

Studio di Fattibilità urbanistico-edilizia

I sottoscritti architetti **Laura Fiorino**, iscritta all'Ordine degli Architetti PPC di Roma al n° 20618 e **Flavio Coppola** iscritto all'ordine degli Architetti PPC di Roma al n. 5930, con studio in Roma, redigono il presente Studio di fattibilità urbanistico-edilizio su incarico del committente **Colosseo Investments BV**, con sede in Oosterstraat 38, 1654 JK Benningbroek, Olanda nella persona del dott. JW Steur, relativo al compendio immobiliare catastalmente identificato nel foglio 1063 p.IIa 26 di ha 2.36.51.

Lo Studio comprende i seguenti punti

1. Destinazione di PRG
2. Identificazione catastale e Proprietà
3. Analisi dello stato dei luoghi
4. Calcolo delle superfici totali da costruire
5. Superfici totali vendibili/affittabili - residenziale e commerciale –
6. Vincoli esistenti/ ostacoli prevedibili che abbiano un riscontro nelle tempistiche ed nei costi.
7. Richieste del comune che abbiano influenze su costi e tempistiche
8. Costi comunali
9. Tempistiche generali
10. Costi di progettazione e Direzione dei Lavori

1. Destinazione di PRG

L'area di interesse del committente è inserita in un più ampio ambito edificatorio ad attuazione convenzionata identificato come Comparto F del NUCLEO B4A INTERVENTO 13 - ISOLA SACRA da attuarsi a norma dell'art. 35 delle Norme Tecniche di Attuazione con le quantità edilizie di cui alla Tabella di dimensionamento del Piano Particolareggiato Esecutivo più avanti dettagliate.

Al Comparto F sono assegnati, come sole aree fondiarie, i Comparti I, H, L.

L'edificabilità può dunque essere spalmata su più lotti. Ma è anche facoltà della proprietà del comparto F rinunciare alle aree I, H ed L e concentrare le cubature sul proprio lotto fondiari senza attendere la cessione delle altre.

Architetto **Flavio Coppola**

Via Angelo Celli,7 - 00122 Ostia Lido Roma - Tel.+393357327116

email coppola.architetti@gmail.com – f.coppola@pec.archrm.it

Propedeutica ai vari permessi è l'approvazione di un Progetto Unitario esteso all'intera componente nel quale si individuino le aree fondiarie su cui si edificano le cubature e quelle alle quali eventualmente si rinunci.

2. Identificazione catastale e proprietà

Le superfici catastali afferenti alle varie aree sono così riportate nelle visure catastali

Comparto	Foglio	Particella	Superficie	Proprietà	Area fondiari a	Area in cessione
F	1063	26	23.651	D'Alessandro Alberto	8.569	12.172
I		3041p	1.057	Faieta Gabriele	1.057	
		3042p				
H		166	2.265	Colaiaquo Alessandro	2.265	
		2580p				
L		2313	1.798	Timonti Roberto	1.798	
		2314		Carta Mirko e altri		
		2315p		Timonti Tiziana		

3. Analisi dello stato dei luoghi

È stato eseguito sopralluogo nelle aree interessate ai vari Comparti edificatori per verificarne lo stato attuale.

I Comparti I, H ed L sono privi di edificazioni e, da ciò che è verificabile, di elementi ostativi in genere.

È da verificare la eventuale volontà dei singoli proprietari di procedere con le cessioni per edificare la loro quota (fuori comparto) sulla porzione assegnata. In caso contrario è possibile rinunciare a tali aree di atterraggio e concentrare le volumetrie solo sul comparto F (Art. 36 NTA del PPE).

Sono stati già contattati alcuni proprietari che sembrano orientati a sviluppare le loro

proprietà.

Come si evince dallo schema grafico allegato, nell'area fondiaria sono presenti

1. Strada privata di accesso alle abitazioni delle particelle 2499 e 294 in buona parte ricavata sulla proprietà D'Alessandro. Tale accesso è funzionale allo sviluppo edilizio futuro.
2. Strada di accesso al fondo da Via Trincea delle Frasche. Essa sarà ceduta e diverrà strada pubblica (vedi previsione di PPE). Tra le particelle 2551 e 1015 si rileva un varco di accesso alla particella 26 di proprietà che farebbe pensare ad una ipotetica servitù di accesso al fondo. Sarà oggetto di verifica in quanto notizia da inserire nella cessione dell'area pubblica al Comune di Fiumicino.

Il Comparto presenta invece alcune criticità più o meno rilevanti agli effetti dell'attuazione:

3. Su quello che sarà un sedime da cedere per la realizzazione della strada pubblica è presente un manufatto rustico privo di infissi, realizzato in tufo e coperto con lamiera ondulata, delle misure di circa ml 4 x 3. Ne va verificata la liceità, non risultando nella mappa catastale. Nel caso fosse abusivo andrebbe demolito prima dell'acquisto.
4. Nella parte bassa della particella 26 si notano le maggiori criticità. Dalla sovrapposizione della foto aerea con la mappa catastale si evince con chiarezza una rilevante difformità nei confini con le particelle 1018, 1019 e 295.

Tutte hanno inglobato all'interno della loro recinzione delle superfici della p.lla 26.

La p.lla 1018 solo una porzione di terreno, la 1019 sul terreno ha realizzato un manufatto, la 295 ha realizzato vari manufatti e, esternamente al muro di cinta, coltiva ad orto una porzione di terreno di circa mq 600. Il totale del terreno sottratto entro i muri di cinta è di circa 970 mq.

È stata condotta una indagine fotografica su foto alle varie epoche disponibili e la recinzione risulta in atto già dall'anno 2002 quindi, se non vi fossero atti di acquisto con cessioni non inserite in mappa, si tratterebbe di agire per atti per il recupero prima che si avviino procedure di usucapione.

Da una indagine condotta tramite l'agenzia immobiliare, risulta che i tre lotti sono di componenti della stessa famiglia proprietaria che sembra disponibile a mettere in regola quanto difforme.

Architetto Flavio Coppola

Via Angelo Celli,7 - 00122 Ostia Lido Roma - Tel.+393357327116
email coppola.architetti@gmail.com – f.coppola@pec.archrm.it

4. Calcolo delle superfici totali da costruire

Le superfici edificabili sono deducibili dalla Tabella allegata alle NTA del PPE.

SLP residenziale mq 5.439,73 H max ml 16,70 IUT 0,23 mq/mq

SLP non residenziale* mq 1.419,06 IUT 0,06 mq/mq

Sono inoltre realizzabili accessori così come definiti all'art. 14, ovvero

Per le unità immobiliari con SLP < 104 mq Sup accessoria mq 5,00/u.i.

Per le unità immobiliari con SLP > 104 mq Sup accessoria mq 7,50/u.i.

Una idonea indagine di mercato dovrà orientare la metratura degli appartamenti da realizzare con un ipotetico mix dai 52 ai 100 mq

* La destinazione d'uso della SLP non res. è da individuare tra quelle elencate all'art. 32 delle NTA di PRG:

- U2/1** Commercio al dettaglio (superficie di vendita fino a 400 mq)
- U2/2** Pubblici esercizi (esclusi i locali per il tempo libero)
- U2/3** Terziario diffuso (uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca ed il terziario avanzato, sportelli bancari, ecc.)
- U2/4** Artigianato di servizio compresa l'esposizione e la commercializzazione dei prodotti
- U2/5** Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative
- U2/6** Supermercati (superficie di vendita tra 400 e 1500 mq)
- U2/7** Banche
- U2/8** Commercio all'ingrosso
- U2/9** Attrezzature per lo sport ed il tempo libero
- U2/10** Discoteche, attrezzature per lo spettacolo e musica di massa
- U2/11** Complessi direzionali
- U2/12** Centri commerciali (superficie di vendita maggiore di 1500 mq)
- U2/13** Residences ed abitazioni collettive
- U2/14** Alberghi e motels
- U2/15** Centri congressuali

La scelta della destinazione non residenziale, oltre che ad una indagine sulla richiesta immobiliare, deve tenere conto anche delle dotazioni di parcheggi che le norme regionali richiedono per le destinazioni commerciali in funzione delle superfici fondiari disponibili.

Architetto **Flavio Coppola**

Via Angelo Celli,7 - 00122 Ostia Lido Roma - Tel.+393357327116
email coppola.architetti@gmail.com – f.coppola@pec.archrm.it

Per ciò che attiene ai parcheggi, essendo vietati gli interrati per motivi idrogeologici, essi vanno realizzati tutti a raso e, quantitativamente, sono circa 1.700 mq per la quota residenziale e, per la quota non residenziale, da mq 500 a mq 600 ai quali vanno aggiunti gli eventuali parcheggi derivanti dalle destinazioni commerciali.

La Legge Regionale 33/99 stabilisce dotazioni di parcheggi come segue:

Esercizi di vicinato	(fino mq 250)	mq 0.50 mq/mq di vendita
Medie strutture di vendita	(da mq 250 a 2.500)	mq 1.00 mq/mq di vendita + mq 0,50 mq/mq di altre superfici

La destinazione d'uso più congruente con lo sviluppo del territorio del comune di Fiumicino appare U2-14 Alberghi e motel.

5. Superfici totali vendibili/affittabili - residenziale e non residenziale –

Per ciò che attiene alla destinazione residenziale le superfici commerciabili coincidono con quelle realizzabili alle quali vanno aggiunte le superfici dei balconi e degli spazi comuni delle palazzine (androni, scale, lavatoi, locali tecnici) quantificabili tra il 10 e il 20% del residenziale. Sono da considerare come commerciabili anche i due posti auto/appartamento che costituiscono la quota minima da prevedere.

Per ciò che attiene alla destinazione non residenziale le superfici commerciabili coincidono con quelle realizzabili alle quali vanno aggiunte le superfici dei parcheggi privati.

Nella tabella allegata una sintesi dei numeri deducibili dal livello progettuale effettuato

6. Il progetto preliminare

Come da indicazioni della committenza si è approfondito il tema progettuale esteso, per ora, alla sola superficie che perverrà in proprietà.

L'acquisizione di altre aree grazie alla cessione volontaria dei rispettivi proprietari al comune di Fiumicino, potrà portare alla trasformazione delle tipologie oggi immaginate.

Stante lo stato dei luoghi si è ipotizzato e verificato planimetricamente che nel sub-comparto R1 possano essere allocate le superfici residenziali suddivise in tre palazzine di 4 piani abitabili, con due tipologie aggregative, come da schema allegato:

Tipologia A – 20 appartamenti

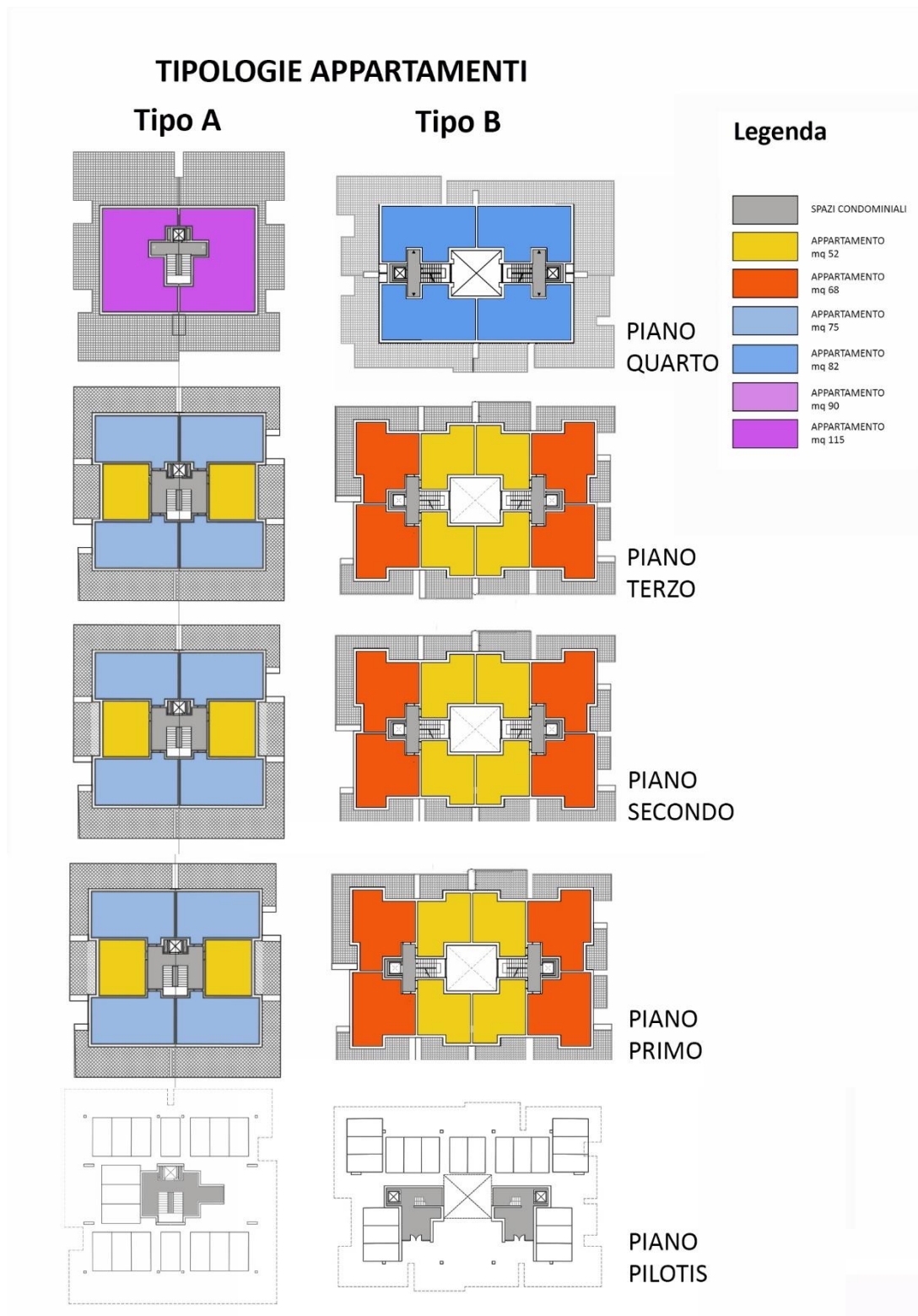
Tipologia B – 28 appartamenti

Architetto **Flavio Coppola**

Via Angelo Celli,7 - 00122 Ostia Lido Roma - Tel.+393357327116

email coppola.architetti@gmail.com – f.coppola@pec.archrm.it

Le altezze di piano consentono di avere entro la misura massima ammissibile 5 livelli (compreso il pilotis) ed al piano terrazza gli accessori delle abitazioni.



Architetto **Flavio Coppola**

Via Angelo Celli,7 - 00122 Ostia Lido Roma - Tel.+393357327116
email coppola.architetti@gmail.com – f.coppola@pec.archrm.it

Nelle tabelle allegate il dettaglio delle superfici.

Edificio	Piani	U.I.	SUL	Scomm	Su	Posti auto coperti	Posti auto scoperti	Balconi e terrazzi	Scomm	Accessori	Scomm	
A1	T					17	213	23	300	25%	128,25	
	1	6	440	450	360				300	25%	75	
	2	6	440	450	360				300	25%	75	
	3	6	440	450	360				300	25%	75	
	4	2	280	290	226				400	35%	140	
	5										100	35%
	20	1600	1640	1306				1300		493,25	100	35
A2	T					17	213	23	300	25%	128,25	
	1	6	440	450	360				300	25%	75	
	2	6	440	450	360				300	25%	75	
	3	6	440	450	360				300	25%	75	
	4	2	280	290	226				400	35%	140	
	5										100	35%
	20	1600	1640	1306				1300		493,25	100	35
B	T					20	250	36	450	25%	175	
	1	8	600	610	474				275	25%	68,75	
	2	8	600	610	474				275	25%	68,75	
	3	8	600	610	474				275	25%	68,75	
	4	4	430	440	328				490	35%	171,5	
	5										140	35%
	28	2230	2270	1750				1315		552,75	140	49
	68	5430	5550	4362				3915		1539,3	340	119

Per ciò che attiene ai costi di costruzione si riporta quanto segue.

È stata eseguita una verifica su costruzioni simili a quelle ipotizzate in edilizia residenziale con tipologia a palazzina di cinque piani, senza interrati eseguite nell'anno 2019.

Il costo parametrico scaturito è pari a € 1.050 al mq di Superficie Utile Lorda.

È possibile ed opportuno aggiornare tale costo mediante i valori ISTAT.



Calcola le rivalutazioni monetarie

Indagine: **Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati** Gennaio 1947 - Dicembre 2022

Aggr.ne: **Indice generale (senza tabacchi)**

Territorio: **Italia**

Da mese: **Gennaio** Da anno: **2019**

A mese: **Dicembre** A anno: **2022**

Somma: **1049** Euro Lire

Calcola

Gennaio 2019 - Dicembre 2022

Coefficiente Euro Lire

1,157 1.213,69 2.350,032

Ne scaturisce un costo per la costruzione pari a € 1.214/mq che appare sufficientemente congruo rispetto al mercato attuale.

Per ciò che attiene alle sistemazioni esterne scaturisce un costo pari tra € 70/mq e € 100/mq per la realizzazione di giardini e parcheggi condominiali, come da planimetria allegata.

Superficie fondiaria = mq 8.650
 Aree coperte = mq 1.550
 Sistemazioni esterne = mq 7.100



**PLANIMETRIA GENERALE
 E INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

7. Vincoli esistenti/ ostacoli prevedibili che abbiano riscontro nelle tempistiche e nei costi.

Vincoli esistenti:

Piano Territoriale Paesistico Regionale – PTPR

Tav. A – Sistemi ed ambiti del paesaggio

Paesaggio naturale agrario

Tav. B – Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico

Beni dichiarativi. Lett c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale,

Tav. C – Beni del patrimonio Naturale e Culturale

Schema del Piano Regionale dei Parchi Areali – Parchi archeologici e culturali

Architetto Flavio Coppola

Via Angelo Celli,7 - 00122 Ostia Lido Roma - Tel.+393357327116

email coppola.architetti@gmail.com – f.coppola@pec.archrm.it

Piano di Assetto Idrogeologico del Bacino del Fiume Tevere – PAI

Si allega la certificazione dell’Autorità di Bacino.

Va rilevato che

- 1 – Non è possibile realizzare piani seminterrati
- 2 – Il primo livello abitabile deve essere collocato al di sopra della misura del “tirante idraulico” ed il relativo sottosolaio deve rimanere libero da ostacoli.
- 3 – è prassi diffusa nell’area di Isola Sacra mantenere il piano terra a *pilotis* con parcheggi coperti.

Ostacoli:

Piano Territoriale Paesistico Regionale – PTPR

Per ciò che attiene al PTPR non presenta problematiche: proceduralmente si ottiene il nulla-osta paesaggistico dal MIC e dal Parco Archeologico di Ostia Antica e Porto.

Piano di Assetto Idrogeologico del Bacino del Fiume Tevere – PAI

Per ciò che attiene al PAI la conseguenza delle due classificazioni è che sono vietati gli interrati e seminterrati. Le NTA del Piano particolareggiato aprono alla possibilità di ottenere in via eccezionale (ma per nulla scontata) il nulla osta solo per le funzioni non residenziali.

8. Richieste del comune che abbiano influenze su costi e tempistiche

La maggiore criticità si ravvisa sulle aree occupate della particella 26 da cedere.

Il comune di Fiumicino ha confermato che il perimetro e le quantità delle aree pubbliche non sono modificabili.

Quindi prima della cessione delle aree esse vanno liberate da qualsiasi elemento ostativo. La problematica presenta ostacoli diversi sui tre lotti implicati:

1018 – La modifica del confine non dovrebbe presentare particolari problematiche.

1019 – La modifica è piuttosto complessa poiché il manufatto è stato oggetto di rilascio di Titolo Edilizio in Sanatoria.

295 – I manufatti presenti sul terreno appaiono semplici e precari, quindi facilmente amovibili.

Non risulta che siano stati oggetto di condono edilizio.

Architetto Flavio Coppola

Via Angelo Celli,7 - 00122 Ostia Lido Roma - Tel.+393357327116
email coppola.architetti@gmail.com – f.coppola@pec.archrm.it

9. Costi comunali

Sulla base delle superfici edificabili, è stato sviluppato il conteggio dei volumi applicando l'altezza virtuale di ml 3,20.

Il calcolo del contributo di costruzione ai sensi dell'art. 16 del DPR 380/01 e smeeii, applicando le tabelle comunali (Tabella A per la destinazione residenziale e la Tabella B per quella non residenziale) aggiornate con Determinazione Dirigenziale n. 15 del 20/01/2022 – Area Edilizia e TPL, ha sviluppato quanto segue.

Tab A - Destinazioni residenziali								
Coefficienti	Volume	€/mc	D	G	H	C1	PRG	TOTALE
UP	17.408	47,38	0,9	1,05	1,05	0,8	0,8	523.775
US	17.408	36,95	0,9	1,05	1,05	0,8	0,8	408.473

Tab B - Destinazioni non residenziali								
Coefficienti	Volume	€/mc	D	G	H	C1	PRG	TOTALE
U	5.676	103,47	0,9	1,05	1,05	0,8	0,8	372.956

Inoltre, nella Del. CC N. 2 del 07/02/2008 "Atto di indirizzo e criteri generali per l'attuazione del P.R.G. – Aggiornamento tabelle oneri concessori", relativamente delle opere a scomputo degli oneri dovuti, si specifica quanto segue:

"... in considerazione dell'entità delle opere di urbanizzazione da realizzare per garantire il reperimento delle risorse occorrenti si debba procedere come di seguito indicato:

A - con la stipula delle convenzioni urbanistiche sarà autorizzato lo scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione primaria e l'introito nelle casse comunali della restante parte nonché degli oneri di urbanizzazione secondaria, ed in particolare:

A1 - per le destinazioni residenziali, verranno introitati € 15,05/mc per le urbanizzazioni

primarie, mentre la restante parte degli oneri di cui alla sopra riportata tabella A

Architetto Flavio Coppola

Via Angelo Celli,7 - 00122 Ostia Lido Roma - Tel.+393357327116
email coppola.architetti@gmail.com – f.coppola@pec.archrm.it

potrà essere oggetto di scomputo; gli oneri di urbanizzazione secondaria, pari ad € 31,10/mc saranno totalmente introitati nelle casse comunali; all'introito di dette somme si procederà con le modalità ed i tempi stabiliti dalle convenzioni urbanistiche;

A2 - per le destinazioni di tipo non residenziale, verranno introitati € 19,10/mc per le

urbanizzazione primarie ed € 39,52 per le urbanizzazioni secondarie, mentre la restante parte degli oneri di cui alla sopra riportata tabella B potrà essere oggetto di scomputo; all'introito di dette somme si procederà con le modalità ed i tempi stabiliti dalle convenzioni urbanistiche"

Aggiornando percentualmente alle attuali tabelle si avrebbe lo schema che segue

Residenziali

UP	Oneri da pagare	38%	18,00	199.035
	Oneri a scomputo	62%	29,38	324.740
US	Oneri da pagare	100%	36,95	408.474
	Oneri a scomputo	0	0	0

Non Residenziali

U	Oneri da pagare	67%	69,36	249.881
	Oneri a scomputo	33%	34,11	123.075

10. Tempistiche generali e procedure

L'Art. 35 Nuova edificazione soggetta a convenzione - Comparti di TIPO B delle Norme tecniche di Attuazione descrive le procedure da mettere in atto, nonché le caratteristiche dei vari livelli progettuali.

10.1 Il progetto unitario

Le previsioni edificatorie saranno attuate secondo un progetto esteso all'intera superficie delle aree interne ai comparti stessi, con gli indici, altezze e superfici riportate nelle tabelle allegate agli elaborati di piano che hanno carattere prescrittivo, ad eccezione di quanto descritto al capo successivo.

Per i Comparti B, è consentita l'attuazione con destinazione non residenziale o mista dell'indice residenziale assegnato in tabella.

In tal caso dovranno essere reperiti, oltre agli standard indicati in tabella, gli ulteriori standard pari a 0,13 mq per ogni mq di slp non residenziale, con destinazione a parcheggio pubblico.

Qualora si dovessero verificare modeste differenze in eccesso delle superfici territoriali dei comparti riportate nelle tabelle e, conseguentemente, una differenza in eccesso delle volumetrie/s.l.p. realizzabile all'interno del comparto, dovranno essere reperiti gli standard in eccesso.

Qualora si dovessero verificare modeste differenze in difetto delle superfici territoriali dei comparti è consentita la riduzione delle aree pubbliche destinate a standard pari al minor fabbisogno di aree a standard relativo al minor volume/s.l.p. realizzabile.

Si considerano modeste differenze quelle contenute nel 5% della superficie territoriale del comprensorio.

Le indicazioni planivolumetriche contenute negli elaborati grafici di Piano hanno carattere puramente indicativo e non prescrittivo, in quanto i proprietari delle aree interne ai comparti possono proporre soluzioni planivolumetriche alternative.

L'attuazione dei comparti di TIPO B potrà avvenire attraverso sub-comparti con autonomia funzionale, ferma restando l'approvazione del progetto unitario di cui sopra.

In questa zona sono ammesse le categorie funzionali residenziale e non residenziale, previste dall'art. 32 delle NTA del PRG, con gli indici indicati nelle tabelle di piano.

Dovranno essere reperite superfici a parcheggio privato ai sensi dell'art. 33 delle NTA del PRG fermo restando un minimo di 2 posto auto regolarmente fruibile ed accessibile per ogni unità immobiliare che dovrà essere asservito all'unità immobiliare stessa mediante atto d'obbligo.

10.2 Il progetto del comparto edificatorio definirà:

- a. lo stato di fatto;
- b. il rilievo topografico comprendente il rilievo del lotto, delle strade, dei distacchi dai fabbricati dalle eventuali costruzioni confinanti e l'individuazione delle eventuali alberature esistenti;
- c. lo stato della pianificazione ed il sistema vincolistico vigente;
- d. le sagome di massimo ingombro, la loro localizzazione all'interno del comparto, i distacchi tra i corpi di fabbrica, le altezze effettive massime dei fabbricati nel rispetto di eventuali vincoli dettati da specifiche prescrizioni di legge o dal regolamento edilizio comunale;
- e. la Superficie Lorda di Pavimento o il Volume con le relative destinazioni d'uso previste dal piano;
- f. le aree fondiari private con le principali caratteristiche;
- g. le aree fondiari a cessione ove previste;
- h. le aree destinate al traffico veicolare privato e pubblico;
- i. le aree caratterizzate dai percorsi pedonali e ciclabili ed i percorsi verdi;
- j. le aree a verde privato di arredo e/o attrezzate;
- k. ogni altro elemento che definisca le sistemazioni esterne, ivi comprese le eventuali alberature da mettere a dimora;
- l. la sistemazione delle aree pubbliche.

Architetto **Flavio Coppola**

Via Angelo Celli,7 - 00122 Ostia Lido Roma - Tel.+393357327116
email coppola.architetti@gmail.com – f.coppola@pec.archrm.it

10.3 La procedura

Dopo l'approvazione del progetto di comparto da parte dell'Ufficio Comunale competente in materia urbanistica, **il proponente dovrà presentare i progetti definitivi delle opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo degli oneri concessori**, una volta approvati questi ultimi, potrà procedere con la stipula della convenzione urbanistica.

Successivamente si procede alla progettazione definitiva dei profetti edilizi per l'ottenimento dei Permessi di Costruire. Ottenuti questi si aprono i cantieri con le modalità contenute nella Convenzione circa la progressione della realizzazione delle opere di urbanizzazione a sblocco dei cantieri edilizi.

10.4 Tempistiche di massima

Progetto unitario	Progettazione	Procedura
Opere a scomputo	60 - 90 gg	12 – 18 mesi
Progetti architettonici definitivi	90-120 gg	9 – 12 mesi
Progettazione esecutiva	Da valutare in base alle tipologie degli edifici	

11. Costi di progettazione e Direzione dei Lavori

I costi di progettazioni sono stimabili come segue.

FASE 1 – Progetto urbanistico unitario

€ 1 / mc

FASE 2 - Progetti architettonici definitivi finalizzati al Permesso di costruire

Le fasi successive sono composte da vari livelli progettuali per i quali non è possibile definire il costo specifico prescindendo dalla tipologia edilizia che si andrà strategicamente a scegliere di concerto con la proprietà.

È possibile però individuare un range di valore generale della progettazione e Direzione dei lavori che oscilla tra il 2 ed il 3% dell'importo totale dei lavori.

Tanto dovevamo per l'incarico ricevuto.



Architetto **Flavio Coppola**

Via Angelo Celli,7 - 00122 Ostia Lido Roma - T

email coppola.architetti@gmail.com – f.coppola@pec.archrm.it

ALLEGATI



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/12/2022

Dati della richiesta	Comune di FIUMICINO (Codice:M297A)
Catasto Terreni	Sezione SEZIONE A (A) (Provincia di ROMA)
	Foglio: 1063 Particella: 26

INTESTATO

1	BUCCITTI Rita nata a COLLEFERRO (RM) il 13/09/1948	BCCRTI48P53C858T*	(1) Proprieta' 1000/1000
---	--	-------------------	--------------------------

Unità immobiliare dal 21/03/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	1063	26		-	SEMIN IRRIG 4	2 36 51	B2	Euro 262,62	Euro 116,04	VARIAZIONE TERRITORIALE del 06/03/1992 in atti dal 21/03/2016 LEGGE REG. 25 proveniente dal comune di Roma sezione Sezione B H501B; trasferito al comune di Fiumicino sezione Sezione A M297A. (n. 2/2016)
Notifica				Partita						
Annotazioni				di stadio: VARIA E CREA LA P.LLA 2179.AI SOLI FINI PREVISTI PER ULTIMO COMMA DELL'ART.18 LEGGE 28-2-85 N.47.						

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 21/03/2016

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BUCCITTI Rita nata a COLLEFERRO (RM) il 13/09/1948	BCCRTI48P53C858T*	(1) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE TERRITORIALE del 06/03/1992 in atti dal 21/03/2016 LEGGE REG. 25 proveniente dal comune di Roma sezione Sezione B H501B; trasferito al comune di Fiumicino sezione Sezione A M297A. (n. 2/2016)	

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Mappa senza titolo

SctM ma descnz1one per la tua mappa



Mappa senza titolo

Scrivi una descrizione per la tua mappa

Legen



Mappa senza titolo

Scrivi una descrizione per la tua mappa

Legenda





Mappa senza titolo

Scrivi una descrizione per la tua mappa.

1



Mappa senza titolo

Scrivi una descrizione per la tua mappa

Legenda



Mappa senza titolo
Scrivi una descrizione per la tua mappa.

Legenda



Google Earth

©2023 Google



1.89 m



NUCLEO B4A INTERVENTO 13- ISOLA SACRA

PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO
redatto ai sensi della L.R. 28/80

ADOZIONE
D.G.C. n° 3 del 23.01.2018

CONTRODEDUZIONE
D.G.C. n° 80 del 16.05.2018

7

APPROVAZIONE
Aprile 2020

LEGENDA

PERIMETRO DEL NUCLEO 13 B4A ISOLA SACRA

AREE ESTERNE AL NUCLEO PER REPERIMENTO STANDARD URBANISTICO
(L.R. 28/80 art. 6 comma 4)

LIMITAZIONI ALL'EDIFICAZIONE

FASCIA 01 RISPETTO O.Los 42/04 M 142lett.(C)(istanz:em 150 dalra.gne)

PAESAGGIO DEGLI INSEDIAMENTI URBANI COME INDIVIDUATO DAL P.T.P.R.

DESTINAZIONI DI PIANO



VIA PUBBLICA DI PROGETTO

VIA PUBBLICA DI PROGETTO

VIA PRIVATA

PARCHEGGIO PUBBLICO

PARCHEGGIO PUBBLICO RICADENTE IN B3a DA CEDERE
PER L'ATTUAZIONE DEI COMPARTI TIPO C

1111

VERDE STRADALE

D

VERDE PUBBLICO

D

SERVIZI PUBBLICI

D

VERDE PRIVATO

D

CONSERVAZIONE E COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

C:::J

CONSERVAZIONE E COMPLETAMENTO NON RESIDENZIALE

D

NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE DIRETTA

n.

NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE - COMPARTI TIPO A

n.c.

NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE - COMPARTO TIPO C

lett.

NUOVA EDIFICAZIONE SOGGETTA A
CONVENZIONE - COMPARTO TIPO B

Fondario

Fondario a cessione

DESTINAZIONI PRESCRITTE

D

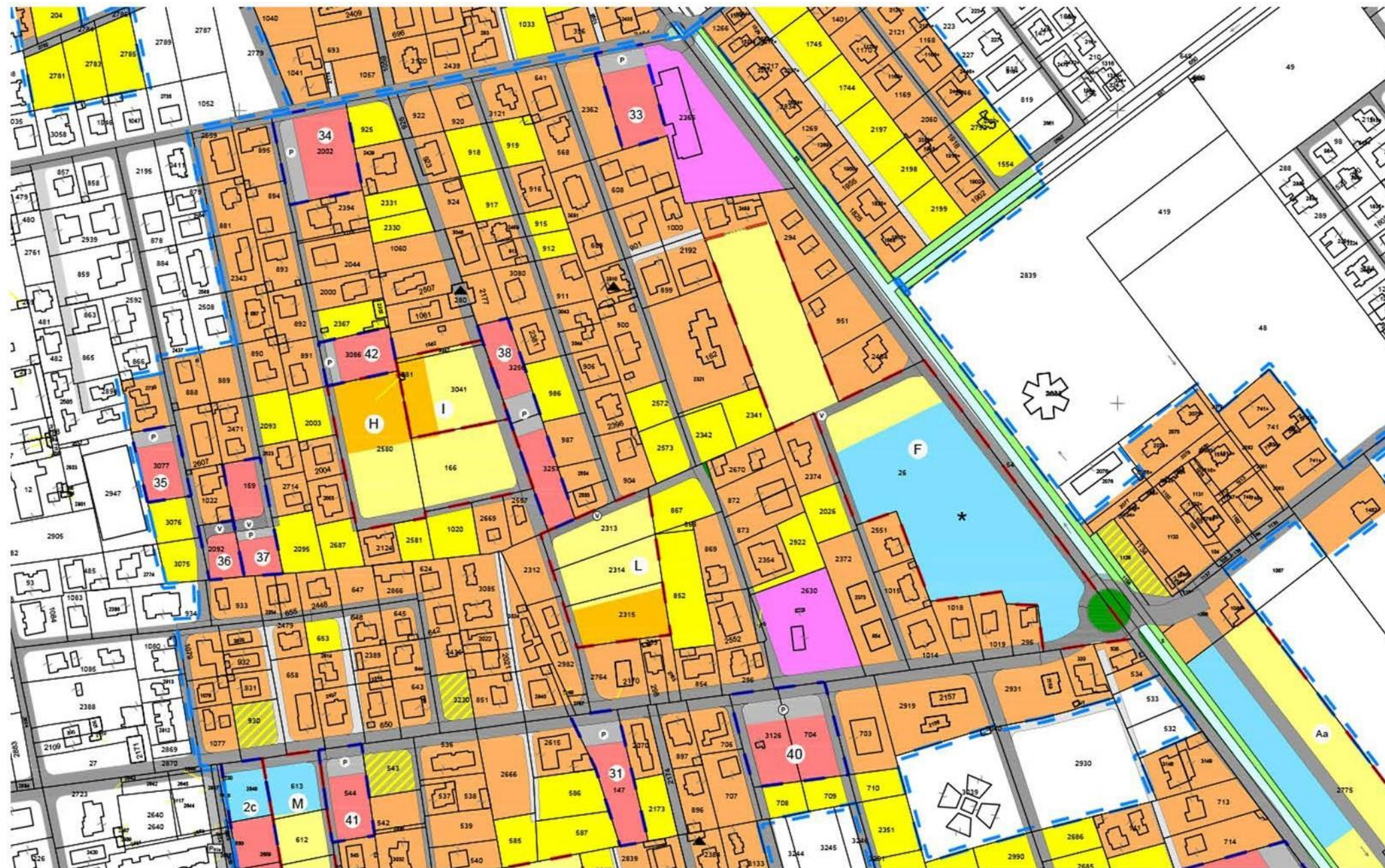
POSSIBILITA' DI ATTUAZIONE CONDESTINAZIONE NON RESIDENZIALE

A

FABBRICATI ERRONEAMENTE INSERITI IN MAPPA

(:::J

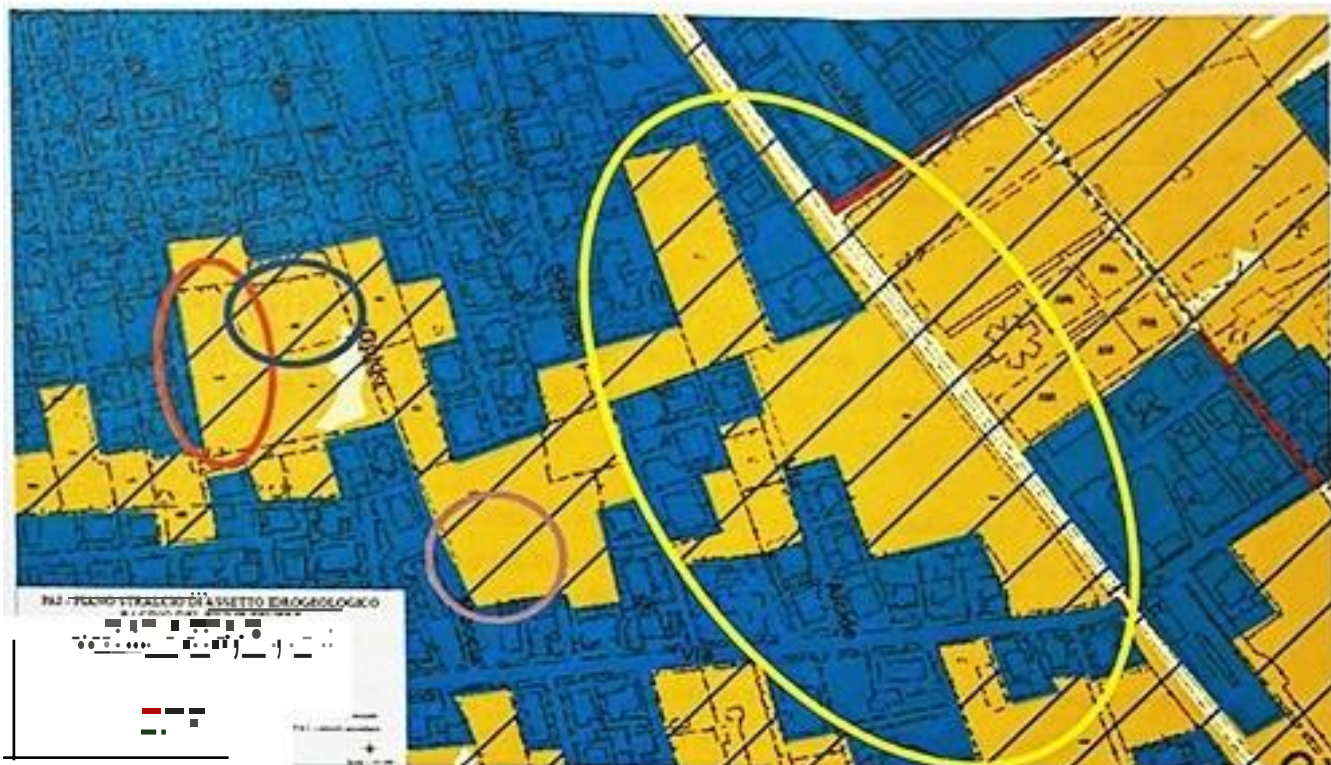
ACQUE



NUOVA EDIFICAZIONE SOGGETTA A CONVENZIONE - COMPARTO TIPO B																			
N° COMP	Dati catastali			AREA PRIVATE	AREE PUBBLICHE				SLP RES	I.U.T. RES.	H. MAX	ABIT.	Fondario da cedere	Fondario spettante	Inter.ento	SLP NRES	I.U.T. NRES.	AREE PUBBLICHE	
	n°	allegato	mq da VCA		mq	Verde	Parch.	Ser.izi											Totale
F	1063	1039	23.651,00	8.569,00	-	-	12.172	12.172,00	2.910,00	5.439,73	0,23	16,70	0	-	1.057,00	I	1.419,06	0,06	1.135,25
													-	2.265,00	H				
													-	1.798,00	L				



Il len-it rio dell'Isola Sacra: i, c-o!lle tuno il_lcrriorio della foce del fiume Tevere, e soggcuo alle acqui di esondazione del reticolo di bonifi . Rel:n1-•amente a t.'lle situ.tione le :i.reesono così classific.1tc d3l Piano di Asse.no Idrogeologico- Ptimo a,sgiomamento, approvato con D liber37jone n. 125 del 1\$ luglio 2012. pubblicato sulla G.U. del 12 agosto 2013, e aggiornato con Oeerc10Scgret::tri:'11< n. 46/2022 • rav. PBSS 11-Fast"ce ti<chio idraulico sul rlicoloscce:-ondario e minore.



Particella 26 - Fascia B; il tirante idrico raggiunto nel corso dell'escandazione assume il valore di 0,50 metri sul piano campagna (13 perimetro del territorio dell'Isola Sacra dovuto alla sovraccarica, accumulo e deflusso rispetto alle acque del reticolo di bonifica esistenti - a) al centro di ritorno di 200 metri

Particella 231S - Fascia B; il tirante idrico raggiunto nel corso dell'escandazione assume il valore di 0,60 metri sul piano campagna

Particella 2S80 - Fascia B; il tirante idrico raggiunto nel corso dell'escandazione assume il valore di 0,60 metri sul piano campagna

Particella 3041 - in Fascia A e Fascia B : il tirante idrico raggiunto nel corso dell'escandazione assume il valore di 0,50 metri sul piano campagna

Risultano quindi le NT del PAJ relative alle zone classificate in Fascia A e Fascia B.

Cordiali saluti

CARLO
FERRANTI
11.07.2022
12:20:18 UTC

Il Dirigente ADS
(Ing. Carlo Ferranti)

VV