

PROGRAMMA INNOVATIVO QUALITA' DELL'ABITARE

“PINQUA – Monterotondo”

Elaborato 01 - RELAZIONE GENERALE

1. Edilizia Pubblica e Tutela Sociale

Le politiche abitative dapprima in Europa e ultimamente in Italia, hanno subito importanti cambiamenti, sia nei riguardi dei modi di intervento che dei destinatari. Le nuove politiche abitative ormai analizzano una serie di fattori, che vanno al di là del bisogno di consegnare l'alloggio alla famiglia che ne necessita, infatti si introducono veri e propri modelli abitativi e di vita, che sinteticamente potremmo riassumere in tre concetti:

Sperimentazione, innovazione e investimento sociale.

Tali politiche ancora innovative per il panorama italiano, ad eccezione di qualche sporadico intervento in Italia Centro Settentrionale, si sono presentate innovative, in quanto, completamente estranee alla logica dei contributi statali a pioggia, o alla identificazione dell'intervento in modo avulso dal "sistema quartiere". Quindi con il tentativo di mettere in relazione processi complessi, variamente dislocati nel tempo e nello spazio, nonché con soggetti diversi, hanno fatto in modo che sia gli operatori privati che pubblici si siano accollati la RESPONSABILITÀ SOCIALE DELL' ABITARE. Il primo tentativo di modificare il concetto di casa quale bene materiale, preferibilmente di proprietà, intervenne negli anni '90.

Dopo l' espansione anni '60 e '70 dei Piani di Edilizia Economica e Popolare, Il modello «quantitativo» della ricostruzione e della infrastrutturazione urbana che orientò le politiche abitative fino a quel momento, venne in parte messo in dubbio, a fronte di tutta una generazione di strumenti urbanistici, al tempo chiamati innovativi, come, i Programmi Integrati di Intervento o i Programmi di Riqualficazione urbana. STRUMENTI DI PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO, capaci di intervenire nella dimensione sociale, con la logica imprenditoriale.

Tali politiche però, seppure nate con i giusti principi, traguardavano a trasformazioni di lungo periodo, pertanto, non capaci di gestire sin dall'inizio l'evoluzione del mercato immobiliare rapportato alle necessità sociali. Gran parte degli interventi relativi alla stagione del PPP anni '90, sono ancora in corso o in via di definizione e non hanno ad oggi rappresentato un risposta adeguata al problema alloggiativo in Italia.

Se nel nostro Paese, ha finora prevalso la logica della casa di proprietà, negli ultimi anni la domanda di affitto è notevolmente cresciuta soprattutto da parte di popolazioni fragili dal punto di vista finanziario e, quindi, poco attrezzate per accedervi. E' in questo quadro che attraverso il D.L. dell'aprile 2008, viene introdotta in Italia la categoria dell' Housing Sociale. Il Ministero delle infrastrutture, con il decreto 22 aprile 2008, ha infatti definito alloggio sociale "l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione

permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato". Il decreto ministeriale citato stabilisce altresì che l'alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale, costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie, e che lo stesso, in quanto servizio di interesse economico generale, costituisce standard urbanistico aggiuntivo da assicurare mediante cessione gratuita di aree o di alloggi, in base a legge regionale e con le modalità da essa stabilite.

L' Housing Sociale annovera diverse tipologie di alloggio: residenze collettive per giovani e anziani, alberghi sociali per l'emergenza, condomini solidali per l'auto-mutuo aiuto, coabitazioni solidali per l'accompagnamento sociale nei quartieri difficili di edilizia pubblica. Tutte queste fattispecie hanno in comune un abitare limitato nel tempo, aperto al condividere, BISOGNOSO DI PRESIDI SUL TERRITORIO. Nei discorsi sulle politiche abitative l'housing sociale viene presentato come una soluzione sia organizzativa che «pedagogica» e capace di rivolgersi a situazioni di diversa gravità.

L'housing sociale può diventare un valido strumento di gestione e riqualificazione per le periferie italiane. Queste aree, in particolare gli insediamenti di edilizia residenziale pubblica, a causa dell' assenza di un'adeguata e programmata progettazione manutentiva, necessitano oggi di un'intensa attività di recupero edilizio: hanno ampiamente esaurito il loro ciclo economico e architettonico, sono caratterizzate da scadente qualità urbana e costruttiva, e versano in condizioni di forte degrado. Portare a termine un piano di riqualificazione improntato sul social housing per il recupero delle aree periferiche non vuol dire operare in modo puntuale sulle mancanze urbane o edilizie. Consiste, piuttosto, nella realizzazione di un progetto articolato e unitario in numerose fasi integrate fra loro, con diverse strategie e tecniche applicabili che intervengono dalla scala urbana a quella edilizia, per approdare a un nuovo modello di sviluppo urbano in grado di garantire un'elevata qualità di vita grazie alla presenza di servizi, relazioni e solidarietà.

L' alloggio sociale è inteso, come l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, nella riduzione del disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati che, come detto, non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. In Italia oltre gli alloggi dati in locazione permanente, rientrano nell'housing sociale anche gli alloggi costruiti o ristrutturati attraverso partecipazioni pubbliche e private o attraverso l'utilizzo di fondi pubblici, che vengono affittati per un periodo di almeno 8 anni, oppure venduti ad un prezzo calmierato, con l'obiettivo di creare mix sociale nel contesto di riferimento.

La strategia è quella di incrementare l'offerta di alloggi sociali per la locazione a canone calmierato e la vendita a prezzi convenzionati. L'obiettivo è realizzare case a costi accessibili, destinate alle famiglie della cosiddetta FASCIA GRIGIA ossia non in grado di soddisfare sul mercato le proprie esigenze abitative, con redditi superiori a quelli che danno diritto

alle assegnazioni dell'edilizia residenziale pubblica, il fine quindi deve essere quello di favorire l'accesso all'abitazione per le fasce sociali deboli puntando anche e soprattutto alla loro integrazione sociale.

Le azioni pubbliche, che guidano le trasformazioni, derivano da logiche alla continua ricerca del modello ideale, ma è indubbio che ultimamente sono stati chiamati in campo nuovi attori non pubblici, FONDAZIONI, FONDI, ATTORI FINANZIARI che spesso lavorano a un livello con cui l'amministrazione locale non sa o non può interagire, in quanto oggetto di un vero proprio nuovo "modello di business". Soprattutto in questo periodo di crisi pandemica, la povertà si è ulteriormente amplificata, alimentando le disuguaglianze. Dall'indagine straordinaria di BANCA ITALIA SULLE FAMIGLIE ITALIANE nel 2020 emerge un diffuso calo nei redditi, una crescente difficoltà a far fronte alle spese per consumi essenziali e forti difficoltà nel sostenere l'indebitamento. Il nuovo modello di business, non è altro che una Responsabilità di cui si sta facendo carico la *finanza*, compreso che il vecchio modello di business a tutti i costi, ha comportato mancanza di fiducia da parte dell'opinione pubblica nei confronti di banche e imprese. Il nuovo concetto di valore poggia su una proposta di "valore e tutela sociale" che sottende un recupero delle responsabilità nei confronti della società. La tutela sociale è intesa come tutela alla sostenibilità e all'inclusione e in questo senso **il PUBBLICO ha esso stesso la responsabilità di creare forme di tutela anche riconoscibili nei nuovi modelli abitativi da formarsi con tempistiche più contenute, nonché di individuare, obiettivi limitati, ma più impegnativi che possano costituire i presupposti di azioni «integrate», (multi-attore e multi-livello), con riguardo particolare alle situazioni di svantaggio economico e/o sociale, al fine di favorire la creazione di contesti abitativi per sperimentare relazioni positive con gli altri abitanti della comunità, supportati da una rete di servizi.**

2. Il caso di Monterotondo Comune ad alta Tensione Abitativa

Il Comune di Monterotondo registra una popolazione residente pari a circa 42.000 abitanti, con un incremento progressivo negli ultimi anni, legato in particolar modo ai trasferimenti di residenza da Roma, di persone attratte dai livelli di prezzo delle abitazioni più accessibili rispetto a quelli della capitale nonché dall'efficiente collegamento del metropolitano ferroviario di superficie (linea FM1: Orte-Fiumicino Aeroporto), riorganizzato nella seconda metà degli anni novanta, in grado oggi di agevolare gli spostamenti casa-lavoro e lavoro-studio.

Tra il gennaio 2001 e il gennaio 2010, i dati anagrafici mostrano, un incremento demografico di ca. + 4000 abitanti, pari ad una percentuale di + 14,69%, dal 2011 ad oggi, seppure in lieve calo si riscontra comunque un incremento positivo per ca. + 2000 abitanti.

Il Comune è da sempre al centro di un sistema infrastrutturale, costituito dalla via Salaria e dalla via Nomentana che, anticamente, collegavano il

territorio della Sabina con Roma. Con il trascorrere del tempo, Monterotondo si è dotato di un sistema di servizi urbani, anche di valenza territoriale, che ne fanno, oggi, UN CENTRO URBANO DI RIFERIMENTO anche per gli altri Comuni circostanti.

Il territorio è caratterizzato da una serie di rilievi collinari, su parte dei quali è localizzato l'insediamento più antico (di origini sabine), e dalla valle alluvionale del fiume Tevere, nella quale si è sviluppato – intorno agli anni 1930 – l'agglomerato urbano dello "scalo ferroviario", a ridosso della ferrovia Roma-Orte e degli insediamenti industriali dedicati alla produzione di laterizi.

Prima della localizzazione delle fabbriche di laterizi, il territorio di Monterotondo era un territorio agricolo. La dismissione delle fabbriche, avvenuta negli anni ottanta, ha trasformato radicalmente la struttura sociale degli abitanti: da operai, provenienti da diverse regioni italiane (in prevalenza Friuli Venezia Giulia, Abruzzo, Marche, Sicilia) e dalla vicina Sabina, a impiegati nel settore terziario, che si andava sviluppando nella vicina capitale.

Se una volta il Comune sosteneva l'economia romana producendo materiali per l'edilizia che andava a incrementarne lo sviluppo fisico, oggi il suo ruolo si è trasformato, offrendo non più materiali ma alloggi a fasce di popolazione che non sono in grado di acquisire la casa ai prezzi praticati nella capitale. Oggi, Monterotondo sta registrando una certa saturazione che riguarda le nuove espansioni e l'incremento dei prezzi delle abitazioni che sta inducendo i giovani residenti di Monterotondo ad acquistare casa nei Comuni vicini, soprattutto quelli posti sulla linea ferroviaria metropolitana, dove si registrano prezzi ancora inferiori.

L'insediamento assume caratteristiche di forte concentrazione fisica dell'abitato e dei residenti, con quote di popolazione straniera sensibilmente in crescita negli ultimi anni.

Le abitazioni sono concentrate per il 95,5% nel "centro abitato", posto a 165 mt sul livello del mare; le rimanenti si localizzano nei nuclei e nelle case sparse. Fenomeno analogo è riscontrabile per la popolazione residente che presenta una percentuale di stranieri pari a ca. il 10,00 % dell'intera popolazione.

La distribuzione della popolazione evidenzia una forte concentrazione nei due ambiti Centro-Tufarelle e **Scalo**, dove sono concentrati gli insediamenti più consistenti.

Per i motivi sopra richiamati, in base alla Delibera CIPE 13 novembre 2003 (pubblicato sulla G.U. del 18 febbraio 2004, n. 40) e ai sensi delle Leggi 94/1982 e 118/1985 e dalle delibere attuative, il COMUNE DI MONTEROTONDO È DEFINITO AD ALTA TENSIONE ABITATIVA.

3. Il Patrimonio Abitativo

Sono ca. 15.000 le abitazioni registrate nel Comune di Monterotondo dall'ultimo censimento. L'età del patrimonio evidenzia un certo peso dell'edificato prima del 1919 (1037 abitazioni, pari al 9,41%).

Contestualmente, emerge uno sviluppo edilizio fortemente concentrato nel periodo 1962-1981 e un buon accrescimento nei tre decenni successivi, la cui entità arriva a coprire circa un terzo del patrimonio abitativo al 2021.

Tra il 1962 e il 1981, si registra un forte accrescimento (similare tra il 1962-1971 e il 1971-1981, rispettivamente 3.035 e 3.100 abitazioni, rispettivamente pari al 21,85% e al 22,32%) e un relativo rallentamento del tasso di sviluppo nei due decenni successivi (2.211 abitazioni tra il 1981 e il 1991, pari al 15,92% e 2.381 tra il 1991 e il 2001, pari al 17,14%) che evidenziano, comunque, incrementi superiori a quelli verificatisi tra il 1946 e il 1961 (1.768 abitazioni).

Il fenomeno è analogo a quello leggibile per la Provincia di Roma nel complesso, ad eccezione del fatto che a livello provinciale anche il periodo dal 1946 al 1961 evidenzia un forte accrescimento legato soprattutto allo sviluppo della Capitale (il massimo di tutto il periodo).

A Monterotondo, quindi, l'espansione del numero di abitazioni registra una traslazione di un decennio, legata alla progressiva saturazione della città di Roma e all'uscita da questa di numerosi strati di popolazione che hanno cercato un alloggio all'esterno a prezzi più accessibili: mentre a Roma la crescita delle abitazioni rallenta sensibilmente negli ultimi decenni, MONTEROTONDO SI MANTIENE SU LIVELLI DI CRESCITA PRESSOCHÉ COSTANTI.

Il patrimonio non presenta vistosi fenomeni di abbandono e non si leggono nel Comune importanti quote di popolazione che occupano solo "temporaneamente" gli alloggi. Gli abitanti presentano quindi una buona stabilità residenziale.

Le abitazioni vuote (per motivi di degrado, di lavoro all'esterno, di case per vacanza) sono l'8,90% contro il 14,28% della media provinciale; e gli edifici inutilizzati ammontano al 4,16% del totale, contro una media provinciale del 3,37%.

Va evidenziato, inoltre, che il 90,33% del patrimonio è abitato da residenti, contro una ben più bassa media provinciale che si attesta sull'83,85%.

4. Lo sviluppo Urbano

Il Comune assiste a un progressivo aumento del tasso di crescita demografica e questa lo connota come un centro fortemente attrattore di residenzialità, anche se nell'ultimo quinquennio il fenomeno sembra attenuarsi.

Negli ultimi due decenni intercensuari (2001 - 2011 e 2012 - 2020) la popolazione si è sviluppata con un incremento del numero di abitazioni del 13,0 % nel primo periodo e più o meno del 2,0 % nel secondo). Sono incrementi veramente significativi, se si pensa che nel primo decennio la popolazione nella Provincia di Roma è aumentata con un tasso pari soltanto all'1,76% e nel secondo ha addirittura subito un calo dell'1,6%.

A partire dalla seconda metà degli anni novanta, la crescita comincia a rallentare, ma mostra sempre vivacità rispetto alla Provincia.

I flussi in entrata e uscita hanno, inoltre, evidenziato, che la “mobilità” in uscita dei residenti assume valori significativi (ma non superiori) rispetto a quella in ingresso. Tale fenomeno è più elevato oggi rispetto ai primi anni 2000, e ciò tenderebbe a connotare una nuova tendenza e cioè di connotare il Comune di Monterotondo come un luogo, per alcuni, di residenza “temporanea”, avvicinandolo alle caratteristiche della Provincia, dove il fenomeno è molto più eclatante.

Le potenzialità di Monterotondo, nel tempo, sono andate crescendo, e ciò lo si deve soprattutto al sistema dei trasporti e della mobilità. Attraverso una serie di collegamenti e infrastrutture, l’Autostrada A1, il Metropolitan ferroviario FM1, la via Salaria, la via Nomentana e la vicina via Tiberina, hanno comportato che la città divenisse sempre di più, un riferimento per i paesi circostanti e per il PROCESSO TRASPORTISTICO DEL QUADRANTE DI ROMA NORD CON PARTICOLARE RIFERIMENTO AL SETTORE DELLA LOGISTICA.

La capacità di creare relazioni commerciali, quindi posti di lavoro e abitazioni a prezzi inferiori rispetto al mercato immobiliare di Roma, ha comportato che il processo migratorio, seppure in forma ridotta, non si sia mai arrestato, determinando, in questi ultimi anni in misura inferiore, la continua crescita demografica, SOPRATTUTTO DI TIPO GIOVANILE, ha anche influito la presenza sul territorio, di tutte le scuole di ogni ordine e grado, fatta eccezione per l’università, seppure quest’ultima ben collegata attraverso il Metropolitan Ferroviario FM1 sia per quanto attiene all’Università La Sapienza, che per quanto attiene all’Università di Roma Tre ad Ostiense, nonché, grazie alla presenza di Impianti Sportivi e Strutture Socio Sanitarie, come ad esempio, l’Ospedale SS. Gonfalone.

5. Dati Demografici

La tabella seguente riporta il dettaglio del **COMPORAMENTO MIGRATORIO** dal 2002 al 2019. Vengono riportate anche le righe con i dati ISTAT rilevati in anagrafe prima e dopo il censimento 2011 della popolazione.

<i>Anno</i> <i>1 gen-31 dic</i>	<i>Iscritti</i>			<i>Cancellati</i>			<i>Saldo Migratorio con l'estero</i>	<i>Saldo Migratorio totale</i>
	<i>DA altri comuni</i>	<i>DA estero</i>	<i>altri iscritti (a)</i>	<i>PER altri comuni</i>	<i>PER estero</i>	<i>altri cancell. (a)</i>		
2002	981	83	68	709	10	67	+73	+346
2003	1.080	240	101	900	11	86	+229	+424
2004	1.100	448	37	950	30	49	+418	+556
2005	1.334	305	44	1.029	39	53	+266	+562
2006	1.289	177	35	1.092	28	97	+149	+284

2007	1.143	522	34	1.218	23	436	+499	+22
2008	1.717	505	53	1.098	35	52	+470	+1.090
2009	1.178	406	43	1.118	44	106	+362	+359
2010	1.183	341	23	1.093	34	85	+307	+335
2011 (¹)	1.053	278	16	886	16	36	+262	+409
2011 (²)	319	56	8	318	7	124	+49	-66
2011 (³)	1.372	334	24	1.204	23	160	+311	+343
2012	1.389	256	21	1.368	31	114	+225	+153
2013	1.288	183	648	1.042	42	390	+141	+645
2014	1.091	183	48	1.037	49	97	+134	+139
2015	1.113	159	50	1.011	62	132	+97	+117
2016	1.136	159	78	1.277	58	96	+101	-58
2017	1.278	203	62	1.016	65	118	+138	+344
2018*	1.137	163	79	1.058	69	148	+94	+104
2019*	1.345	232	62	1.112	54	146	+178	+327

ANDAMENTO DEMOGRAFICO DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE nel comune di Monterotondo dal 2001 al 2019. Grafici e statistiche su dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno.

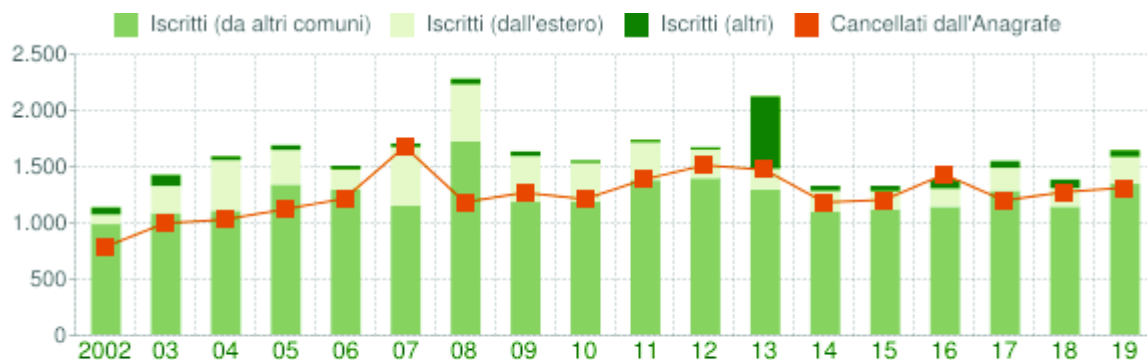


La tabella in basso riporta la **POPOLAZIONE RESIDENTE AL 31 DICEMBRE DI OGNI ANNO**. Nel 2011 sono riportate due righe in più, su sfondo grigio, con i dati rilevati il giorno del censimento decennale della popolazione e quelli registrati in anagrafe il giorno precedente.

Anno	Data rilevamento	Popolazione residente	Variazione assoluta	Variazione percentuale	Numero Famiglie	Media componenti per famiglia
2001	31 dicembre	34.374	-	-	-	-
2002	31 dicembre	34.856	+482	+1,40%	-	-
2003	31 dicembre	35.379	+523	+1,50%	14.336	2,46
2004	31 dicembre	36.094	+715	+2,02%	14.557	2,48
2005	31 dicembre	36.751	+657	+1,82%	14.819	2,47
2006	31 dicembre	37.181	+430	+1,17%	15.069	2,46
2007	31 dicembre	37.359	+178	+0,48%	17.082	2,18
2008	31 dicembre	38.612	+1.253	+3,35%	16.360	2,35
2009	31 dicembre	39.092	+480	+1,24%	16.567	2,35
2010	31 dicembre	39.588	+496	+1,27%	16.777	2,35
2011 ⁽¹⁾	8 ottobre	40.090	+502	+1,27%	16.990	2,36
2011 ⁽²⁾	9 ottobre	39.502	-588	-1,47%	-	-
2011 ⁽³⁾	31 dicembre	39.463	-125	-0,32%	17.043	2,31
2012	31 dicembre	39.683	+220	+0,56%	17.142	2,31
2013	31 dicembre	40.443	+760	+1,92%	17.460	2,31
2014	31 dicembre	40.682	+239	+0,59%	17.563	2,31
2015	31 dicembre	40.830	+148	+0,36%	17.626	2,31
2016	31 dicembre	40.813	-17	-0,04%	17.772	2,29
2017	31 dicembre	41.144	+331	+0,81%	17.992	2,28
2018*	31 dicembre	40.649	-495	-1,20%	(v)	(v)
2019*	31 dicembre	40.898	+249	+0,61%	(v)	(v)

Il grafico in basso visualizza il **NUMERO DEI TRASFERIMENTI** di residenza da e verso il comune di Monterotondo negli ultimi anni. I trasferimenti di residenza sono riportati come iscritti e cancellati dall'Anagrafe del comune.

Fra gli iscritti, sono evidenziati con colore diverso i trasferimenti di residenza da altri comuni, quelli dall'estero e quelli dovuti per altri motivi (ad esempio per rettifiche amministrative).



Flusso migratorio della popolazione

COMUNE DI MONTEROTONDO (RM) - Dati ISTAT (bilancio demografico 1 gen-31 dic) - Elaborazione TUTTITALIA.I

POPOLAZIONE STRANIERA RESIDENTE A MONTEROTONDO al 31 dicembre 2019. I dati tengono conto dei risultati del Censimento permanente della popolazione. Sono considerati cittadini stranieri le persone di cittadinanza non italiana aventi dimora abituale in Italia.

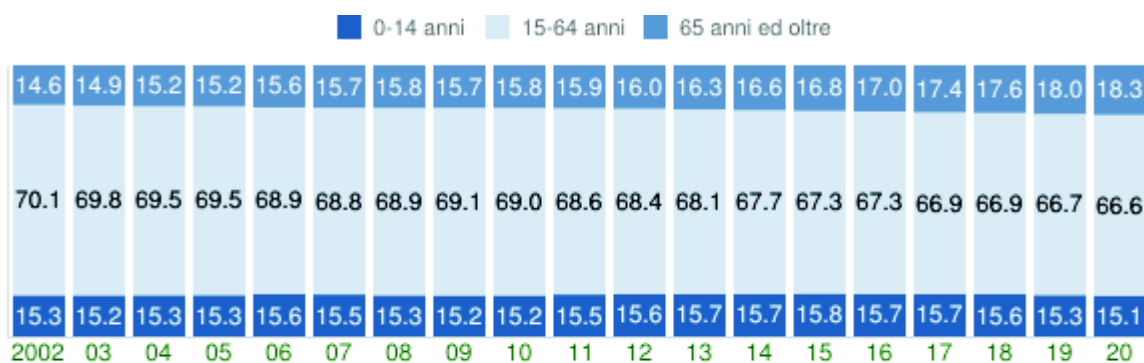


STRUTTURA DELLA POPOLAZIONE e indicatori demografici di Monterotondo negli ultimi anni. Elaborazioni su dati ISTAT

Struttura della popolazione dal 2002 al 2020

L'analisi della struttura per età di una popolazione considera tre fasce di età: **giovani** 0-14 anni, **adulti** 15-64 anni e **anziani** 65 anni ed oltre. In base alle diverse proporzioni fra tali fasce di età, la struttura di una popolazione viene definita di tipo *progressiva*, *stazionaria* o *regressiva* a seconda che la popolazione giovane sia maggiore, equivalente o minore di quella anziana.

Lo studio di tali rapporti è importante per valutare alcuni impatti sul sistema sociale, ad esempio sul sistema lavorativo o su quello sanitario.



Anno 1° gennaio	0-14 anni	15-64 anni	65+ anni	Totale residenti	Età media
2002	5.245	24.104	5.025	34.374	39,6

2003	5.315	24.330	5.211	34.856	39,9
2004	5.409	24.595	5.375	35.379	40,1
2005	5.530	25.072	5.492	36.094	40,2
2006	5.714	25.323	5.714	36.751	40,3
2007	5.765	25.565	5.851	37.181	40,5
2008	5.702	25.759	5.898	37.359	40,7
2009	5.859	26.682	6.071	38.612	40,8
2010	5.935	26.974	6.183	39.092	40,9
2011	6.141	27.157	6.290	39.588	41,1
2012	6.157	26.977	6.329	39.463	41,2
2013	6.216	27.017	6.450	39.683	41,4
2014	6.355	27.362	6.726	40.443	41,6
2015	6.445	27.390	6.847	40.682	41,8
2016	6.422	27.456	6.952	40.830	42,0
2017	6.391	27.323	7.099	40.813	42,3
2018	6.397	27.511	7.236	41.144	42,6
2019*	6.231	27.110	7.308	40.649	42,9
2020*	6.182	27.225	7.491	40.898	43,2

6. Categorie Sociali

Possiamo suddividere il territorio in quattro categorie sociali, seppure una di queste possiamo dire che ne comprende altrettante.

Anziani

Dall'analisi dei dati recuperati dai diversi censimenti e dati ISTAT raccolti, possiamo affermare, che si tratta di una categoria in forte crescita. La percentuale dei residenti anziani al 2002, intesi questi come over 65, rappresentava il 14,3%, rispetto all'attuale del 18,3%, (nel 2020 - 18,3% della popolazione rispetto al 2002 - 14,3%). Con il progressivo incremento della componente anziana della popolazione, in linea con i valori demografici del territorio nazionale - aumenta la componente ultrasessantacinquenne. A tale fascia di popolazione residente, corrisponde una crescente richiesta di servizi e di abitazioni che possano essere destinate, a livello ECONOMICO a locazione secondo la determinazione di un corrispettivo mensile sociale, ma in termini di SERVIZI, siano capaci di sostenere e assistere queste persone,

che passano gran parte della giornata da soli o in compagnia di persone a loro estranee, con l'idea di poter avviare operazioni di co-housing, secondo tipologie abitative adatte e con un sistema a rete, di servizi alla persona, sviluppato da cooperative di supporto, specificatamente per questa categoria.

Nuclei Familiari e Giovani Coppie

Il dato che emerge in merito alla struttura delle famiglie è la crescita delle famiglie monocomponenti e solitarie che risultano ad oggi, maggiori di 1/3 delle famiglie complessive, che ammontano a ca.18.000. Questo dato risente dei recenti comportamenti sociali (divorzi e separazioni) e fornisce notizie utili per la costruzione di futuri moduli abitativi.

Un dato interessante è dato dall'incremento dei matrimoni e quindi della formazione di nuovi nuclei familiari costituiti da giovani coppie che si rivolgono al mercato immobiliare per l'acquisto della prima casa con notevoli difficoltà derivanti dai notevoli costi degli immobili a libero mercato. Inoltre, altro dato importante riguarda, la MEDIA DEI COMPONENTI per famiglia, tale dato riconducendo al 2002, quale elemento storico, rappresentato dal valore di 2,46 componenti per famiglia, ad oggi è notevolmente diminuito, al 2020 È RAPPRESENTATO DA 2,28 componenti per famiglia. Anche in questo caso Monterotondo rappresenta esattamente lo specchio dell'andamento demografico nazionale, e alla stessa maniera comporta da parte dell'Amministrazione Comunale, continui ragionamenti riferiti ad analisi dettagliate dello stato dei servizi e del dimensionamento alloggiativo del territorio. Si pensi alla programmazione scolastica e sportiva che annualmente viene fatta per garantire i servizi a tutti, nessuno escluso.

Immigrati

Rispetto al 2002, la presenza di cittadini stranieri nel comune di Roma e provincia è pressoché raddoppiata, mostrando indici di inserimento sociale e integrazione incoraggianti. Il numero delle donne ha uguagliato quello degli uomini e molti sono stati i ricongiungimenti familiari. Nelle scuole dell'obbligo per la presenza di bambini stranieri la media provinciale è del 4%. Nel distretto sociosanitario ASL RM G1 Fontenuova, Comune a pochi passi da Monterotondo, è tra i comuni con il più alto numero di immigrati residenti, con un aumento nel 2004 rispetto al 2003 del 35 %.

Nel territorio di Monterotondo il bilancio demografico al 31.12.2019 è di 4.918 e rappresenta un valore quasi quadruplicato rispetto al 2002. Si è rilevato un costante e significativo incremento della popolazione immigrata nel territorio comunale, sia dall'Europa, che ultimamente in gran parte dall'Asia e dall'Africa.

I dati testimoniano che la popolazione straniera insediata sul territorio comunale è costituita da PERSONE DI GIOVANE ETÀ E DA FAMIGLIE NUMEROSE, influenzando in tal modo le scelte amministrative e di

pianificazione del territorio soprattutto per quanto concerne i servizi ai minori e le esigenze alloggiative.

Senzatetto

L'essere senzatetto è la manifestazione più acuta dell'emarginazione sociale, e stimare il numero delle persone senzatetto è problematico. La condizione di senzatetto è generalmente sperimentata da uomini, ma anche da una crescente percentuale di donne. Le cause dell'aumento dei senzatetto sono diverse, dall'elevato tasso di formazione di famiglie, inteso in termini quantitativi, all'immigrazione improvvisa, dall'aumento del numero di gruppi familiari spezzati, alla crescita della disoccupazione (specialmente tra i giovani), nonché alla precarietà dei sistemi di sicurezza sociale. I senzatetto sono rappresentati in larghissima misura dai seguenti gruppi: uomini, fascia d'età compresa tra i 30 e i 39 anni, disoccupati, coloro che non riescono ad ottenere la sicurezza sociale, malati, tossicodipendenti, ex internati ed immigrati di data recente. I SENZATETTO NON GODONO DI ALCUN DIRITTO GIURIDICO AD UN ALLOGGIO. Nel Comune di Monterotondo tale fenomeno si è da qualche anno presentato nella sua veste più brutale e pericolosa, nonostante l'Amministrazione si sia mossa per tempo cercando di creare delle condizioni idonee, attraverso la predisposizione di locali di prima accoglienza e il convenzionamento con la comunità di S. Egidio, solo nell'ultimo anno, si è assistito alla MORTE DI 4 SENZATETTO. Tale accenno è stato fatto per far comprendere, il quadro generale del contesto sociale di Monterotondo, e seppure attraverso la partecipazione al bando, non si potrà intervenire, in particolare sulla categoria dei senzatetto, si auspica, che il miglioramento delle condizioni abitative possa influire positivamente nel controllo di tale fenomeno.

7. Area Target

Dai dati censuari sopra riportati e dall'analisi del movimento dinamico della popolazione, e dalla rilevazione sul territorio dell'aggregato di dati riguardanti la maggiore concentrazione di fenomeni, legati alla presenza di articolate ed eterogenee realtà sociali, possiamo trarre le seguenti considerazioni:

- il territorio di Monterotondo è caratterizzato da una CONTINUA CRESCITA DEMOGRAFICA, ultimamente, dovuta soprattutto all'immigrazione straniera, composta da giovani coppie, in quanto il bilancio in entrata e in uscita, riguardante cittadini non stranieri, sarebbe più o meno neutro. Dal Comune di Monterotondo le cancellazioni avvengono da parte di quei cittadini residenti che storicamente di Monterotondo, si dirigono verso i comuni vicini. Mentre le nuove registrazioni riguardano (ad eccezione degli stranieri) GIOVANI COPPIE PERLOPIÙ DI ROMA.
- Altro dato importante riguarda l'aumento della POPOLAZIONE COMPRESA NELLA FASCIA DI ETÀ LAVORATIVA, e tale dato lo

riconduciamo alla presenza sul territorio di importanti viabilità di collegamento con la Capitale, nonché alla presenza del Metropolitan Ferroviario;

- Infine, si riscontra l'aumento della popolazione anziana con un'età superiore ai 65 anni.

Pertanto lo studio, considerate tali principali problematiche legate a questa struttura demografica, inquadrabili nell'ambito dell'emergenza abitativa per le giovani coppie italiane e straniere nonché per gli anziani, si prefigge lo scopo di orientarsi alla realizzazione di programmi costruttivi soprattutto rivolti alla RIQUALIFICAZIONE URBANA, che possano soddisfare le esigenze di questa tipologia di fasce sociali deboli e pertanto, come da progetto presentato, la richiesta di finanziamento prevede la riqualificazione di alloggi oggi parzialmente utilizzati e in modo improprio, che andranno a incrementare il patrimonio di edilizia residenziale pubblica, la riqualificazione di locali attualmente in disuso, posti ai piani terra di palazzine ATER e di BENI CONFISCATI alla MAFIA, che possano diventare quei luoghi di aggregazione e sostegno, soprattutto per gli anziani e per gli stranieri, e allo stesso tempo possano ospitare servizi alla persona, tipo distretti sanitari o altro, tali da creare luoghi di riferimento di tipo assistenziale per l'abitato, nonché una serie di interventi e INFRASTRUTTURE GREEN, che possano divenire il collante di una serie di frazioni, abitati e mini quartieri, di cui è composto lo SCALO. La localizzazione della proposta di intervento è stata appositamente pensata lungo tutto il territorio dello **SCALO**, in quanto territorio, nel quale l'Amministrazione attraverso una serie di interventi e finanziamenti, sta cercando, secondo uno schema direttore generale, di riqualificare GENERANDO UN UNICO GRANDE QUARTIERE. L'area TARGET quindi la possiamo così descrivere, confinata tra il Fiume Tevere, la via Salaria e i binari ferroviari, quindi tre componenti, una naturale, le altre due artificiali, tutte tra loro parallele, chiaramente barriere ostacolo alla possibilità di mettere in relazione le varie porzioni di territorio. Agli estremi di queste direttrici, definisce l'area target, da una parte il confine comunale con il terzo Municipio di Roma Capitale, e dall'altra la Zona Industriale di Monterotondo. Tale area produttiva, nata intorno agli anni '70, conta ca. 5000 addetti e più di 400 aziende, ha una composizione perlopiù caratterizzata da magazzini per la logistica, per l'artigianato e ultimamente anche dallo sviluppo di servizi alle imprese e in parte ai cittadini. La zona industriale di Monterotondo si presenta ben organizzata dal punto di vista organizzativo e in quanto posta nelle vicinanze all'abitato, sta subendo una parziale trasformazione, verso anche la ricezione di una porzione di servizi alla persona che, così come anche nelle volontà dell'Amministrazione, potrebbero in un prossimo futuro connotarla come una vera propria CITTÀ DELLA DEI SERVIZI. È importante far notare, che ad oggi non annovera la presenza di industrie definite di tipo pericoloso, e si è riusciti, fino ad oggi a non farla contaminare dal commercio diffuso. Nell'area target, quindi, riscontriamo una pluralità di realtà e convivenze che necessitano di essere messe a sistema, in particolare, questa parte del territorio comunale, è caratterizzato da **due**, dei cinque presenti sul territorio comunale, **Piani di Edilizia Economica e Popolare**, uno, il più

vecchio, **PIANO DI ZONA n. 1 anni '70** e l'altro il più giovane **PIANO DI ZONA LA COSTA n.5 anni '2000**. Tali Piani sono occupati da circa 2.000 persone e in entrambi si può riconoscere il mixitè delle tipologie di Edilizia Residenziale Pubblica. Edilizia Sovvenzionata con gestione ATER, Edilizia Convenzionata senza agevolazione, Edilizia Convenzionata con Agevolazione.

Come accennato in premessa lo Scalo di Monterotondo, è stato caratterizzato in passato dalla presenza di tanti opifici industriali, di cui ancora ne possiamo vedere l'impronta, perlopiù Fornaci di Laterizio, che in aggiunta alle componenti infrastrutturali lineari sopra richiamate, rappresentavano un vero e proprio ostacolo al diretto collegamento tra le varie frazioni, che di fatto, (La Costa, Monte Grappa, Scalo, Dogana e la Zona Industriale) vivevano ognuna con forme di servizi propri.

Attraverso la riqualificazione e bonifica degli opifici ormai dismessi e abbandonati, la realizzazione di piste ciclabili e di una serie di servizi al cittadino, realizzati perlopiù con finanziamenti europei, (POR – FESR 2008 – 2014) statali (Contratti di Quartiere II) e di Città Metropolitana, (Bando per le Periferie) l'Amministrazione Comunale sta tentando, in una zona molto difficile da progettare, di sviluppare una serie di servizi alla persona, che possano, da una parte caratterizzare il quartiere, e dall'altra continuare a garantire a Monterotondo una sua riconoscibilità rispetto al pericolo che corrono tutti i comuni della prima cinta rispetto alla capitale, di diventare dei luoghi dormitorio. **Necessita quindi per Monterotondo e per i propri abitanti, che sul territorio, per motivi di RICONOSCIBILITA' nel luogo, si formino, tutte le tipologie di servizio capaci di migliorare la qualità dell'abitare:**

1. Servizi di **QUARTIERE** direttamente interessanti l'abitato di riferimento;
2. Servizi di livello **URBANO**, capaci di creare luoghi simbolo in senso positivo, all'interno della cittadina;
3. Servizi di livello **EXTRAURBANO**, capaci di garantire autonomia e riconoscibilità al territorio, nonché produrre lavoro ed economie volano.

Solo valutando attentamente tutte e tre le tipologie di servizi si consentirà di far crescere una popolazione residente, che nel tempo, potrà sentirsi anche cittadina di Monterotondo, e in tal senso riconoscersi nel luogo, in quanto orgogliosa del luogo in cui vive seppure non originaria di Monterotondo.

A questa logica lineare, con ogni intervento parallelo ben focalizzato su propri obiettivi, il Programma Nazionale per le Politiche Abitative relativo al presente bando, che chiameremo **PINQUA Monterotondo**, sovrappone un sistema di interconnessioni e sinergie tra gli interventi, in linea con le indicazioni del Bando.

8. Relazione Tecnica di Progetto – Elenco Interventi

La partecipazione al Bando sarà calibrata, attraverso una serie di interventi, tra loro interconnessi, pensati in un sistema di servizi alla persona, aventi come vertici i PIANI DI ZONA N.1 SCALO e IL PIANO DI ZONA N.5 LA COSTA. Gli obiettivi che si prefigge la proposta, sono una serie:

1 Riqualificare il Patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica, in parte dell'ATER e in parte del Comune, rigenerando gli involucri edilizi e quegli spazi ad oggi in disuso, nonché il tessuto connettivo, necessario ad effettuare inclusione sociale, ad incrementare la dotazione di servizi sia dell'abitato che del quartiere. Pertanto all'interno dei Piani di Zona è intenzione di mettere a sistema sia gli alloggi, che i locali accessori, che le aree esterne, non più pensate queste ultime, come spazi di passaggio, ma come luoghi capaci di creare relazioni e aggregazione sociale, luoghi sui quali sviluppare quelle peculiarità attrattive non solo per gli abitanti dei piani di zona, ma per l'intero quartiere. AL CENTRO DELLA PROPOSTA SONO GLI ABITANTI e le loro necessità, e gli interventi non sono pensati come replica uno dell'altro o come progetti format, ma, a ognuno, per i motivi sopradetti, spetta un preciso compito, in modo da potersi configurare come singolarità, ma ragionati all'interno di uno SCHEMA DIRETTORE GENERALE.

2 In questo quadro generale L'Amministrazione Comunale, ha intenzione di intervenire secondo quanto adottato con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 del 09.04.2019, con la quale il Comune di Monterotondo ha aderito alle LINEE GUIDA PER LE GREEN CITY (che si allega). Tale azione è stata compiuta perché ha riconosciuto che coerentemente, tali linee guida agiscono in maniera articolata sui temi principali per realizzare cambiamenti in direzione sostenibile nella città. Sul territorio già sono presenti altre opere e azioni, che in tal senso hanno fatto da apripista al cambio di paradigma, una su tutti, l'intervento effettuato dall'Amministrazione Comunale con finanziamento POR-FESR 2008 – 2014 denominato PLUS, per la realizzazione dell'edificio per uffici e museo fucina, oggi sede degli uffici comunali, chiamato TORRE CIVICA, che ultimamente ha avuto il Riconoscimento **LEED PLATINUM**. In aggiunta, è in via di approvazione il nuovo Regolamento Edilizio Comunale, che a differenza del precedente, detta anche norme in materia di OPERE PUBBLICHE. Non a caso, anche a seguito dell'adesione alle linee guida per le Green City, l'Amministrazione ha previsto di scostarsi, in parte dal regolamento approvato dalla Conferenza Stato Regioni, ma senza smentirne i contenuti, ha arricchito la parte riguardante i CRITERI AMBIENTALI MINIMI definendo inoltre modalità e azioni. In quest'ottica si caleranno tutti gli interventi proposti per il finanziamento, da quelli rivolti all'involucro edilizio a quelli da eseguire sugli spazi aperti.

3 In termini di coinvolgimento dei SOGGETTI DEL TERZO SETTORE, l'Amministrazione è nota per avere molto a cuore tale realtà, e come già fatto in sede di CONTRATTI DI QUARTIERE II, (Bando del Ministero delle Infrastrutture, anno 2004, che tra le altre cose, si prefiggeva l'obiettivo di incrementare la dotazione di alloggi di ERP, e nel quale il Comune di Monterotondo arrivò primo nel Lazio) attraverso dei laboratori di quartiere chiamati ESERCIZI DI DEMOCRAZIA, riconosce nella partecipazione, un'azione necessaria e fondamentale sin dal momento embrionale. In ognuna delle frazioni del quartiere Scalo, come sul resto del territorio, l'Amministrazione ha localizzati, in sedi pubbliche, COMITATI DI QUARTIERE,

e solo all'interno dell'AREA TARGET ne riconosciamo due, il Comitato di Quartiere Piè di Costa e il Comitato di Quartiere Scalo, tali realtà rappresentano la voce delle esigenze del singolo territorio. Nei luoghi con maggiore particolarità sociale, sono inoltre presenti, con il sistema del cooperativismo, alla stessa maniera dei comitati di quartiere ma affrontando altre tematiche, una serie di Cooperative del Territorio, tipo COOP. IL PUNGILIGONE, COOP. ISKRA, COOP. FOLIAS, che oltre a fare da sostegno alle varie necessità familiari, svolgono il ruolo di stimolo, soprattutto verso la categoria dei giovani, e in particolare la COOP. ISKRA tale ruolo lo svolge per gli anziani. Non a caso, all'interno dell'area TARGET, e più precisamente in via Aldo Moro e nel parco dell'Eucalipteto, entrambi siti nel Piano di Zona 1 Scalo, queste Cooperative sono presenti all'interno di stabili Pubblici, con l'Attività di LUDOTECA foto2 e con attività ricreative e di sostegno alla famiglia all'interno dello stabile chiamato " Centro Sociale IL CANTIERE" foto1, sviluppando iniziative stimolo, e svolgendo quel ruolo di sentinella per l'intero quartiere.



In sintesi, alla luce degli atti NORMATIVI che l'Amministrazione ha messo in piedi, da qualche anno a questa parte, delle opere già realizzate e dell'impianto generale ormai consolidato, sia rispetto ai rapporti con i SOGGETTI APPARTENENTI AL TERZO SETTORE che con l'impianto organizzativo in

generale, si ritiene che tali azioni rappresentino la dimostrazione della capacità e volontà di dare seguito ai principi enunciati dal Bando.

4 Dall'esame della proposta progettuale e dei singoli interventi, si può desumere, che l'Amministrazione ha voluto evitare di proporre interventi che fossero d'impatto, rappresentativi di mode del momento o di progetti già pronti e confezionati, piuttosto, attraverso l'indagine demografica esposta in premessa e attraverso l'ausilio delle conoscenze dell'Amministrazione rispetto alle condizioni sociali di tale porzione del territorio comunale, abbiamo tentato di far comprendere e di comprendere noi stessi, quali fossero le effettive, attuali e prossime necessità degli abitanti del quartiere e degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica, perlopiù di ERS. In tal senso, EVITANDO DI AUMENTARE L'IMPRONTA A TERRA, attraverso la realizzazione di nuovi alloggi, e cercando, soprattutto con l'aiuto dell'ATER Provincia di Roma, di comprendere il patrimonio a disposizione sul quale poter lavorare, si è voluto, in simbiosi, operare sia sugli involucri edilizi per efficientare a livello energetico tali volumi, che sugli spazi esterni interstiziali e di collegamento con il resto del quartiere, al fine di creare dei luoghi che fossero ognuno un "unicum". In aggiunta a tutto il lavoro svolto con l'ATER, si è voluto anche predisporre l'iniziativa, legata agli ALLOGGI PERVENUTI DALL'AGENZIA PER I BENI CONFISCATI ALLA MAFIA (si allega delibera) sfida che l'Amministrazione ha voluto affrontare, trattandosi comunque di alloggi da destinare a cittadini di Monterotondo, ma chiaramente, portatori di difficoltà sia di tipo amministrativo che sociale. Anche in questo caso tutti gli interventi proposti sono stati pensati mettendo al primo posto il cittadino, con particolare riguardo a determinate categorie sociali, e avendo scelto quale area target, la parte di territorio che riteniamo essere di maggiore interesse soprattutto in termini di integrazione, sia sociale che di necessità di decoro.

5 Nell'ambito della stessa, la riqualificazione di una serie di aree di frangia poste lungo i binari ferroviari, svolgeranno un ruolo di fondamentale importanza. Tali aree, in parte vincolate dalla fascia di rispetto ferroviario, oggi per gran parte abbandonate o comunque prive di qualità urbana, attraverso un accordo con le Ferrovie dello Stato, potranno riportare in luce dei luoghi che in termini logistici svolgono un ruolo fondamentale, in quanto capaci di diventare le NUOVE CONNESSIONI URBANE, tra le altre cose, s'intende rifunzionalizzare, quale percorso ciclo-pedonale, un ANTICO BINARIO FERROVIARIO (intervento 6 – Area 3), da poco acquisito dall'Amministrazione a seguito di una trasformazione urbanistica avvenuta con un Programma Integrato d'Intervento, soc. Condotte Immobiliare spa.. Tra queste, in particolare, (intervento 6) nell'Area denominata 7, si riscontra anche un luogo d'interesse CULTURALE.

In tal senso, possiamo affermare che la parte di maggiore interesse in termini Storico Culturali del Comune di Monterotondo, è rappresentata dal Centro Storico e dagli edifici ricadenti al suo interno, come ad esempio il Palazzo Comunale, già dimora delle famiglie Orsini e Barberini. Ma di non poco conto, non a caso molto attenzionate dalla Sovrintendenza per i Beni

Archeologici, sono anche le restanti parti del territorio, che già ai tempi dei Romani, hanno comportato la creazione di aggregati suburbani posti lungo le vie consolari di ingresso a Roma. La parte riguardante la piana verso il Fiume Tevere, in prossimità della via Salaria, ricadente all'interno dell'area target, presenta un vincolo archeologico di tipo lineare riguardante la presenza della via Salaria. Nel corso del 2019 e del 2020, lungo alcune aree poste in adiacenza della via Salaria e ricadenti all'interno di un' area di prossima trasformazione urbanistica di proprietà privata, a seguito di una serie di saggi preventivi, è stata rinvenuta, per la prima volta, in questa porzione di territorio, il tracciato antico, si desume appunto dell' ANTICA VIA SALARIA. (si allega Relazione archeologica). Tali accertamenti sono durati a lungo, e hanno comportato la verifica di un' ampia zona. A seguito di tali ritrovamenti, di particolare importanza sia per il territorio, che per la sovrintendenza, si è fatto in modo di prevedere, con la presente progettazione la CREAZIONE DI UN PARCO ARCHEOLOGICO. L'intervento n. 6 proposto a finanziamento, infatti, prevede esattamente che su una di tali aree identificata con il numero 7, di prossima cessione al Comune da parte dei privati, si riconosca la possibilità di metterla a sistema, sia quale area avente valore culturale che con le restanti aree già descritte, e collocandosi all'interno dell'area target, in adiacenza al Piano di Zona 1, in particolare accanto all'intervento relativo alla riqualificazione del compendio relativo, agli alloggi ceduti dall'Agenzia per i beni Confiscati alla mafia, si pensa possa diventare il terminale di un sistema del verde di ampie vedute, in quanto NON SOLO LUDICO RICREATIVO, MA ANCHE DIDATTICO CULTURALE, nel quale sviluppare vari tematismi, dei veri e propri eventi che nell'ambito di una passeggiata urbana, POSSANO FAR PERDERE LA DIVERSIFICAZIONE TRA ABITATO PUBBLICO E PRIVATO.

Come si può evincere dagli interventi approfonditi nelle singole schede, l'Amministrazione Comunale in accordo anche con gli Enti partecipanti a tale candidatura, (FERROVIE DELLO STATO, ATER Provincia di Roma, e soggetti privati come la Soc. EX SLIP) e in linea con le linee guida Green City NON HA PREVISTO UTILIZZO DI NUOVO SUOLO, PIUTTOSTO IL TENTATIVO È DI RIGENERARE DEGLI SPAZI E DELLE AREE, PER LA FORMAZIONE DI AMBIENTI CHE RISPECCHINO IL PAESAGGIO NATURALE, ABBATTENDO LE ISOLE DI CALORE, GESTENDO IL CICLO DELL'ACQUA, GARANTENDO L'INCLUSIONE E CONCORRENDO NELL' ACCRESCERE IL CONTESTO CULTURALE E **SOCIO ECONOMICO DEL TERRITORIO SIA A LIVELLO DI QUARTIERE CHE A LIVELLO URBANO.** In tal senso si inserisce, la proposta relativa all'INTERVENTO N. 5. Infatti con il completamento del CENTRO SERVIZI, edificio posto al centro della Zona Produttiva di Monterotondo, si intende dotare il territorio di un Servizio che non sia solo per Monterotondo, ma in grado di creare delle economie volano da vari punti di vista. Tale edificio/servizio svolgerà la funzione di stimolo per la creazione di nuove iniziative, in qualità di INCUBATORE d'impresa, MEDIUM con gli istituti di ricerca presenti sul territorio, e potrà svolgere se messo a sistema, l'anello mancante in gran parte dell'Italia, tra **L' AZIENDA E LA RICERCA.** Tale servizio, a breve verrà collegato con l'abitato attraverso una pista ciclabile finanziata nell'ambito del BANDO PER LE PERIFERIE, e pertanto, avendo esattamente al primo

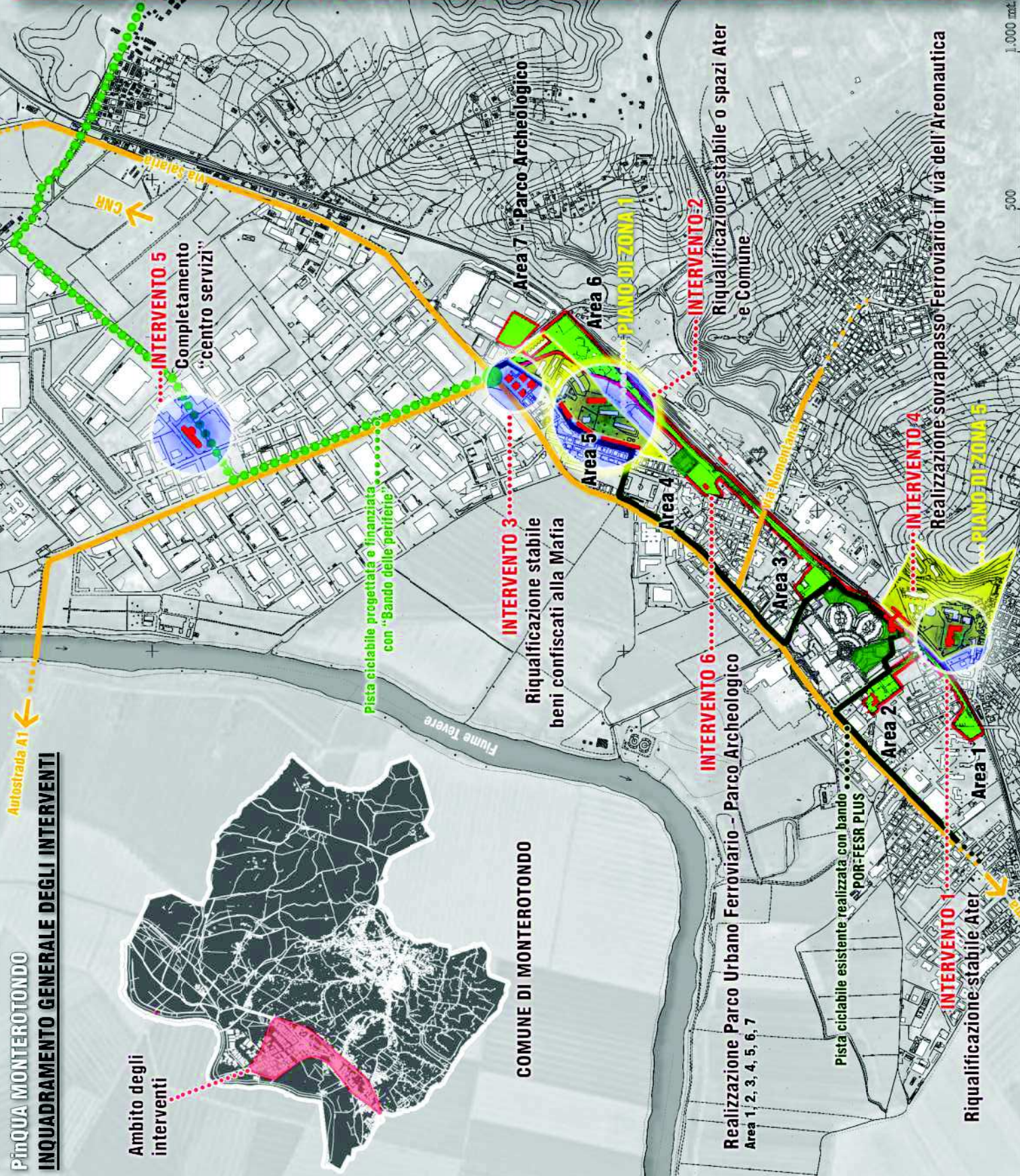
piano la previsione di una foresteria, **ALLOGGI PER RICERCATORI FUORI SEDE**, (necessità che da anni viene portata all'attenzione dell'Amministrazione dai vari istituti di ricerca Centro EMMA, CNR e CREA presenti sul territorio) riteniamo che sia comunque un modello abitativo e una necessità, che seppure non rientrante esattamente nell'ambito dei fabbisogni emersi tra le varie categorie sociali desunti dall'indagine demografica e sociale, può inserirsi nell'ambito di un modello abitativo e di qualità dell'abitare che finalmente **METTE A SISTEMA PERSONE e SERVIZI** questi ultimi a tutti i livelli.

PinQUA MONTEROTONDO
INQUADRAMENTO GENERALE DEGLI INTERVENTI

Ambito degli
interventi



COMUNE DI MONTEROTONDO



INTERVENTO 5
Completamento
"centro servizi"

INTERVENTO 3
Riqualificazione stabile
beni confiscati alla Mafia

INTERVENTO 6
Realizzazione Parco Urbano
Ferroviario - Parco Archeologico
Area 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7

INTERVENTO 2
Riqualificazione stabile o spazi Ater
e Comune

INTERVENTO 4
Realizzazione sovrappasso Ferroviario in via dell'Aereonautica

INTERVENTO 7
Parco Archeologico



INTERVENTO 1
Riqualificazione stabile Ater



INTERVENTO 2
Riqualificazione stabile o spazi Ater e Comune



INTERVENTO 3
Riqualificazione stabile beni confiscati Mafia



INTERVENTO 4
Realizzazione sovrappasso Ferroviario in via dell'Aereonautica



INTERVENTO 5
Completamento "Centro Servizi"



INTERVENTO 7
Realizzazione Parco Urbano Ferroviario - Parco Archeologico

1:1.000 mt

PROGRAMMA INNOVATIVO QUALITA' DELL'ABITARE

“PinQUA – Monterotondo”

Elaborato 03 - Relazione Tecnica di Progetto – Elenco Interventi

La partecipazione al Bando sarà calibrata, attraverso una serie di interventi, tra loro interconnessi, pensati in un sistema di servizi alla persona, aventi come vertici i PIANI DI ZONA N.1 SCALO e IL PIANO DI ZONA N.5 LA COSTA. La proposta si prefigge i seguenti obiettivi :

1 riqualificare il Patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica, in parte dell' ATER e in parte del Comune, rigenerando gli involucri edilizi e quegli spazi ad oggi in disuso, nonché il tessuto connettivo, necessario ad effettuare inclusione sociale, ad incrementare la dotazione di servizi sia dell'abitato che del quartiere. Pertanto all'interno dei Piani di Zona è intenzione di mettere a sistema gli alloggi, i locali accessori e le aree esterne, queste ultime pensate non solo come spazi di passaggio, ma come luoghi capaci di creare relazioni e aggregazione sociale, luoghi sui quali sviluppare quelle peculiarità attrattive non solo per gli abitanti dei piani di zona, ma per l'intero quartiere. AL CENTRO DELLA PROPOSTA SONO GLI ABITANTI e le loro necessità, e gli interventi non sono pensati come replica uno dell'altro o come progetti format, ma, a ognuno, per i motivi sopradetti, spetta un preciso compito, in modo da potersi configurare come singolarità, ma ragionati all'interno di uno SCHEMA DIRETTORE GENERALE.

2 in questo quadro generale L'Amministrazione Comunale, ha intenzione di progettare e realizzare gli interventi secondo quanto adottato con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 del 09.04.2019, ovvero secondo le LINEE GUIDA PER LE GREEN CITY (in allegato), con la finalità di realizzare cambiamenti in direzione di uno sviluppo sostenibile della città. Sul territorio sono state realizzate opere e messe in campo azioni che hanno fatto da apripista a questo cambio di paradigma, una su tutti, l'intervento effettuato dall'Amministrazione Comunale con finanziamento POR-FESR 2008 – 2014 denominato PLUS, per la realizzazione dell'edificio per uffici e museo fucina, oggi sede degli uffici comunali, chiamato TORRE CIVICA, che ultimamente ha avuto il Riconoscimento **LEED PLATINUM**. Inoltre è in fase di approvazione il nuovo Regolamento Edilizio Comunale, che a differenza del precedente, detta norme in materia di OPERE PUBBLICHE. A seguito dell'adesione alle linee guida per le Green City, l'Amministrazione ha integrato i contenuti del regolamento approvato dalla Conferenza Stato Regioni, definendo modalità e azioni nel rispetto dei CRITERI AMBIENTALI MINIMI . In quest'ottica verranno pensati tutti gli interventi proposti per il

finanziamento, da quelli rivolti all'involucro edilizio a quelli da eseguire sugli spazi aperti.

3 In termini di coinvolgimento dei SOGGETTI DEL TERZO SETTORE, l'Amministrazione Comunale da sempre promuove una politica di collaborazione e supporto delle associazioni, delle cooperative e dei comitati operanti sul territorio e, come già fatto in sede di CONTRATTI DI QUARTIERE II (Bando del Ministero delle Infrastrutture del 2004, che tra le altre cose, si prefiggeva l'obiettivo di incrementare la dotazione di alloggi di ERP, e nel quale il Comune di Monterotondo arrivò primo nel Lazio) attraverso dei laboratori di quartiere chiamati ESERCIZI DI DEMOCRAZIA, riconosce nella partecipazione, l'azione necessaria e fondamentale per la programmazione delle politiche urbane sin dal momento embrionale della progettazione. In ognuna delle frazioni del quartiere Scalo, come sul resto del territorio, l'Amministrazione ha localizzato in edifici pubblici le sedi di diversi COMITATI DI QUARTIERE, solo all'interno dell'AREA TARGET ne riconosciamo due, il Comitato di Quartiere Piè di Costa e il Comitato di Quartiere Scalo. Tali realtà rappresentano la voce delle esigenze del singolo territorio. Nei luoghi con maggiore eterogeneità sociale, sono inoltre presenti una serie di Cooperative del Territorio, tipo COOP. IL PUNGILIGONE, COOP. ISKRA, COOP. FOLIAS, che oltre a fornire un valido sostegno alle necessità familiari, svolgono un ruolo di formazione per i giovani, e di assistenza per gli anziani. Non a caso, all'interno dell'area TARGET, e più precisamente in via Aldo Moro e nel parco dell'Eucalipteto, entrambi siti nel Piano di Zona 1 Scalo, queste Cooperative sono presenti all'interno di stabili Pubblici, con l'Attività di LUDOTECA (foto2) e con attività ricreative e di sostegno alla famiglia all'interno dello stabile chiamato "Centro Sociale IL CANTIERE" (foto1), sviluppando iniziative culturali, e svolgendo quel ruolo di sentinella per l'intero quartiere.





In sintesi, le politiche urbane di sviluppo del Comune, alla luce degli atti normativi adottati, delle opere pubbliche realizzate e in considerazione della collaborazione già presente e operante con i SOGGETTI APPARTENENTI AL TERZO SETTORE, risultano pienamente in linea con i principi e gli indirizzi del D.M. 395/2020 e del Programma Nazionale.

4 Dall'esame della proposta progettuale e dei singoli interventi, si può desumere che l'Amministrazione ha voluto evitare di proporre interventi d'impatto, rappresentativi di mode del momento. Piuttosto, attraverso l'indagine demografica esposta in premessa e attraverso l'ausilio delle conoscenze sulle condizioni sociali del territorio comunale, si è tentato di proporre opere che potessero rispondere alle effettive necessità degli abitanti del quartiere Scalo e degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica, perlopiù di ERS. In tal senso, EVITANDO DI AUMENTARE L'IMPRONTA A TERRA con la realizzazione di nuovi alloggi, con l'aiuto dell'ATER Provincia di Roma, è stato selezionato il patrimonio a disposizione sul quale poter lavorare e si è deciso di proporre interventi di riqualificazione degli involucri edilizi esistenti per efficientare a livello energetico tali volumi, e di candidare interventi di sistemazione e realizzazione di spazi esterni interstiziali e di collegamento con il resto del quartiere, al fine di creare dei luoghi che fossero ognuno un "unicum". In aggiunta a tutto il lavoro svolto con l'ATER, si è voluto anche predisporre l'iniziativa, legata agli ALLOGGI PERVENUTI DALL'AGENZIA PER I BENI CONFISCATI ALLA MAFIA (si allega delibera) da destinare a particolari categorie sociali. Anche in questo caso tutti gli interventi proposti sono stati pensati mettendo al primo posto il cittadino, con particolare riguardo a determinate categorie sociali, e avendo scelto quale area target, la parte di territorio dove si rileva una maggiore necessità di intervenire in favore dell'integrazione e del decoro.

5 Nell'ambito dell'area target, la riqualificazione di una serie di aree di *frangia* poste lungo i binari ferroviari, svolgerà un ruolo di

fondamentale importanza. Tali aree, in parte vincolate dalla fascia di rispetto ferroviario, oggi per gran parte abbandonate o comunque prive di qualità urbana, attraverso un accordo con le Ferrovie dello Stato, verranno riqualificate creando NUOVE CONNESSIONI URBANE. Tra gli interventi è prevista inoltre la rifunzionalizzazione a percorso ciclo-pedonale di un ANTICO BINARIO FERROVIARIO (da poco acquisito dall'Amministrazione a seguito di una trasformazione urbanistica avvenuta con un Programma Integrato d' Intervento, soc. Condotte Immobiliare S.P.A) - intervento 6 – Area 3.

Tra queste, in particolare, (intervento 6) nell'Area denominata 7, si riscontra anche un luogo d'interesse CULTURALE.

In termini di interesse culturale la città di Monterotondo, oltre al centro storico della città con il Palazzo Comunale dimora delle antiche Orsini e Barberini, vanta anche aggregati suburbani posti lungo le vie consolari di ingresso alla capitale di epoca romana, debitamente attenzionate dalla Sovrintendenza per i Beni Archeologici. La parte riguardante la piana del Fiume Tevere, in prossimità della S.S.n. 4, ricadente all'interno dell'area target, presenta un vincolo archeologico di tipo lineare riguardante la presenza della via Salaria. Nel corso del 2019 e del 2020, lungo alcune aree poste in adiacenza della via Salaria di proprietà privata, a seguito di una serie di saggi archeologici preventivi all'edificazione, è stato rinvenuto un tracciato antico che probabilmente riguarda l'ANTICA VIA SALARIA. Riscontrato che tale area già racchiude in se, testimonianza del tessuto antropologico del Comune, attraverso alcuni manufatti ruderi delle Fornaci che risiedevano sul territorio, si è pensato di realizzare, candidandolo tra gli interventi in Programma, UN PARCO ARCHEOLOGICO che possa rappresentare sia il luogo di testimonianze antiche, che contemporanee, raccontando il territorio dall'antichità ad oggi, passando per la testimonianza di ruderi di archeologia industriale. Su tale area, attualmente è in via di definizione un intervento di trasformazione urbanistica, che tra le altre cose, ha operativa una convenzione urbanistica per la prossima cessione all'Amministrazione Comunale delle aree soggette a parco e pertanto a standard urbanistico.

L'intervento n. 6 proposto a finanziamento, infatti, prevede che sull'area identificata con il numero 7, si riconosca la possibilità di realizzare un parco culturale collegato con le aree già descritte e oggetto di intervento come il Piano di Zona 1 e gli alloggi ceduti dall'Agenzia per i beni Confiscati alla mafia, creando una lunga passeggiata urbana volta a superare LA DISTINZIONE TRA ABITATO PUBBLICO E ABITATO PRIVATO. Tale intervento si andrebbe a collegare con le restanti aree componenti del sistema ambientale in progetto, funzionando da terminale di un complesso di servizi a vocazione polifunzionale, ovvero LUDICO RICREATIVA, MA ANCHE DIDATTICA E CULTURALE.

Le proposte di intervento descritte nelle singole schede, dove è prevista la collaborazione fattiva di altri Enti partecipanti, (FERROVIE DELLO STATO, ATER Provincia di Roma, soggetti privati come la Soc. ex SLIP e diverse Associazioni e Cooperative attive sul territorio) in linea con le linee guida Green City, NON PREVEDONO UTILIZZO DI NUOVO SUOLO, MA SONO PENSATE PER RIGENERARE SPAZI E AREE ESISTENTI.

Il tentativo è la creazione di nuovi luoghi pubblici che possano rispecchiare e rispettare il paesaggio naturale ABBATTENDO LE ISOLE DI CALORE, GESTENDO IL CICLO DELL'ACQUA, GARANTENDO L'INCLUSIONE E CONCORRENDO AD ACCRESCERE IL CONTESTO CULTURALE E **SOCIO ECONOMICO DEL TERRITORIO**.

In questo contesto si inserisce la proposta relativa all'INTERVENTO N. 5; con il completamento del CENTRO SERVIZI, edificio posto al centro della Zona Produttiva di Monterotondo, si intende dotare il territorio di un Servizio in grado di creare nuove iniziative, un INCUBATORE d'impresa, MEDIUM con gli istituti di ricerca presenti sul territorio, un ponte tra **AZIENDE E RICERCA**. L'edificio, a breve collegato con l'abitato attraverso una pista ciclabile finanziata nell'ambito del BANDO PER LE PERIFERIE, prevede la realizzazione di **ALLOGGI PER RICERCATORI FUORI SEDE**, (necessità che da anni viene portata all'attenzione dell'Amministrazione dai vari istituti di ricerca Centro EMMA, CNR e CREA presenti sul territorio). L'intenzione è di approcciare con una Visione trasalare e policentrista, capace di sviluppare integrazione e nuovi approcci progettuali, traguardando a un vero e proprio cambio di "atteggiamenti" della progettualità per territori complessi come quelli dello Scalo di Monterotondo. Pertanto l'occasione è quella di sviluppare le giuste sinergie tra i diversi soggetti e attori della realtà di contesto, e tra i luoghi tutti.

PROGRAMMA INNOVATIVO QUALITA' DELL'ABITARE

PINQUA – Monterotondo”

Elaborato 04 Richiesta finanziamento e Quadri Economici
14.870.013,97 euro

INTERVENTO 1° - lotto 1 - Riqualificazione Edificio

soggetto attuatore **ATER** via A. Moro 2 – 18

Valore Economico Richiesto a Finanziamento **€ 1.451.849,02**

INTERVENTO 1° - lotto 2 Riqualificazione Edificio

soggetto attuatore **ATER** via A. Moro 18 – 24 e via Martiri di via Fani

Valore Economico Richiesto a Finanziamento **€ 1.388.031,71**

INTERVENTO 2° - lotto 1 Riqualificazione Edificio

soggetto attuatore **ATER** via Vulcano

Valore Economico Richiesto a Finanziamento **€ 1.660.049,55**

INTERVENTO 3° - Riqualificazione Energetica Edificio soggetto attuatore **COMUNE** Beni confiscati alla Mafia

Valore Economico Richiesto a Finanziamento **€ 1.437.546,24**

INTERVENTO 4 - Sovrappasso Ferroviario soggetto attuatore **COMUNE**

(ipotesi senza rampe)

Valore Economico Richiesto a Finanziamento **€ 1.191.060,00**

INTERVENTO 5 - Centro Servizi soggetto attuatore **COMUNE** Zona Produttiva

Valore Economico Richiesto a Finanziamento **€ 2.366.367,77** € 597. 947,26 con il contributo concesso dalla Regione Lazio con imputazione al cap. 9435.00 del bilancio 2019 “ Realizzazione Centro Servizi per le Imprese”.

INTERVENTO 6 - Parco Ferr. / Parco Arch. soggetto attuatore **COMUNE**

Valore Economico Richiesto a Finanziamento **€ 5.375.109,68**

INTERVENTO 1° - lotto 1
Riqualificazione Edificio Ater via A. Moro 2 - 18
Valore Economico Richiesto a Finanziamento € **1.451.849,02**

PROGETTO di FATTIBILITA'
IPOTESI QUADRO TECNICO ECONOMICO

Valore Economico Richiesto a Finanziamento € **1.451.849,02**

IMPORTO LAVORI

A.1 importo lavori soggetti a ribasso	€ 985.000,00
A.2 Oneri per la sicurezza (D.lgs. 8108) non soggette a rib	€ 39.903,27
A IMPORTO A BASE D'ASTA (A.1 + A.2)	€ 1.024.903,27

SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE

B.1 Imprevisti	€ 102.504,85
B.2 Spese Tecniche Generali	€ 153.757,27
B.3 Allacci)	€ 21.923,84
B.4 Totale IVA	€ 148.759,79
B TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE	€ 405.021,91

IMPORTO COMPLESSIVO PROGETTO (A+B) € **1.451.849,02**

INTERVENTO 1° - lotto 2
Riqualificazione Edificio Ater via A. Moro 18 – 24 e via Martiri di via Fani
Valore Economico Richiesto a Finanziamento € **1.388.031,71**

PROGETTO di FATTIBILITA'
IPOTESI QUADRO TECNICO ECONOMICO

Valore Economico Richiesto a Finanziamento € **1.388.031,71**

IMPORTO LAVORI

A.1 importo lavori soggetti a ribasso	€ 943.000,00
A.2 Oneri per la sicurezza (D.lgs. 8108) non soggette a rib	€ 36.852,73
A IMPORTO A BASE D'ASTA (A.1 + A.2)	€ 979.852,73

SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE

B.1 Imprevisti	€ 97.999,15
B.2 Spese Tecniche Generali	€ 146.998,73
B.3 Allacci)	€ 20.960,17
B.4 Totale IVA	€ 142.220,93
B TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE	€ 408.178,98

IMPORTO COMPLESSIVO PROGETTO (A+B) € **1.388.031,71**

INTERVENTO 2° - lotto 1
Riqualificazione Edificio Ater via Vulcano
Valore Economico Richiesto a Finanziamento € **1.660.049,55**

PROGETTO di FATTIBILITA'
IPOTESI QUADRO TECNICO ECONOMICO

Valore Economico Richiesto a Finanziamento € **1.660.049,55**

IMPORTO LAVORI

A.1 importo lavori soggetti a ribasso	€ 1.126.000,00
A.2 Oneri per la sicurezza (D.lgs. 8108) non soggette a rib	€ 45.878,20
A IMPORTO A BASE D'ASTA (A.1 + A.2)	€ 1.171.878,20

SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE

B.1 Imprevisti	€ 117.204,42
B.2 Spese Tecniche Generali	€ 175.806,63
B.3 Allacci)	€ 25.067,80
B.4 Totale IVA	€ 170.092,50
B TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE	€ 488.171,35

IMPORTO COMPLESSIVO PROGETTO (A+B) € **1.660.049,55**

INTERVENTO 3°
Riqualificazione Energetica Edificio Comune
Beni confiscati alla Mafia

Valore Economico Richiesto a Finanziamento € **1.437.546,24**

PROGETTO di FATTIBILITA'
IPOTESI QUADRO TECNICO ECONOMICO

Valore Economico Richiesto a Finanziamento € **1.437.546,24**

IMPORTO LAVORI

A.1 importo lavori soggetti a ribasso	€ 1.000.000,00
A.2 Oneri per la sicurezza (D.lgs. 8108) non soggette a rib	€ 40.000,00
A IMPORTO A BASE D'ASTA (A.1 + A.2)	€ 1.040.000,00

SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE

B.1 Imprevisti	€ 104.000,00
B.2 Spese Tecniche Generali	€ 124.800,00
B.3 Incentivi al RUP (2,0% importo lordo lavori)	€ 20.800,00
B.4 CN PAIA (4% di spese tecniche)	€ 4.992,00
B.5 IVA (10% lavori, imprevisti e lavori in economia)	€ 114.400,00
B.6 IVA (22% prove, accertamenti, spese tecniche e CNPAIA)	€ 28.554,24
B TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE	€ 397.546,24

IMPORTO COMPLESSIVO PROGETTO (A+B) € 1.437.546,24

INTERVENTO 4
Sovrappasso Ferroviario
(ipotesi senza rampe)

Valore Economico Richiesto a Finanziamento € **1.191.060,00**

PROGETTO di FATTIBILITA'
IPOTESI QUADRO TECNICO ECONOMICO

IMPORTO LAVORI

A.1 importo lavori soggetti a ribasso	€ 735.000,00
A.2 Oneri per la sicurezza (D.lgs. 8108) non soggette a rib	€ 29.400,00
A IMPORTO A BASE D'ASTA (A.1 + A.2)	€ 764.400,00

SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE

B.1 Imprevisti	€ 76.440,00
B.2 Spese Tecniche Generali	€ 118.000,00
B.3 Incentivi al RUP (2,0% importo lordo lavori)	€ 15.500,00
B.4 CN PAIA (4% di spese tecniche)	€ 4.720,00
B.5 IVA (22% prove, accertamenti, spese tecniche e CNPAIA)	€ 212.000,00
B TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE	€ 426.660,00

IMPORTO COMPLESSIVO PROGETTO (A+B) € 1.191.060,00

INTERVENTO 5 - Centro Servizi – Zona Produttiva

Valore Economico Richiesto a Finanziamento € **2.366.367,77**

€ 597. 947,26 con il contributo concesso dalla Regione Lazio con imputazione al cap.
9435.00 del bilancio 2019 “ Realizzazione Centro Servizi per le Imprese”

PROGETTO PRELIMINARE APPROVATO QUADRO TECNICO ECONOMICO CENTRO SERVIZI

COMPLETAMENTO CENTRO SERVIZI		
a)	Lavori a base d'asta	
a1)	lavori ed opere	€ 2.273.147,87
a2)	oneri per la sicurezza	€ 70.303,54
a3)	totale importo appalto	€ 2.343.451,41
b)	Somme a disposizione della stazione appaltante	
b1)	lavori in economia	-
b2)	rilievi, accertamenti e indagini	-
b3)	allacciamenti ai pubblici servizi e opere di urbaniz.	€ 40.000,00
b4)	imprevisti	€ 35.151,77
b5)	acquisizione aree o immobili	-
b6)	Incentivi art. 113 D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i.	€ 46.869,03
b7)	spese tecniche	
b7.1)	coordimento sicurezza in fase di esecuzione	€ 55.381,00
b7.2)	Ufficio di direzione lavori	€ 28.765,00
b7.3)	Collaudo tecnico-amministrativo	€ 17.722,00
b8)	spese per attività di consulenza, ecc	-
b9)	spese per pubblicità, gare, commissioni, ecc.	€ 12.000,00
b19)	spese per opere artistiche 2%	€ 45.000,00
b10)	Contributo ANAC	€ 600,00
b11)	IVA sui lavori e imprevisti (10%)	€ 237.860,32
b12)	IVA su spese tecniche e allacci (22%)	€ 31.210,96
b13)	Accantonamento ex art. 12 DPR 207/10	€ 70.303,54
b)	Totale somme a disposizione	€ 620.863,62
Totale costo realizzazione		€ 2.964.315,03
A detrarre la quota di contributo della Regione Lazio pari € 597. 947,26		da richiedere € 2.366.367,77

INTERVENTO 6 - Parco Ferroviario / Parco Archeologico

Valore Economico Richiesto a Finanziamento € 5.375.109,68

PROGETTO di FATTIBILITA'

IPOTESI QUADRO TECNICO ECONOMICO Parco Ferroviario / Parco Archeologico

IMPORTO LAVORI

A.1	importo lavori soggetti a ribasso	€ 3.754.994,70
A.2	Oneri per la sicurezza (D.lgs. 8108) non soggette a rib	€ 150.199,79
A	IMPORTO A BASE D'ASTA (A.1 + A.2)	€ 3.905.194,49

SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE

B.1	Imprevisti	€ 390.519,45
B.2	Spese Tecniche Generali	€ 450.599,36
B.3	Incentivi al RUP (2,0% importo lordo lavori)	€ 78.103,89
B.4	CN PAIA (4% di spese tecniche)	€ 18.023,97
B.5	IVA (10% lavori, imprevisti e lavori in economia)	€ 429.571,39
B.6	IVA (22% prove, accertamenti, spese tecniche e CNPAIA)	€ 103.097,13
B	TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE	€ 1.469.915,19

IMPORTO COMPLESSIVO PROGETTO (A+B)	€ 5.375.109,68
---	-----------------------