto a livelli modesti, comunque inferiori al mercato.

È noto, peraltro, che nel settore della logistica operano prevalentemente i fondi di investimento, in quanto tali operazioni non permettono un rientro immediato ma solo una corretta redditività del capitale, a fronte di rilevanti investimenti, e che, malgrado un mercato in forte sviluppo quantitativo, i valori di locazione/vendita permangono stabili in ragione della impossibilità di una incidenza effettiva di maggiore del costo degli immobili sul *core business* della distribuzione, pena una diretta ripercussione sui costi al consumo non introiettabile nei *business plan* di detto settore commerciale.

4 - Oneri Concessori – Situazione e Prospettiva.

Il presente paragrafo è destinato a illustrare la situazione di attuazione del Comprensorio di Piana Perina, in ordine ai precedenti oneri convenzionali, sulla scorta del collaudo dell'architetto l'arch. Valerio Cosentino, *"Relazione sullo stato di avanzamento delle opere: realizzate dalla TACUMA Immobiliare s.r.l. nell'ambito del Programma Integrato Piana Perina-Settemonti nel Comune di Riano"*, secondo quanto previsto all'art. 3 della Impegnativa-Convenzione Rep. 213/2018 in data 21.09.2018.

Da detta Relazione si riporta:

Interventi del Programma Integrato Piana Perina-Settemonti - Relazione di collaudo sullo stato di avanzamento delle opere di interesse pubblico, trasmessa in prot. n.8791 del 07/07/2020, riportava le seguenti conclusioni:

Esito della verifica delle opere

…., stante la descrizione delle opere e della loro verifica amministrativa, SI COLLAUDA quanto segue.

….§ Opere relative allo S.C.O.S.

Importo previsto € 4.409.973,00

Importo impiegato € 4.593.865,07

Importo residuo € - 183.892,07 a credito)

In detta Relazione, riguardo alla voce: "*Estensione intervento sulla via di Piana Perina*", si rileva inoltre che:

per la porzione ricadente in Comune di Riano – importo dell'opera: 613.470,81: L'opera ha comportato il rifacimento del manto e varie sistemazioni superficiali, fino al confine comunale; come opera strategica per il Comune di Riano, pur non prevista in sede di Convenzione; analizzato lo spirito della pianificazione e gli atti si è ritenuto corretto comprenderla tra quelle dello S.C.O.S."

per la porzione ricadente in Comune di Castelnuovo di Porto: "L'opera di cui al punto precedente, come naturale conclusione del collegamento con la S.P. 6c, è stata realizzata per un tratto all'interno del Comune di Castelnuovo di Porto,….. "Se ne indica l'importo consuntivo senza comunque inserirlo nel computo degli importi relativi allo S.C.O.S."

La Giunta Comunale con delibera n. 1 del 14/02/2021, avente ad oggetto: "*Programma Integrato " Piana Perina – Sette Monti " approvato con delibera della Giunta Regionale del Lazio n. 179 del 20.03.2007 – rinnovo Convenzione, Delibera C.C. n. 37 del 07.08.2018 - Presa d' atto dell'attuazione – Indirizzo di pianificazione attuativa"*, prendeva atto di tali risultanze.

Oltre a queste considerazioni si rappresenta quanto segue in ordine alla situazione degli oneri concessori relativa allo stato di realizzazione, che si può così riassumere.

Gli oneri concessori relativi all'insieme dell'edificazione furono versati in larga parte della Tacuma immobiliare.

Questi ammontavano nella loro totalità (al netto della porzione di edificazione per attività sportive, allora non realizzabile in quanto non completato il recupero della cava Lodolina sulla quale insistevano) in: - 1.904811,00 €

Di questa somma erano stati versati: - 1.704.811,16 €

Quindi residuavano da versare per completare: - **199.999,84 €**

Al momento le edificazioni, che generavano tali oneri, che non sono state realizzate sono:

Edif. Polifunzionale, per 295.482 mc, 20,8%, oneri: - 366.320.75 €

Foresteria, completamente, oneri: - 75.130,00 €

Resid. di servizio, completamente, oneri: - 64.681,00 €

Totale oneri calcolati di edifici non realizzati: - **506.131,75**

A detta somma di oneri a credito vanno sottratti quelli non versati su menzionati:

506.131,75 – 199.999,84 = **306.131,91 €**

Questa somma costituisce un credito di oneri della Tacuma immobiliare nei confronti dell'amministrazione.

Le opere di urbanizzazione comprensoriali ad uso esclusivo delle strutture produttive, non oggetto di scomputo, ancorché incomplete come rilevato dalla "Relazione Cosentino", sono state ridefinite progettualmente e determinate come sopra rappresentato, nella misura già menzionata in 2, di: **1.017.105,64 €.**

Le opere di urbanizzazione relative alle porzioni pubbliche, non scomputabili, in quanto sostitutive delle precedenti e ridefinite, già menzionate in 2, ammontano a: **1.285.280,61 €.**

Le opere esterne all'ambito di programma non ancora realizzate, e non previste nell'attuale variante, formante un credito nei confronti del Comune, da parte della Tacuma immobiliare sono:

- Viabilità Valle Braccia- Montefiore, somma prevista: **290.400,00 €**
- *Residuo sistemazione Piana Perina, somma prevista: 198.054,01 €*

Per la seconda di queste opere si prevede il completamento prima della futura convenzione, nel tempo di svolgimento dell'iter approvativo della nuova configurazione.

Nella Tabella seguente si evidenziano a confronto le precedenti voci:

Piano Attuativo in Variante del Comparto II del Perimetro di Seconda Convenzione dell'ambito di Piana Perina – Settemonti comune di Riano (RM)

TABELLA 1 – ONERI CONCESSORI E ONERI STRAORDINARI

sigle e rif.	**Per l'insieme del PrInt salvo sportivo – pregresso**	
	Oneri dovuti per gli Immobili:	
A	edificio polifunzionale	1.765.000,00
B	resid. di servizio	64.681,00
C	Foresteria	75.130,00
D	**totale da pagare**	**1.904.811,00**
E	Pagato	1.704.811,16
F	***residuo dovuto per completare***	***199.999,84***
	SITUAZIONE ONERI PRINT	
G = A x 20,755%	Polifunzionale parte non realizzata	366.320,75
C	foresteria non realizzato	75.130,00
B	residenziali non realizzato	64.681,00
H = G+C+B	credito non realizzati	**506.131,75**
F	non pagato	***199.999,84***
I	credito oneri effettivo	**306.131,91**
	Opere Print residue non realizzate	
L	Valle braccia- Montefiore	290.400,00
M	Residuo sistemazione Piana Perina	198.054,01
N = L+M		**488.454,01**
	Opere previste in realizzazione prima della convenzione	
M	Residuo sistemazione Piana Perina	**198.054,01**
	Oneri di urbanizzazione futuri	
P	urbanizzazione comprensoriali	1.017.105,64
Q	**urbanizzazione pubbliche**	**1.285.280,61**
	Oneri da garantire alla sottoscrizione della convenzione	
Q		**1.283.710,64**

Tabella 2 - ANDAMENTO OPERAZIONE

ANDAMENTO CRONOLOGICO GENERALE DEL PROGRAMMA									
Ipotesi inizio procedura:		**01/03/2021**							
						TEMPISTICA PER TIPOLOGIA			
MACRO FASE	FASE	VOCE	TIPOLOGIA	ATTI POLITICI	GG	ATTI AMMINISTRATIV	GG	LAVORI	GG
PROCEDURA	ADOZIONE	DCC ADOZIONE	POL	lunedì 1 marzo 2021	7				
		PUBBLICAZIONE	POL	lunedì 8 marzo 2021	30				
		INVIO ASSOGETTABILITA' E ART.89	AMM			lunedì 8 marzo 2021	120,00		
		OSSERVAZIONI	POL	mercoledì 7 aprile 2021	30				
		FINE OSSERVAZIONI	POL	venerdì 7 maggio 2021	7				
		DCC CONTRODEDUZIONI	POL	venerdì 14 maggio 2021	14				
	APPROVAZIONE	PARERE ASSOGGETTABILITA'	AMM			martedì 6 luglio 2021	120,00		
		PARERE ART. 89	AMM			martedì 6 luglio 2021	120,00		
		INVIO REGIONE PER APPROVAZIONE	POL	venerdì 28 maggio 2021	90				
		APPROVAZIONE REGIONE	POL/AMM	mercoledì 3 novembre 2021	30				
		PUBBLICAZIONE BURL	AMM			venerdì 3 dicembre 2021			
CONVENZIONE		AGGIORNAMENTO CONVENZIONE	POL	venerdì 5 novembre 2021	35				
		DCC CONVENZIONE AGGIORNATA	POL	venerdì 10 dicembre 2021	14				
		SOTTOSCRIZIONE	POL	venerdì 24 dicembre 2021	7				
REALIZZAZIONE	URBANIZZAZIONI	DEPOSITO PROGETTO	AMM			venerdì 31 dicembre 2021	120,00		
		APPROVAZIONE	AMM			sabato 30 aprile 2022	12,00		
		INIZIO LAVORI	LAVORI					giovedì 12 maggio 2022	240
		FINE LAVORI	LAVORI					sabato 7 gennaio 2023	
	MAGAZZINI	DEPOSITO PDC	AMM			venerdì 31 dicembre 2021	90,00		
		APPROVAZIONE	AMM			giovedì 31 marzo 2022	14,00		
		INIZIO LAVORI	LAVORI					giovedì 14 aprile 2022	420
		FINE LAVORI	LAVORI					giovedì 8 giugno 2023	
	ZONA F	DEPOSITO PDC	AMM			venerdì 28 gennaio 2022	150,00		
		APPROVAZIONE	AMM			lunedì 27 giugno 2022	30,00		
		INIZIO LAVORI	LAVORI					mercoledì 27 luglio 2022	360
		FINE LAVORI	LAVORI					sabato 22 luglio 2023	

Tabella 3 - REALIZZAZIONE - RICAVI

REALIZZAZIONE

Sulla base di stime di costi parmatrici e per pregressa esperienza operativa

OPERA	MQ	COSTO/MQ	COSTO
MAGAZZINI	28.773	520	14.961.960,00
COMMERCIALE	2.060	800	1.648.000,00
ALBERGO	1.160	900	1.044.000,00
FORESTERIA	540	900	486.000,00
CARBURANTI			1.500.000,00
URB. PRIVATE			1.017.105,00
totale parziale			**20.657.065,00**
URB. PUBBLICHE			1.285.280,00
		TOTALE	***21.942.345,00***

RICAVI

Sulla base di stime riferite all'OMI e per pregressa esperienza operativa

EDIFICIO	MQ/MESE	MQ	MQ/anno	VALORE LOCAZIONE	€/MQ	VENDITA
MAGAZZINI	4,00 €	28.773	48,00	1.381.104,00	720,00	20.716.560,00
COMMERCIALE	6,00 €	2.060	72,00	148.320,00	1.600,00	3.296.000,00
ALBERGO	5,00 €	1.160	60,00	69.600,00	1.600,00	1.856.000,00
FORESTERIA	4,00 €	540	48,00	25.920,00	1.500,00	810.000,00
CARBURANTI				150.000,00	unità	1.500.000,00
TOTALE				**1.774.944,00**		**28.178.560,00**

Piano Attuativo in Variante del Comparto II del Perimetro di Seconda Convenzione dell'ambito di Piana Perina – Settemonti comune di Riano (RM)

Tabella 4 - GESTIONE - RIENTRO OPERAZIONE

FASE: CANTIERE

ANNO	Interessi %	BASE INTERESSI	ONERI FIN.		COSTI PROGR.	INCASSI	UTILE
2021	2,2%	3.496.716,90	76.927,77		3.573.644,67	-	- 3.573.644,67
2022	2,2%	24.584.770,44	540.864,95	-	28.699.280,06	-	-28.699.280,06

FASE: GESTIONE IMMOBILI

ANNO IPOTESI	ANNUALITA'	INCASSO	% anno		Interessi %	BASE INTERESSI	ONERI FINANZIARI	GESTIONE +IMPOSTE 24%	COSTI PROGRESSIVI	INCASSI PROGRESSIVI	UTILE LORDO	%INVEST	UTILE ANNUO	U.A: %	RENDIMENTO Annualità dal 2021	RIVAL.	INFL VALORE RIVAL.	0,60% REND.
	1		50,00%	01/07/2023											3	101,81%	28.589.992,98	3,1%
2023		887.472,00		31/12/2023	2,2%	27.194.015,34	598.268,34	212.993,28	29.510.541,68	887.472,00	- 28.623.069,68	-97,0%	- 9.541.023,23	-32,3%				
	2		80%												4	102,42%	28.761.532,94	4,9%
2024		1.419.955,20			2,2%	25.774.060,14	567.029,32	340.789,25	30.418.360,25	2.307.427,20	- 28.110.933,05	-92,4%	- 7.027.733,26	-23,1%				
	3	-	80%												5	103,04%	28.934.102,13	4,9%
2025		1.419.955,20			2,2%	24.354.104,94	535.790,31	340.789,25	31.294.939,81	3.727.382,40	- 27.567.557,41	-88,1%	- 5.513.511,48	-17,6%				
	4	-	80%												6	103,65%	29.107.706,75	4,9%
2026		1.419.955,20			2,2%	22.934.149,74	504.551,29	340.789,25	32.140.280,35	5.147.337,60	- 26.992.942,75	-84,0%	- 4.498.823,79	-14,0%				
	5	-	80%												7	104,28%	29.282.352,99	4,8%
2027		1.419.955,20			2,2%	21.514.194,54	473.312,28	340.789,25	32.954.381,88	6.567.292,80	- 26.387.089,08	-80,1%	- 3.769.584,15	-11,4%				
	6	-	80%												8	104,90%	29.458.047,11	4,8%
2028		1.419.955,20			2,2%	20.094.239,34	442.073,27	340.789,25	33.737.244,39	7.987.248,00	- 25.749.996,39	-76,3%	- 3.218.749,55	-9,5%				
	7		80%												9	105,53%	29.634.795,39	4,9%
2029		1.462.553,86			2,2%	18.631.685,48	409.897,08	351.012,93	34.498.154,40	9.449.801,86	- 25.048.352,54	-72,6%	- 2.783.150,28	-8,1%				
	8		80%												10	106,16%	29.812.604,16	4,9%
2030		1.455.454,08			2,2%	17.176.231,40	377.877,09	349.308,98	35.225.340,47	10.905.255,94	- 24.320.084,53	-69,0%	- 2.432.008,45	-6,9%				
	9		80%												11	106,80%	29.991.479,78	4,9%
2031		1.455.454,08			2,2%	15.720.777,32	345.857,10	349.308,98	35.920.506,55	12.360.710,02	- 23.559.796,53	-65,6%	- 2.141.799,68	-6,0%				
	10		80%												12	107,44%	30.171.428,66	4,8%
2032		1.455.454,08			2,2%	14.265.323,24	313.837,11	349.308,98	36.583.652,64	13.816.164,10	- 22.767.488,54	-62,2%	- 1.897.290,71	-5,2%				
	11		80%												13	108,09%	30.352.457,24	4,8%
2033		1.455.454,08			2,2%	12.809.869,16	281.817,12	349.308,98	37.214.778,74	15.271.618,18	- 21.943.160,56	-59,0%	- 1.687.935,43	-4,5%				
	12		80%												14	108,74%	30.534.571,98	4,8%
2034		1.455.454,08			2,2%	11.354.415,08	249.797,13	349.308,98	37.813.884,85	16.727.072,26	- 21.086.812,59	-55,8%	- 1.506.200,90	-4,0%				
	13		80%												15	109,39%	30.717.779,41	4,9%
2035		1.506.430,47			2,2%	9.847.984,61	216.655,66	361.543,31	38.392.083,82	18.233.502,73	- 20.158.581,10	-52,5%	- 1.343.905,41	-3,5%				
	14		80%												16	110,04%	30.902.086,09	4,8%
2036		1.491.840,43			2,2%	8.356.144,18	183.835,17	358.041,70	38.933.960,70	19.725.343,16	- 19.208.617,54	-49,3%	- 1.200.538,60	-3,1%				
	15		80%												17	110,70%	31.087.498,60	4,8%
2037		1.491.840,43			2,2%	6.864.303,75	151.014,68	358.041,70	39.443.017,09	21.217.183,59	- 18.225.833,49	-46,2%	- 1.072.107,85	-2,7%				
	16		80%												18	111,37%	31.274.023,60	4,8%
2038		1.491.840,43			2,2%	5.372.463,32	118.194,19	358.041,70	39.919.252,98	22.709.024,02	- 17.210.228,96	-43,1%	- 956.123,83	-2,4%				
	17		80%												19	112,04%	31.461.667,74	4,7%
2039		1.491.840,43			2,2%	3.880.622,88	85.373,70	358.041,70	40.362.668,39	24.200.864,46	- 16.161.803,93	-40,0%	- 850.621,26	-2,1%				
	18		80%												20	112,71%	31.650.437,74	4,7%
2040		1.491.840,43			2,2%	2.388.782,45	52.553,21	358.041,70	40.773.263,31	25.692.704,89	- 15.080.558,42	-37,0%	- 754.027,92	-1,8%				
	19		80%												21	113,39%	31.840.340,37	4,9%
2041		1.551.623,39			2,2%	837.159,07	18.417,50	372.389,61	41.164.070,42	27.244.328,27	- 13.919.742,15	-33,8%	- 662.844,86	-1,6%				
	20		80%												22	114,07%	32.031.382,41	4,8%
2042		1.529.136,44			2,2%	- 691.977,38	- 15.223,50	366.992,75	41.515.839,66	28.773.464,72	- 12.742.374,95	-30,7%	- 579.198,86	-1,4%				
	21		80%												23	114,75%	32.223.570,71	4,7%
2043		1.529.136,44			2,2%			366.992,75	41.882.832,41	30.302.601,16	- 11.580.231,25	-27,6%	- 503.488,32	-1,2%				
	22		80%												24	115,44%	32.416.912,13	4,7%
2044		1.529.136,44			2,2%			366.992,75	42.249.825,16	31.831.737,60	- 10.418.087,55	-24,7%	- 434.086,98	-1,0%				
	23		80%												25	116,13%	32.611.413,60	4,7%
2045		1.529.136,44			2,2%			366.992,75	42.616.817,90	33.360.874,04	- 9.255.943,86	-21,7%	- 370.237,75	-0,9%				
	24		80%												26	116,83%	32.807.082,09	4,7%
2046		1.529.136,44			2,2%			366.992,75	42.983.810,65	34.890.010,49	- 8.093.800,16	-18,8%	- 311.300,01	-0,7%				
	25		80%												27	117,53%	33.003.924,58	4,8%
2047		1.598.172,09			2,2%			383.561,30	43.367.371,95	36.488.182,57	- 6.879.189,37	-15,9%	- 254.784,79	-0,6%				
	26		80%												28	118,23%	33.201.948,13	4,7%
2048		1.567.364,85			2,2%			376.167,56	43.743.539,51	38.055.547,43	- 5.687.992,09	-13,0%	- 203.142,57	-0,5%				
	27		80%												29	118,94%	33.401.159,81	4,7%
2049		1.567.364,85			2,2%			376.167,56	44.119.707,08	39.622.912,28	- 4.496.794,80	-10,2%	- 155.061,89	-0,4%				
	28		80%												30	119,66%	33.601.566,77	4,7%
2050		1.567.364,85			2,2%			376.167,56	44.495.874,64	41.190.277,14	- 3.305.597,51	-7,4%	- 110.186,58	-0,2%				
	29		80%												31	120,38%	33.803.176,17	4,6%
2051		1.567.364,85			2,2%			376.167,56	44.872.042,21	42.757.641,99	- 2.114.400,22	-4,7%	- 68.206,46	-0,2%				
	30		80%												32	121,10%	34.005.995,23	4,6%
2052		1.567.364,85			2,2%			376.167,56	45.248.209,77	44.325.006,84	- 923.202,93	-2,0%	- 28.850,09	-0,1%				
	31		80%												32	121,10%	34.005.995,23	4,6%
2053		1.567.364,85			2,2%			376.167,56	45.624.377,34	45.892.371,70	267.994,36	0,6%	8.121,04	0,0%				

REGIONE LAZIO

CITTÀ METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

COMUNE DI RIANO

PERIMETRO DI SECONDA CONVENZIONE "Piana Perina Settemonti"
COMPARTO II - PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE

Art.4 Legge Regionale 36/87

CRONOPROGRAMMA

07 Aprile 2021

Proponente: Tacuma Immobiliare s.r.l.

Piano Attuativo in Variante del Comparto II del Perimetro di Seconda Convenzione dell'ambito di Piana Perina – Settemonti comune di Riano (RM)

CRONOPROGRAMMA

MESE			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
MACRO FASE	**FASE**	**VOCE**												
PROCEDURA	ADOZIONE	DCC ADOZIONE												
		PUBBLICAZIONE												
		INVIO ASSOGETTABILITA' E ART.89												
		OSSERVAZIONI												
		FINE OSSERVAZIONI												
		DCC CONTRODEDUZIONI												
	APPROVAZIONE	PARERE ASSOGGETTABILITA'												
		PARERE ART. 89												
		INVIO REGIONE PER APPROVAZIONE												
		APPROVAZIONE REGIONE												
		PUBBLICAZIONE BURL												
CONVENZIONE		AGGIORNAMENTO CONVENZIONE												
		DCC CONVENZIONE AGGIORNATA												
		SOTTOSCRIZIONE												
REALIZZAZIONE	URBANIZZAZIONI	DEPOSITO PROGETTO												
		APPROVAZIONE												
		INIZIO LAVORI												
		FINE LAVORI												
	MAGAZZINI	DEPOSITO PDC												
		APPROVAZIONE												
		INIZIO LAVORI												
		FINE LAVORI												
	ZONA F	DEPOSITO PDC												
		APPROVAZIONE												
		INIZIO LAVORI												
		FINE LAVORI												
		GESTIONE IMMOBILE												

CRONOPROGRAMMA

	MESE	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
	VOCE																		
PROCEDURA	DCC ADOZIONE																		
	PUBBLICAZIONE																		
	INVIO ASSOGETTABILITA' E ART.89																		
	OSSERVAZIONI																		
	FINE OSSERVAZIONI																		
	DCC CONTRODEDUZIONI																		
	PARERE ASSOGGETTABILITA'																		
	PARERE ART. 89																		
	INVIO REGIONE PER APPROVAZIONE																		
	APPROVAZIONE REGIONE																		
	PUBBLICAZIONE BURL																		
CONVENZIONE	AGGIORNAMENTO CONVENZIONE																		
	DCC CONVENZIONE AGGIORNATA																		
	SOTTOSCRIZIONE																		
REALIZZAZIONE	DEPOSITO PROGETTO																		
	APPROVAZIONE																		
	INIZIO LAVORI																		
	FINE LAVORI																		
	DEPOSITO PDC																		
	APPROVAZIONE																		
	INIZIO LAVORI																		
	FINE LAVORI																		
	DEPOSITO PDC																		
	APPROVAZIONE																		
	INIZIO LAVORI																		
	FINE LAVORI																		
	GESTIONE IMMOBILE																		