



CITTÀ DI FIUMICINO

(PROVINCIA DI ROMA)

AREA STRATEGIE E PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO

Al On. Sindaco

All' Assessore alla Pianificazione

E p.c. Al Segretario Generale

All' Avvocatura Comunale

Oggetto: **Riepilogo Opere di urbanizzazione primaria e secondaria – convenzione CAIF-SPI**
Relazione di sintesi – aggiornamento marzo 2018

Con riferimento alla convenzione urbanistica Notaio Misurale rep.134558 racc. 33558 stipulata il 13 novembre 1998 oggetto di richiesta di proroga da parte dello SPI formalizzata con apposita istanza, facendo seguito ai colloqui intercorsi in cui veniva richiesto a questa Area di formulare le proprie considerazioni tecniche in ordine alla realizzazione in tutto o in parte delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nella citata convenzione, si trasmette l'allegata relazione tecnica.

Fiumicino, 13 marzo 2018


Il Dirigente
Ing. Massimo Guidi



CITTÀ DI FIUMICINO

(PROVINCIA DI ROMA)

AREA STRATEGIE E PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO
IL DIRIGENTE

RELAZIONE TECNICA - AMMINISTRATIVA

CONVENZIONE URBANISTICA COMUNE DI FIUMICINO – CONSORZIO C.A.I.F./SP.I.

Aggiornamento Marzo 2018

Con riferimento alla convenzione urbanistica Notaio Misurale rep.134558 racc. 33558 stipulata il 13 novembre 1998 oggetto di richiesta di proroga da parte del Consorzio SPI formalizzata con apposita istanza, facendo seguito alla richiesta formulata all'Area Pianificazione e Strategie del Territorio dal Sindaco e dal competente Assessore alla Pianificazione di formulare le proprie considerazioni tecniche in ordine alla realizzazione in tutto o in parte delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nella citata convenzione, è stata redatta la presente relazione. La relazione si prefigge lo scopo di fornire un quadro riepilogativo sia sulla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria del comprensorio urbanistico denominato Parco Leonardo, sia sugli scomputo delle somme dovute a titolo di oneri di urbanizzazione mediante realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione.

La relazione è di mera sintesi delle verifiche effettuate limitandosi a esporre le conclusioni delle lunghe ed articolate verifiche effettuate dai competenti uffici comunali.

A seguito dell'approvazione da parte della Regione Lazio del piano di riconversione urbanistica dell'area industriale denominato Npp23 assistito da convenzione, è stata autorizzata la realizzazione di superficie di edilizia privata di tipo residenziale, non residenziale e produttiva. Attraverso la sottoscrizione della convenzione urbanistica sopra citata sono stati regolati i rapporti pubblico privati dell'intervento ed in particolare, è stato autorizzato lo scomputo degli oneri concessori a fronte della realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione. All'art.5 della convenzione sono stati individuate i seguenti oneri di urbanizzazione:

Urbanizzazione primaria:	44.352.017.311 Mld Lire	22.905.905,33 €
Urbanizzazione secondaria	51.536.408.778 Mld Lire	26.616.333,87 €

Le opere di urbanizzazione primaria previste dalla convenzione sono quelle stabilite all'art.4 punto 1) a cui si rimanda per una completa lettura. Giova ricordare che l'art.28 delle legge 1150/42 c.5 n.2 recita:"2) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; la quota è determinata in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni", mentre la convenzione di cui trattasi ha stabilito all'art.4 1°c.2°e 3° periodo che ***“Resta fermo l'obbligo della realizzazione completa di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui ai successivi paragrafi 1 e 2 secondo i progetti esecutivi ed i capitoli che verranno approvati dai competenti uffici comunali, anche qualora l'importo complessivo delle stesse opere di urbanizzazione dovesse superare il contributo a titolo di oneri concessori. Tali opere***

dovranno in ogni caso garantire l'urbanizzazione completa del comprensorio e dovranno essere realizzate a perfetta regola d'arte così da garantirne la perfetta funzionalità ed efficienza.”

La realizzazione quindi di tutte le opere di urbanizzazione (primaria e secondaria), anche oltre gli oneri di legge, è un dato convenzionale integrativo delle previsioni minime di legge.

Nel successivo art.6 “*Opere di potenziamento delle strutture viarie, edilizia sovvenzionata e contributo forfettario*”, comunque alla completa esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria viene stabilita una “deroga”, ricorrente nel caso in cui il costo della nuova “grande viabilità” di collegamento dell’uscita dall’autostrada RM-FCO alla via Portuense superi il contributo di 37,5 Mld lire come meglio specificato appresso.

Le opere di urbanizzazione secondaria sono individuate all’art.4 lettera 2) e sono le seguenti:

- i) La stazione della nuova fermata della linea a cedenza metropolitana sulla ferrovia Roma-Aeroporto, attrezzata di una adeguata quantità di parcheggi;
- ii) La riqualificazione e l’illuminazione della via Portuense, per il tratto compreso nel perimetro del NPP23
- iii) Una nuova chiesa;
- iv) Attrezzature sportive;
- v) Un centro medico;
- vi) Un centro amministrativo per il Comune;
- vii) Un presidio scolastico, comprendente scuola materna, elementare e media;
- viii) Parco pubblico;
- ix) Centro congressi (sez.A) o centro fieristico
- x) Asilo nido (quota relativa alla proprietà rappresentata nel consorzio SPI rispetto alla proprietà complessiva rappresentata nel consorzio CAIF, cioè 71,03% così come determinato nella relazione illustrativa del NPP23 allegata sotto la lettera “N”);
- xi) Centro sociale (quota relativa alla proprietà rappresentata nel consorzio SPI rispetto alla proprietà complessiva rappresentata nel consorzio CAIF, cioè 71,03% così come determinato nella relazione illustrativa del NPP23 allegata sotto la lettera “N”)

Il successivo art. 5 della convenzione “*Contributo relativo alle opere di urbanizzazione*” al punto 1) stabilisce quali sono gli importi concordati relativi agli oneri di legge e sopra riportati; il punto 2) attiene agli scomputi per realizzazione di opere. Senza entrare nel commento puntuale essendo la presente una relazione di sintesi, si evidenzia che il citato articolo stabilisce ulteriormente che “*essendo volontà delle parti realizzare tutte le opere di urbanizzazione secondaria di cui sopra all’interno del NPP23, ad eccezione eventualmente del centro amministrativo per il comune , o del centro sociale e dell’asilo nido, ove la legge lo consenta. Gli scomputi di cui al presente articolo sono considerati essenziali essendo frutto di una trattativa tra pubblico e privato precedentemente all’approvazione del NPP23 come descritto in premesse*”.

Ciò a ribadire quanto già precedentemente stabilito all’art.4 e sopra riportato essendo il frutto della trattativa pubblico – privato per la riconversione di un’area industriale in un quartiere polifunzionale.

A tale presupposto, come detto, la convenzione “deroga” per le opere di urbanizzazione secondaria, nell’ipotesi in cui il costo del viadotto di collegamento tra l’uscita sulla Roma-FCO e la via Portuense dovesse superare la somma tra l’importo di 30 Mld Lire previsto dalla convenzione per la realizzazione della “grande via di scorrimento” e la quota di 7,5 MID lire del contributo straordinario determinato in 10 MID (i primi 2,5 MID sono stati versati alla stipula della convenzione).

Sulla grande via di scorrimento la convenzione stabilisce quindi, di stimarla inizialmente in 30 Mld lire, totalmente a carico del convenzionato Consorzio, a cui aggiungere ulteriori 7,5 Mld lire dei 10 Mld del

contributo straordinario. Stabilendo che *“qualora anche questo ulteriore importo non fosse sufficiente a completare l’opera, ..., “in luogo delle opere di urbanizzazione secondaria all’uopo indicate dall’a.C. e di cui al precedente art.4 in eccesso agli oneri di urbanizzazione previsti dalla legge 10/77, il comune potrà richiedere al consorzio SPI il completamento dell’opera ...”*

Dalla riunione effettuata tra gli uffici dell’Area Strategie e Pianificazione del Territorio con il Segretario Generale e l’Avvocatura Comunale, è stato stabilito, sulla base dei contenuti convenzionali, di considerare ragionevole il fatto che, nel caso in cui il ponte (la grande via di scorrimento) avesse un costo superiore ai citati 37,5 Mld, l’A.C. dovrebbe non richiedere l’esecuzione di una parte delle opere di urbanizzazione secondaria il cui valore sia eccedente le somme dovute di legge a titolo di oneri di urbanizzazione secondaria.

Resta fermo che il valore delle opere di urbanizzazione secondaria deve essere almeno pari all’importo degli oneri di urbanizzazione secondaria stabiliti nell’art. 5 (51.536.408.778 Mld Lire **26.616.333,87 €**).

Sono state quindi attivate le procedure per verificare le opere di urbanizzazione secondaria eseguite con il loro valore estratto dai computi metrici esecutivi approvati e verificati dalla Commissione di collaudo, e quelle ancora da eseguire, il cui valore è stato stimato mediante i normali prezziari di riferimento di tipo parametrico (€/mq di costruzione), non avendo agli atti i progetti esecutivi di dette opere. Anche in questo caso giova ricordare che in più casi il consorzio SPI è stato diffidato dal presentare i progetti esecutivi delle opere mancanti ma non ha ottemperato.

Le risultanze delle verifiche degli uffici relativamente alle opere di urbanizzazione secondaria sono le seguenti:

a) La grande via di Scorrimento - PONTE

In convenzione si prevedono 30 Mld lire + 7,5 Mld Lire = 37,5 Mld lire.

Il costo del ponte e della viabilità connessa, determinato in base ai computi metrici è pari a circa 51.3 MID di lire, quindi con una differenza $51.3 - 37,5 = 13,8$ Mld aggiuntivi.

Il costo aggiuntivo di 13,8 Mld si finanzia con parte del valore delle opere di Urbanizzazione secondaria che eccedono il contributo a titolo di oneri di urbanizzazione secondaria di legge. Riportando tutto in euro:

Mld lire	Euro
51.345.159.037,96	26.517.561,62
37.500.000.000,00	19.367.133,72
13.845.159.037,96	7.150.427,90

b) Le opere di urbanizzazione secondaria eseguite

Prendendo sempre a riferimento i computi metrici esecutivi verificati dalla commissione di collaudo, risulta che le opere eseguite ed il corrispondente valore sono le seguenti:

Opere di urbanizzazione eseguite		
	Scuola materna+nido	2.090.695,00
	Scuola elementare	3.672.938,00
	Scuola Media	3.556.618,00
	Parco Urbano	965.873,84
	Parco Naturale parte	3.480.370,00

Stazione	3.692.000,00
Multipiano edificio B realizzato (9000 mq)	4.129.020,00
Verde lungo infrastrutture	1.826.076,00
	23.413.590,84

Tutte le opere di cui sopra dovranno essere cedute gratuitamente all'A.C. ad eccezione della stazione ferroviaria già ceduta allo Stato.

c) opere di urbanizzazione secondaria ancora da eseguire

Le opere di urbanizzazione secondaria previste dalla convenzione e non eseguite sono quelle di cui alla tabella seguente, il loro valore è stato stimato prendendo a riferimento i seguenti valori parametrici:

rif/art. 14 convenzione	ELENCO OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIE PREVISTE IN CONVENZIONE NON REALIZZATE	STIMA VALORE DELLE OPERE SECONDO COSTI PARAMETRICI DEDOTTI - Cfr EDIZIONE DEA/MAGGIOLI Tipologie edilizie			
		prezzario Dei 2014	rivalutazione istat 2016	Quantità	
I.	PARCHEGGI MULTIPIANO edificio A (7000mq) ed edificio B(9000mq)	11928/posto auto- 458,78€ /mq	€ 458,78	mq 7,000	€ 3.211.460,00
			€ 458,78	mq 9,000	€ 4.129.020,00
II.	ILLUMINAZIONE Via portuense CIRCA 2500 ml	100 €/ml	100 €/ml	ml 2500	€ 250.000,00
II.	RIQUALIFICAZIONE PORTUENSE SISTEMAZIONE FASCE VERDI per lunghezza via portuense e larghezza pari a 40 m lunghezza 2500 ml	35€/m2	35€/m2	2500*40	€ 3.500.000,00
III.	NUOVA CHIESA CIRCA 900 mq + attività parrocchiali , alloggi e portici totale 1800 mq	1337€/mq	1,337 €/mq + 59 €/mq spazio intrattenimento	900+900	€ 1.256.400,00
IV.	ATTREZZATURE/CENTRO SPORTIVO SLP CIRCA 500 MQ Superficie complessiva 21.196 mq comprensivo di n. 5 campi all'aperto(3.530 mq) e sistemazioni esterne a verde (10.000 mq) aree giochi (600 mq) e park(6.500 mq) . *(riferimento project financing centro sportivo a firenze)	1044 €/Mq- palestra e ristoro		500	€ 522.000,00
		60€/mq-campi calcetto e tennis		2.400	€ 144.000,00
		60€/mq - beach volley		750	€ 45.000,00
		60€/mq - basket		380	€ 22.800,00
		32,5€/mq - aree verdi		10.000	€ 325.000,00
		400 €/mq - area giochi		600	€ 240.000,00
		110€/mq - parcheggi		6.500	€ 715.000,00
		SOMMANO			€ 2.013.800,00
V.	CENTRO MEDICO	1284€/mq	1284 €/mq (uffici di tipo intelligente)	mq 600	€ 770.400,00
VI.	CENTRO AMM. COMUNALE circa 600 mq	1284€/mq	1284 €/mq (uffici di tipo intelligente)	mq 600	€ 770.400,00
VIII.	VERDE LUNGO LE INFRASTRUTTURE (da completare)	da computo allegato al progetto			€ 1.826.076,45
IX.	CENTRO CONGRESSI circa 600 mq	1284€/mq	1284 €/mq (uffici di tipo intelligente)	mq 600	€ 770.400,00
XI.	CENTRO SOCIALE circa 1000 mc	353 €/mc	1284 €/mq (uffici di tipo intelligente)- 353 €/m3	mc 1000	€ 353.000,00

Riepilogando

Opere di urbanizzazione secondaria da eseguire		€
A	illuminazione Portuense	250.000,00
B	Riqualificazione via Portuense	3.500.000,00
C	Nuova Chiesa 900mq+900mq sist est	1.256.400,00
D	Centro Sportivo	2.013.800,00
E	Centro medico 600mq	770.400,00
F	Centro Amm.vo 600mq	770.400,00
G	Centro congressi 600mq	770.400,00
H	Centro sociale 1000mc	353.000,00
I	Multipiano A (7000 mq)	3.211.260,00
		12.895.660,00

Dai **12.895.660,00 €** di opere da realizzare si devono escludere i **7.150.427,90€** necessari per finanziare il ponte, restando quindi da realizzare opere per $12.895.660,00 - 7.150.427,90 = 5.745.232,10€$

In particolare si potrebbero escludere le opere C,D,G ed I per un valore complessivo (stimato) di 7.251.860,00 € per coprire il costo residuo del ponte.

La sistemazione di via Portuense potrebbe essere alleggerita con una mera sistemazione a verde e recinzione lato Tevere leggera (steccato romano) a fronte della realizzazione della ciclabile di quartiere di collegamento Pleiadi – stazione - parco, così come la nuova realizzazione del centro sociale, medico ed amm.vo potrebbero essere sostituiti dalla cessione in proprietà di superficie edificate per un equivalente valore di mercato delle superficie edificate.

Le opere di urbanizzazione Primaria residue

Per ciò che concerne le opere di urbanizzazioni primaria non sono ancora state eseguite è stato richiesto alla Commissione di collaudo di effettuare uno “stato dell’arte” al novembre 2016 in relazione alla scadenza della convenzione. La Commissione con propria comunicazione prot. 113971 del 12.12.2016, allegata in copia, ha rilevato che “*le opere e/o lavorazione non realizzate*” sono le seguenti:

- K1 Pu15 (Parcheggio pubblico correlato funzionalmente al comparto privato P5);
- K2 Pu7 (Parcheggio pubblico correlato funzionalmente al comparto privato P2);
- K2 Pu 14 e K3 Pu14 (Parcheggio pubblico correlato funzionalmente al comparto privato P4);
- K1 Pu22 (Parcheggio pubblico correlato funzionalmente al comparto privato P4);
- K1 Pu26 (50%) (Parcheggio pubblico correlato funzionalmente al comparto privato P8a);
- K1 Pu31 (Parcheggio pubblico correlato funzionalmente al comparto privato P12);
- Strada 9 Viabilità Sud;
- Strada 36 Viabilità Sud;
- Ristrutturazione Viadotto Est;
- Realizzazione Viabilità Nord (Viale delle Arti)
- Vasca di laminazione V2 e relativo impianto di sollevamento;

I valori delle suddette opere non eseguite , distinte per tipologie , vengono riportati nelle tabelle a seguire; precisando che tali valori sono stati ricavati dai competenti uffici comunali dai computi metrici estimativi dei progetti esecutivi; per la sola rampa “ C” del ponte la valutazione economica è stata eseguita dalla commissione di collaudo.

TIPOLOGIA A:ANELLO GENERALE VIABILITA' GENERALE ZONA SUD E NORD, PARCHEGGI ED OPERE A RETE			
TIPO DI OPERA	OO.CC	IMPIANTI	TOTALE
VIABILITA' NORD	1.720.200,64	716.698,18	2.436.898,82
VIADOTTO EST	764.363,04		764.363,04
VASCA DI LAMINAZIONE V2	2.386.197,81		2.386.197,81
IMPIANTO DI SOLLEVAMENTO IS. V2	115.728,75	1.005.700,00	1.121.428,75
		TOTALE	6.708.888,42

TIPOLOGIA B : OPERE CORRELATE A COMPARTI PRIVATI			
TIPO DI OPERA	OO.CC	IMPIANTI	TOTALE
K1 PU31- P12	383.874,30	32.012,39	415.886,69
K1 Pu15-P5	70.000		70.000
K2 Pu7 –P2	312.000		312.000
K1 Pu26 (P8a 50%)	70.000		70.000
K2 PU14 K3 Pu14 – P4			
K1 Pu22 –P4			
Strada 36 V. Sud			390.000
Strada 9 V. Sud			606.516
		TOTALE	1.864.402,69

TIPOLOGIA C :OPERE STRAORDINARIE VIA DI SCORRIMENTO PER IL COLLEGAMENTO TRA AUTOSTRADA ROMA - FIUMICINO E VIA PORTUENSE (PONTE)			
<i>TIPO DI OPERA</i>	<i>OO.CC</i>	<i>IMPIANTI</i>	<i>TOTALE</i>
Rampa "C" Ponte			1.456.333
Locale deposito anas			167.203
		<u>TOTALE</u>	1.623.536

Totale Tipologie opere A+B+C 10.196.826

In allegato alla presente:

- Copia della convenzione urbanistica;
- Copia della relazione Commissione di Collaudo prot. 113971 del 12.12.2016

Fiumicino, 7 marzo 2017

Aggiornamento Marzo 2018

In data 6 marzo 2018 è stato sottoscritto verbale d'intesa n.3 a conclusione della revisione degli accordi precedentemente trovati e sottoscritti dalle parti in quanto il Consorzio S.P.I. ha manifestato l'esigenza di mantenere in proprietà la maggior parte del parcheggio multipiano realizzato il Consorzio S.P.I. comunicando l'impossibilità di procedere alla cessione totale del Multipiano A per la presenza di gravami (atto d'obbligo) su parte della struttura. Si è quindi deciso che la struttura multipiano non fosse più di interesse dell'Amm.ne comunale. Gli allegati alla convenzione stabilivano che dovevano essere ceduti all'A.C. 13.500 mq di parcheggio multipiano per un valore stimato pari a € 6.193.800 calcolato con un costo di realizzazione unitario di €/mq 458,78.

Tale cessione era stata prevista accettata e sottoscritta dalle parti nel verbale d'intesa del 28 giugno 2017.

Le parti si sono date atto che restano fermi tutti i contenuti dei precedenti verbali ad eccezione quindi della cessione del multipiano "A", così come la necessità di garantire la totale copertura del valore delle opere di urbanizzazione secondarie non realizzate.

A tal fine gli uffici dell'Area Strategia del Territorio, dovendo rivedere la tabella della relazione precedentemente redatta in fase istruttoria (riportata nelle pagine iniziali) per tenere conto della mancata cessione del multipiano "A", hanno provveduto a redigere il prospetto seguente contenente la nuova ipotesi in cui sono stati trasfusi anche gli accordi dei due precedenti verbali sulle voci A e B.

Opere di urbanizzazione secondaria da eseguire		€
A	Illuminazione Via Portuense +pista ciclabile	946.000
B	Riqualificazione Via portuense sistemazioni a verde	850.000
C	Nuova Chiesa 900 mq + 900 mq sistemazioni esterne	1.256.400
D	Centro Sportivo	2.013.800
E	Centro medico 600 mq SLP	770.400
F	Centro Amministrativo 600 mq SLP	770.400
G	Centro Congressi 600 mq SLP	770.400
H	Centro Sociale 1.000 mc (313 mq SLP)	353.000
I	Multipiano A +B 13500 Mq (458,78€/mq)	6.193.800
Totale		13.924.200

Considerato che:

ai sensi dell'art. 6 comma 4 della convenzione stipulata in data 18 novembre 1998 Rep.134558 racc. 33558 Omissis.... *Qualora anche questo ulteriore importo non fosse sufficiente a completare l'opera di cui al punto 2 (via di grande scorrimento per il collegamento tra l'autostrada Roma Fiumicino e la Via Portuense, denominata Ponte), in luogo della realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria all'uopo indicate dall'Amministrazione Comunale e di cui al precedente art. 4 in eccesso agli oneri di urbanizzazione previsti dalla L.10/77 e ss.mm.ii. , il Comune potrà chiedere al Consorzio S.P.I. il completamento dell'opera di cui al punto 2, fino alla concorrenza dell'importo non speso per le opere di urbanizzazione secondaria suddette, l'Importo da destinare alla copertura del maggior costo del ponte risulta pari a circa € 7.150.427;*

L'amministrazione Comunale ha provveduto pertanto ad individuare le opere (individuate dalle lettere C,D,I) da escludere dall'obbligo di realizzazione il cui importo sarà destinato alla copertura del ponte:

importo opere per coprire il maggior costo del ponte (art. 6 comma 4 della convenzione)		€
C	Nuova Chiesa 900 mq +900 mq sistemazioni esterne	1.256.400
D	Centro Sportivo	2.013.800
I	Multipiano A 9000 Mq (458,78 € x mq)	4.129.200
	Totale €	7.399.400

dai 13.924.200 € di opere di urbanizzazione secondaria da realizzare devono essere esclusi i 7.150.427 € necessari alla copertura dei maggiori costi del ponte.

Preso atto che in sostituzione del multipiano “B” è stato realizzato, sempre a servizio della Stazione ferroviaria a cadenza metropolitana, un parcheggio a raso da cedere all’Amministrazione comunale pari a circa mq 5.900.

Alla luce di quanto sopra riportato è stato possibile determinare l’importo totale delle opere di urbanizzazione ancora da realizzare che risulta pari ad € 13.924.200 - 7.150.427 = 6.773.772.

Di conseguenza sulla base dei precedenti accordi e delle sopraggiunte modifiche è stata redatta la seguente proposta, con l’obiettivo di individuare gli impegni del consorzio S.P.I. nei confronti del Comune di Fiumicino al fine di garantire la copertura del valore delle opere di urbanizzazione secondarie non realizzate attraverso la cessione di locali da destinare a servizi pubblici (quali Scuola di Formazione e centro amministrativo e centro sociale e medico) nonché la realizzazione di alcune delle opere previste come di seguito riportato.

opere per definizione obblighi convenzionali e/o a compensazione		
A	Illuminazione Via Portuense +pista ciclabile	946.000
B	Riqualificazione Via portuense sistemazioni a verde	850.000
E ⁽²⁾	Cessione locali Scuola Formazione 526 mq (2.900€/mq)- Fg 734 – part.714, sub 3,4,5	1.525.400
F ⁽²⁾	Cessione locali Centro Amministrativo 191 mq (2.900 €/mq) – Fg 734 part. 704 sub 6,7	553.900
G ⁽³⁾	Realizzazione Centro Congressi/sala polifunzionale circa 600 mq SLP	720.000 ⁽⁴⁾
H	Cessione locali Centro Sociale 265 mq SLP (2.900 €/mq) – Fg 734 part. 704 sub 2,3,4,,5	353.000
(*)	sistemazione parco via Copenaghen	50.000
	Park. a raso stazione Mq 5900 K1Pu21 (60 €/ mq)	354.000
Totale		5.767.800

N.B.

⁽¹⁾ di cui la cifra di € 7.150.427 sarà destinata alla copertura del maggior costo del ponte

⁽²⁾ le superfici sono state desunte dalle visure catastali.

⁽³⁾ il costo di costruzione del centro congressi /sala polifunzionale comprende IVA sistemazioni esterne ed arredi ed è stato stimato in circa 1200 €/mq.

⁽⁴⁾ A seguito dell’approvazione del progetto e del relativo computo metrico, con le modalità che l’atto di proroga stabilirà, sarà determinato l’effettivo costo/valore dell’opera che potrà quindi determinare un saldo negativo o positivo rispetto il valore stimato.

In considerazione che il valore delle opere da realizzare risulta pari a 6.773.772 ed il valore delle opere a compensazione copre l’importo di 5.767.800 resta un delta di € 1.254.764.

Nel verbale d'intesa n.3 si era stabilito che tale importo di € 1.254.764 fosse soggetto a conguaglio finale sulla base del computo metrico estimativo delle opere di cui ai punti A,B e G., ovvero di altre opere o eventuali immobili che l'amministrazione intendesse acquisire.

Da una disamina successiva alla sottoscrizione del verbale n.3, è emersa l'opportunità di non rimandare ad ulteriori decisioni la definizione delle opere a scomputo dell'importo di € 1.254.764, ritenendo opportuno stabilire sin dall'atto della proroga l'utilizzo di dette somme.

Con tale importo sarà possibile ampliare la scuola elementare esistente sulle aree adiacenti e confinanti con il plesso scolastico esistente già destinate dal piano urbanistico a tale scopo. Ovvero si potrà realizzare un impianto sportivo o un nuovo asilo nido sulle aree destinate a servizi pubblici. Si rimanda alla Giunta Comunale la scelta su quale opera realizzare.

Nei verbali di intesa è altresì prevista la realizzazione, ad opera del consorzio SPI, del collegamento tra la scuola materna e l'area prospiciente la stazione ferroviaria come opera di completamento e funzionale alla fruizione della scuola (molte insegnanti raggiungono il plesso scolastico provenendo dalla stazione, ed inoltre tale collegamento ciclo pedonale consentirà di scoraggiare l'uso dell'autovettura privata ai residenti del complesso denominato Pleiadi per arrivare sia all'asilo nido/scuola materna esistenti sia alla stazione ferroviaria con indubbio vantaggio sotto profilo ambientale).

I descritti adeguamenti non costituiscono, sul piano urbanistico, variazioni sostanziali ai sensi di quanto previsto all'art. 1bis della L.R. 36/87, ricorrendo le fattispecie di cui al co. 2, lettere a) (diversa utilizzazione sempre ai fini pubblici, degli spazi destinati a verde pubblico e servizi) ed I) (diversa dislocazione, entro i limiti 20%, degli insediamenti, dei servizi, delle infrastrutture o del verde pubblico senza aumento delle quantità e dei pesi insediativi e senza riduzione degli standard urbanistici), piuttosto definiscono più dettagliatamente tempi e modalità di attuazione degli impegni già assunti con la convenzione stipulata il 13 novembre 1998.

Si quindi provveduto a verificare che tutti gli impegni residui della convenzione del 13 novembre 1998 sono stati mantenuti e confermati e non sono stati oggetto di modificazione tale da determinare una rinegoziazione della convenzione stessa.

Si vuole comunque sottolineare che il completamento e l'esecuzione delle restanti opere di urbanizzazione primaria, con particolare riferimento a quelle generali dell'anello (viabilità ad anello, rampa C del viadotto ed impianti acque chiare), hanno grande importanza ai fini della sicurezza e della funzionalità dei collegamenti dovendo, quindi, essere realizzate con la massima priorità essendo peraltro già approvati i relativi progetti. Il rispetto dei tempi dettati dal cronoprogramma dovrà quindi essere stringente a pena di escussione delle polizze fideiussorie.

Fiumicino, 13 marzo 2018


Il Dirigente
Ing. Massimo Guidi

