



Spett.le
CONSORZIO OLGIATA

alla c.a. Presidente
Avv. BERNARDI

Oggetto: Cessione delle infrastrutture esistenti

In riferimento all'oggetto si comunica che l'Amministrazione di Roma Capitale sta valutando la possibilità di cedere, a titolo oneroso, le opere di urbanizzazione primaria insistenti del Vostro comprensorio.

A seguito della Due Diligence eseguita dalla Soc. Risorse per Roma, sono state computate, per la successiva quantificazione economica, le seguenti opere infrastrutturali:

1. impianto di depurazione
2. impianto di illuminazione
3. impianto di innaffiamento
4. impianto stradale principale
5. impianto fognario principale
6. verde pubblico
7. area riservata alle attrezzature scolastiche

La stima complessiva, che è possibile verificare dalle tabelle allegate, è pari a **€ 17.186.879,57**. Tale valutazione deve essere intesa come **non definitiva** in quanto sarà oggetto di una richiesta di congruità all'Agenzia del Demanio.

Inoltre, come è noto, l'iter amministrativo per la suddetta cessione sarà estremamente complesso e articolato e la delibera di Assemblea Capitolina dovrà comprendere molti aspetti tra cui una variante urbanistica delle zone a verde e la sdemanializzazione delle strade.

E' necessario, pertanto, prima di attivare tali procedure, un riscontro favorevole da parte del Consorzio Olgiata.

Il Vice Capo di Gabinetto Vicario
Nicola De Bernardini

Tab.1.0 - Calcolo della rivalutazione monetaria ISTAT al 15/06/2019

Calcolo della rivalutazione monetaria ISTAT al 15/06/2019 (fine proroga convenzione urbanistica)				
Infrastruttura	Convenzione di lottizzazione Olgiata 09/12/1968 Lire	Convertitore in euro	Convenzione di lottizzazione Olgiata 09/12/1968 Euro	Calcolo rivalutazione monetaria ISTAT al 15/06/2019 ultima data durata del rinnovo della convenzione Euro
Rete viaria principale (*)	540.000.000,00	1.936,27	€ 278.886,73	€ 4.031.688,25
Impianto di depurazione (*)	80.000.000,00	1.936,27	€ 41.316,55	€ 597.287,41
Rete fognatura principale (*)	324.478.410,00	1.936,27	€ 167.579,11	€ 2.422.584,38
Impianto innaffiamento (**)	394.000.000,00	1.936,27	€ 203.484,02	€ 2.941.639,19
Impianto illuminazione (**)	385.899.000,00	1.936,27	€ 199.300,20	€ 2.881.156,29
Totale	1.338.478.410,00		€ 890.566,61	€ 12.874.355,52

Monetizzazione degli Standard non reperiti: Verde pubblico e Servizi pubblici di livello locale (ai sensi degli artt. 7 e 8 delle NTA del PRG vigente)	
Criteri per la determinazione della Tariffa unitaria (Euro/mq) di monetizzazione	
Formula	$T_{um} = V \times K \times 0,2 \times 75\%$
<i>dove:</i>	
T_{um}	Tariffa unitaria (Euro/mq) di monetizzazione
V	Valore venale unitario dell'edificio o porzione di esso: <u>il valore desunto dalle quotazioni max OMI che per la zona di riferimento risulta pari ad € 3.100/mq</u>
K	Incidenza valore dell'area edificabile relativa al valore del fabbricato: <u>nel caso di esame risulta pari al 27,56%</u>
75%	è il coefficiente di riduzione dell'indennità di esproprio ex art.37 del D.P.R. 327/2001
0,2 mq/mq	Indice di fabbricabilità medio di edificabilità delle aree destinate a "Verde Pubblico e servizi pubblici di livello locale"
Calcolo della tariffa unitaria di monetizzazione	
$T_{um} = € 3.100/mq \times 27,56\% \times 0,2 \text{ mq/mq} \times 75\% = € 128,15/mq$	

Tab.1.1 – Determinazione del valore monetario del verde

Calcolo monetario del verde sulla base dei Valori Agricoli Medi (VAM)							
Area n.	Fg	P.IIa	Superfici (*) mq	Superfici (Ha)	Qualità classe (*)	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Valore Agricolo (Ha)
1	38	3271	7.822	0,7822	Seminativo 3	€ 38.000,00	€ 29.723,60
2	37	5	598	0,0598	Bosco Ceduo 3	€ 11.000,00	€ 657,80
		8	26.136	2,6136	Bosco Ceduo 2	€ 11.000,00	€ 28.749,60
		110	82.814	8,2814	Bosco Ceduo 3	€ 11.000,00	€ 91.095,40
		555	12.020	1,2020	Seminativo 3	€ 38.000,00	€ 45.676,00
A	38	3356	15.552	1,5552	Seminativo 4	€ 38.000,00	€ 59.097,60
B	38	2492	15.403	1,5403	Seminativo 4	€ 38.000,00	€ 58.531,40
C	38	48	1.560	0,1560	Bosco Alto 2	€ 12.000,00	€ 1.872,00
		1018	20	0,0020	FABB DIRUTO	€ 0,00	€ 0,00
		3340	10.790	1,0790	Seminativo 3	€ 38.000,00	€ 41.002,00
Totale			172.715,00	17,27			€ 356.405,40

(*) Dati desunti dalla VCA

Criteri per la determinazione dell'importo della monetizzazione			
Formula	$T_m = T_{um} \times D_{nr}$		
dove:			
T_m	Importo monetizzazione delle aree verde pubblico e servizi di livello locale da corrispondere		
T_{um}	Tariffa unitaria (Euro/mq) di monetizzazione: <i>pari ad € 128,15/mq</i>		
D_{nr}	Dotazione teorica di verde, o sua quota parte, non reperita: <i>dato riportato nelle sottostanti tabelle (Ta. A e TAB. B)</i>		
Calcolo dell'importo della monetizzazione area riservata attrezzature scolastiche (fonte Convenzione Rep 46743 del 09/12/1968)			
n.	Superfici * mq	T_{um} €/mq	T_m €
3	20.645,00	€ 128,15	€ 2.645.656,75
4	10.226,00	€ 128,15	€ 1.310.461,90
Totale	30.871,00		€ 3.956.118,65

* Dati desunti dalla Tavola "Aree verdi-Servizi consistenze.pdf" allegata alla DDTA n. 390 (acquisita con nota prot.n.QC23076 del 07/04/2023) redatta dalla Soc. Rpr SpA