

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE
GIUDICE DELEGATO DOTT. CATERINA BORDO
CURATORE DOTT. FRANCESCO ROCCHI
FALLIMENTO N.25/2012 DIMA COSTRUZIONI S.p.A.

AGGIORNAMENTO PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA DEL
COMPLESSO IMMOBILIARE “BORGHESIANA” DI PROPRIETA’
DEL FALLIMENTO DIMA COSTRUZIONI S.P.A.

La presente relazione peritale è composta dei seguenti paragrafi:

- 1. PREMESSA**
- 2. LOCALIZZAZIONE DEL COMPLESSO RESIDENZIALE**
- 3. ASPETTI TECNICI ED AMMINISTRATIVI**
 - a) Descrizione sintetica della Convenzione del 20 dicembre 2004 - Notaio Tullio Cimmino, rep. 55753 – racc. 16657
 - b) Titoli di proprietà
 - c) Titoli autorizzativi rilasciati
 - d) Aggiornamento situazione urbanistica
- 4. DESCRIZIONE DEL PROGETTO DEFINITIVO DI VARIANTE URBANISTICA E DELLE OO.PP.**
- 5. ANALISI DELLO STATO DEI LUOGHI**
- 6. SINTESI DEL METODO DI STIMA**
- 7. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI**



8. STIMA DEL COMPARTO Z1: IMMOBILI FINITI NON ANCORA VENDUTI (liberi od occupati abusivamente)

- a) Descrizione degli immobili e loro stato di occupazione
- b) Analisi del sistema costruttivo, dei materiali e delle finiture
- c) Analisi delle opere di urbanizzazione
- d) Valutazione degli immobili

9. STIMA DEL COMPARTO Z2: IMMOBILI EDIFICATI

- a) Descrizione degli immobili
- b) Analisi delle opere di urbanizzazione
- c) Valutazione degli immobili

10. STIMA DEL COMPARTO Z3: TERRENI EDIFICABILI

- a) Descrizione dei terreni e del progetto
- b) Valutazione degli immobili

11. STIMA DEL COMPARTO Z4: TERRENI EDIFICABILI

- a) Descrizione dei terreni e del progetto
- b) Valutazione degli immobili

12. STIMA DEL COMPARTO Z5: TERRENI EDIFICABILI

- c) Descrizione dei terreni e del progetto
- d) Valutazione degli immobili

13. VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

14. STIMA DEI MATERIALI E DELLE ATTREZZATURE PRESENTI IN CANTIERE

15. CONCLUSIONI



1. PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Marcello Scifoni, professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Roma al n. 11691, con studio in Roma, Viale Parioli, 90, nominato in data 28 giugno 2012 dal Giudice Dott. Giuseppe Di Salvo, su richiesta del Curatore Fallimentare Dott. Francesco Rocchi, in considerazione della Deliberazione di Giunta Capitolina del 03.11.2022 n°365, relativa all'Adozione delle modifiche all'Intervento B4 del Programma di Riquilificazione Urbana art.2 L.179 del 1992 "Borghesiana" ai sensi dell'art. 1 comma 1 lett e) ed f) della L.R. n.36/87, redige la presente perizia tecnico estimativa di aggiornamento sul complesso immobiliare, sito in via Opi, di proprietà della Società fallita, al fine di determinare lo stato e il valore delle unità immobiliari ultimate, di quelle da ultimare e dei terreni edificabili ancora di sviluppare sulla base della mutata situazione urbanistica secondo il progetto di variante approvato.

2. LOCALIZZAZIONE DEL COMPLESSO RESIDENZIALE

L'area in esame, nella periferia Est di Roma compresa tra i Comuni di Colonna, Monte Porzio Catone, Frascati a sud e di Tivoli a nord, dista circa 26 km dal centro di Roma ed 8 dal G.R.A.

La via Polense, sulla quale affaccia il Comprensorio della "Borghesiana", presenta caratteristiche geometriche e funzionali proprie di una strada extraurbana di collegamento con rade intersezioni non semaforizzate, sostanziale assenza a ridosso della carreggiata di urbanizzazione, di attività commerciali e percorsi pedonali. Si tratta di caratteristiche che contribuiscono significativamente a preservare la fluidità della circolazione veicolare.



Gli insediamenti urbanizzati che insistono anche solo parzialmente sul tratto interno al Comune di Roma della via Polense, dal borgo di San Vittorino ai quartieri di Corcolle, Valle di Castiglione, Fosso San Giuliano e Castelverde, vi afferiscono mediante viabilità di adduzione lungo le quali invece si ritrovano le caratteristiche delle viabilità locali in ambito urbano, anche qui spesso, data la genesi degli insediamenti, mancano percorsi pedonali regolari e si riscontrano frequenti intersezioni, passi carrabili e sistematici fenomeni di sosta irregolare in particolare in corrispondenza delle attività commerciali presenti.

L'autostrada A24, accessibile presso gli svincoli di Villa Adriana, Lunghezza, Ponte di Nona (di recente realizzazione) e Roma Est consente, a fronte del pagamento di un pedaggio, la penetrazione diretta nel tessuto urbano della capitale fino alla Tangenziale Est, mantenendo per tutto lo sviluppo caratteristiche della piattaforma stradale di tipo autostradale (carreggiate separate, intersezioni a livelli sfalsati, divieto di sosta e mobilità pedonale etc.) con svincoli intermedi in corrispondenza di importanti sistemi tangenziali (Gra, Tor Cervara, Togliatti, Fiorentini, Portonaccio).

L'area dove è ubicato il Comprensorio della "Borghesiana" risulta servita da diverse linee autobus del trasporto pubblico urbano e dal servizio di trasporto pubblico di superficie extraurbano regionale gestito dalla società COTRAL. A maggiore distanza, su direttrici radiali di penetrazione urbana, rispettivamente a nord e a sud dell'area di intervento, si trovano la linea ferroviaria FR2 Roma - Tivoli e la ferrovia concessa Roma - Pantano Borghese.

La zona è caratterizzata principalmente da insediamenti di tipo residenziale sorti abusivamente con un'edificazione a "macchia di leopardo".

Il programma di riqualificazione urbano del quale fa parte il Comprensorio della "Borghesiana" intende adeguare e completare l'urbanizzazione primaria degli insediamenti, in particolare le reti idrica e fognaria, realizzare i servizi pubblici



già previsti dalla pianificazione attuativa di recupero urbanistico, acquisire e valorizzare le aree di valenza ambientale, migliorare l'accessibilità esterna e i collegamenti interni ed infine creare una nuova centralità urbana sede di attrezzature di servizio pubblico e privato.

3. ASPETTI TECNICI ED AMMINISTRATIVI

L'intervento in esame fa parte di una lottizzazione realizzata ai sensi di un programma di riqualificazione urbana (PRIU) ambito Borghesiana, in base alla ex legge 179 del 17 Febbraio 1992, successivamente ratificato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n°8 del 21/01/1999, adottato con Decreto del Presidente della Regione Lazio n°1042 del 19/07/1999 e pubblicato sul BUR Lazio n°22 del 10/08/1999, finanziato dalla conferenza Stato, Regione, Comune e definitivamente approvato con l'Accordo di Programma sottoscritto in data 28/12/1998 dal Comune di Roma, dal Ministero dei Lavori Pubblici e dalla Regione Lazio.

A seguito di detto Accordo di Programma è stata stipulata la Convenzione tra il Comune di Roma e Conedit (Consorzio Edilizio Italiano), con atto del 20/12/2004 a rogito del Notaio Tullio Cimmino, Rep. 55753, Racc. 16657.

Descrizione sintetica della Convenzione del 20 dicembre 2004 - Notaio Tullio Cimmino, rep. 55753 – racc. 16657

La Convenzione disciplinava la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e secondaria straordinaria poste in capo al soggetto attuatore a scomputo dei relativi oneri dovuti in relazione all'edificazione privata. Il



termine di validità veniva fissato in 10 anni, e successivamente veniva prorogato di ulteriori 3 anni ai sensi dell'art. 30 comma 3 bis del D.L. n°69/2013.

Prevede il rilascio dei permessi di costruire relativi ai corpi edilizi unitari per fasi, subordinatamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione su aree da cedere al Comune.

Tali opere sono state valutate a scomputo parziale del contributo dovuto e consistono in:

Urbanizzazioni primarie

Viabilità (€1.837.563,91)

Fognature (€ 1.623.849,48)

Rete idrica (€ 304.712,89)

Illuminazione pubblica (€ 698.688,80)

Verde pubblico (€ 659.860,81)

Urbanizzazioni secondarie

Verde pubblico secondario (€ 460.000,00)

Parco pubblico (€ 2.609.319,90)

Centro anziani (€ 587.203,54)

Il contributo residuo degli oneri di urbanizzazione da versare al Comune di Roma ammonta ad € 3.251.300,89.

Inoltre la Convenzione prevede:

- un contributo di concessione da versare al Comune provvisoriamente determinato in € 601.155,83;
- la realizzazione di 24 alloggi nel Comparto Z1 da destinare a locazione con patto di futura vendita in favore dei soggetti individuati dall'Amministrazione



comunale al prezzo massimo predeterminato di €/mq 1.335,92 da aggiornare secondo l'indice ISTAT all'atto della effettiva cessione;

- l'applicazione su 12 alloggi nel Comparto Z3 dei principi e delle tecnologie dell'architettura bioclimatica;
- sulla parte di edilizia residenziale destinata alla cessione onerosa l'applicazione del prezzo unitario massimo di cessione di € 1.335,92 con gli aggiornamenti ISTAT calcolati al momento della reale cessione e maggiorato del 5% per migliorie tecniche. In caso di prezzo di cessione più elevato è previsto il pagamento a favore del Comune di un incremento del contributo straordinario calcolato con le modalità stabilite dal bando di confronto concorrenziale.

Titoli di proprietà

I terreni oggetto della Convenzione sono stati acquistati dalla Società DIMA Costruzioni S.p.A. in data 04/08/2005 tramite atto di compravendita Repertorio n. 52266 Raccolta n.19325 a rogito Notaio Dr. Paolo Bucciarelli Ducci Notaio in Arezzo con cui la DIMA COSTRUZIONI Spa subentrava nella convenzione in essere con il Comune di Roma al CONEDIT (Consorzio Edilizio Italiano).

Titoli autorizzativi rilasciati

Come risulta dalla lettera del Comune di Roma del 01/06/2011 sono stati rilasciati alla Società DIMA COSTRUZIONI S.p.A. sulle aree facenti parte del Comprensorio della "Borghesiana" i seguenti permessi di costruire:

- in data 19 gennaio 2006 Permesso di Costruire n. 39 prot. 3681 per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria sull'area sita in Roma – località Borghesiana;



- nell'anno 2007 Permesso di Costruire n.676 per la realizzazione di un Centro Anziani;
- in data 23 gennaio 2008 Permesso di Costruire n.57 per la realizzazione di n.5 edifici residenziali (Comparto Z1);
- in data 5 giugno 2008 Permesso di Costruire n.492 per la realizzazione di n.27 edifici residenziali (Comparto Z2);
- in data 24 giugno 2009 Permesso di Costruire n.481 per variante essenziale alla realizzazione di n.27 edifici residenziali (Comparto Z2).

Sulla base delle sopra menzionate istanze sono state autorizzate le seguenti cubature:

- COMPARTO Z1:

volumetria residenziale pari a mc. 17.099,38 per un numero complessivo di 5 edifici e di 78 unità immobiliari con box auto coperti e cantine;

- COMPARTO Z2:

volumetria residenziale pari a 31.556,22 mc per un numero complessivo di 25 edifici e di 154 unità immobiliari con box auto coperti e cantine;

Sono state inoltre presentate:

- Istanza prot. 53467/2008 relativa al comparto Z3. Istruita con parere favorevole sotto l'aspetto tecnico e trasmessa al reparto Amministrativo in data 1/3/2009. Il titolo non è stato rilasciato in quanto non sono stati versati gli oneri concessori.
- Istanza prot. 53455/2008: Comparto Z4. L'istanza non è stata istruita in quanto non risulta svincolata l'intera cubatura richiesta.

Sulla base delle sopra menzionate istanze sono state autorizzate le seguenti cubature:



- COMPARTO Z3:

terreni edificabili, con progetto approvato per la realizzazione di una volumetria totale di 26.010,70 mc per un numero complessivo di 14 edifici e di 122 unità immobiliari con box auto coperti e cantine;

- COMPARTO Z4:

terreni edificabili, con progetto per la realizzazione di una volumetria totale di 9.915,70 mc per un numero complessivo di 4 edifici e di 64 unità immobiliari con box auto coperti e cantine;

- COMPARTO Z5:

terreni edificabili, destinati a centro commerciale per un totale di 34.190,11 mc.

Aggiornamento situazione urbanistica

Essendo prossima la scadenza del termine della Convenzione urbanistica per dare attuazione al P.R.I.U. in data 30 novembre 2017, il Fallimento Dima Costruzioni ha presentato una istanza di proroga (prot. QI/2017/202681), e Roma Capitale con Deliberazione n°27920/12/2017 ha prorogato la durata della Convenzione urbanistica relativa all'intervento privato B4 del PRIU Borghesiana, per il tempo strettamente necessario e comunque non superiore a 12 mesi dalla data di scadenza (20/12/2017), all'espletamento della procedura competitiva di alienazione ed alla predisposizione di tutti gli atti propedeutici alla sottoscrizione di una nuova convenzione con il soggetto aggiudicatario della suddetta procedura.



In data 26.11.2018 è stata presentata una ulteriore richiesta di proroga (prot. QI/2018/194508), unitamente al progetto di trasformazione del Centro Anziani in Caserma dei Carabinieri, e con Determina Dirigenziale rep. QI/2073/2018 prot. QI/210349/2018 del 19.12.2018, il Comune di Roma Capitale ha disposto di prorogare l'efficacia della Convenzione di un tempo non superiore a 12 mesi e dunque fino al 20.12.2019.

Nel periodo di proroga concesso si è proceduto all'aggiornamento degli elaborati progettuali delle opere di urbanizzazione in considerazione delle esigenze ambientali e sociali dell'area e della necessità di adeguamento di tutte le opere già realizzate o in via di completamento, oramai in completo stato di abbandono.

In data 28.01.2019, 18.03.2019 e 29.04.2019 sono stati trasmessi al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica gli elaborati progettuali urbanistici prodotti (prot. QI/2019/14821 del 28.01.2019 - prot. QI/2019/47377 del 18.03.2019 - prot. QI/2019/74847 del 29.04.2019).

A seguito di istruttoria da parte del RUP del Dipartimento, sono stati presentati in data 08.08.2019 (prot. QI/2019/132736) tutti gli elaborati progettuali definitivi.

La Curatela Fallimentare in data 03.12.2019 ha presentato una richiesta di proroga (prot. QI/189754), e l'Amministrazione Capitolina, con Determinazione Dirigenziale n°191886 del 13.12.2019, ha deliberato di prorogare la durata della sopra menzionata Convenzione per un tempo strettamente funzionale sia all'approvazione della variante urbanistica dell'intervento B4 ai sensi della L.R. 36/1987 sia alla definizione ed aggiornamento del contenuto della convenzione integrativa da stipularsi con il



futuro soggetto subentrante e sia al conseguente espletamento della procedura di alienazione competitiva in capo al Tribunale Fallimentare, non superiore a 24 mesi, dunque fino al 20.12.2021.

In data 27.05.2020 il progetto è stato esaminato dal Collegio di Vigilanza, richiedendo di apportare alcune modifiche al progetto.

In data 17 settembre 2020 è stato consegnato il progetto revisionato sulla base delle osservazioni espresse dal Collegio di Vigilanza del 27.05.2020.

Pertanto, il progetto aggiornato, in data 12.11.2020, è stato nuovamente sottoposto all'esame del Collegio di Vigilanza, approvando la nuova proposta, ma richiedendo altre modifiche.

In data 20.05.201 con prot. 98433/21 è stato presentato il nuovo progetto completo di tutti gli elaborati per l'ottenimento dei pareri da parte degli Enti chiamati a partecipare alla Conferenza dei Servizi preliminare.

In data 14.06.2021 con nota prot. QI 112780, il Dipartimento Urbanistica di Roma Capitale ha indetto la Conferenza di Servizi preliminare ai sensi dell'art. 14 comma 3 ed art. 14-bis della L. 241/1990, in forma semplificata e modalità asincrona.

Ai sensi del Decreto Legge c.d. "Semplificazioni" n. 76, convertito in Legge il successivo 11 settembre 2020, il quale prevede all'art. 10, comma 4-bis, una proroga ope legis di tre anni del "termine di validità nonché dei termini di inizio e fine lavori previsti dalle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, dagli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale, nonché i termini dei relativi piani attuativi e di qualunque altro atto ad essi propedeutico, formati al 31 dicembre 2020", precisando inoltre che "la presente disposizione si applica anche ai diversi termini delle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28



della legge 17 agosto 1942, n. 1150, o degli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale nonché dei relativi piani attuativi che hanno usufruito della proroga di cui all'articolo 30, comma 3-bis, del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 agosto 2013, n. 98", è stata presentata lettera di proroga per il rinnovo della validità della Convenzione per ulteriori tre anni, fissando il nuovo termine al 20.12.2024.

In data 30.07.2021 il Dipartimento Mobilità del Comune di Roma con lettera QG20210029693 ha inviato una richiesta di integrazione/modifica al progetto presentato ed in data 07.04.2022 è stato inviato il progetto della viabilità.

In data 18.05.2022 è stata favorevolmente conclusa la Conferenza di Servizi ai sensi dell'art. 14 comma 3 ed art. 14bis della L. 241/1990 - forma semplificata, modalità asincrona, indetta con nota prot. QI 112780 del 14.06.2021, relativamente al Progetto di Variante Urbanistica ed i Progetti preliminari delle Opere di urbanizzazione primarie, secondarie e pubbliche, trasmessi con nota prot. QI 98433 del 20.05.2021.

Con nota prot. n. U.1083191 del 29.12.2021, la Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica (Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica) ha richiesto integrazioni ai fini del completamento della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS della variante al PRIU.

Detto documento integrativo è stato inviato al Dipartimento PAU di Roma Capitale per quanto di propria competenza per la successiva trasmissione alla Regione Lazio per il relativo parere.



Successivamente nel mese di agosto 2022 su richiesta del Comune di Roma, sono stati aggiornati gli importi dovuti relativamente agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria secondo la Deliberazione Assemblea Capitolina n. 28-2022 oltre al costo di costruzione come da Circolare adeguamento costo di costruzione prot. QI/2022/0147331 del 7 settembre 2022.

Inoltre sono state ricalcolate le somme dovute relative alle sanzioni ed agli interessi rivalutando il tutto ad agosto 2022 secondo gli indici Istat.

Con Deliberazione n.365 la Giunta Capitolina nella Seduta del 3 novembre 2022 prot. RC n.32194/2022 “Adozione delle modifiche all'Intervento B4 del Programma di Riqualficazione Urbana art.2 L.179 del 1992 "Borghesiana" ai sensi dell'art. 1 comma 1 lett e) ed f) della L.R. n.36/87 Accordo di Programma tra Comune di Roma, Regione Lazio e Ministero per i Lavori Pubblici sottoscritto in data 28.12.1998, ratificato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 8 del 21.01.1999 e adottato con Decreto del Presidente della Regione Lazio n. 1042 del 19 luglio 1999, pubblicato sul BUR Lazio del n. 22 del 10 agosto 1999” ha deliberato di:

- adottare le modifiche all’intervento B4 del Programma di riqualficazione Urbana art. 2 L.179 del 1992 “Borghesiana”
- approvare il nuovo quadro economico
- approvare lo scomputo degli oneri mediante realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e del Contributo Straordinario
- di autorizzare la sottoscrizione della Convenzione novativa, sulla base dello schema approvato con Deliberazione di Assemblea Capitolina n°32 del 23.06.2015 con il Soggetto Attuatore individuato a seguito dell’alienazione della procedura fallimentare



4. DESCRIZIONE DEL PROGETTO DEFINITIVO DI VARIANTE URBANISTICA E DELLE OO.PP.

Il progetto di variante recepisce e contempera una serie di esigenze oggi ben diverse da quelle indicate nell'originaria Convenzione del 2004. In particolare si è cercato di risolvere tutte le problematiche che si manifestano sugli agglomerati urbani periferici delle grandi città, puntando ad un piano di sviluppo territoriale coordinato e ben bilanciato.

Le esigenze poi manifestate dalla comunità locale attraverso il Municipio VI di ripristinare una situazione di legalità e di sicurezza dell'intera area comprensoriale, si sono incontrate con la necessità da parte della Legione dei Carabinieri Lazio – Compagnia di Tivoli, di collocare una caserma all'interno del comprensorio, in sostituzione dell'edificio in origine destinato a centro anziani.

Nel nuovo assetto sono individuati inoltre i seguenti comparti:

Z1: a destinazione residenziale volumetria mc 17.099,38

Z2: a destinazione residenziale volumetria mc 29.401,62

Z3: a destinazione residenziale volumetria mc 26.010,70

Z4: a destinazione non residenziale volumetria mc 1.750,00

Z5a: a destinazione non residenziale volumetria mc 11.218,50

Z5b: a destinazione mista volumetria residenziale mc 12.070,30 volumetria non residenziale mc 2.870,00

Z5c: a destinazione non residenziale volumetria mc 1.968,98

Il numero degli abitanti insediabili è pari a 1.058,00.



Il progetto di variante redatto è stato articolato in due ambiti principali:

- Urbanistico
- Opere pubbliche da realizzare

Il progetto urbanistico redatto sulla base delle indicazioni ricevute dall'Amministrazione Capitolina e delle nuove esigenze specifiche della comunità locale nonché dall'esigenza di avere una pianificazione del territorio più razionale ed in linea con i tempi attuali, ha riguardato le seguenti modifiche introdotte:

- Inserimento, in sostituzione del Centro Anziani, di una Caserma dei Carabinieri con la cessione di tre palazzine (sei unità abitative) già edificate e solo da completare, da destinare ad alloggi di servizio.
- Riduzione della superficie destinata a Parco Pubblico (circa 2.000 mq).
- Trasferimento della cubatura residenziale dello Z4 all'interno del Lotto 1 ripristinando un Comparto misto residenziale/commerciale con negozi di vicinato attualmente mancanti nella zona. Comparto Z5 b.
- Trasferimento di una modesta porzione di cubatura non residenziale dallo Z5 allo Z4 per la realizzazione di un centro sportivo privato aperto al pubblico.
- Riduzione della superficie del lotto 2 per la realizzazione di un marciapiede pubblico e per la realizzazione dell'accesso carrabile al parcheggio pubblico, riduzione complessiva pari a 215 mq.
- Riduzione della cubatura commerciale dell'originario Comparto Z5 (centro commerciale) e realizzazione di più sub-comparti commerciali (n°3), ciascuno con una superficie di vendita inferiore a 2.500 mq, limite previsto per le medie strutture di vendita.
- Ridistribuzione all'interno del perimetro del P.R.I.U. delle aree destinate a viabilità, parcheggi e verde.



- Trasformazione delle aree a verde denominate V1-V4-V5 da aree a verde pubblico ad aree a verde privato ad uso pubblico
- Cambio di destinazione d'uso di area fondiaria non residenziale a piazza pubblica nel Comparto Z5 per la creazione di un luogo di aggregazione sociale.

In sostanza, la nuova proposta progettuale prevede una riconfigurazione delle superfici destinate a servizi e a verde pubblico tra i due lotti componenti il Comprensorio; inoltre sono state previste le seguenti modifiche:

- riduzione della superficie complessiva dei Comparti edificatori portandola da 83.199 mq a mq 78.950;
- volumetrie residenziali complessive invariate, mc 84.582, sebbene queste vengano ridistribuite e riconfigurate all'interno del lotto 1 tra i vari Comparti fondiari;
- riduzione della volumetria commerciale da mc 39.626 a mc 17.807, ridistribuendola in più compartii.

									IND. FOND.	
DESTINAZIONI	SUP. FOND.	SUP. FOND. MISTA	SUP. FOND. NON RES.	SEC RES	SEC NON RES.	VOL. RES.	VOL. NON RES.	DI PROG.	MAX	
COMPARTI FONDIARI	Z1	12 971			5 722,63		17 099,38 ¹	1,32	2,00	
	Z2	20 023			9 363,13		29 401,62 ¹⁻²	1,47	1,50	
	Z3	17 698			9 269,23		26 010,70 ³	1,47	1,50	
	Z4			9 913		500,00		1 750,00*	0,17	3,00
	Z5a			5 930		2 493,00		11 218,50	1,89	3,00
	Z5b		9 965		4 947,86	820,00	12 070,30 ⁴	2 870,00	1,50	1,50
	Z5c			2 450		437,55		1 968,98	0,80	3,00
	TOT.	50 692	9 965	18 293	29 302,85	4 250,55	84 582,00	17 807,48⁵		

¹ Maggiore cubatura rispetto alla Convenzione del 2004 per trasferimento di totali mc 2.377,12 assentito dall'U.O. Permessi di Costruire secondo l'art.3 della NTA della Convenzione 2004 e riportato nella deliberazione giunta Capitolina n.279 del 20-12-2017.

Cubatura da porre a conguaglio con successivo provvedimento per i compartii da edificare.

² Cubatura ridotta rispetto alla Convenzione del 2004 per prevista cessione di mc 2.154,60 a servizi pubblici.(3 villini da destinare ad N° 6 alloggi di servizio dei Carabinieri)

³ Cubatura prevista con richiesta P.d.C. prot. 53467/2008

⁴ Cubatura residenziale ricalcolata a seguito delle modifiche negli altri Compartii

⁵ Cubatura commerciale ridotta rispetto alla Convenzione del 2004



Il progetto delle opere pubbliche ha riguardato vari ambiti quali:

- la viabilità
- la piazza pubblica
- il verde pubblico
- il parco pubblico
- la caserma dei carabinieri
- i sottoservizi idrico, elettrico e fognario.

La viabilità dell'intero Comprensorio riprende in gran parte il tracciato originario della prima Convenzione a meno di piccole modifiche che sono state apportate per via della trasformazione del Centro Anziani a Caserma dei Carabinieri e di adeguamenti normativi (marciapiedi e scivoli per disabili). E' prevista inoltre la sistemazione di uno svincolo a raso esistente che connette la viabilità di accesso ai vari Comparti e la via Polense mediante la realizzazione di corsie specializzate.

La nuova piazza pubblica, esclusivamente pedonale, risulta da un lato in diretta continuità con il marciapiede dell'esercizio commerciale dello Z5a, mentre l'altro lato è delimitato dalla viabilità locale. Essa mette in collegamento gli esercizi commerciali, il parcheggio pubblico P1 e le residenze ancora da realizzare.

Il Verde pubblico e quello privato ad uso pubblico sono dislocati in varie zone del Comprensorio e precisamente:

- zona 1 posta nel Comparto Z2;
- zona 2 posta tra il Comparto Z2 e Z1;
- zona 3 tra il Comparto Z1 e la rotatoria d'ingresso al Comprensorio;



- zona 4 tra il Comparto Z5 e la rotatoria d'ingresso al Compensorio;
- zona 5 ai margini del confine del lotto 1, coincidente con l'area che ospita gli impianti pubblici di depurazione fognaria;
- zona 7 al centro del lotto 2 tra il parcheggio pubblico ed il comparto Z4.

Il parco pubblico risulta ad oggi realizzato, tuttavia gli atti vandalici succeduti nel tempo e l'incendio propagato alcuni anni fa hanno deteriorato quasi tutti gli arredi ed il manto erboso con le sue essenze arboree. Il progetto prevede opere di ripristino secondo il progetto originario.

La nuova destinazione dell'opera pubblica prevista nella Convenzione originaria, da Residenza per Anziani a Stazione dei Carabinieri è stata individuata dal Municipio competente del Comune di Roma, su proposta del Comando Generale dei Carabinieri, che ha ritenuto la struttura, sia per le dimensioni che per la posizione strategica, idonea all'uso richiesto.

Il progetto di trasformazione, redatto secondo le linee guida ricevute dal Comando dei Carabinieri, prevede una differente distribuzione degli spazi interni mediante interventi di demolizione e ricostruzione di tramezzi, senza alterare i prospetti esterni. E' inoltre prevista una divisione funzionale del corpo di fabbrica: una porzione sarà destinata agli uffici e ai servizi strettamente collegati, mentre la restante parte sarà destinata ai servizi per i lavoratori (cucina/sala ritrovo, camerate con bagni).

Il progetto in merito ai sottoservizi idrico e fognario prevede la realizzazione di nuove condotte e il completamento di quelle esistenti, come la vasca di trattamento delle acque di prima pioggia e di tutte le componenti impiantistiche.



L'impianto di illuminazione pubblica risulta in parte già realizzato, sarà tuttavia necessario integrare l'impianto esistente con nuovi pali di illuminazione lungo la strada e realizzare una rete di illuminazione nel parcheggio pubblico.

Il progetto di variante prevede quindi la realizzazione delle seguenti opere a scomputo parziale del contributo dovuto che consistono in:

Urbanizzazioni primarie

Viabilità (€ 1.904.268,72)

Fognature (€ 281.930,57)

Rete idrica (€ 65.000,00)

Impianto di prima pioggia (€ 57.350,00)

Illuminazione pubblica (€ 120.000,00)

Verde pubblico (€ 341.492,23)

Urbanizzazioni secondarie

Trasformazione centro anziani in caserma
dei carabinieri (€ 1.073.787,77)

Cessione alloggi caserma (€ 1.038.000,00)

Contributo straordinario

Parco pubblico (€ 406.701,57)

Piazza Pubblica (€ 390.178,24)

Svincolo Via Polense (€ 333.216,56)



Sulla base del nuovo progetto di variante sopra descritto, è stato redatto il quadro economico aggiornato rispetto ai precedenti accordi vigenti con la vecchia Convenzione. Sono stati quindi calcolati gli oneri pregressi e nuovi dovuti al Comune di Roma che dovranno essere in parte versati ed in parte compensati con l'esecuzione delle opere a scampo.

	Importi a favore del comune di Roma		Importi corrisposti e a scampo		Differenze da versare
1	Costo di costruzione totale presunto	€ 1.282.993,22	Costo di costruzione corrisposto relativo alla convenzione 2004	€ 355.466,63	€ 927.526,59
2	Sanzioni ed interessi maturati a debito verso il comune	€ 160.465,49			€ 160.465,49
3	Oneri di urb. Primaria	€ 4.179.163,43	Valore opere a scampo Urb. Primaria realizzate Convenzione 2004 (prezziario 2002)	€ 3.547.703,99	
			Valore opere a scampo Urb. Primaria da realizzare (prezziario 2012)	€ 2.770.041,52	
	TOTALE	€ 4.179.163,43	TOTALE	€ 6.317.745,51	
4	Oneri di urb. Secondaria	€ 2.377.676,46	Valore opere a scampo Urb. Secondaria realizzate Convenzione 2004 (prezziario 2002)	€ 338.262,94	
			Valore opere a scampo Urb. Secondaria da realizzare (prezziario 2012)	€ 2.111.787,77	
	TOTALE	€ 2.377.676,46	TOTALE	€ 2.450.050,71	
5	Contributo Straordinario rivalutato e raggugliato alla parte di cubatura da realizzare	€ 5.336.991,20	Valore opere a scampo del Contributo Straordinario relativo alla convenzione 2004 già realizzate (prezziario 2002)	€ 2.111.630,28	
			Contributo straordinario già corrisposto	€ 1.055.662,56	
			Valore opere a scampo del Contributo Straordinario da realizzare (prezziario 2012)	€ 1.130.096,37	
	TOTALE	€ 5.336.991,20	TOTALE	€ 4.297.389,21	€ 1.039.601,99



5. ANALISI DELLO STATO DEI LUOGHI

L'intero complesso immobiliare denominato "Parco della Borghesiana", attualmente risulta edificato solo in parte. Nello specifico, dei 5 Comparti previsti, il lotto "Z1" risulta completato ed in parte venduto, ma ancora mancante dei relativi certificati di agibilità, dovendosi ancora completare il collaudo a stralcio delle relative opere di urbanizzazione.

Per questo comparto si è provveduto al ripristino del decoro delle parti comuni, al rifacimento dell'asfalto stradale e dei marciapiedi ed al ripristino dei cavi elettrici della pubblica illuminazione. Resta da realizzare solo il portale per il collettore di scarico delle acque bianche per lo scavalcamento del fosso dell'Osa e l'impianto per le vasche di prima pioggia.

Il comparto "Z2" risulta da ultimare con differenti livelli a seconda delle tipologie edilizie presenti, mentre la costruzione degli altri lotti in sostanza non ha mai avuto inizio.

Tutto il complesso, a meno del comparto Z1, versa in un generale stato di abbandono e degrado con pericolo di occupazioni abusive già più volte scongiurate grazie all'ausilio delle Forze dell'Ordine.

Allo stato attuale le opere di urbanizzazione primarie risultano realizzate e quasi ultimate, ad eccezione del verde pubblico, per tutti i lotti tranne che per quelle specificatamente inerenti il lotto "Z4". Sono state però rilevate alcune criticità a causa delle condizioni in cui versano le parti comuni (gran parte delle sistemazioni a verde dell'intero complesso residenziale non risulta realizzata ed i cavi elettrici di alimentazione dell'illuminazione pubblica sono stati asportati).

Le opere pubbliche già realizzate in particolare il parco pubblico, viene, nonostante la vigilanza privata messa a disposizione dal Fallimento DIMA



Costruzioni S.p.A. n° 25/2012, utilizzato specialmente nelle ore notturne, da organizzazioni malavitose che operano nel territorio ed è stato oggetto negli anni passati anche di incendi che si sono propagati pericolosamente verso le abitazioni limitrofe.

Il parco risulta parzialmente realizzato e deve essere completato. Risultano eseguite le opere di illuminazione, il laghetto artificiale, parte dei camminamenti, scale di accesso, muretti divisori, piazzale giochi, opere idrauliche (fontanelle). Mancano gran parte delle pavimentazioni dei camminamenti, tutte le opere a verde, gli arredi, il ponte pedonale sul laghetto, il completamento delle recinzioni.

L'ex centro anziani risulta completato per quanto riguarda gli esterni ad eccezione di porzioni di pavimentazioni pedonali e di recinzioni. Internamente, invece, sono stati realizzati solo i muri divisori, mancano tutte le opere di finitura quali intonaci, pavimenti, porte, impianti elettrici ed idrico sanitari, rivestimenti e tinteggiature.

6. SINTESI DEL METODO DI STIMA

Sono state condotte indagini tecnico economiche relativamente al mercato immobiliare e sono state consultate alcune rilevazioni di organismi del settore, con l'intenzione di conoscere la localizzazione urbanistica, la topografia, l'andamento economico del territorio ed infine il prezzo di mercato. La valutazione ha teso alla determinazione del più probabile valore di mercato.

Il termine "più probabile valore di mercato" sta ad indicare, sulla base della teoria della "ordinarietà", il giudizio di stima generalmente valido in



riferimento a quelle circostanze che con maggiore frequenza si riscontrano nel particolare mercato e settore.

Si è proceduto pertanto alla stima degli immobili in oggetto, col metodo del "confronto" a corpo, in quanto il metodo analitico per la stima del valore di mercato non trova per il bene in questione una corretta possibilità di applicazione.

La validità del metodo sintetico o di confronto, nel caso specifico, trae origine dal principio che i prezzi dei beni essendo questi dati concreti relativi ad avvenute contrattazioni in una determinata area di mercato, restano costanti se non intervengono variazioni nei fattori locali o generali che li condizionano.

Sapendo che il valore di mercato è una previsione, ovvero la stima del prezzo che quel bene renderebbe qualora fosse messo in vendita in condizioni ordinarie di mercato ed in regime di effettiva libera concorrenza, per il confronto estimativo si sono osservate le seguenti condizioni:

- eguale destinazione d'uso;
- eguale area di mercato;
- eguale periodo economico;
- eguale classe economica e tipologia strutturale.

Il bene stimato e quelli presi come riferimento per il confronto sono ubicati nella medesima zona urbanistica e di mercato ed hanno le caratteristiche intrinseche sia interne delle unità immobiliari che delle proprietà comuni e le caratteristiche estrinseche derivanti dall'ubicazione dell'immobile nel quartiere. Gli immobili in oggetto si trovano in zona suburbana/ Lunghezza- Castelverde-Fosso San Giuliano (Via del Fosso dell'Osa).

Dall'indagine sono scaturiti i valori esposti al seguente punto, che costituiscono le risultanze effettive medie rilevate tra un minimo ed un massimo di valore.



In considerazione del fatto che molte delle unità immobiliari sono ancora da completare, dal valore di mercato al finito sono stati detratti i costi dei lavori necessari a renderle agibili. Ed inoltre sono stati detratti i costi relativi alle opere di urbanizzazione nonché gli oneri strettamente di pertinenza alle unità immobiliari oggetto di stima.

I lotti ancora da edificare sono stati valutati con il metodo dell'incidenza dell'area e dal valore ottenuto sono stati portati in detrazione i costi relativi alle opere di urbanizzazione nonché gli oneri strettamente di pertinenza al lotto di interesse.

E' stato inoltre considerato un margine operativo lordo (MOL) pari al 25% dell'investimento, pari al profitto che un investitore può realizzare come guadagno dall'operazione.

7. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli indici riscontrati dall'indagine svolta hanno determinato un valore medio a metro quadro che viene desunto dall'analisi di mercato effettuata consultando i prezzi di vendita di immobili a destinazione d'uso residenziale e commerciale di simile ubicazione, livello di finitura standard ed in buono stato di conservazione e dalla consultazione dei valori presenti nei listini immobiliari e principalmente quelli dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio, come di seguito riportato.



Abitazioni civili



Bilocale via Opi, Castelverde, Roma
€ 105.000 | 2 locali | 49 m² | 1 bagno | 2 piani

CASTELVERDE APPARTAMENTO CON TERRAZZO
CASTELVERDE - Via Opi in complesso residenziale di recente costruzione, proponiamo in vendita di uno splendido bilocale di 43 mq, posto al secondo piano con ascensore. L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, camera matrimoniale, bagno...

VISITA | MESSAGGIO



Trilocale via Montemitro 6, Castelverde, Roma
€ 155.000 | 3 locali | 79 m² | 3 bagni | 1 piano

VILLAGGIO PRENESTINO: TRILocale SU DUE LIVELLI CON CANTINA
Villaggio Prenestino Proponiamo in vendita trilocale ristrutturato su due livelli posto al primo piano all'interno di uno di 2 piani totali, così composto: Pt: Ingresso, soggiorno con angolo...

CASA
VISITA | MESSAGGIO



Trilocale via Massa di San Giuliano 295, Castelverde, Roma
€ 189.000 | 3 locali | 44 m² | 2 bagni | 2 piano

CASTELVERDE - PRIMO PIANO DI RECENTE COSTRUZIONE CON ASCENSORE Proponiamo in vendita, in zona Castelverde, un appartamento al primo piano di una palazzina di recente costruzione in cortina. Lirrenobile, interamente, è composto da salotto con cucina a vista...

TECNORETE
VISITA | MESSAGGIO



Trilocale via del Fosso dell'Osa 426, Castelverde, Roma
€ 159.000 | 3 locali | 49 m² | 1 bagno | 2 piano

VILLAGGIO PRENESTINO - TRILocale BIUMELLO CON BOX AUTO Proponiamo in vendita nella zona centrale di Villaggio Prenestino adiacente ai servizi, un appartamento bilivello posto al primo piano di una palazzina di recente costruzione. L'appartamento al piano residenziale è...

TECNORETE
VISITA | MESSAGGIO

Dai valori riscontrati dall'indagine svolta, è stato determinato un valore medio a metro quadro per residenze pari a circa 2.250,00 €/mq.

In considerazione del fatto che oggi le trattative di compravendita si perfezionano con contrattazioni che i più recenti rilevamenti indicano

nell'ordine di circa il 15%, i prezzi a mq stimato risultano pari a circa 1.900,00 €/mq.

Consultazione valori OMI

Sono inoltre stati consultati i dati riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio da cui risulta per la destinazione residenziale (abitazioni civili) un valore tra 1.300,00 e 1.850,00 €/mq.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Suburbana/LUNGHEZZA-CASTELVERDE-FOSSO SAN GIULIANO (VIA DEL FOSSO DELL'OSA)

Codice zona: E165

Macrozona: 136

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1300	1850	L	6,5	9,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1150	1550	L	6	9	L
Ville e Villini	Normale	1900	2200	L	5,8	8,5	L

Stampa

Legenda

Il valore scelto di 1.850,00 €/mq, pari a quello massimo, appare quello ragionevolmente più vicino alla realtà, in considerazione della tipologia dell'immobile e della sua specifica ubicazione.

Mediando i valori derivanti dall'indagine di mercato con i valori medi riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare si ottiene un valore di stima pari a:



$$\frac{(1.900,00 + 1.850,00) \text{ €/mq}}{2} = 1.900,00 \text{ €/mq}$$

2

Per quanto riguarda le unità da realizzare si ritiene corretto applicare un coefficiente migliorativo per costruzioni nuove pari al 10% e pertanto il valore di stima sarà pari a:

$$1.900,00 \text{ €/mq} * 1,10 = \text{€ } \mathbf{2.100,00}$$

Ville e Villini



Villa plurifamiliare via del fosso dell'ossa 426, Castelveverde, Roma

€ 239.000 locali 100 m² 2 1 bagno

VILLAGGIO PRENESTINO - PORZIONE DI TRIFAMILIARE CON AMPIO GIARDINO ANGOLARE
Proponiamo in vendita nella zona di Villaggio Prenestino adiacente a tutti i servizi, una porzione di trifamiliare recentemente ristrutturata disposta su un unico livello. L'immobile internamente ...

TECNORETE

VISITA MESSAGGIO



Villa bifamiliare via Frisa, Castelveverde, Roma

€ 259.000 locali 125 m² 2 2 bagni

VILLA VILLAGGIO PRENESTINO
VILLAGGIO PRENESTINO: Proponiamo in vendita, una porzione di villa bifamiliare, disposta su due livelli fuori terra. L'immobile proposto in vendita, è in buone condizioni generali, di ampio ...

MGI immobiliare

VISITA MESSAGGIO

Dai valori riscontrati dall'indagine svolta, è stato determinato un valore medio a metro quadro per ville pari a circa 2.250,00 €/mq.

In considerazione del fatto che oggi le trattative di compravendita si perfezionano con contrattazioni che i più recenti rilevamenti indicano nell'ordine di circa il 10%, i prezzi a mq stimato risultano pari a circa 2.050,00 €/mq.



Consultazione valori OMI

Sono inoltre stati consultati i dati riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio da cui risulta per la destinazione residenziale (ville e villini) un valore tra 1.500,00 e 2.200,00 €/mq.

agenzia entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Suburbano/LUNGHEZZA,CASTELVERDE-FOSSO SAN GIULIANO (VIA DEL FOSSO DELL'OSA)
Codice zona: E165
Macrozona: 138
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Località (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1300	1800	L	6,8	9,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1150	1650	L	6	9	L
ville e villini	Normale	1500	2200	L	5,8	8,3	L

Stampa Lettura

Il valore scelto di 2.200,00 €/mq, pari a quello massimo, appare quello ragionevolmente più vicino alla realtà, in considerazione della tipologia dell'immobile e della sua specifica ubicazione.

Mediando i valori derivanti dall'indagine di mercato con i valori medi riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare si ottiene un valore di stima pari a:

$$\frac{(2.000,00 + 2.200,00)}{2} \text{ €/mq} = 2.100,00 \text{ €/mq}$$



Per quanto riguarda le unità da realizzare si ritiene corretto applicare un coefficiente migliorativo per costruzioni nuove pari al 10% e pertanto il valore di stima sarà pari a:

$$2.100,00 \text{ €/mq} * 1,10 = \text{€ } 2.300,00$$

Locali commerciali

Per quanto concerne le indagini di mercato relative ai locali commerciali si è proceduto ad effettuare una ricerca su un'area di territorio più ampia in considerazione del fatto che nella zona in esame la destinazione in esame non è prevalente.

La zona presa come riferimento è quella “Suburbana/Ponte di Nona”.



Dai valori riscontrati dall'indagine svolta, è stato determinato un valore medio a metro quadro per locali commerciali pari a circa 1.600,00 €/mq.



In considerazione del fatto che oggi le trattative di compravendita si perfezionano con contrattazioni che i più recenti rilevamenti indicano nell'ordine di circa il 10%, i prezzi a mq stimato risultano pari a circa 1.450,00 €/mq.

Consultazione valori OMI

Sono inoltre stati consultati i dati riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio da cui risulta per la destinazione commerciale un valore tra 1.250,00 e 1.850,00 €/mq.

agenzia entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2
 Provincia: ROMA
 Comune: ROMA
 Frazione: SuburbanoPONTE DI NONA (M. LUIGI GASTINELLI)
 Codice cata: E51
 Microzona: Z01
 Tipologia prevalente: Alloggio civile
 Destinazione: Residenza

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
negoz	Normale	1250	1850	L	8,8	12,8	L

Stanza: Lasciata

Il valore scelto di 1.550,00 €/mq, pari a quello medio, appare quello ragionevolmente più vicino alla realtà, in considerazione della tipologia dell'immobile e della sua specifica ubicazione.



Mediando i valori derivanti dall'indagine di mercato con i valori medi riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare si ottiene un valore di stima pari a:

$$\frac{(1.450,00 + 1.550,00) \text{ €/mq}}{2} = 1.500,00 \text{ €/mq}$$

In considerazione del fatto che si tratta di immobili nuovi si ritiene corretto applicare un coefficiente migliorativo pari al 10% e pertanto il valore di stima sarà pari a:

$$1.500,00 \text{ €/mq} * 1,10 = \text{€ } \mathbf{1.650,00}$$

Alla luce di quanto riscontrato, la stima dei beni verrà determinata applicando alle superfici delle singole porzioni del complesso edilizio opportunamente ragguagliate per destinazione d'uso, caratteristiche costruttive e stato di manutenzione i seguenti valori unitari:

Immobili esistenti

- Appartamenti : €/mq **1.900,00**
- Ville e villini : €/mq **2.100,00**

Immobili nuovi

- Appartamenti : €/mq **2.100,00**
- Ville e villini : €/mq **2.300,00**
- Locali commerciali : €/mq **1.650,00**



8. STIMA DEL COMPARTO Z1: IMMOBILI FINITI NON ANCORA VENDUTI (liberi od occupati abusivamente)

Descrizione degli immobili e loro stato di occupazione

Il progetto per il quale il Comune di Roma ha rilasciato Permesso di Costruire n.57 del 23 gennaio 2008, prevede la realizzazione di 5 edifici con due tipologie differenti denominati A1, A2, A3, B1 e B2 per un totale di 78 unità abitative.

La S.E.C. (Superficie Edilizia Convenzionata) complessiva è pari a mq 5.722,63 per una volumetria totale pari a mc 17.099,38.

Gli edifici risultano interamente costruiti ed accatastati.

I due fabbricati di tipologia B, identificati come edificio A ed edificio B in via Opi ai n° 28 e 46, Foglio 670, P.lla 5548 sono costituiti da n. 24 unità immobiliari, nessuna delle quali compravenduta, in quanto destinate ad essere locate con patto di futura vendita a prezzo concordato a determinate categorie di soggetti individuati dal Comune di Roma, nell'ambito della politica di edilizia sociale agevolata "social housing".

Oggi detti edifici risultano tra l'altro occupati abusivamente come risulta dalle informative al Giudice Delegato redatte dal Curatore fallimentare Dott. Francesco Rocchi nelle date del 19/03/2012 e del 18/04/2012.

Le 24 unità immobiliari si suddividono in 2 tipologie di alloggi:

- interni da 1 a 4, piano terra, 5,5 vani, Cat. A/2, Sub.2-3-4-5 (edif.A) e 35-36-37-38 (edif.B), Rendita €.766,94, 8 unità immobiliari composte da ingresso, soggiorno, cucina, 2 bagni, 2 camere da letto, 2 balconi, giardino;
- interni da 5 a 12, piani primo e secondo, 5 vani, Cat. A/2, Sub.6-7-8-9-10-11-12-13 (edif.A) e 39-40-41-42-43-44-45-46 (edif.B), Rendita €.697,22, 16 unità



immobiliari composte da ingresso, soggiorno, cucina, 2 bagni, 2 camere da letto, 2 balconi.

oltre a 9 posti auto coperti e 9 cantine nell'edificio A (via Opi n°24 e 34):

- piano S1, 14 mq, Cat. C/6, Sub.16-17-18-19-20-27-28-30-31, Rendita €48,44;
- piano S1, 8 mq, Cat. C/2, Sub.14-32, Rendita €23,55;
- piano S1, 5 mq, Cat. C/2, Sub.15-21-22-25-26-33, Rendita €14,72;
- piano S1, 7 mq, Cat. C/2, Sub.24, Rendita €20,61;

ed oltre a 8 posti auto coperti e 9 cantine nell'edificio B (via Opi n°40 e 50):

- piano S1, 14 mq, Cat. C/6, Sub.49-50-52-53-60-61-63-64, Rendita €48,44;
- piano S1, 8 mq, Cat. C/2, Sub.47-65, Rendita €23,55;
- piano S1, 5 mq, Cat. C/2, Sub.48-55-56-58-59-66, Rendita €14,72;
- piano S1, 7 mq, Cat. C/2, Sub.57, Rendita €20,61.

Per quanto riguarda i restanti 3 edifici, accatastati come edifici C, D ed E, Foglio 670, P.IIa 5548, i lavori di costruzione sono stati del tutto ultimati nell'anno 2009 e le unità immobiliari sono state in parte vendute ed in parte compromesse in vendita.

In particolare l'edificio C, sito in via Opi n° 60, è formato da 18 appartamenti contraddistinti dai relativi interni di cui 12 unità immobiliari sono state vendute, mentre le seguenti 6 risultano libere e da vendere:

- 3 unità immobiliari composte da soggiorno, angolo cottura, bagno, camera da letto, balcone:
 - int. 2, piano terra, 2,5 vani, Cat. A/2, Sub.69, Rendita €348,61;
 - int. 5, piano terra, 2,5 vani, Cat. A/2, Sub.72, Rendita €348,61;
 - int. 17, piano secondo, 2,5 vani, Cat. A/2, Sub.84, Rendita €348,61;



- 1 unità immobiliare composta da soggiorno, angolo cottura, bagno, 2 camere da letto, balcone:
 - int. 7, piano primo, 3,5 vani, Cat. A/2, Sub.74, Rendita €.488,05;
- 2 unità immobiliari composte da soggiorno, angolo cottura, 2 bagni, 2 camere da letto, balcone:
 - int. 9, piano primo, 4 vani, Cat. A/2, Sub.76, Rendita €.557,77;
 - int. 16, piano secondo, 4 vani, Cat. A/2, Sub.83, Rendita €.557,77;
 oltre a 2 posti auto coperti e 2 cantine (via Opi n°54 e 66):
 - piano S1, 14 mq, Cat. C/6, Sub.91, Rendita €.48,44;
 - piano S1, 14 mq, Cat. C/6, Sub.99, Rendita €.48,44;
 - piano S1, 6 mq, Cat. C/2, Sub.96, Rendita €.17,66;
 - piano S1, 5 mq, Cat. C/2, Sub.98, Rendita €.14,72.

L'edificio D, sito in via Opi n° 3, è formato da 18 appartamenti contraddistinti dai relativi interni, di cui 11 unità immobiliari sono state vendute, mentre le seguenti 7 risultano libere e da vendere:

- 3 unità immobiliari composte da soggiorno, angolo cottura, bagno, camera da letto, balcone:
 - int. 8, piano primo, 2,5 vani, Cat. A/2, Sub.114, Rendita €.348,61;
 - int. 11, piano secondo, 2,5 vani, Cat. A/2, Sub.117, Rendita €.348,61;
 - int. 17, piano secondo, 2,5 vani, Cat. A/2, Sub.123, Rendita €.348,61;
- 1 unità immobiliare composta da soggiorno, angolo cottura, bagno, 2 camere da letto, balcone:
 - int. 7, piano primo, 3,5 vani, Cat. A/2, Sub.113, Rendita €.488,05;
- 3 unità immobiliari composte da soggiorno, angolo cottura, 2 bagni, 2 camere da letto, balcone:
 - int. 9, piano primo, 4 vani, Cat. A/2, Sub.115, Rendita €.557,77;



- int. 10, piano primo, 4 vani, Cat. A/2, Sub.116, Rendita €.557,77;
 - int. 15, piano secondo, 4 vani, Cat. A/2, Sub.121, Rendita €.557,77;
- oltre a 3 posti auto coperti e 2 cantine (via Opi n°13 e 29):
- piano S1, 14 mq, Cat. C/6, Sub.128, Rendita €.48,44;
 - piano S1, 14 mq, Cat. C/6, Sub.130, Rendita €.48,44;
 - piano S1, 14 mq, Cat. C/6, Sub.139, Rendita €.48,44;
 - piano S1, 5 mq, Cat. C/2, Sub.133, Rendita €.14,72;
 - piano S1, 6 mq, Cat. C/2, Sub.135, Rendita €.17,66.

L'edificio E, sito in via Opi n° 14, è formato da 18 appartamenti contraddistinti dai relativi interni, di cui 11 unità immobiliari sono state vendute, mentre le seguenti 7 risultano libere e da vendere:

- 2 unità immobiliari composte da soggiorno, angolo cottura, bagno, camera da letto, balcone:
 - int. 2, piano terra, 3 vani, Cat. A/2, Sub.147, Rendita €.418,33;
 - int. 14, piano secondo, 2,5 vani, Cat. A/2, Sub.159, Rendita €.348,61;
 - 2 unità immobiliare composta da soggiorno, angolo cottura, bagno, 2 camere da letto, balcone:
 - int. 12, piano primo, 3,5 vani, Cat. A/2, Sub.157, Rendita €.488,05;
 - int. 18, piano secondo, 3,5 vani, Cat. A/2, Sub.163, Rendita €.488,05;
 - 3 unità immobiliari composte da soggiorno, angolo cottura, 2 bagni, 2 camere da letto, balcone e giardino (per il piano terra):
 - int. 3, piano terra, 4,5 vani, Cat. A/2, Sub.148, Rendita €.627,50;
 - int. 4, piano terra, 5 vani, Cat. A/2, Sub.149, Rendita €.697,22;
 - int. 10, piano primo, 4,5 vani, Cat. A/2, Sub.155, Rendita €.627,50;
- oltre a 3 posti auto coperti e 2 cantine (via Opi n°20):
- piano S1, 14 mq, Cat. C/6, Sub.177, Rendita €.48,44;



- piano S1, 14 mq, Cat. C/6, Sub.178, Rendita €48,44;
- piano S1, 14 mq, Cat. C/6, Sub.180, Rendita €48,44;
- piano S1, 7 mq, Cat. C/2, Sub.174, Rendita €20,61;
- piano S1, 5 mq, Cat. C/2, Sub.175, Rendita €14,72.

Inoltre fanno parte del comparto Z1 n. 71 posti auto scoperti accatastati come segue:

- n. 66 posti auto da 13mq, Rendita € 28,20;
- n. 3 posti auto da 14mq, Rendita € 30,37;
- n. 1 posto auto da 15mq, Rendita € 32,54;
- n. 1 posto auto da 16mq, Rendita € 34,71;

piano T, per un totale di 931 mq, Cat. C/6, Sub. 186, 187, 192, 193, 195, 196, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 213, 215, 219, 220, 221, 224, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 271, 274, 275, 276, 277, 278, 279 e 280, Rendita complessiva €2.019,56;

Analisi del sistema costruttivo, dei materiali e delle finiture

Tale analisi si prefigge lo scopo di verificare i materiali e gli elementi costruttivi in relazione alle loro caratteristiche ed alle loro tecniche di messa in opera, con l'obiettivo di analizzare le relazioni intercorrenti tra l'organismo architettonico nel suo complesso (qualità dei materiali e delle tecniche costruttive) e l'aspetto economico del bene realizzato.

L'intero comparto edilizio in oggetto si configura allo stato di "finito abitabile". Esso è costituito da 5 edifici di tre piani fuori terra adibiti ad abitazioni ed un



piano interrato adibito ad autorimessa. Il sistema strutturale in elevazione è del tipo "puntiforme con travi e pilastri in cemento armato". Le facciate sono in mattoni faccia a vista e la copertura è a falde inclinate.

Il primo ed il secondo piano sono dotati di terrazzi in muratura intonacata e parapetti in metallo e vetro.

Le finiture interne delle unità immobiliari in perizia sono quelle standard per abitazioni con pavimenti in gres, servizi igienici ed angolo cottura rivestiti in ceramica. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaie a gas metano anche per la produzione di acqua calda sanitaria.

Non sono stati notati effetti di lesioni evidenti o macchie dovute ad infiltrazioni nelle facciate e pertanto non si evidenziano problemi di tipo costruttivo sull'immobile. Sono state rilevate delle esigue lesioni sugli intonaci delle rampe che portano ai box auto interrati e delle problematiche relative al fissaggio delle grate alle murature che circoscrivono i giardini situati al pian terreno. Il fissaggio delle stesse risulta realizzato senza un profondo ancoraggio dei tasselli, circostanza che ha creato disagi agli abitanti già insediati.

Le condizioni delle finiture sono generalmente buone e sostanzialmente si evidenzia la necessità di provvedere solo a modesti interventi di ordinaria manutenzione.

Alla luce di quanto emerso nel sopralluogo l'organismo edilizio non presenta particolari incongruenze tecnico costruttive, pertanto le relazioni che intercorrono fra "organismo architettonico" (l'insieme di sistemi strutturali necessari per rendere possibile l'inserimento del nuovo organismo nel terreno) e "l'aspetto economico del bene", trovano una sostanziale rispondenza.



Analisi delle opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria sono state realizzate e praticamente ultimate, specialmente per quanto riguarda la funzionalità del comparto Z1.

Resta da realizzare solo il portale per il collettore di scarico delle acque bianche per lo scavalco del fosso dell'Osa.

Valutazione degli immobili

Per gli edifici A e B, destinati al “Social Housing”, il prezzo di vendita viene valutato pari a quello imposto in Convenzione dal Comune di Roma di €/mq 1.335,92 che rivalutato secondo l'indice ISTAT dall'anno di stipula della convenzione ad oggi e maggiorato del 5% per migliorie tecniche risulta pari a:

$$€ (1.335,92 \times 1,40) \times 1,05 = € 1.963,80$$

In cifra tonda €/mq 1.965,00.

Per le altre unità immobiliari presenti negli edifici C, D ed E, i valori riscontrati dall'indagine svolta hanno determinato un valore medio a metro quadro pari a circa 1.900,00 € per immobili di simile ubicazione, livello di finitura e stato di conservazione.

Pertanto alla luce di quanto riscontrato, il valore complessivo sarà determinato come segue.



CALCOLO DELLA SUPERFICIE

Il calcolo è stato effettuato sulla base delle planimetrie catastali e di progetto reperite. La superficie commerciale viene determinata applicando alle superfici reali opportuni coefficienti di ragguaglio per destinazione d'uso, livello di piano, esposizione.

Edificio A (12 alloggi destinati al social housing)

- Superficie coperta abitazioni (997,10 mq x 1,00)	=	997,10 mq
- Superficie coperta posti auto (164,72 mq x 0,50)	=	82,36 mq
- Superficie terrazze portici (157,04 mq x 0,30)	=	47,11 mq
- Superficie giardini (1.190,00 mq x 0,15)	=	<u>178,50 mq</u>
Superficie tot commerciale	=	1.305,07mq

Edificio B (12 alloggi destinati al social housing)

- Superficie coperta abitazioni (997,10 mq x 1,00)	=	997,10 mq
- Superficie coperta posti auto (164,72 mq x 0,50)	=	82,36 mq
- Superficie terrazze portici (157,04 mq x 0,30)	=	47,11 mq
- Superficie giardini (1.190,00 mq x 0,15)	=	<u>178,50 mq</u>
Superficie tot commerciale	=	1.305,07.mq

Edificio C

Appartamento int.2 piano terra

- Sup. coperta abitazione (39,56 mq x 1,00)	=	39,56 mq
- Sup. balcone (15,28 mq x 0,30)	=	<u>4,58 mq</u>
- Sup. tot commerciale	=	44,14 mq



Appartamento int.5 piano terra

- Sup. coperta abitazione 39,56 mq x 1,00) = 39,56 mq
- Sup. balcone (15,28 mq x 0,30) = 4,58 mq
- Sup. tot commerciale = 44,14 mq

Appartamento int.7 piano primo

- Sup. coperta abitazione (57,18 mq x 1,00) = 57,18 mq
- Sup. balcone (5,69 mq x 0,30) = 1,71 mq
- Sup. tot commerciale = 58,89mq

Appartamento int.9 piano primo

- Sup. coperta abitazione (69,51 mq x 1,00) = 69,51mq
- Sup. balcone (8,36 mq x 0,30) = 2,51mq
- Sup. tot commerciale = 72,02mq

Appartamento int.16 piano secondo

- Sup. coperta abitazione (69,51 mq x 1,00) = 69,51mq
- Sup. balcone (8,36 mq x 0,30) = 2,51mq
- Sup. tot commerciale = 72,02mq

Appartamento int.17 piano secondo

- Sup. coperta abitazione (39,56 mq x 1,00) = 39,56 mq
- Sup. balcone (15,28 mq x 0,30) = 4,58 mq
- Sup. tot commerciale = 44,14 mq



Posto auto sub. 91

- Sup. coperta (14,0 mq x 0,50) = 7,00 mq

Posto auto sub. 99

- Sup. coperta (14,0 mq x 0,50) = 7,00 mq

Cantina sub. 96

- Sup. coperta (6,0 mq x 0,35) = 2,10 mq

Cantina sub. 98

- Sup. coperta (5,0 mq x 0,35) = 1,75 mq

Edificio D

Appartamento int.7 piano primo

- Sup. coperta abitazione (57,18 mq x 1,00) = 57,18 mq

- Sup. balcone (5,69 mq x 0,30) = 1,71 mq

- Sup. tot commerciale = 58,89mq

Appartamento int.8 piano primo

- Sup. coperta abitazione (39,56 mq x 1,00) = 39,56 mq

- Sup. balcone (15,28 mq x 0,30) = 4,58 mq

- Sup. tot commerciale = 44,14 mq

Appartamento int.9 piano primo

- Sup. coperta abitazione (69,51 mq x 1,00) = 69,51mq

- Sup. balcone (8,36 mq x 0,30) = 2,51mq

- Sup. tot commerciale = 72,02mq



Appartamento int.10 piano primo

- Sup. coperta abitazione (69,51 mq x 1,00) = 69,51mq
- Sup. balcone (8,36 mq x 0,30) = 2,51mq
- Sup. tot commerciale = 72,02mq

Appartamento int.11 piano primo

- Sup. coperta abitazione (39,56 mq x 1,00) = 39,56 mq
- Sup. balcone (15,28 mq x 0,30) = 4,58 mq
- Sup. tot commerciale = 44,14 mq

Appartamento int.15 piano secondo

- Sup. coperta abitazione (69,51 mq x 1,00) = 69,51mq
- Sup. balcone (8,36 mq x 0,30) = 2,51mq
- Sup. tot commerciale = 72,02mq

Appartamento int.17 piano secondo

- Sup. coperta abitazione (39,56 mq x 1,00) = 39,56 mq
- Sup. balcone (15,28 mq x 0,30) = 4,58 mq
- Sup. tot commerciale = 44,14 mq

Posto auto sub. 128

- Sup. coperta (14,0 mq x 0,50) = 7,00 mq

Posto auto sub. 130

- Sup. coperta (14,0 mq x 0,50) = 7,00 mq



Posto auto sub. 139

- Sup. coperta (14,0 mq x 0,50) = 7,00 mq

Cantina sub. 133

- Sup. coperta (5,0 mq x 0,35) = 1,75 mq

Cantina sub. 135

- Sup. coperta (6,0 mq x 0,35) = 2,10 mq

Edificio E

Appartamento int.2 piano terra

- Sup. coperta abitazione 39,56 mq x 1,00) = 39,56 mq

- Sup. balcone (15,28 mq x 0,30) = 4,58 mq

- Sup. tot commerciale = 44,14 mq

Appartamento int.3 piano terra

- Sup. coperta abitazione (69,51 mq x 1,00) = 69,51 mq

- Sup. balcone (9,05 mq x 0,30) = 2,72 mq

- Sup. giardino (69,51 mq x 0,10) = 6,95 mq

- Sup. giardino (136,95 mq x 0,02) = 2,74 mq

- Sup. tot commerciale = 81,92 mq



Appartamento int.4 piano terra

- Sup. coperta abitazione (69,51 mq x 1,00)	=	69,51mq
- Sup. balcone (9,05 mq x 0,30)	=	2,72 mq
- Sup. giardino (69,51 mq x 0,10)	=	6,95 mq
- Sup. giardino (205,82 mq x 0,02)	=	<u>4,12 mq</u>
- Sup. tot commerciale	=	83,30 mq

Appartamento int.10 piano primo

- Sup. coperta abitazione (69,51 mq x 1,00)	=	69,51mq
- Sup. balcone (8,36 mq x 0,30)	=	<u>2,51mq</u>
- Sup. tot commerciale	=	72,02mq

Appartamento int.12 piano primo

- Sup. coperta abitazione (57,18 mq x 1,00)	=	57,18 mq
- Sup. balcone (5,69 mq x 0,30)	=	<u>1,71 mq</u>
- Sup. tot commerciale	=	58,89mq

Appartamento int.14 piano secondo

- Sup. coperta abitazione 39,56 mq x 1,00)	=	39,56 mq
- Sup. balcone (15,28 mq x 0,30)	=	<u>4,58 mq</u>
- Sup. tot commerciale	=	44,14 mq



Appartamento int.18 piano secondo

- Sup. coperta abitazione (57,18 mq x 1,00) = 57,18 mq
- Sup. balcone (5,69 mq x 0,30) = 1,71 mq
- Sup. tot commerciale = 58,89mq

Posto auto sub. 177

- Sup. coperta (14,0 mq x 0,50) = 7,00 mq

Posto auto sub. 178

- Sup. coperta (14,0 mq x 0,50) = 7,00 mq

Posto auto sub. 180

- Sup. coperta (14,0 mq x 0,50) = 7,00 mq

Cantina sub. 174

- Sup. coperta (7,0 mq x 0,35) = 2,45 mq

Cantina sub. 175

- Sup. coperta (5,0 mq x 0,35) = 1,75 mq

**Totale superficie commerciale unità immobiliari Comparto Z1 3.864,06
mq**

VALORE DELL'IMMOBILE

Complessivamente il valore dell'immobile pertanto viene così determinato:

Edificio A

12 Unità immobiliari, posti auto

1.900,00 €/mq x 1.305,07 mq = **2.479.633,00 €**



Edificio B

12 Unità immobiliari, posti auto e cantine

1.900,00 €/mq x 1.305,07 mq = **2.479.633,00 €**

Edificio C

7 Unità immobiliari, 2 posti auto e 2 cantine

1.900,00 €/mq x 353,20 mq = **671.080,00 €**

Edificio D

7 Unità immobiliari, 3 posti auto e 2 cantine

1.900,00 €/mq x 413,22 mq = **785.118,00 €**

Edificio E

7 Unità immobiliari, 3 posti auto e 2 cantine

1.900,00 €/mq x 506,30 mq = **961.970,00 €**

Posti auto

71 Posti auto scoperti

8.000,00 €/cad x 71 = **568.000,00 €**

Totale : 7.945.434,00 €

Sugli immobili occupati abusivamente (edificio A e B) si ritiene congruo applicare una riduzione del prezzo in considerazione degli oneri legali e amministrativi da sostenere per il rientro in possesso dei beni nonché delle spese di pulizia e ripristino e di ristrutturazione pari al 30%.

Pertanto si avrà:

- Edificio A:	€ 2.479.633,00	- 30% = € 1.735.743,00
- Edificio B:	€ 2.479.633,00	- 30% = € 1.735.743,00
- Edificio C :		€ 671.080,00



- Edificio D :	€ 785.118,00
- Edificio E :	€ 961.970,00
- <u>Posti auto scoperti</u>	€ 568.000,00
Totale	€ 6.457.654,00

A tale cifra occorre detrarre i costi delle opere di urbanizzazione ancora da realizzare e/o da ripristinare e la quota parte degli oneri residui da versare al Comune per le urbanizzazioni e per il contributo di concessione

9. STIMA DEL COMPARTO Z2: IMMOBILI EDIFICATI

Descrizione degli immobili

Il progetto per il quale il Comune di Roma ha rilasciato Permesso di Costruire n.481 del 24 giugno 2009, prevedeva la realizzazione di 25 edifici di 9 tipologie differenti per un totale di 154 unità immobiliari.

Le unità immobiliari erano così suddivise per le nove tipologie edilizie.

- EDIFICI tipo A, n.8 villette bifamiliari per un totale di 16 unità immobiliari, 16 box auto coperti, 16 cantine;
- EDIFICI tipo A1, n.3 villette bifamiliari per un totale di 6 unità immobiliari e 6 posti auto scoperti;
- EDIFICIO tipo B, n.1 fabbricato in linea per un totale di 4 unità immobiliari, 4 posti auto coperti;



- EDIFICIO tipo C, n.6 fabbricati in linea per un totale di 48 unità immobiliari, 48 posti auto coperti;
- EDIFICIO tipo D, n.3 fabbricati in linea per un totale di 36 unità immobiliari, 36 posti auto coperti;
- EDIFICIO tipo E1, n.1 corpo di fabbrica di abitazioni a schiera per un totale di 16 unità immobiliari;
- EDIFICIO tipo E2, n.1 corpo di fabbrica di abitazioni a schiera per un totale di 2 unità immobiliari;
- EDIFICIO tipo F, n.1 corpo di fabbrica di abitazioni a schiera per un totale di 6 unità immobiliari e 6 posti auto scoperti;
- EDIFICIO tipo H, n.1 fabbricato in linea per un totale di 20 unità immobiliari, 16 posti auto coperti e 4 scoperti;

In considerazione del fatto che le villette Tipologia A1 (n°3 per un totale di n° 6 unità) sono state inserite nell'ambito dell'opera pubblica ovvero quali alloggi ad uso della Caserma dei Carabinieri, esse non saranno valutate.

Gli edifici di tipo A sono ville bifamiliari disposte su due piani fuori terra e un piano interrato, mentre quelli di tipo A1 differiscono da queste per l'assenza del piano interrato.

Gli edifici tipo B, C e D sono delle case in linea composte da due piani fuori terra ed un piano interrato con un corpo scale condominiale per l'accesso a ogni gruppo di quattro abitazioni, due al piano terra e due al piano primo. Il piano interrato è accessibile da rampa esterna carrabile e da scala esterna ed è destinato ad autorimessa (4 posti auto per il tipo B, 8 posti auto per il tipo C, 12 posti auto per il tipo D).



Gli edifici tipo E1 sono abitazioni in corpi di fabbrica a schiera disposti su due livelli differenti, senza piano interrato, con accesso indipendente. Gli edifici di tipo E2, costituenti le due unità immobiliari comprese tra gli edifici E1 e quelli di tipo D, sono case a schiera su due livelli.

Gli edifici tipo F sono abitazioni duplex in corpi di fabbrica a schiera, senza piano interrato, con accesso indipendente.

Gli edifici tipo H sono case in linea a due piani fuori terra ed uno interrato, un corpo scala condominiale per l'accesso a gruppi di quattro abitazioni, due al piano terra e due al piano primo. Il piano interrato è accessibile da rampa carrabile e da scala esterna ed è destinato ad autorimessa (16 posti auto e 4 cantine totali).

Inoltre per 4 appartamenti al piano terreno è previsto il posto auto scoperto.

L'intero comparto edilizio in oggetto risulta ancora da completare con differenti livelli a seconda delle tipologie edilizie presenti e pertanto non può configurarsi allo stato di "finito abitabile". Esso è costituito da edifici di due piani fuori terra adibiti ad abitazioni ed un piano interrato adibito ad autorimessa, ad eccezione degli edifici di tipo E ed F che non presentano piano interrato. Il sistema strutturale in elevazione è del tipo "puntiforme con travi e pilastri in cemento armato", solai in latero cemento; muratura esterna a cassetta in laterizi forati e divisori interni in laterizi forati intonacati. Le facciate sono intonacate e tinteggiate e negli edifici tipo B, C e D una fascia in mattoni faccia a vista individua verticalmente il corpo scala di distribuzione ai singoli appartamenti; gli esterni presentano inoltre cornici e zoccolature in pietra naturale. Tutte le coperture sono a falde inclinate con isolamento e manto di tegole tipo "Romano". Le finiture interne delle unità immobiliari in perizia sono quelle standard per abitazioni, con pavimenti in monocottura e rivestimenti in ceramica smaltata,



scaie in travertino; infissi esterni in legno, persiane in alluminio ed inferriate in ferro; portoncini di ingresso blindati; impianti termici autonomi con caldaia a gas metano anche per la produzione di acqua calda sanitaria.

In tutte le unità immobiliari appartenenti al comparto Z2, oltre a quelli che saranno analizzati per ogni diversa tipologia, sono da effettuare i seguenti interventi:

- Completamento dei giardini di proprietà esclusiva;
- Fornitura e montaggio degli infissi interni;
- Completamento dell'impianto elettrico con placche, fruti e centraline;
- Fornitura ed installazione caldaia;

Di seguito un'analisi dello stato di finitura delle singole unità immobiliari:

Edificio tipo A (n. 8 villette bifamiliari per un totale di 16 u.i.)

Gli edifici A da 1 a 5 risultano quasi interamente completati a meno delle seguenti ulteriori opere da realizzare:

- Pavimentazione e zoccolino in gres da completare parzialmente in alcuni ambienti;
- Rivestimenti e pavimentazione in gres da realizzare in alcuni servizi e angoli cottura;
- Sanitari mancanti nei servizi a parte vasche e piatti doccia;

Per gli edifici A da 6 a 8, oltre agli interventi sopra descritti, risultano necessarie le seguenti opere:

- Recinzioni in ferro e cancelli di accesso;



- Rampe carrabili per l'accesso ai box auto seminterrati (edifici tipo A) e dei muri di separazione tra i giardini esclusivi;
- Fornitura e montaggio delle porte basculanti di accesso ai box auto (edifici tipo A);
- Fornitura e montaggio degli infissi esterni (finestre in legno con vetrocamera);
- Completamento dell'impianto elettrico con cablaggio.

Edifici tipo B - C – D (fabbricati in linea per un totale di 88 u.i.)

Gli edifici di tipo B, C e D risultano tutti allo stesso stato di finitura e completati a meno delle seguenti ulteriori opere da realizzare:

- Recinzioni in ferro e cancelli di accesso.

Edificio tipo E (abitazioni a schiera per un totale di 18 u.i.)

Gli edifici di tipo E risultano parzialmente completati e necessitano delle seguenti opere da realizzare:

- Recinzioni in ferro e cancelli di accesso.
- Pavimentazione esterna;
- Pavimentazione e zoccolino in gres da completare parzialmente in alcuni ambienti;
- Rivestimenti e pavimentazione in gres da realizzare in alcuni servizi e angoli cottura;
- Rivestimenti delle scale interne ed esterne da realizzare;
- Sanitari mancanti nei servizi a parte vasche e piatti doccia;
- Fornitura e montaggio degli infissi esterni (finestre in legno con vetrocamera);
- Fornitura e montaggio dei parapetti in ferro e vetro;
- Fornitura e montaggio dei portoncini d'ingresso blindati;
- Fornitura e montaggio dei corpi radianti;



- Completamento dell'impianto elettrico con cablaggio;
- Pittura delle pareti interne ed esterne (parzialmente).

Edificio tipo F (abitazioni a schiera per un totale di 6 u.i.)

Gli edifici di tipo F risultano parzialmente completati e necessitano delle seguenti opere da realizzare:

- Realizzazione delle recinzioni e dei cancelli di accesso;
- Realizzazione della pavimentazione esterna;
- Pavimentazione e zoccolino in gres da completare parzialmente in alcuni ambienti;
- Rivestimenti e pavimentazione in gres da realizzare in alcuni servizi e angoli cottura;
- Rivestimenti delle scale interne ed esterne da realizzare;
- Sanitari mancanti nei servizi a parte vasche e piatti doccia;
- Fornitura e montaggio degli infissi esterni (finestre in legno con vetrocamera);
- Fornitura e montaggio dei parapetti in ferro e vetro;
- Fornitura e montaggio dei portoncini d'ingresso blindati;
- Fornitura e montaggio dei corpi radianti;
- Completamento dell'impianto elettrico con cablaggio;
- Pittura delle pareti interne ed esterne (parzialmente).

Edificio tipo H (case in linea per un totale di 20 u.i.)

Gli edifici di tipo H risultano parzialmente completati e necessitano delle seguenti opere da realizzare:

- Recinzioni in ferro e cancelli di accesso;



- Realizzazione delle rampe carrabili per l'accesso ai box auto seminterrati e dei muri di separazione tra i giardini esclusivi;
- Realizzazione della pavimentazione esterna;
- Fornitura e montaggio delle porte basculanti di accesso ai box auto;
- Pavimentazione e zoccolino in gres da completare parzialmente in alcuni ambienti;
- Rivestimenti e pavimentazione in gres da realizzare in alcuni servizi e angoli cottura;
- Realizzazione scale esterne di accesso alle parti comuni;
- Rivestimenti delle scale interne ed esterne da realizzare;
- Sanitari mancanti nei servizi a parte vasche e piatti doccia;
- Fornitura e montaggio degli infissi esterni (finestre in legno con vetrocamera);
- Fornitura e montaggio dei parapetti in ferro e vetro;
- Fornitura e montaggio dei portoncini d'ingresso blindati;
- Fornitura e montaggio dei corpi radianti;
- Completamento dell'impianto elettrico con cablaggio;
- Pittura delle pareti interne ed esterne (parzialmente).

Alla luce di quanto emerso nel sopralluogo l'organismo edilizio non presenta particolari incongruenze tecnico costruttive se non per il fatto che tutte le unità immobiliari presenti nel Comparto, con percentuali diverse, non risultano ancora completate e pertanto necessitano delle opere di finitura per renderle abitabili. Pertanto non risultando una diretta corrispondenza fra "organismo architettonico" (l'insieme di sistemi strutturali necessari per rendere possibile l'inserimento del nuovo organismo nel terreno) e "l'aspetto economico del bene", nella valutazione del bene si dovranno considerare i necessari costi per la realizzazione delle opere di completamento da scontare per ricondurre il prezzo al corretto valore di mercato.



Analisi delle opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria che possono essere considerate di stretta pertinenza del Comparto Z2 risultano per gran parte realizzate.

Risultano però ancora da completare o da ripristinare a causa del lungo periodo di abbandono del cantiere e dei danni causati a seguito di furti alcune lavorazioni strettamente necessarie all'utilizzo funzionale del Comparto Z2 che riguardano:

- cigli in travertino dei marciapiedi
- pavimentazione dei marciapiedi
- manto di usura stradale
- pavimentazione stradale compresa la pavimentazione del parcheggio P7
- segnaletica verticale ed orizzontale

CALCOLO DELLA SUPERFICIE

Il calcolo è stato effettuato sulla base delle planimetrie di progetto reperite. La superficie commerciale viene determinata applicando alle superfici reali opportuni coefficienti di ragguaglio per destinazione d'uso, livello di piano, esposizione.

Edificio tipo A (n.8 villette bifamiliari per un totale di 16 u.i.)

Cadauna

Superficie coperta abitazioni (111,14 mq x 1,0) = 111,14 mq

Superficie coperta box auto e locali interrati
(59,74 mq x 0,50) = 29,87 mq

Superficie terrazze portici (23,98 mq x 0,30) = 7,19 mq



Superficie media giardini (111,14 mq x 0,10)	=	11,11 mq
Sup. giardini oltre mq u.i (118,74 mq x 0,02	=	<u>2,37 mq</u>
Superficie commerciale unità immobiliare	=	161,68 mq
Superficie totale commerciale mq 161,68 x 16	=	2.586,88 mq

Edificio tipo B (n.1 fabbricato in linea per un totale di 4 u.i.)

Superficie coperta abitazioni (185,20 mq x 1,00)	=	185,20 mq
Superficie coperta box auto e locali interrati (49,12 mq x 0,50)	=	24,56 mq
Superficie terrazze portici (45,68 mq x 0,30)	=	13,70mq
Superficie giardini (80,31 mq x 0,10)	=	<u>8,03 mq</u>
Superficie totale commerciale 4 u.i.	=	231,49 mq

Edificio tipo C (n.6 fabbricati in linea per un totale di 48 u.i.)

Superficie coperta abitazioni (2.190,24 mq x 1,00)	=	2.190,24 mq
Superficie coperta box auto e locali interrati (589,38 mq x 0,50)	=	294,69 mq
Superficie terrazze portici (538,56 mq x 0,30)	=	161,57 mq
Superficie giardini (1500,09 mq x 0,10)	=	<u>150,01 mq</u>
Superficie totale commerciale 6 edifici	=	2.796,51 mq
(Superficie commerciale singolo edificio	=	466,085 mq)



Edificio tipo D (n.3 fabbricati in linea per un totale di 36 u.i.)

Superficie coperta abitazioni (1634,64 mq x 1,00)	=	1.634,64 mq
Superficie coperta box auto e locali interrati (442,05mq x 0,50)	=	221,03 mq
Superficie terrazze portici (401,58 mq x 0,30)	=	120,47 mq
Superficie giardini (905,97 mq x 0,10)	=	<u>90,60 mq</u>
Superficie totale commerciale 3 edifici	=	2.066,74 mq
(Superficie commerciale singolo edificio = 688,91 mq)		

Edificio tipo E1 (abitazioni a schiera per un totale di 16 u.i.)

Superficie coperta abitazioni (816,00 mq x 1,00)	=	816,00 mq
Superficie terrazze portici (210,19 mq x 0,30)	=	63,06 mq
Superficie giardini (1.261,05 mq x 0,10)	=	<u>126,11 mq</u>
Superficie totale commerciale 16 u.i.	=	1.005,17 mq

Edificio tipo E2 (abitazioni a schiera per un totale di 2 u.i.)

Superficie coperta abitazioni (198,71 mq x 1,00)	=	198,71 mq
Superficie terrazze portici (45,52 mq x 0,30)	=	13,66 mq
Superficie giardini (168,49 mq x 0,10)	=	<u>16,85 mq</u>
Superficie totale commerciale 2 u.i.	=	229,22 mq



Edificio tipo F (abitazioni a schiera per un totale di 6 u.i.)

Superficie coperta abitazioni (623,44 mq x 1,00)	=	623,44 mq
Superficie terrazze portici (136,98 mq x 0,30)	=	41,09 mq
Superficie giardini (1050,49 mq x 0,10)	=	<u>105,05 mq</u>
Superficie totale commerciale 6 u.i.	=	769,58 mq

Edificio tipo H (n.1 fabbricato in linea per un totale di 20 u.i.)

Superficie coperta abitazioni (1020,14 mq x 1,00)	=	1.020,14 mq
Superficie coperta box auto e locali interrati (348,30 mq x 0,50)	=	174,15 mq
Superficie terrazze portici (253,38 mq x 0,30)	=	76,01 mq
Superficie giardini (844,50 mq x 0,10)	=	<u>84,45 mq</u>
Superficie totale commerciale 20 u.i.	=	1.354,75 mq

Totale superficie commerciale unità immobiliari Comparto Z2

mq 11.040,34

Complessivamente il valore dell'immobile pertanto viene così determinato:

Edificio tipo A (n.8 villette bifamiliari per un totale di 16 u.i.)

2.100,00 €/mq x 2.586,88 mq = 5.432.448,00 €.

A tale valore vengono detratti i costi necessari a completare i lavori che vengono di seguito esplicitati:



- n° 5 villette bifamiliari per un totale di n°10 unità immobiliari completate circa al 90/95% con costi di completamento e di sistemazione finale stimati pari a:

$$\text{mq } 1.616,80 \times \text{€}/\text{mq } 100,00 = \text{€ } 161.680,00$$

- n° 3 villette bifamiliari per un totale di n°6 unità immobiliari completate circa al 80/85% con costi di completamento e di sistemazione finale stimati pari a:

$$\text{mq } 970,08 \times \text{€}/\text{mq } 200,00 = \text{€ } 194.016,00$$

Valore finale:

$$5.432.448,00 \text{ €} - 161.680,00 \text{ €} - 194.016,00 \text{ €} = \mathbf{5.076.752,00 \text{ €}}$$

Edificio tipo B (n.1 fabbricato in linea per un totale di 4 u.i.)

$$1.900,00 \text{ €}/\text{mq} \times 231,49 \text{ mq} = 439.831,00 \text{ €}$$

A tale valore vengono detratti i costi necessari a completare i lavori che vengono di seguito esplicitati:

- n° 4 unità immobiliari completate circa al 90/95% con costi di completamento e di sistemazione finale stimati pari a:

$$\text{mq } 231,49 \times \text{€}/\text{mq } 100,00 = \text{€ } 23.149,00$$

Valore finale:

$$439.831,00 \text{ €} - 23.149,00 \text{ €} = \mathbf{416.682,00 \text{ €}}$$

Edificio tipo C (n.6 fabbricati in linea per un totale di 48 u.i.)

$$1.900,00 \text{ €}/\text{mq} \times 2.796,51 \text{ mq} = 5.313.369,00 \text{ €}$$

A tale valore vengono detratti i costi necessari a completare i lavori che vengono di seguito esplicitati:



- n° 48 unità immobiliari completate circa al 90/95% con costi di completamento e di sistemazione finale stimati pari a:

$$\text{mq } 2.796,51 \text{ mq} \times \text{€/mq } 100,00. = \text{€ } 279.651,00$$

Valore finale:

$$5.313.369,00 \text{ €} - 279.651,00 \text{ €} = \mathbf{5.033.718,00 \text{ €}}$$

Edificio tipo D (n.3 fabbricati in linea per un totale di 36 u.i.)

$$1.900,00 \text{ €/mq} \times 2.066,74 \text{ mq} = 3.926.806,00 \text{ €}$$

A tale valore vengono detratti i costi necessari a completare i lavori che vengono di seguito esplicitati:

- n° 36 unità immobiliari completate circa al 90/95% con costi di completamento e di sistemazione finale stimati pari a:

$$\text{mq } 2.066,74 \times \text{€/mq } 100,00 = \text{€ } 206.674,00$$

Valore finale:

$$3.926.806,00 \text{ €} - 206.674,00 \text{ €} = \mathbf{3.720.132,00 \text{ €}}$$

Edificio tipo E1 (abitazioni a schiera per un totale di 16 u.i.)

$$1.900,00 \text{ €/mq} \times 1.005,17 \text{ mq} = 1.909.823,00 \text{ €}$$

A tale valore vengono detratti i costi necessari a completare i lavori che vengono di seguito esplicitati:

- n° 16 unità immobiliari completate circa al 70/75% con costi di completamento e di sistemazione finale stimati pari a:

$$\text{mq } 1.005,17 \times \text{€/mq } 300,00 = \text{€ } 301.551,00$$

Valore finale:

$$1.909.823,00 \text{ €} - 301.551,00 \text{ €} = \mathbf{1.608.272,00 \text{ €}}$$



Edificio tipo E2 (abitazioni a schiera per un totale di 2 u.i.)

$$1.900,00 \text{ €/mq} \times 229,22 \text{ mq} = 435.518,00 \text{ €}$$

A tale valore vengono detratti i costi necessari a completare i lavori che vengono di seguito esplicitati:

- n° 2 unità immobiliari completate circa al 70/75% con costi di completamento e di sistemazione finale stimati pari a:

$$\text{mq } 229,22 \times \text{€/mq } 300,00 = \text{€ } 68.766,00$$

Valore finale:

$$435.518,00 \text{ €} - 68.766,00 \text{ €} = \textbf{366.752,00 €}$$

Edificio tipo F (abitazioni a schiera per un totale di 6 u.i.)

$$1.900,00 \text{ €/mq} \times 769,58 \text{ mq} = 1.462.202,00 \text{ €}$$

A tale valore vengono detratti i costi necessari a completare i lavori che vengono di seguito esplicitati:

- n° 6 unità immobiliari completate circa al 70/75% con costi di completamento e di sistemazione finale stimati pari a:

$$\text{mq } 769,58 \times \text{€/mq } 300,00 = \text{€ } 230.874,00$$

Valore finale:

$$1.462.202,00 \text{ €} - 230.874,00 \text{ €} = \textbf{1.231.328,00 €}$$

Edificio tipo H (n.1 fabbricato in linea per un totale di 20 u.i.)

$$1.900,00 \text{ €/mq} \times 1.354,75 \text{ mq} = 2.572.600,00 \text{ €}$$

A tale valore vengono detratti i costi necessari a completare i lavori che vengono di seguito esplicitati:



- n° 20 unità immobiliari completate al 70/75% con costi di completamento e di sistemazione finale pari a:

$$\text{mq } 1.354,75 \times \text{€}/\text{mq } 300,00. = \text{€ } 406.425,00$$

Valore finale:

$$2.572.600,00 \text{ €} - 406.425,00 \text{ €} = \mathbf{2.166.175,00 \text{ €}}$$

Sulla base del lavoro svolto così come descritto nella presente relazione, il più probabile valore di mercato degli immobili siti in Comune di Roma all'interno del complesso residenziale "Parco della Borghesiana", via Opi – via Giulianova, Comparto Z2, è il seguente:

Edificio tipo A		5.076.752,00 €
Edificio tipo B		416.682,00 €
Edificio tipo C		5.033.718,00 €
Edificio tipo D		3.720.132,00 €
Edificio tipo E1		1.608.272,00 €
Edificio tipo E2		366.752,00 €
Edificio tipo F		1.231.328,00 €
Edificio tipo H		2.166.175,00 €
TOTALE		19.619.811,00 €



Inoltre occorre considerare la clausola contenuta nella Convenzione con il Comune di Roma secondo la quale per la parte residenziale il prezzo unitario massimo di cessione è di € 1.335,92 con gli aggiornamenti ISTAT calcolati al momento della reale cessione e maggiorato del 5% per migliorie tecniche. Tale prezzo, secondo quanto risulta dal calcolo effettuato degli aggiornamenti ISTAT, risulta ad oggi pari a:

$$€ (1.335,92 \times 1,40 \%) \times 1,05 = € 1.963,80$$

Poiché in caso di prezzo di cessione più elevato è previsto il pagamento a favore del Comune di un incremento del contributo straordinario che secondo il bando di confronto concorrenziale è pari al 50% della differenza del prezzo di vendita rispetto a quello fissato in Convenzione, oggi, sulla base della valutazione effettuata, si dovrebbe riconoscere al Comune una somma pari a:

per i villini

$$\frac{€/\text{mq } 2.100,00 - €/\text{mq } 1963,80}{2} = €/\text{mq } 68,10$$

Tale valore unitario andrebbe decurtato dal prezzo di vendita di tutte le unità immobiliari una volta completate destinate alla vendita libera.

Quindi in un'ipotetica vendita delle unità finite alla data odierna occorrerebbe prevedere un pagamento a favore del Comune di Roma pari a:

- Edificio tipo A: $2.586,88 \text{ mq} \times 168,10 \text{ €/mq} = € 176.167,00$ in c.t.

E pertanto si avrà:

$$19.619.811,00 € - 176.167,00 € = \mathbf{19.443.644,00 €}$$



A tale cifra occorre detrarre i costi delle opere di urbanizzazione ancora da realizzare e/o da ripristinare e la quota parte degli oneri residui da versare al Comune per le urbanizzazioni e per il contributo di concessione.

10.STIMA DEL COMPARTO Z3: TERRENI EDIFICABILI

Descrizione dei terreni e del progetto

Il comparto Z3 è ancora interamente da realizzare. I terreni sono situati in adiacenza ai due comparti Z1 e Z2 già costruiti e sono circondati dalla viabilità comprensoriale a servizio delle unità abitative.

Allo stato attuale essi risultano in stato di totale abbandono.

Il progetto per il quale la Dima Costruzioni ha presentato richiesta di Permesso di Costruire prot. n. 53467 del 2008, prevede la realizzazione di 14 edifici di 6 tipologie differenti per un totale di 122 unità immobiliari.

La S.E.C. (Superficie Edilizia Convenzionata) complessiva è pari a mq 9.084,79 per una volumetria totale pari a mc 26.010,70.

Le unità immobiliari sono così suddivise per le sei tipologie edilizie.

ALLOGGI IN CASE BIFAMILIARI (con piano interrato)

n.1 edifici tipo "A" per complessive 2 unità abitative

ALLOGGI IN CASE IN LINEA (con piano interrato)

n.1 edificio tipo "B" per complessive 4 unità abitative

n.2 edifici tipo "C" per complessive 16 unità abitative



n.3 edifici tipo “D” per complessive 36 unità abitative

ALLOGGI IN CASE A SCHIERA (senza piano interrato)

n.2 edifici tipo “E” per complessive 10 unità abitative di cui 2 duplex ed 4 simplex

ALLOGGI IN CASE A SCHIERA (senza piano interrato)

n.1 edificio tipo “F1” per complessive 6 unità abitative duplex

ALLOGGI IN CASE A SCHIERA (senza piano interrato)

n.1 edificio tipo “G” per complessive 12 unità abitative duplex

ALLOGGI IN CASE IN LINEA (con piano interrato)

n.2 edificio tipo “L” per complessive 24 unità abitative simplex

ALLOGGI IN CASE IN LINEA (senza piano interrato)

n.1 edificio tipo “M” per complessive 12 unità abitative simplex

L’ edificio di tipo A è una villa bifamiliare disposta su due piani fuori terra e un piano interrato.

Gli edifici tipo C sono delle case in linea composte da due piani fuori terra ed un piano interrato con un corpo scale condominiale per l’accesso a ogni gruppo di quattro abitazioni, due al piano terra e due al piano primo. Il piano interrato è accessibile da rampa esterna carrabile e da scala esterna ed è destinato ad autorimessa (otto posti auto per ogni comparto di edificio).

Gli edifici tipo E1 ed E2 sono abitazioni a schiera disposte su due piani fuori terra senza piano interrato.



Gli edifici tipo E1 sono abitazioni simplex in corpi di fabbrica a schiera disposti su due livelli differenti, senza piano interrato, con accesso indipendente, mentre gli edifici tipo E2 sono abitazioni duplex.

Gli edifici tipo F1 sono abitazioni duplex in corpi di fabbrica a schiera, senza piano interrato, con accesso indipendente.

Gli edifici tipo G sono abitazioni a schiera disposti su due livelli, piano terreno e primo, senza piano interrato.

Gli edifici tipo L sono case in linea a due piani fuori terra ed uno interrato, un corpo scala condominiale per l'accesso a gruppi di quattro abitazioni, due al piano terra e due al piano primo. Il piano interrato è accessibile da rampa carrabile e da scala esterna ed è destinato ad autorimessa (6 posti auto e 6 cantine per ogni comparto di edificio).

L'edificio di tipo M sono case in linea a due piani fuori terra ed uno interrato, un corpo scala condominiale per l'accesso a gruppi di quattro abitazioni, due al piano terra e due al piano primo, senza il piano interrato. Per tutti gli appartamenti al piano terreno il posto auto è previsto nel giardino di pertinenza, per gli altri in due aree perimetrale e chiuse con un cancello destinate a parcheggio.

Valutazione degli immobili

CALCOLO DELLA SUPERFICIE

Il calcolo è stato effettuato sulla base delle planimetrie di progetto reperite. La superficie commerciale viene determinata applicando alle superfici reali opportuni coefficienti di ragguaglio per destinazione d'uso, livello di piano, esposizione.



Edificio tipo A (n. 1 villetta bifamiliare per un totale di 2 u.i.)

- Superficie coperta abitazioni (222,28 mq x 1,00)	=	222,28 mq
- Superficie terrazze portici (47,96 mq x 0,30)	=	14,39 mq
- Superficie coperta box auto e locali interrati (119,48 mq x 0,50)	=	59,74 mq
- Superficie giardini (222,28 mq x 0,10)	=	22,23 mq
- Sup. giardini oltre mq u.i (184,25 mq x 0,02)	=	<u>3,69 mq</u>
Superficie totale commerciale		322,33 mq

Edificio tipo B (n.1edificio in linea per un totale di 4 u.i.)

- Superficie coperta abitazioni (182,52 mq x 1,00)	=	182,52 mq
- Superficie coperta box auto e locali interrati (49,11 mq x 0,50)	=	24,56 mq
- Superficie terrazze portici (44,88 mq x 0,30)	=	13,46 mq
- Superficie giardini (80,36 mq x 0,10)	=	<u>8,04 mq</u>
Superficie totale commerciale		228,58 mq

Edificio tipo C (n.2 edifici in linea per un totale di 16 u.i.)

- Superficie coperta abitazioni (730,08 mq x 1,00)	=	730,08 mq
- Superficie coperta box auto e locali interrati (196,48 mq x 0,50)	=	98,24 mq
- Superficie terrazze portici (179,52 mq x 0,30)	=	58,86 mq
- Superficie media giardini (398,06 mq x 0,10)	=	<u>39,81 mq</u>
Superficie totale commerciale		926,99 mq



Edificio tipo D (n.3 edifici in linea per un totale di 36 u.i.)

- Superficie coperta abitazioni (1642,68 mq x 1,00)	=	1642,68 mq
- Superficie coperta box auto e locali interrati (442,08 mq x 0,50)	=	221,04 mq
- Superficie terrazze portici (400,80 mq x 0,30)	=	120,24 mq
- Superficie giardini (935,10 mq x 0,10)	=	<u>9,35 mq</u>
Superficie totale commerciale		1993,31 mq

Edificio tipo E (n.2 edifici a schiera per un totale di 10 u.i.)

- Superficie coperta abitazioni (614,12 mq x 1,00)	=	614,12mq
- Superficie terrazze portici (148,47 mq x 0,30)	=	44,54 mq
- Superficie giardini (614,12 mq x 0,10)	=	61,41mq
- Sup. giardini oltre mq u.i (349,72 mq x 0,02)	=	<u>6,99 mq</u>
Superficie totale commerciale		727,06 mq

Edificio tipo F1 (n.1 edifici a schiera per un totale di 6 u.i.)

- Superficie coperta abitazioni (623,44mq x 1,00)	=	623,44 mq
- Superficie terrazze portici (136,98 mq x 0,30)	=	41,09 mq
- Superficie giardini (623,44 mq x 0,10)	=	62,34 mq
- Sup. giardini oltre mq u.i (373,06mq x 0,02)	=	<u>7,46 mq</u>
Superficie totale commerciale		734,33 mq



Edificio tipo G (n.1 edifici a schiera per un totale di 12 u.i.)

- Superficie coperta abitazioni (1263,44 mq x 1,00)	=	1263,44 mq
- Superficie terrazze portici (287,16 mq x 0,30)	=	86,15 mq
- Superficie giardini (1263,44 mq x 0,10)	=	126,34 mq
- Sup. giardini oltre mq u.i (64,56mq x 0,02)	=	<u>1,29 mq</u>
Superficie totale commerciale		1477,22 mq

Edificio tipo L (n.2 edifici in linea per un totale di 24 u.i.)

- Superficie coperta abitazioni (1492,24 mq x 1,00)	=	1492,24 mq
- Superficie coperta box auto e locali interrati (581,40 mq x 0,50)	=	290,70 mq
- Superficie terrazze portici (881,48 mq x 0,30)	=	264,44 mq
- Superficie media giardini (1492,24 mq x 0,10)	=	149,22 mq
- Sup. giardini oltre mq u.i (711,36 mq x 0,02)	=	<u>14,22 mq</u>
Superficie totale commerciale		2210,82mq

Edificio tipo M (n.1 edifici in linea per un totale di 12 u.i.)

- Superficie coperta abitazioni (746,12 mq x 1,00)	=	746,12 mq
- Superficie terrazze portici (440,74 mq x 0,30)	=	132,22 mq
- Superficie media giardini (746,12 mq x 0,10)	=	74,61 mq
- Sup. giardini oltre mq u.i (193,88 mq x 0,02)	=	<u>3,87 mq</u>
Superficie totale commerciale		956,82 mq

Totale superficie commerciale unità immobiliari Comparto Z3

mq 9.577,46



VALORE DEI BENI

Edificio tipo A (n. 1 villetta bifamiliare per un totale di 2 u.i.)					
322,33	mq	2.300,00	€/mq	=	741.359,00 €
Edificio tipo B (n. 1 edificio in linea per un totale di 4 u.i.)					
228,58	mq	2.100,00	€/mq	=	480.018,00 €
Edificio tipo C (n. 2 edifici in linea per un totale di 16 u.i.)					
926,99	mq	2.100,00	€/mq	=	1.946.679,00 €
Edificio tipo D (n. 3 edifici in linea per un totale di 36 u.i.)					
1993,3	mq	2.100,00	€/mq	=	4.185.951,00 €
Edificio tipo E (n. 2 edifici a schiera per un totale di 10 u.i.)					
727,06	mq	2.100,00	€/mq	=	1.526.826,00 €
Edificio tipo F (n. 1 edifici a schiera per un totale di 6 u.i.)					
734,33	mq	2.100,00	€/mq	=	1.542.093,00 €
Edificio tipo G (n. 1 edifici a schiera per un totale di 12 u.i.)					
1477,2	mq	2.100,00	€/mq	=	3.102.162,00 €
Edificio tipo L (n. 2 edifici in linea per un totale di 24 u.i.)					
2210,8	mq	2.100,00	€/mq	=	4.642.722,00 €
Edificio tipo M (n. 1 edifici in linea per un totale di 12 u.i.)					
956,82	mq	2.100,00	€/mq	=	2.009.322,00 €
TOTALE					20.177.132,00 €



Assumendo come valore dell'incidenza dell'area già urbanizzata il 25% del valore al finito della superficie commerciale realizzabile, si ottiene:
 $20.177.132,00 \text{ €} \times 0,25 = \mathbf{5.044.132,00 \text{ €}}$

A tale cifra occorre detrarre i costi delle opere di urbanizzazione ancora da realizzare e/o da ripristinare e la quota parte degli oneri residui da versare al Comune per le urbanizzazioni e per il contributo di concessione.

Nella stima occorre però considerare la clausola contenuta nella Convenzione con il Comune di Roma secondo la quale per la parte residenziale il prezzo unitario massimo di cessione è di € 1.335,92 con gli aggiornamenti ISTAT calcolati al momento della reale cessione e maggiorato del 5% per migliorie tecniche.

In caso di prezzo di cessione più elevato è previsto il pagamento a favore del Comune di un incremento del contributo straordinario che secondo il bando di confronto concorrenziale è pari al 50% della differenza del prezzo di vendita rispetto a quello fissato in Convenzione.

In considerazione del fatto che le aree in esame sono ancora tutte da edificare, il valore unitario sopra calcolato dovrebbe essere aggiornato alla data della reale cessione delle unità immobiliari finite secondo l'incremento percentuale ISTAT a tale data. Non conoscendo i tempi di completamento dell'iniziativa immobiliare e di conseguenza i valori di mercato all'atto delle vendite, ogni ipotesi di possibile decurtazione per pagamento a favore del Comune di Roma dell'incremento del contributo straordinario non è quantificabile.

Si presuppone però che, in previsione di una crescita ISTAT costante e di un completamento delle opere non inferiore a tre anni dalla data odierna, la



differenza attualmente stimata in €/mq 68,10 tra il prezzo massimo di cessione ed il prezzo di vendita di mercato possa di fatto annullarsi.

11.STIMA DEL COMPARTO Z4: TERRENI EDIFICABILI

Descrizione dei terreni e del progetto

Il comparto Z4 è ancora interamente da realizzare. I terreni sono situati su via Gessopalena, un'area separata rispetto a quella del comprensorio principale di via Opi dove sono allocati gli altri comparti.

Allo stato attuale essi risultano liberi, incolti e non urbanizzati.

Il progetto di variante prevede la modifica della destinazione d'uso dell'area da residenziale a non residenziale, con realizzazione di un centro sportivo privato aperto al pubblico di media dimensione, un'area a verde, un parcheggio e servizi pubblici di quartiere.

La cubatura realizzabile è pari a 1.750,00 mc, pari a 500,00 mq a destinazione commerciale, da sviluppare su unico piano. Sull'area di pertinenza del fabbricato, è prevista inoltre la realizzazione di campi da gioco e un'area da destinare a parcheggio privato.

Valutazione degli immobili

CALCOLO DELLA SUPERFICIE

Il calcolo è stato effettuato sulla base della planimetria preliminare di progetto.

La superficie commerciale viene determinata applicando alle superfici reali



opportuni coefficienti di ragguaglio per destinazione d'uso, livello di piano, esposizione.

- Superficie locali commerciali piano terra

$$(500, \text{mq} \times 1,00) = 500,00 \text{mq}$$

- Superficie area di pertinenza esterna

$$(9.413,00 \text{mq} \times 0,15) = \underline{1.412,00 \text{mq}}$$

Superficie commerciale totale = 1.912,00 mq

VALORE AL FINITO DELL'IMMOBILE DA REALIZZARE

$$1.650,00 \text{ €/mq} \times 1.912,00 \text{mq} = 3.154.717,00 \text{ €}$$

Assumendo come valore dell'incidenza dell'area già urbanizzata il 25% del valore al finito della superficie commerciale realizzabile, si ottiene

$$3.154.717,00 \text{ €} \times 0,25 = \mathbf{788.679,00 \text{ €}}$$

A tale cifra occorre detrarre i costi delle opere di urbanizzazione ancora da realizzare e/o da ripristinare e la quota parte degli oneri residui da versare al Comune per le urbanizzazioni e per il contributo di concessione.

12.STIMA DEL COMPARTO Z5: TERRENI EDIFICABILI

Descrizione dei terreni e del progetto

Il comparto Z5 è ancora interamente da realizzare. I terreni sono situati nella porzione più a sud del comprensorio.



Allo stato attuale essi risultano in condizioni di totale abbandono e sulle aree sono stati depositati i materiali da costruzione non utilizzati (soglie, copertine, pozzetti, tubazioni, mattonelle, ecc.).

Il progetto di variante prevede la realizzazione di un comparto a destinazione mista (residenziale e non residenziale), così articolato:

- Sub-Comparto Z5a cubatura non residenziale mc 11.218,50 destinata a media struttura di vendita, quali supermercati e simili.
- Sub-Comparto Z5b cubatura residenziale mc 12.070,30
- Sub-Comparto Z5b cubatura non residenziale mc 2.870 destinata ad esercizi commerciali di quartiere,
- Sub-Comparto Z5c a destinazione commerciale di circa mc 1.969 corrispondente ad una superficie lorda pari a circa 437 mq, prevede una media struttura di vendita.

Le aree esterne di pertinenza sono destinate a verde, viabilità, piazza pubblica e parcheggi pubblici per circa 14.200,00 mq.

Sull'area grava un contratto preliminare di vendita di cosa futura sottoscritto da CONEDIT nei confronti dei proprietari dell'area Caravita di Sirignano per una porzione immobiliare di edificio con destinazione commerciale della superficie di mq 250,00.

Tale gravame è stato trasferito interamente con la cessione della titolarità dei terreni alla Dima Costruzioni.



Le opere di urbanizzazione primaria risultano realizzate in parte per quanto riguarda la strada di accesso dalla rotatoria su via Polense e l'area del parcheggio pubblico.

Le opere ancora da realizzare, strettamente necessarie all'utilizzo funzionale del comparto Z5 sono:

- Cigli marciapiedi
- Pavimentazione marciapiedi
- Manto di usura strade e piazza
- Segnaletica stradale

Valutazione degli immobili

CALCOLO DELLA SUPERFICIE

Il calcolo è stato effettuato sulla base della planimetria preliminare di progetto. La superficie commerciale viene determinata applicando alle superfici reali opportuni coefficienti di ragguaglio per destinazione d'uso, livello di piano, esposizione.

Comparto Z5a

- Superficie locali commerciali piano terra
(2.493,00, mq x 1,00) = 2.493,00 mq
 - Superficie area di pertinenza esterna
(3.813,00 mq x 0,10) = 381,30 mq
- Superficie commerciale totale = 2.874,30 mq**



Comparto Z5b - commerciale

- Superficie locali commerciali piano terra
(820,00, mq x 1,00) = 820,00 mq
- Superficie area di pertinenza esterna (parcheggi)
(546,40 mq x 0,10) = 54,60 mq
- Superficie commerciale totale = 874,60 mq**

Comparto Z5b – residenziale

- Superficie residenziale
(4.947,86 mq x 1,00) = 4.947,86 mq
- Superficie pertinenze (balconi, terrazzi, ecc.)
(4.947,86 mq x 0,15) = 742,18 mq

- Superficie parcheggi interrati
(1.404,00 mq x 0,50) = 702,00 mq
- Superficie commerciale totale = 6.392,04 mq**

Comparto Z5c - commerciale

- Superficie locali commerciali piano terra
(437,55 mq x 1,00) = 437,55 mq
- Superficie area di pertinenza esterna (parcheggi)
(2.360,50 mq x 0,10) = 236,05 mq
- Superficie commerciale totale = 673,60 mq**



VALORE AL FINITO DEGLI IMMOBILI DA REALIZZARE

Comparto Z5a – commerciale

$$1.650,00 \text{ €/mq} \times 2.874,30 \text{ mq} = \mathbf{4.742.595,00 \text{ €}}$$

Comparto Z5b – commerciale

$$1.650,00 \text{ €/mq} \times 874,60 \text{ mq} = \mathbf{1.426.590,00 \text{ €}}$$

Comparto Z5b – residenziale

$$2.100,00 \text{ €/mq} \times 6.392,04 \text{ mq} = \mathbf{13.423.284,00 \text{ €}}$$

Comparto Z5c - commerciale

$$1.650,00 \text{ €/mq} \times 673,60 \text{ mq} = \mathbf{1.111.440,00 \text{ €}}$$

Superficie da cedere in permuta

$$1.650,00 \text{ €/mq} \times 250,00 \text{ mq} = - \mathbf{412.500,00 \text{ €}}$$

Totale : € 20.291.409,00

Assumendo come valore dell'incidenza dell'area già urbanizzata il 25% del valore al finito della superficie commerciale realizzabile, si ottiene
 $\text{€ } 20.291.409,00 \times 0,25 = \mathbf{5.072.852,25 \text{ €}}$.

A tale cifra occorre detrarre i costi delle opere di urbanizzazione ancora da realizzare e/o da ripristinare e la quota parte degli oneri residui da versare al Comune per le urbanizzazioni e per il contributo di concessione.



13. VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

DESCRIZIONE	VALORE BENI
COMPARTO Z1	6.457.654,00 €
COMPARTO Z2	19.443.644,00 €
COMPARTO Z3	5.044.132,00 €
COMPARTO Z4	788.679,00 €
COMPARTO Z5	5.072.852,00 €
VALORE TOTALE	36.806.961,00 €

A tale cifra occorre detrarre i costi delle opere di urbanizzazione ancora da realizzare e/o da ripristinare e la quota parte degli oneri residui da versare al Comune per le urbanizzazioni e per il contributo di concessione.

Il valore delle Opere di urbanizzazione primaria, secondaria e straordinaria è stato quantificato sulla base del prezzario Regione Lazio 2012, ma dovrà essere definitivamente determinato ad esito della conferenza dei servizi decisoria di approvazione dei progetti definitivi delle opere sulla base del Tariffario Regionale 2022.

Costo di costruzione presunto pari a	€ 927.526,59
Sanzioni ed interessi maturati a debito pari a	€ 160.465,49
Contributo straordinario rivalutato all'attualità pari a	€ 5.336.991,20
Oneri per opere di urbanizzazione primaria	€ 6.317.745,51
<u>Oneri per opere di urbanizzazione secondaria</u>	<u>€ 2.450.050,71</u>
TOTALE	€ 15.192.779,50

E pertanto il valore del compendio sarà pari a:

$$36.806.961,00 \text{ €} - 15.192.779,50 \text{ €} = 21.614.181,50 \text{ €}$$



Su detto importo viene stimato un margine operativo lordo (MOL) dell'operazione imprenditoriale del 25%

DESCRIZIONE	VALORE BENI	INCIDENZA %	ONERI + OPERE PUBBLICHE DA REALIZZARE	valore al netto degli oneri	MOL 25%	VALORE BENI
COMPARTO Z1	6.457.654,00 €	18%	2.665.520,61 €	3.792.133,39 €	948.033,35 €	2.844.100,04 €
COMPARTO Z2	19.443.644,00 €	53%	8.025.737,20 €	11.417.906,80 €	2.854.476,70 €	8.563.430,10 €
COMPARTO Z3	5.044.132,00 €	14%	2.082.062,28 €	2.962.069,72 €	740.517,43 €	2.221.552,29 €
COMPARTO Z4	788.679,00 €	2%	325.542,39 €	463.136,61 €	115.784,15 €	347.352,46 €
COMPARTO Z5	5.072.852,00 €	14%	2.093.917,01 €	2.978.934,99 €	744.733,75 €	2.234.201,24 €
VALORE TOTALE	36.806.961,00 €	100%	15.192.779,50 €	21.614.181,50 €	5.403.545,38 €	16.210.636,13 €

Applicando la formula per l'attualizzazione del valore, ipotizzando un tempo di due anni per le unità da completare (Comparto Z2), di tre anni per le unità da realizzare, ma per le quali è stato già rilasciato il titolo edilizio (Comparto Z3) e di cinque anni per i comparti ancora da sviluppare, dalla data odierna con un indice di attualizzazione che si attesta sul 5,90% si avrà:

DESCRIZIONE	VALORE BENI	VALORI ATTUALIZZATI a 5 anni	VALORI ATTUALIZZATI a 3 anni	VALORI ATTUALIZZATI a 2 anni	VALORE BENI FINALE
COMPARTO Z1	2.844.100,04 €				2.844.100,04 €
COMPARTO Z2	8.563.430,10 €			7.645.919,73 €	7.645.919,73 €
COMPARTO Z3	2.221.552,29 €		1.882.671,43 €		1.882.671,43 €
COMPARTO Z4	347.352,46 €	261.167,26 €			261.167,26 €
COMPARTO Z5	2.234.201,24 €	1.679.850,56 €			1.679.850,56 €
VALORE TOTALE	16.210.636,13 €	1.941.017,82 €	1.882.671,43 €	7.645.919,73 €	14.313.709,02 €

In c.t. $V_a = € 14.300.00.000,00$ (Euro quattordicimilionitrecentomila/00)



14.STIMA DEI MATERIALI E DELLE ATTREZZATURE PRESENTI IN CANTIERE

Nell'area di cantiere distribuiti in varie zone all'interno dei Comparti in costruzione sono presenti mezzi d'opera ed attrezzature oltre a numerosi materiali edili rimasti non utilizzati.

In particolare i mezzi d'opera sono:

- n°1 gru a torre marca Terex – Comedil – modello CTT141/A-6TS16, n. matricola G7708006, smontata giacente a terra
- n° 2 sollevatori telescopici marca “MERLO” modello P40 e marca “ Terex”
- n° 5 impastatrici da cantiere, molazze

Le attrezzature sono dei box prefabbricati ad uso ufficio da cantiere, containers, bagni chimici, elementi per ponteggi, e silos per malta.

Infine i materiali esistenti risultano dislocati in tutta l'area di cantiere esposti, così come i mezzi d'opera e le attrezzature, alle intemperie. Alcuni materiali sono giacenti negli involucri originali chiusi, mentre altri sono sparsi privi di qualsiasi protezione o imballaggio.

In considerazione del fatto che sia i materiali che le attrezzature sono sulle aree da oramai molti anni abbandonati, si ritiene che il loro valore sia ad oggi pressoché nullo.

Si precisa che per i mezzi d'opera e le attrezzature presenti in cantiere sarà da accertare se essi siano di proprietà della DIMA Costruzioni o se siano stati forniti a noleggio da altra Società per l'esecuzione dei lavori



15.CONCLUSIONI

Sulla base del lavoro svolto così come descritto nei singoli paragrafi della presente relazione, il più probabile valore di mercato dei beni immobili siti in Comune di Roma facenti parte dell'intero complesso residenziale "Parco della Borghesiana", via Opi – via Giulianova e costituiti da costruzioni edilizie ultimate e da ultimare e da terreni edificabili già urbanizzati è pari a:

€ 14.300.00.000,00 (Euro quattordicimilionitrecentomila/00)

Non si ravvisano impedimenti dal punto di vista urbanistico al completamento delle costruzioni ed alla loro futura commercializzazione che comunque potrà avvenire soltanto una volta ottenute le necessarie autorizzazioni e certificazioni da parte degli Enti competenti.

Sono stati inoltre rinvenuti sulle aree di cantiere mezzi, attrezzature e materiali da costruzione a piè d'opera che alla data odierna si ritiene non posseggano alcun valore.

A conclusione dell'opera svolta su richiesta dell'Ill.mo Giudice Caterina Bordo, il sottoscritto ing. Marcello Scifoni, ritiene di aver eseguito l'incarico in maniera esaustiva e secondo i principi di etica professionale improntando la stima a criteri di obiettività.

Rimane comunque a disposizione per qualsiasi chiarimento o integrazione dovesse essere necessaria.

Roma, 15.06.2023

Ing. Marcello Scifoni



Allegati:

- 1- Deliberazione n.365 la Giunta Capitolina nella Seduta del 3 novembre 2022
prot. RC n.32194/2022
- 2- Tav. U.08 - Planivolumetrico esecutivo



**Allegato 1-
Deliberazione n.365 la Giunta Capitolina nella Seduta
del 3 novembre 2022 prot. RC n.32194/2022**





**ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELLA
GIUNTA CAPITOLINA**

(SEDUTA DEL 3 NOVEMBRE 2022)

L'anno duemilaventidue, il giorno di giovedì tre del mese di novembre, alle ore 17,35, nella Sala delle Bandiere, in Campidoglio, si è adunata la Giunta Capitolina di Roma, così composta:

1	GUALTIERI ROBERTO.....	<i>Sindaco</i>	8	ONORATO ALESSANDRO	<i>Assessore</i>
2	SCOZZESE SILVIA	<i>Vice Sindaco</i>	9	PATANE' EUGENIO	<i>Assessore</i>
3	ALFONSI SABRINA	<i>Assessora</i>	10	PRATELLI CLAUDIA	<i>Assessora</i>
4	CATARCI ANDREA	<i>Assessore</i>	11	SEGNALINI ORNELLA	<i>Assessora</i>
5	FUNARI BARBARA	<i>Assessora</i>	12	VELOCCIA MAURIZIO	<i>Assessore</i>
6	GOTOR MIGUEL	<i>Assessore</i>	13	ZEVI ANDREA TOBIA	<i>Assessore</i>
7	LUCARELLI MONICA	<i>Assessora</i>			

Sono presenti il Sindaco e gli Assessori Catarci, Funari, Lucarelli, Pratelli, Segnalini.

Intervengono in modalità telematica il Vice Sindaco e l'Assessore Veloccia.

Partecipa il sottoscritto Segretario Generale Dott. Pietro Paolo Mileti.

(O M I S S I S)

Interviene in modalità telematica l'Assessore Zevi.

(O M I S S I S)

Interviene in modalità telematica l'Assessora Alfonsi.

(O M I S S I S)

Deliberazione n. 365

Adozione delle modifiche all'Intervento B4 del Programma di Riqualificazione Urbana art.2 L.179 del 1992 "Borghesiana" ai sensi dell'art. 1 comma 1 lett e) ed f) della L.R. n.36/87. Accordo di Programma tra Comune di Roma, Regione Lazio e Ministero per i Lavori Pubblici sottoscritto in data 28.12.1998, ratificato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 8 del 21.01.1999 e adottato con Decreto del Presidente della Regione Lazio n. 1042 del 19 luglio 1999, pubblicato sul BUR Lazio del n. 22 del 10 agosto 1999.

Premesso che:

il Ministero dei Lavori Pubblici, con decreto del 21.12.1994, ha approvato un bando che individua i finanziamenti, i soggetti, le procedure e le modalità di formazione e approvazione dei Programmi di Riqualificazione Urbana, art.2 della L. 179 del 17.02.1992;

in attuazione degli artt. 4 e 6 del suddetto bando ministeriale il Comune di Roma, (ora Roma Capitale), con deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 del 24 febbraio 1995, ha individuato gli ambiti prioritari di riqualificazione urbana, tra cui il quartiere Borghesiana, nonché i criteri e le procedure di formazione dei Programmi di Riqualificazione Urbana.

il Bando, in particolare, prevedeva la possibilità di concorrere a tre distinti bandi tipologici: bando di tipo A per Interventi di recupero di fabbricati residenziali, il bando di tipo B per Interventi su aree e fabbricati trasformabili ed il bando di tipo C per la cessione al Comune di aree private a destinazione pubblica;

la "CONEDIT s.r.l." ha presentato una proposta di intervento di tipo B, identificata con la sigla B4 e la suddetta proposta di intervento è stata positivamente valutata e ritenuta ammissibile nel Programma definitivo di Riqualificazione Urbana Borghesiana;

in data 28.12.1998 è stato sottoscritto l'Accordo di Programma tra Comune di Roma, Regione Lazio e Ministero per il Lavori Pubblici concernente il Programma di Riqualificazione Urbana (PRIU) ex L. n. 179/1992 ambito Borghesiana, poi ratificato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 8 del 21.01.1999 e adottato con Decreto del Presidente della Regione Lazio n. 1042 del 19 luglio 1999, pubblicato sul BUR Lazio del n. 22 del 10 agosto 1999;

in attuazione del suddetto PRIU, è stata stipulata il 20.12.2004, tra Roma Capitale e la CONEDIT s.r.l., con atto a rogito Notaio Tullio Cimmino, la Convenzione Urbanistica (rep. 55753 - racc. 16657) disciplinante la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e secondaria straordinaria poste in carico al soggetto attuatore a scomputo dei relativi oneri ordinari e straordinari dovuti in relazione all'edificazione privata;

l'intervento B4 è costituito da due comparti separati, si colloca a ridosso del nucleo di Castelverde, ponendosi a conclusione dello stesso ed il comparto più rilevante tra i due è sito lungo la via Polense, mentre il secondo, di dimensioni minori è sito in via Fosso dell'Osa;

la proposta si estende su di una superficie territoriale di 212.500,00 mq e prevede la realizzazione di mc 84.582 di edilizia residenziale, per 1.081 abitanti insediabili, e di mc 39.629 di edilizia non residenziale, la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, la realizzazione dell'O.P.5 Centro Anziani del Programma e di un Parco pubblico;

in particolare nella Zonizzazione allegata alla Convenzione venivano individuati n.5 comparti edilizi, quattro nell'ambito di via Polense (Z1,Z2,Z3 e Z5) ed uno (Z4) in quello di via Fosso dell' Osa:

Z1: a destinazione residenziale, per una volumetria di 16.976,36 mc per un IF pari a 1,32
 Z2: a destinazione residenziale, per una volumetria di 29.302,12 mc per un IF pari a 1,37
 Z3: a destinazione residenziale, per una volumetria di 25.462,72 mc per un IF pari a 1,46
 Z4: a destinazione residenziale, per una volumetria di 12.840,80 mc per un IF pari a 1,24
 Z5: a destinazione non residenziale, per una volumetria di 39.629,00 mc per un IF pari a 1,86

gli Standard urbanistici dovuti erano:

- Verde pubblico 15.211,00 mq
- Parcheggi pubblici 9.972,00 mq
- Servizi Pubblici 6.867,00 mq

quelli reperiti nella proposta privata B4, erano:

- Verde pubblico 22.640,00 mq
- Parcheggi pubblici 10.000,00 mq
- Servizi Pubblici 8.570,00 mq

in virtù delle sottoscrizione della suddetta Convenzione, il soggetto attuatore risulta obbligato a corrispondere a Roma Capitale i seguenti oneri ordinari e straordinari:

- Contributo afferente al costo di costruzione ex art. 16 DPR 380/01 provvisoriamente determinato in Euro 601.155,83;
- Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria provvisoriamente determinati in Euro 6.949.960,49;
- Contributo straordinario di urbanizzazione, di cui al par. 3) del Bando di confronto concorrenziale, determinato in Euro 5.091.748,57;

ed il soggetto attuatore si è obbligato altresì a:

- realizzare ventiquattro (24) alloggi da destinare a locazione con patto di futura vendita in favore dei soggetti individuati dall'Amministrazione comunale nel comparto Z1;
- applicare su un minimo di dodici (12) alloggi di edilizia libera privata i principi e le tecnologie dell'architettura bioclimatica alla stregua dei più attuali indirizzi dell'Amministrazione comunale individuati nel comparto Z3;

ai sensi degli artt.8 e 9 della Convenzione Urbanistica, a scomputo degli oneri ordinari e straordinari il soggetto attuatore si è obbligato a:

1. realizzare le opere di urbanizzazione primaria per un importo pari ad Euro 5.133.675,89 come di seguito specificate:
 - Opera di viabilità per Euro 1.837.563,91;
 - Opera di fognatura per Euro 1.632.849,48;
 - Opera di rete idrica per Euro 304.712,89;
 - Opera di illuminazione pubblica per Euro 698.688,80;
 - Opera di verde pubblico per Euro 659.860,81;
2. realizzare le opere di urbanizzazione secondarie per un importo pari ad Euro 3.656.523,44 come di seguito specificate:
 - Opera di verde pubblico secondario per Euro 460.000,00;
 - Parco pubblico per Euro 2.609.319,90 (opera pubblica del programma);
 - Centro anziani per Euro 587.203,54 (opera pubblica del programma);
3. corrispondere il contributo straordinario di urbanizzazione, determinato in Euro 5.091.748,57 con le seguenti modalità:
 - finanziamento per la realizzazione a scomputo del Centro anziani e Parco pubblico quali opere pubbliche del PRIU Borghesiana per un importo pari ad Euro 1.840.238,84;
 - versamento diretto nella Contabilità Speciale n. 2799 istituita presso la Banca d'Italia Tesoreria Provinciale dello Stato sezione di Roma della somma pari Euro 3.251.509,73;
4. cedere a Roma Capitale, oltre le aree da destinare a standard urbanistico, le aree necessarie alla realizzazione del Parco pubblico;

in data 1.08.2005, con atto a rogito del Notaio Paolo Bucciarelli Ducci repertorio n. 52.244, registrato ad Arezzo in data 2 agosto 2005, la Società Consortile a r.l. Collefiorito, ha acquistato il compendio immobiliare oggetto della proposta denominata B4 – Nuova Edificazione Comprensoriale inerente il Programma di Riqualificazione Urbana – ambito Borghesiana, assumendo la veste di "Soggetto Attuatore" di tutte le opere comprese nella suddetta proposta e in generale subentrando in tutte le obbligazioni correlate a tale proposta, al fine di condurre a termine l'iter amministrativo afferente la definizione della proposta stessa;

successivamente, in data 4.08.2005, con atto a rogito del Notaio Paolo Bucciarelli Ducci repertorio n. 52.266, la Società Consortile a.r.l. Collefiorito, ha ceduto in piena proprietà alla Società Di.Ma. Costruzioni S.p.A. il medesimo compendio immobiliare oggetto della proposta denominata B4 – Nuova Edificazione Comprensoriale inerente il Programma di Riqualificazione Urbana – ambito Borghesiana, a sua volta divenendo "Soggetto Attuatore" di tutte le opere comprese nella suddetta proposta e in generale e subentrando in tutte le obbligazioni correlati a tale proposta al fine di condurre a termine l'iter amministrativo afferente la definizione della proposta stessa;

in attuazione della Convenzione suddetta, sono stati rilasciati i Permessi di Costruire relativi all'edificazione privata delle aree fondiari insistenti nei comparti fondiari:

- Z1 per una volumetria residenziale pari a mc 17.099,38 anziché mc 16.976,36 come indicato nel progetto urbanistico contenuto nell'AdP del 1998. Permesso di costruire n.57/2008;
- Z2 per per una volumetria residenziale pari a mc 31.556.22 anziché mc 29.302,12 come indicato nel progetto urbanistico contenuto nell'AdP del 1998. Permesso di costruire n.492/2008 e Permesso di costruire n.481/2009 per variante sostanziale;

la maggiore attribuzione di edificazione nei comparti Z1 e Z2 è stata assentita dall'U.O. Permessi di Costruire avvalendosi di quanto contenuto nell'art. 3 delle NTA allegata alla Convenzione Urbanistica, che permette la variazione delle Volumetrie *"entro i limiti massimi delle tabelle allegata al Progetto"* (Tav. B2);

per il comparto Z3 è stata presentata istanza di richiesta di Permesso di Costruire prot. QI 53467 del 2008 per una cubatura residenziale pari a 26.010,30 mc;

premessi, ancora, che

con successiva sentenza del Tribunale Civile di Roma n. 25/2012 è stato dichiarato il fallimento della DI.MA. Costruzioni SpA con conseguente fase di stallo circa l'attuazione dell'Intervento di che trattasi poiché il "Soggetto Attuatore", privato delle proprie capacità economico - finanziarie, non ha potuto adempiere agli obblighi assunti;

con Memoria di Giunta n. 19 del 10.11.2017, il Municipio Roma VI "Delle Torri" ha preso atto dell'interesse della Legione Carabinieri Lazio – Compagnia di Tivoli, e si è pronunciato *"favorevolmente in ordine alla realizzazione di uno stralcio funzionale all'interno del Comparto "Z2" del Programma di Riqualificazione Urbana "Borghesiana" da destinare a Stazione dei Carabinieri e alloggi"*, avanzando contestualmente richiesta *"alla Sindaca e agli Assessori competenti di: - Prorogare di anni 3 la durata della Convenzione tra il Comune di Roma e la CONEDIT (Consorzio Edilizio Italiano), stipulata in data 20/12/2004 per atto Notaio Tullio Cimmino rep. n. 55753 racc. n. 16657, registrata a Roma in data 10/01/2005, già prorogata di anni 3 nel 2014 e, pertanto, con scadenza al 20/12/2017; - Modificare, contestualmente, la destinazione d'uso dell'opera pubblica da "Centro Anziani" a "Stazione dei Carabinieri"*;

l'Amministrazione Capitolina ha ritenuto di determinarsi favorevolmente per procedere con la proroga della suddetta Convenzione Urbanistica e con DGC n. 279 del 20.12.2017 è stata prorogata la durata della convenzione urbanistica relativa all'Intervento B4 del Programma di Riqualificazione Urbana ambito "Borghesiana", stipulata in data 20 dicembre 2004 (Rep. n. 55753) e già prorogata ai sensi dell'art. 30, c. 3 bis, D.L. 21 giugno 2013 n. 69, convertito in Legge 9 agosto 2013 n. 98, fino al 20 dicembre 2017, per il tempo strettamente necessario, e comunque non superiore a 12 mesi, all'espletamento delle procedure in capo al Tribunale Fallimentare per la prevista alienazione competitiva ed alla predisposizione di tutti gli atti propedeutici alla sottoscrizione di una nuova convenzione con il futuro soggetto subentrante;

a tal fine, quindi, è necessario consentire ed anzi agevolare che uno o più soggetti attuatori subentrino attraverso le procedure di alienazione competitiva curata dal Tribunale Fallimentare, nel meccanismo attuativo convenzionale in essere al fine sia di completare le opere di urbanizzazione esistenti, che eseguire ex novo gli interventi pubblici previsti e per i quali dovranno essere presentate le opportune nuove garanzie atte a garantire la realizzazione delle opere previste;

in adempimento a quanto deliberato dalla Giunta Capitolina, sono state avviate dal Curatore Fallimentare ed il C.T.U incaricato dal Tribunale le attività propedeutiche alla definizione dei costi effettivamente residui per ultimare le opere pubbliche oggetto della Convenzione Urbanistica stipulata tra DI.MA. Spa in fallimento e Roma Capitale, come descritto nella relazione di *"Aggiornamento tecnico sulla situazione della Convenzione Urbanistica del complesso immobiliare "Borghesiana" di*

proprietà della Fallimento DI.MA Costruzioni S.p.A" trasmessa al Dipartimento PAU con prot. QI 202681 del 30.11.2017;

l'Arma dei Carabinieri con nota prot. CH100202/18 trasmessa al Municipio VI, ha espresso parere favorevole alla proposta di rifunzionalizzazione della struttura da destinare a nuova sede di Caserma della stessa Arma da localizzarsi sul comparto S1;

attualmente l'intervento privato risulta edificato e completato nel comparto Z1 e parzialmente edificato nel comparto Z2;

le correlate opere di urbanizzazione e opere pubbliche previste dall'impianto urbanistico dell'intervento originario approvato risultano eseguite solo in parte ed attualmente in stato di abbandono;

in particolare l'edificio da destinare a Centro anziani (O.P.5) risulta realizzato solo nella struttura in cemento armato mentre il progetto del Parco pubblico è attuato limitatamente ai percorsi pedonali e le piazzole di sosta. Tutto, comunque, come meglio descritto nella Relazione di aggiornamento tecnica sulla situazione della convenzione Urbanistica del complesso immobiliare Borghesiana di proprietà del Fallimento DI.MA Costruzioni S.p.A presentata allo scrivente Dipartimento con prot.QI202681 del 30.11.2017;

inoltre l'area di cantiere dell'intero comprensorio ha subito un graduale degrado dovuto principalmente a furti, danneggiamenti vari e, da ultimo, anche a causa di un incendio, e la comunità locale ha ripetutamente denunciato alle autorità competenti l'avverarsi di situazioni delinquenziali da parte di ignoti;

dato atto che:

stante l'esigenza di dotare l'insedianda Caserma di alloggi per il personale di servizio, occorre correlare funzionalmente alla stessa Caserma, in un unico compendio destinato a "Servizio Pubblico", sei unità abitative ricomprese in tre villini di tipo bifamiliare ubicati nel comparto Z2 in adiacenza al Presidio Militare;

il vincolo di correlazione funzionale dei suddetti tre villini, incluse le aree di pertinenza, alla Caserma, comporta lo stralcio dell'area interessata dai ~~dei~~ rispettivi sedimi dall'area fondiaria residenziale del Comparto Z2 e l'inserimento della stessa nel Servizio Pubblico (S1);

successivamente sarà individuato lo strumento giuridico più idoneo per porre in disponibilità funzionale i beni medesimi in favore dell'Arma dei Carabinieri, inclusa l'approvazione di un disciplinare che ne regoli le condizioni di mantenimento, razionalizzazione e di eventuale potenziamento delle strutture per renderle, nel corso del tempo, funzionali ed aderenti alle effettive esigenze;

considerato che,

attualmente è ancora di primario interesse pubblico la completa attuazione dell'intervento privato B4 del PRIU Borghesiana allo scopo non solo di recuperare tutti gli oneri connessi alle trasformazioni edilizie, ma soprattutto di dotare di infrastrutture pubbliche un'area della città che presenta numerose fragilità ambientali e sociali;

a causa del lungo tempo intercorso dall' approvazione del Programma di Riqualficazione Urbana di Borghesiana, le mutate condizioni urbanistiche dell'area evidenziano la necessità di un presidio di pubblica sicurezza, attualmente assente nel raggio di svariati km, nonché una rimodulazione degli insediamenti privati, con particolare riferimento alla cubatura non residenziale, attraverso una diversa dislocazione delle stesse, più coerente con le esigenze del quartiere;

per tale ragione, in considerazione della complessità dell'intervento e delle attività connesse alla progettazione Urbanistica ed alla quantificazione delle opere realizzate e determinazione dei progetti

delle opere di completamento, l'Amministrazione, a fronte di specifica istanza del curatore fallimentare, ha ritenuto di concedere ulteriori 12 mesi con una prima Determinazione Dirigenziale n. QI 2073 del 19.12.2018 per la predisposizione di tutti gli atti propedeutici alla procedura di alienazione competitiva che dovrà predisporre il Curatore fallimentare per la selezione di un nuovo soggetto attuatore dell'intervento privato B4;

successivamente Roma Capitale con determinazione dirigenziale n.1946 del 13.12.2019, a seguito di ulteriore specifica istanza del curatore fallimentare, ha prorogato di ulteriori 24 mesi la validità della Convenzione;

il Decreto Legge "Semplificazioni" n. 76/2020 come convertito dalla Legge n. 120/2020 ha ulteriormente prorogato di 3 anni la validità delle Convenzioni Urbanistiche ancora vigenti;

per effetto di tali proroghe intervenute sia per fonte normativa e sia per via amministrativa il termine finale di durata della convenzione risulta fissato al 20.12.2024;

il C.T.U. nominato dal Tribunale Fallimentare ha proceduto ad una riprogettazione dell'intervento urbanistico B4 allo scopo di agevolare la partecipazione alle gare – curate da parte del Tribunale fallimentare stesso - per l'attribuzione del compendio immobiliare con le obbligazioni sullo stesso gravanti;

le modifiche proposte al Progetto Urbanistico dell'Intervento B4 hanno ottenuto parere favorevole nella riunione del 12.11.2020 da parte del Collegio di Vigilanza, come da verbale prot. QI 150448 del 15.12.2020, che ha dato il proprio assenso al ricorso alla procedura di cui ai commi 2 e 3 dell'art.1 della L.R. n.36/87;

con nota prot. QI 98433 del 20.05.2021, il C.T.U. nominato dal Tribunale Fallimentare ha trasmesso il progetto definitivo di variante urbanistica ed i progetti delle OO.PP, aggiornati secondo le indicazioni ricevute dal Collegio di Vigilanza;

detto progetto prevede:

- trasformazione dell'Opera Pubblica n.5 O.P.5 del Programma definitivo di Riquilificazione Urbana Borghesiana da centro anziani a in-Stazione dei Carabinieri;
- trasformazione di una della parte del comparto residenziale Z2 interessata dalla realizzazione di tre villini bifamiliari, per una superficie fondiaria pari a 1750,00 mq, in "Servizio pubblico", annesso al comparto S1 e trasferimento della cubatura residenziale dei tre villini, prevista pari a 2.154,60 mc, negli altri comparti a destinazione residenziale;
- suddivisione del comparto Z5 in sottocomparti Z5a e Z5c a destinazione commerciale e Z5b a destinazione mista;
- trasferimento della volumetria residenziale del comparto Z4, sito in via Fosso dell'Osa, pari a 9.916,00 mc, al comparto Z5b dell'ambito posto in via Polense;
- modifica della destinazione d'uso del comparto fondiario Z5b da non residenziale a misto costituito da una volumetria residenziale di mc 12.070,30 e una volumetria commerciale a Cu/m di mc 2870,00 distinti in negozi di vicinato;
- localizzazione nel comparto Z5a di una volumetria non residenziale pari a 11.218,00 mc per l'insediamento di un edificio commerciale a Cu/m;
- riduzione della volumetria non residenziale da 39.629,00 mc a 17.807,48, mentre la volumetria residenziale pari a 84.582,00 mc viene conservata nella sua totalità come da Progetto Definitivo precedentemente approvato;
- trasferimento di una cubatura non residenziale pari a 1.750 mc dallo Z5 allo Z4 sito in via Fosso dell'Osa per la realizzazione di un centro sportivo privato;
- cambio di destinazione d'uso di una parte dell'area fondiaria non residenziale nel Comparto Z5 per la creazione di una piazza pubblica di mq. 2130, luogo di aggregazione sociale non previsto nella precedente soluzione progettuale;

in riferimento alle aree verdi V1-V4 e V5, il Collegio di Vigilanza (verbale prot. QI 150448 del 15.12.2020 e verbale prot. QI 159715 del 29.09.2022) ha richiesto la conservazione dell'attuale proprietà pubblica e l'attribuzione al Soggetto attuatore di un obbligo alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle stesse. Tale vincolo potrà essere trasferito dal Soggetto attuatore agli aventi diritto a seguito della vendita degli immobili realizzati nell'Intervento B4;

in data 14.06.2021 con nota prot. QI 112780, l'Ufficio scrivente ha indetto Conferenza di Servizi preliminare ai sensi dell'art.14 comma 3 ed art.14-bis della L.241/1990, in forma semplificata e modalità asincrona, trasmettendo agli uffici la documentazione pervenuta finalizzata a rendere possibile l'indicazione in favore del potenziale "Soggetto Attuatore", che a sua volta verrà specificamente individuato all'esito di procedura di evidenza pubblica del Tribunale Fallimentare, le condizioni per ottenere, alla successiva presentazione del Progetto Definitivo, i necessari pareri, intese, concerti, nulla osta o di altri atti di assenso comunque denominati, resi dalle seguenti Amministrazioni e uffici coinvolti;

con Determinazione Dirigenziale n.591/2022, prot. QI 84606 del 18.05.2022 si è conclusa positivamente la Conferenza di Servizi preliminare ai sensi dell'art.14 comma 3 ed art.14-bis della L.241/1990, indetta con nota prot. QI 112780 del 14.06.2021, approvando gli elaborati del Progetto Urbanistico Definitivo di Variante all'intervento B4 del Piu Borghesiana ed i progetti preliminari delle Opere di Urbanizzazione primaria, secondaria e straordinaria;

i pareri e prescrizioni resi dagli Uffici nell'ambito della Conferenza di cui al punto precedente sono allegati alla presente deliberazione e descrivono le condizioni per ottenere nulla osta o di altri atti di assenso comunque denominati alla successiva presentazione dei Progetti Definitivi delle OO.UU e pubbliche;

alla luce di quanto esposto, alcune delle trasformazioni proposte risultano rientrare nelle casistiche di cui all'art.1 comma 1 lett.e) ed f) della L.R. n.36/87, in quanto la variazione di delle destinazioni d'uso non ha comportato la diminuzione di aree per servizi pubblici e rientra nel limite del 30% disposto dalla richiamata norma e le modifiche planovolumetriche proposte alterano radicalmente la tipologia degli edifici del comparto Z5 (a,b,c), mentre le altre modifiche proposte ricadono nelle casistiche descritte all'art.1bis comma 2 lett a), c) e i) della L.R. n.36/87, in quanto:

- si realizza una diversa utilizzazione sempre per fini pubblici delle aree destinate a verde pubblico e servizi pubblici;
- la modifica della zonizzazione è conseguente ad una nuova dislocazione degli insediamenti, dei servizi, delle infrastrutture e del verde pubblico che non altera i pesi insediativi;
- la volumetria complessiva insediata viene ridotta nei limiti fissati alla lett.c), ovvero quella residenziale rimane invariata, mentre quella non residenziale viene ridimensionata da 39.629,00 mc a 17.807,48 mc-e pertanto il carico urbanistico è da ritenersi invariato;

in particolare nella Zonizzazione del Progetto di Variante Urbanistica, trasmessa con prot. QI 98433 del 20.05.202, valutata positivamente con DD n.591/2022, prot. QI 84606 del 18.05.2022, sono individuati i seguenti comparti edificatori:

Z1: a destinazione residenziale, per una volumetria di 17.099,38 mc per un IF pari a 1,32

Z2: a destinazione residenziale, per una volumetria di 29.401,62 mc per un IF pari a 1,47

Z3: a destinazione residenziale, per una volumetria di 26.010,70 mc per un IF pari a 1,47

Z4: a destinazione non residenziale, per una volumetria di 1.750,00 mc per un IF pari a 0,17

Z5a: a destinazione non residenziale, per una volumetria di 11.218,50 mc per un IF pari a 1,89

Z5b: a destinazione mista, per una volumetria residenziale di 12.070,30 e non residenziale di 2870,00 mc per un IF pari a 1,50

Z5c: a destinazione non residenziale, per una volumetria di 1.968,98 mc per un IF pari a 0,80

il numero di abitanti insediabili nella proposta di variante al Progetto definitivo dell'intervento B4 è 1058 ab pari a quello precedentemente previsto, non essendosi modificata la volumetria residenziale prevista dall' Intervento privato B4;

gli Standard urbanistici dovuti, come rimodulati nel Progetto di Variante Urbanistica trasmesso con prot. QI 98433 del 20.05.2021, oggetto della Cds preliminare indetta con prot. QI 112780 del 14.06.2021 e conclusasi positivamente con DD n.591/2022, risultano essere:

- Verde pubblico 13.754,00 mq
- Parcheggi pubblici 5.932,00 mq
- Servizi Pubblici 6.877,00 mq

quelli reperiti nella proposta progettuale di cui trattasi, sono:

- Verde pubblico 22.841,00 mq
- Parcheggi pubblici 10.303,00 mq
- Servizi Pubblici 10.168,00 mq

cui si aggiungono le cessioni extrastandard:

- Parco pubblico 64.231,00 mq
- Piazza pubblica 2.130,00 mq

come indicato nella Relazione tecnico descrittiva a firma del nominato CTU, prot. QI 98433 del 20.05.2021, esiste “*una minima discordanza*” tra le superfici catastali e le superfici fondiari a base dell’originario progetto urbanistico, pertanto sarà onere del nuovo Soggetto Attuatore, individuato tramite le procedure di alienazione del Tribunale Fallimentare, che sottoscriverà la nuova Convenzione con l’Amministrazione Capitolina, aggiornare le consistenze catastali, garantendo che le superfici delle aree pubbliche rimangano invariate rispetto a quelle presenti nel Progetto Urbanistico Definitivo in oggetto;

a seguito della variante sopra descritta del Progetto Urbanistico Definitivo, deriva una conseguente rimodulazione del Piano finanziario dell’intervento e la ridefinizione del Quadro tecnico Economico degli interventi pubblici e per tale ragione il CTU incaricato ha elaborato il nuovo Quadro Tecnico Economico, partendo dalla valutazione delle opere a scomputo già realizzate, la rimodulazione degli oneri ancora da corrispondere per le volumetrie previste dalla variante urbanistica, la quantificazione delle opere ancora da realizzare e il dovuto da versare;

la quantificazione del valore delle opere già realizzate o parzialmente realizzate è avvenuta mediante riferimento concreto ai computi metrici ai quali sono stati applicati il prezzario Regione Lazio 2002;

la determinazione degli importi delle opere da realizzare e di quelle da completare, invece, è stata effettuata utilizzando ad oggi il prezzario Regione Lazio 2012, stante la presentazione dei progetti preliminari delle OO.UU e PP. prima dell’approvazione del nuovo tariffario regionale 2022;

in data 18.02.2022 con Deliberazione n. 49, la Giunta Capitolina ha adottato la Tariffa dei Prezzi edizione 2022 per le Opere Edili ed Impiantistiche del Lazio conformemente alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 3/2022 del 13.01.2022;

pertanto prima della stipula della Convenzione, i progetti definitivi delle opere oggetto di una Conferenza di Servizi decisoria dovranno essere aggiornati alla Tariffa prezzi edizione 2022;

a seguito dell’approvazione della Deliberazione di Assemblea Capitolina n.28 del 3.05.2022 e l’adeguamento del Costo di Costruzione con nota prot. QI147331 del 7.09.2022, si è reso necessario un aggiornamento dei valori relativi agli Oneri di Urbanizzazione e dei costi di Costruzione, nonché il ricalcolo degli interessi maturati dalle sanzioni e la rivalutazione ISTAT del Contributo Straordinario;

per le motivazioni espresse al punto precedente, con nota prot. QI 158134 del 27.09.2022, il CTU incaricato ha trasmesso la Relazione tecnica descrittiva ed il Quadro Tecnico Economico aggiornato;

per cui gli oneri di urbanizzazione per la cubatura totale della nuova proposta progettuale ammontano a:

- Costo di costruzione: € 1.282.993,22 (somma di quelli già versati e di quelli da versare calcolati e relativi alla cubatura nuova);

- oneri di urbanizzazione primaria: € 4.179.163,43 (somma di quelli già versati e di quelli calcolati relativi alla cubatura nuova)
- oneri di urbanizzazione secondaria: € 2.377.676,46 (somma di quelli già versati e di quelli calcolati relativi alla cubatura nuova);

il contributo straordinario, così come previsto dal Bando di confronto concorrenziale relativo al PRIU Borghesiana, era pari al 50% della differenza tra il prezzo Convenzionale di cessione ed il costo convenzionale di realizzazione ed era stato determinato nella Convenzione firmata nel 2004 in € 5.091.748,57;

il Contributo Straordinario della nuova proposta progettuale è pari a € 5.336.991,20 ed è stato calcolato ricavando il valore unitario al mq riferito alla SEC della proposta progettuale del 2004 moltiplicato alla cubatura della nuova proposta progettuale e rivalutato in base agli indici ISTAT, tutto come meglio descritto nella Relazione a firma del CTU incaricato e trasmessa con nota prot. QI 158134 del 27.09.2022;

gli importi degli oneri come sopra descritti verranno scomputati tramite la realizzazione delle seguenti opere:

- Opere a scomputo OO.UU. primaria:
 - Verde pubblico
 - Viabilità
 - rete fognaria
 - completamento vasca di prima pioggia
 - rete idrica
 - illuminazione pubblica
- Opere a scomputo OO.UU. secondaria:
 - Trasformazione Centro anziani in Caserma dei Carabinieri
 - Cessione alloggi Caserma
- Opere a scomputo del Contributo Straordinario:
 - Completamento Parco pubblico
 - Piazza pubblica
 - Modifica dello svincolo su via Polense

il Quadro Tecnico Economico, trasmesso con nota prot. QI 158134 del 27.09.2022, correlato alla nuova proposta progettuale, verificato dagli Uffici di Roma Capitale, è stato redatto indicando gli importi per il costo di costruzione, gli oneri di urbanizzazione primaria, gli oneri di urbanizzazione secondaria, il contributo straordinario ai quali sono stati sottratti i relativi importi già corrisposti, il valore delle opere già realizzate a scomputo e quello delle opere da realizzare a scomputo. In questo modo si ricavano gli eventuali importi da versare per differenza, come meglio illustrato nel quadro riepilogativo di seguito:

	Importi a favore del comune di Roma	Importi corrisposti e a scomputo	Differenze da versare
1	Costo di costruzione totale presunto € 1.282.993,22	Costo di costruzione corrisposto relativo alla convenzione 2004 € 355.466,63	€ 927.526,59
2	Sanzioni ed interessi maturati a debito verso il comune € 160.465,49		€ 160.465,49

3	Oneri di urb. Primaria	€ 4.179.163,43	Valore opere a scomputo Urb. Primaria realizzate Convenzione 2004 (prezziario 2002)	€ 3.547.703,99	
			Valore opere a scomputo Urb. Primaria da realizzare (prezziario 2012)	€ 2.770.041,52	
TOTALE		€ 4.179.163,43	TOTALE	€ 6.317.745,51	
4	Oneri di urb. Secondaria	€ 2.377.676,46	Valore opere a scomputo Urb. Secondaria realizzate Convenzione 2004 (prezziario 2002)	€ 338.262,94	
			Valore opere a scomputo Urb. Secondaria da realizzare (prezziario 2012)	€ 2.111.787,77	
TOTALE		€ 2.377.676,46	TOTALE	€ 2.450.050,71	
5	Contributo Straordinario rivalutato e raggugliato alla parte di cubatura da realizzare	€ 5.336.991,20	Valore opere a scomputo del Contributo Straordinario relativo alla convenzione 2004 già realizzate (prezziario 2002)	€ 2.111.630,28	
			Contributo straordinario già corrisposto	€ 1.055.662,56	
			Valore opere a scomputo del Contributo Straordinario da realizzare (prezziario 2012)	€ 1.130.096,37	
TOTALE		€ 5.336.991,20	TOTALE	€ 4.297.389,21	€ 1.039.601,99

il valore delle Opere di Urbanizzazione primaria, secondaria e straordinaria è stato provvisoriamente quantificato sulla base del prezziario della Regione Lazio 2012 ma verrà definitivamente determinato sulla base del Tariffario Regionale 2022, approvato con D.G.C. n.49 del 18.02.2022 ad esito della Conferenza dei Servizi decisoria di approvazione dei Progetti Definitivi delle Opere;

in aggiunta si chiarisce che ogni maggiore onere circa il valore delle opere a scomputo resterà a carico del Soggetto Attuatore subentrante nell'ambito della suddetta Convenzione Urbanistica;

Considerato, infine, che

con Determinazione n. G13758 del 27.10.2021 la Direzione Regionale Lavori Pubblici – Stazione Unica Appalti – Risorse Idriche e Difesa del Suolo si è espressa con parere favorevole, rilasciando il parere ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 e della D.G.R. n. 2649/1999 per la Variante Urbanistica al Programma di Riqualificazione Urbana art. 2 L. 179/1992 in Roma Capitale, località Borghesiana - Accordo di Programma approvato con Decreto del Presidente della Regione Lazio n. 1042 del 19/07/1999 Intervento Privato B4;

in data 27.10.2021, la Città Metropolitana di Roma Capitale, Dipartimento IV – Pianificazione, sviluppo e governo del territorio con prot. CMRC-2021-0158925, pervenuta in medesima data con prot. QI 183082, ha rilasciato il parere di conformità alle previsioni del PTPG;

con nota prot. Regione Lazio U.0379678 del 15.04.2022, pervenuta con prot. QI 66511 del 14.04.2022, la Direzione Regionale per le politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica della Regione Lazio ha rilasciato il parere paesaggistico favorevole ai sensi dell'art.16 della L 1150/1942;

in data 14.06.2021 con nota prot. QI 112762, è stata presentata alla Regione Lazio, Area Valutazione Ambientale Strategica, l'istanza per l'avvio della procedura di Verifica di non Assoggettabilità a VAS di cui all'art.12 del D.Lgs. n.152/2006 che all'attualità è in corso di istruttoria e sarà definitivamente rilasciata prima della definizione della presente procedura di Variante Urbanistica ai sensi dell'art.1 comma 1 lett e) ed f) della L.R. n.36/87;

con Determinazione Dirigenziale n. 643 del 26.05.2022, prot. QI 90114, è stata attestata l'inesistenza degli usi civici ai sensi della L.R. 1/1986;

con nota prot. QI 117610 del 11.07.2022, l' ASL Interzonale Progetti, Abitabilità e Acque potabili (P.A.A.P) ha rilasciato il parere igienico sanitario ai sensi dell'art. 20-f della Legge n.833/1978, richiesta con nota del Dipartimento PAU prot. QI 86921 del 23.05.2022;

infine, a seguito della richiesta da parte dell' Assessorato all' Urbanistica, espressa con nota prot. QI 120439 del 13.07.2022, di rinnovare l'interesse alla localizzazione della Caserma dei Carabinieri nella struttura individuata nell' intervento B4 del Priu Borghesiana, il Comando Provinciale dei Carabinieri, con nota QI 128524 del 21.07.2022, ha confermato l'interesse non solo alla localizzazione della Stazione Carabinieri di San Vittorino Romano nel compendio immobiliare individuato ma anche all'utilizzo come alloggio di servizio di n.3 villini annessi al comparto di S1;

Preso atto che:

in data 7 ottobre 2022 il Direttore della Direzione Trasformazione Urbana del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica, quale Responsabile del Servizio ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del Decreto Legislativo del 18.08.2000 n. 267, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Direttore

F.to: arch. Paolo Ferraro;

In data 7 ottobre 2022, il Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha attestato, ai sensi dell'art. 30, c. 1 lett. i) e j) del regolamento uffici e servizi, come da dichiarazione in atti, la coerenza della proposta di deliberazione in oggetto con i documenti di programmazione dell'Amministrazione, approvandola in ordine alle scelte aventi rilevanti ambiti di discrezionalità tecnica con impatto generale sulla funzione dipartimentale e sull'impiego delle risorse che essa comporta.

Il Direttore

F.to: Arch. Gianni Gianfrancesco;

In data 27 ottobre 2022 il Ragioniere Generale, ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Al sensi e per gli effetti dell'art. 49 del Decreto Legislativo del 18 agosto 2000 n.267, si attesta la non rilevanza contabile della proposta di deliberazione in oggetto (prot. QI/179727 del 26/10/2022 - RE/101720/2022)".

Il Ragioniere Generale

F.to: Marco Iacobucci

sulla proposta in esame è stata svolta, da parte del Segretario Generale, la funzione di assistenza giuridico-amministrativa, di cui all'art. 97 del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. n. 267/2000;

Visto

- lo Statuto di Roma Capitale;
- il Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi di Roma Capitale;
- il D.Lgs. n. 267/2000 "Testo Unico degli Enti Locali" e ss.mm.ii.;
- la Legge 7.08.1990, n. 241 e ss.mm.ii.
- il D.Lgs n. 50/2016 e ss.mm.ii

LA GIUNTA CAPITOLINA DELIBERA

per tutto quanto sopra premesso, visto e considerato:

di adottare ai sensi dell' art.1 comma 1 lett e) ed f) della L.R. n.36/87, secondo le procedure di cui ai commi 2 e 3 dello stesso articolo, le modifiche all' Intervento B4 del Programma di Riqualificazione Urbana art.2 L.179 del 1992 "Borghesiana", AdP del 28.12.1998, ratificato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 8 del 21.01.1999 e adottato con Decreto del Presidente della Regione Lazio n. 1042 del 19 luglio 1999, BUR Lazio del n. 22 del 10 agosto 1999, come descritta nei seguenti elaborati tecnici allegati quali parti integranti e sostanziali al presente atto:

ELENCO ELABORATI		
Generali	COD	Titolo
	R.01	Relazione tecnico illustrativa
Urbanistici		
	U.01	Planimetria generale
	U.02	Assetto proprietario
	U.03	Planimetria reti e urbanizzazioni esistenti
	U.04	Quadro comparativo
	U.05A	Zonizzazione
	U.05B	Zonizzazione – verifiche urbanistiche
	U.06	Zonizzazione viabilità e parcheggi
	U.07	Simulazioni fotorealistiche
	U.08	Planivolumetrico esecutivo
	U.09	Quantificazione standard urbanistici
Gestionali		
		Quadro tecnico economico
	G.1	Quadro tecnico economico Oneri e opere a scampo

di dare atto che a seguito delle modifiche adottate risulta il seguente quadro economico riepilogativo:

	Importi a favore del comune di Roma	Importi corrisposti e a scomputo	Differenze da versare
1	Costo di costruzione totale presunto € 1.282.993,22	Costo di costruzione corrisposto relativo alla convenzione 2004 € 355.466,63	€ 927.526,59
2	Sanzioni ed interessi maturati a debito verso il comune € 160.465,49		€ 160.465,49
3	Oneri di urb. Primaria € 4.179.163,43	Valore opere a scomputo Urb. Primaria realizzate Convenzione 2004 (prezziario 2002) € 3.547.703,99 Valore opere a scomputo Urb. Primaria da realizzare (prezziario 2012) € 2.770.041,52	
	TOTALE € 4.179.163,43	TOTALE € 6.317.745,51	
4	Oneri di urb. Secondaria € 2.377.676,46	Valore opere a scomputo Urb. Secondaria realizzate Convenzione 2004 (prezziario 2002) € 338.262,94 Valore opere a scomputo Urb. Secondaria da realizzare (prezziario 2012) € 2.111.787,77	
	TOTALE € 2.377.676,46	TOTALE € 2.450.050,71	
5	Contributo Straordinario rivalutato e ragguagliato alla parte di cubatura da realizzare € 5.336.991,20	Valore opere a scomputo del Contributo Straordinario relativo alla convenzione 2004 già realizzate (prezziario 2002) € 2.111.630,28 Contributo straordinario già corrisposto € 1.055.662,56 Valore opere a scomputo del Contributo Straordinario da realizzare (prezziario 2012) € 1.130.096,37	
	TOTALE € 5.336.991,20	TOTALE € 4.297.389,21	€ 1.039.601,99

di approvare lo scomputo degli oneri come sopra descritti tramite la realizzazione delle seguenti opere:

- Opere a scomputo OO.UU. primaria:
 - Verde pubblico
 - Viabilità
 - rete fognaria
 - completamento vasca di prima pioggia
 - rete idrica
 - illuminazione pubblica
- Opere a scomputo OO.UU. secondaria:
 - Trasformazione Centro anziani in Caserma dei Carabinieri
 - Cessione alloggi Caserma
- Opere a scomputo del Contributo Straordinario:
 - Completamento Parco pubblico
 - Piazza pubblica
 - Modifica dello svincolo su via Polense;

di dare atto che gli i-cui importi delle suddette opere pubbliche sono stati provvisoriamente quantificati sulla base del prezzario della Regione Lazio 2012 e che verranno definitivamente determinati sulla base della Tariffa dei Prezzi edizione 2022 per le Opere Edili ed Impiantistiche del Lazio ad esito della Conferenza dei Servizi decisoria di approvazione dei Progetti Definitivi delle Opere, chiarendo che comunque ogni maggiore onere circa il valore delle opere a scomputo resterà a carico del Soggetto Attuatore subentrante nell'ambito della suddetta Convenzione Urbanistica;

di stabilire che i pareri e le prescrizioni resi dagli Uffici nell'ambito della Conferenza preliminare citata in premessa dovranno essere recepiti nei progetti definitivi delle Opere di urbanizzazione primarie, secondarie e pubbliche che saranno oggetto di una successiva Conferenza di Servizi decisoria preliminare alla stipula della Convenzione novativa dell'Intervento B4 del Programma di Riqualificazione Urbana art.2 L.179 del 1992 "Borghesiana";

di autorizzare la sottoscrizione della suddetta Convenzione novativa, sulla base dello schema approvato con deliberazione di Assemblea Capitolina n.32 del 23.06.2015, portante anche i contenuti di cui al presente provvedimento, con il "Soggetto Attuatore" individuato all'esito del procedimento di alienazione citato dalla procedura fallimentare, previa formale approvazione dei Progetti Definitivi delle Opere di Urbanizzazione primaria, secondaria e straordinarie e del provvedimento di cui al capoverso successivo;

di dare atto che con successiva deliberazione dell'Assemblea Capitolina, ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs 267/2001, sarà individuato lo strumento giuridico più idoneo per porre nella disponibilità dell'Arma dei Carabinieri le opere pubbliche ad essa destinate, tenendo conto del valore venale che verrà ad essi attribuito nonché approvato un disciplinare che ne regoli le condizioni di mantenimento, razionalizzazione e di eventuale potenziamento per renderli, nel corso del tempo, funzionali ed aderenti alle effettive esigenze.

L'On. PRESIDENTE pone ai voti, a norma di legge, la suesesa proposta di deliberazione che risulta approvata all'unanimità.

Infine la Giunta, in considerazione dell'urgenza di provvedere, dichiara all'unanimità immediatamente eseguibile la presente deliberazione a norma di legge.
(O M I S S I S)

IL PRESIDENTE
R. Gualtieri

IL SEGRETARIO GENERALE
P.P. Mileti

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che la presente deliberazione è posta in pubblicazione all'Albo Pretorio on line di Roma Capitale dal 9 novembre 2022 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi fino al 23 novembre 2022.

Lì, 8 novembre 2022

SEGRETARIATO GENERALE
Direzione Giunta e Assemblea Capitolina

IL DIRETTORE
F.to: Dott. Angelo Gherardi

Allegato 2-
Tav. U.08 - Planivolumetrico esecutivo



INQUADRAMENTO GENERALE



PLANIVOLUMETRICO

LOTTO 1 - scala 1:1.000



LEGENDA

- IL SISTEMA DEGLI SPAZI PUBBLICI**
- perimetro dell'intervento
 - area servizi pubblici S1: caserma carabinieri S2: servizi di quartiere
 - parco urbano
 - verde pubblico verde stradale
 - viabilità pubblica
 - parchevi pubblici
 - piazze o spazi pedonali
- SISTEMAZIONE DELLE AREE PRIVATE**
- comparti fondiari realizzati
 - comparti fondiari da realizzare secondo progetto depositato
 - comparti fondiari da realizzare
 - verde privato ad uso pubblico Zn comparto residenziale
 - parchevi pertinenziali a raso Zn comparto non residenziale
 - sagoma di massimo ingombro degli interrati Zn comparto misto
 - sagoma di massimo ingombro edifici da realizzare n°p.f.t. numero dei piani fuori terra
 - fronte commerciale a p.t. n°p.i. numero dei piani interrati
 - porticati e gallerie pedonali

DATI DI PROGETTO

DESTINAZIONI	SUP. FOND. MISTA	SUP. FOND. NON RES.	SEC RES.	SEC NON RES.	VOL. RES.	VOL. NON RES.	IND. FOND.	
							DI PROG.	MAX
Z1	12.971		5.722,63		17.099,38*		1,32	2,00
Z2	20.023		9.363,13		29.451,62**		1,47	1,58
Z3	17.698		9.269,23		26.010,70**		1,47	3,50
Z4		9.913		500,00		1.750,00*	0,17	3,00
Z5a		5.930		2.493,00		11.218,50*	1,89	3,00
Z5b		9.965		4.947,86		12.070,30*	1,50	3,50
Z5c		2.450		1.198,50		1.968,90*	0,80	3,00
TOT.	50.692	9.965	18.293	29.302,85	4.250,55	84.582,00	17.807,48*	

NB: I comparti Z1 e Z2 sono realizzati

RIEPILOGO

DATI DIMENSIONALI

DESCRIZIONE	mq	mq
SUPERFICIE TERRITORIALE	212.209	
INDICE TERRITORIALE	0,6	
SUPERFICIE FONDARIA	78.950	
VOLUMETRIA EDIFICABILE	102.389	
SEC RESIDENZIALE	29.303	
SEC NON RESIDENZIALE	4.251	

STANDARDS

DESCRIZIONE	Progetto	Dovuti
VERDE PUBBLICO	mq 22.841	mq 13.754
PARCHEGGI PUBBLICI	mq 10.303	mq 5.932
SERVIZI PUBBLICI	mq 10.168	mq 6.877
STANDARDS IN ECCESSO	mq 16.749	mq 23.586
VIABILITA'		

EXTRASTANDARDS

PARCO PUBBLICO	mq 64.231
PIAZZA PUBBLICA	mq 2.130

*Maggiore cubatura rispetto alla Convenzione del 2004 per trasferimento di totali mc 2.377,12 assentito dall'U.O. Premessa di Costruire secondo l'art.3 della NTA della Convenzione 2004 e riportato nella deliberazione giunta Capitolina n.278 del 29/12/2017.
 **Cubatura da porre a congegno, con successivo provvedimento per i comparti da edificare.
 *Cubatura ridotta, rispetto alla Convenzione del 2004 per prevista cessione di mc 2.154,00 a servizi pubblici (2 villini da destinare ad alloggi di servizio dei Carabinieri).
 *Cubatura prevista con richiesta PdC prot. 53467/2008
 *Cubatura maggiorata a seguito delle modifiche negli altri comparti
 *Cubatura ridotta rispetto alla Convenzione del 2004

TITOLO PROGETTO

**COMUNE DI ROMA
MUNICIPIO VI
COMPLESSO EDILIZIO
SITO IN COMUNE DI ROMA (RM)
LOCALITA' BORGHESIANA
VIA POLENSE
P.R.I.U. BORGHESIANA B4**

COMITENTE

FALLIMENTO DI M.A. COSTRUZIONI S.p.A.

PROGETTISTA

Ing. Marcello SCIFONI

SCIA s.r.l. - Viale Parodi 90 00197 Roma
T +39 068552850 - F +39 068542630

PROGETTO URBANISTICO

N. PROGETTO

TITOLO TAVOLA

URBANISTICI
PLANIVOLUMETRICO ESECUTIVO

SCALA

N. TAVOLA

1:1000

U.08

DATA

LUGLIO 2019

CATEGORIA

DESIGNO

REDDATO

Arch. F. Bernardini

VERIFICATO

Geom. P. Dionisi

AGGIORNAMENTI

REFERIMENTI	DESCRIZIONE	DATA
REV.01	INSERIMENTO COMPARTO Z5C	24-LUGLIO-2019
REV.02	AGGIORNAMENTO COME DA RICHIESTE COLLEGIO DI VIGILANZA DEL 27/05/2020 PROT.N. 10864 DEL 30/6/2020	SETTEMBRE 2020
REV.03	AGGIORNAMENTO COME DA RICHIESTE COLLEGIO DI VIGILANZA DEL 12/11/2020 PROT.N.150448 DEL 15/12/2020	GENNAIO 2021

