

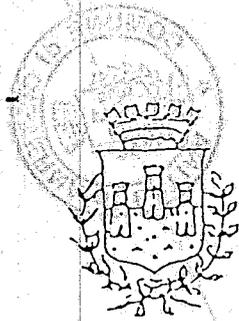
PUBBLICATO DAL 11/11/2000 AL 10/12/2000

**ORIGINALE**

IL SEGRETARIO GENERALE  
Dott. Nicola LAURENZA

Allegato alla Deliberazione  
n. 69 del - 6 SET. 2000

IL SEGRETARIO GENERALE  
Dott. Nicola LAURENZA



COMUNE DI CISTERNA DI LATINA

18)

## Piano di Recupero del Centro Storico

ORDINE DEGLI INGEGNERI  
DELLA PROVINCIA DI LATINA  
Dr. Ing. ROMAGNOLI MARIO  
Iscritto al N. 128 dell'Albo

# Q OPERE DI URBANIZZAZIONE COMPUTO DI MASSIMA PREVISIONI DI SPESA

s. 1:500

13 MAG. 1999

prof. ing. LORENZO BERNA capogruppo  
arch. SERGIO GIOCONDI  
ing. MARIO ROMAGNOLI

**OPERE DI URBANIZZAZIONE - COMPUTO DI MASSIMA**

**STRADA ESTERNA SUL PERCORSO DEL FOSSO DI CISTERNA E RACCORDO ALLA VIABILITA' LIMITROFA**

1- scavi, demolizioni, trasporti a rifiuto, profondità media m.3,3 costo 49000 lire/mq. tratto svincolo strada Monti Lepini-via Ugo Bassi	mq. 7980		
Tratto via Ugo Bassi - zona forra del Fosso Cisterna (inizio tratto tombinato) mq. 1250			
Sommano mq. 9230			
9230 x 49000 =			450 Mil.
2- paramento di sostegno a valle strada esterna ( lato Cori ) - altezza media m.3,3 costo compresa fondazione 0,8 Mil/m sviluppo m.180		144 Mil	
180 x 0,8 =			
- altezza media m.3,3 x 1/2 costo compresa fondazione 0,38 Mil/m raccordo a viabilità limitrofa zona via Ugo Bassi m.50		19 Mil	
50 x 0,38 =			
svincolo zona Sud via Monti Lepini m.60 x 4 = m.240		92 Mil	
240 x 0,38			
Sommano		255 Mil	255 Mil
3- sistemazioni stradali , piazzali e marciapiedi - superficie pavimentazioni mq. 9280 costo 34000 lire/mq.		314 Mil	
9280 x 34000 =			
- cigli travertino sviluppo m.1040 costo 56000 lire/m		56 Mil	
1040 x 56000			
Sommano		370 Mil	370 Mil
4- finiture ed impianti - aiuole		45 Mil	
- illuminazione		65 Mil	
-impianti fognanti separati bianco e nero		65 Mil	
Sommano		175 Mil	175 Mil
5- cavalcavia - ponti - sulla strada dei monti Lepini		100 Mil	
- sulla via Ugo Bassi in muratura		100 Mil	
- due passerelle di tipo pedonale		100 Mil	
Sommano		300 Mil	300 Mil
6- sistemazione via Ugo Bassi ( due livelli )			160 Mil
Sommano		1710 Mil	1.71 MD



## ZONA INTERNA CENTRO STORICO

Formazione di rete fognante nera separata  
e razionalizzazione della restante, ripristini

sviluppo m. 1650

costo 0,105 Mil./m

$1650 \times 0,105 =$

173 Mil

sistemazione rete acqua, gas, energia  
elettrica, telefono

sviluppo m. 1650

costo 0,60 Mil /m

$1650 \times 0,6 =$

99 Mil

apparecchiature pubblica illuminazione,  
arredo, abbassamento zone a pavimentazione  
attualmente sollevata (tipo marciapiede) in vista  
della condizione di pedonalità del centro storico

120 Mil

Sommano

392 Mil

0,40 MD

## EDIFICI A TORRE VERSO LA STRADA ESTERNA

Volume mc. 2000 oltre quello parzialmente  
già compreso nella predisposizione di cui al  
punto seguente

Costo 0,20 Mil / mc

$2000 \times 0,20 =$

0,40 MD

Sommano

2,51 MD

## ESPROPRI OD ACQUISIZIONI

Edificio in piazza SS Pietro e Paolo

mq 250

700 Mil

eventuali acquisizioni onerose di superfici

per circa 3410 mq x 45.000

150 Mil

Sommano

850 Mil

0,85 MD

Sommano

3,36 MD

Varie

0,09 MD

Spese generali

0,15 MD

In totale

3,60 MD

La spesa prevedibile per la realizzazione dell'opere di urbanizzazione, per espropri, eventuali acquisizioni di aree per altro di uso pubblico ormai consolidato risulta quindi di 3,60 miliardi.

## PREDISPOSIZIONE AREE EDIFICABILI DELLE ZONE PROSPETTANTI SULLA STRADA ESTERNA

Per la migliore attuazione del Piano è opportuno e fondamentale che la predisposizione delle aree edificabili in oggetto sia svolta dalla Amministrazione in modo da realizzare in forma unitaria ed in modo organico il fronte prospettante sulla strada esterna e facilitare le iniziative private che riguardano tali aree dopo la loro alienazione.

La spesa prevedibile risulta:

Scavo a quota della strada di servizio e paramento di sostegno verso il Centro Storico

- scavi, demolizioni, trasporti a rifiuto profondità media m.3,3

costo 49000 lire/mq

superficie mq. 3410

$3410 \times 49000 =$

167 Mil

- paramento

altezza m.3,3

costo compresa fondazione 0,8 mil/m

sviluppo m. 210

$210 \times 0,8 =$

168 Mil

Sommano 335 Mil

335 Mil

Sistemazione zona giardino attuale

a Sud di via Ugo Bassi

45 Mil

Bonifica degli impianti esistenti nella zona degli scavi sopradetti

40 Mil

Sommano 420 Mil

0,42MD

Realizzazione delle murature in pietrame tufaceo sino al primo solaio ( quota vie Giordano Bruno e Cavour )

- muri altezza m.3,0 spessore m. 0,6 con fondazioni

altezza m.1,0 spessore m.1,0 ( trasversali )

costo 760.000 lire/m da ripartire su mq.5,5 di solaio

quindi per 138.000 lire/mq solaio

- muro sul fronte della strada di servizio con aperture per gli accessi

costo 570.000 lire/m da ripartire su mq.20 circa di

solaio quindi per 28500 lire/mq solaio

Realizzazione solaio alla quota vie Giordano Bruno e

Cavour per attesa dell'edificio

costo 67.000 lire/mq.

**PERTANTO**

costo totale  $67.000 + 138.000 + 28.500 = 233.500$  lire/mq

superficie solaio mq.3410 ( riferimento scavi )

$3410 \times 0,234$  Mil/mq. =

818 Mil

0,82 MD

Sommano

1,24 MD

1,24 MD

Varie 0,10 MD

Spese generali 0,10 MD

In totale 1,44 MD



## PREVISIONE DI SPESA

La previsione massima di spesa risulta:

- |   |               |
|---|---------------|
| 1) dall'importo delle opere di urbanizzazione, dall'importo di esproprio e per cautela dall'importo di acquisizione di aree che attualmente appaiono di uso pubblico ormai consolidato e quindi acquisibili definitivamente per usocapione. | 3,60 MD       |
| 2) dall'importo di predisposizione delle aree delle zone prospettanti sulla strada esterna.   | 1,44 MD       |
| per un totale di  | 5,04 Miliardi |

si tratta di spesa in parte temporanea in quanto la voce 2 è recuperabile all'atto di alienazione delle aree predisposte e rese maggiormente vantaggiose per le iniziative private, in parte non necessariamente immediata in quanto relativa alla nuova illuminazione del centro ed al ribassamento delle superfici esistenti rialzate tipo marciapiede.

Previsione di ricavo:

i volumi pubblici alienabili risultano dell'ordine di 15.700 mc residenziali e 30.000 mc non residenziali (rimesse, laboratori, negozi, studi, uffici, locali a destinazione direzionale), per tali volumi si considera un prezzo ricavabile dalla alienazione delle relative aree di sedime di 140.000 £/mc per quelli residenziali e mediamente 95.000 £/mc per quelli non residenziali, con il ricavo seguente

$$15.700 \times 140.000 = 2,198 \text{ MD}$$

$$30.000 \times 95.000 = 2,850 \text{ MD}$$

---

$$5,048 \text{ MD}$$

cioè un ricavo totale di 5 miliardi.

Tale ricavo è quindi atto a compensare il costo massimo comunque prevedibile e come sopra esposto risultante pure di 5 miliardi.

Quanto sopra senza considerare gli introiti per oneri di concessione edilizia ricavabili dalle iniziative sulle aree specificamente private, per volumi dell'ordine di mc 8250 residenziali e 3500 non residenziali.



