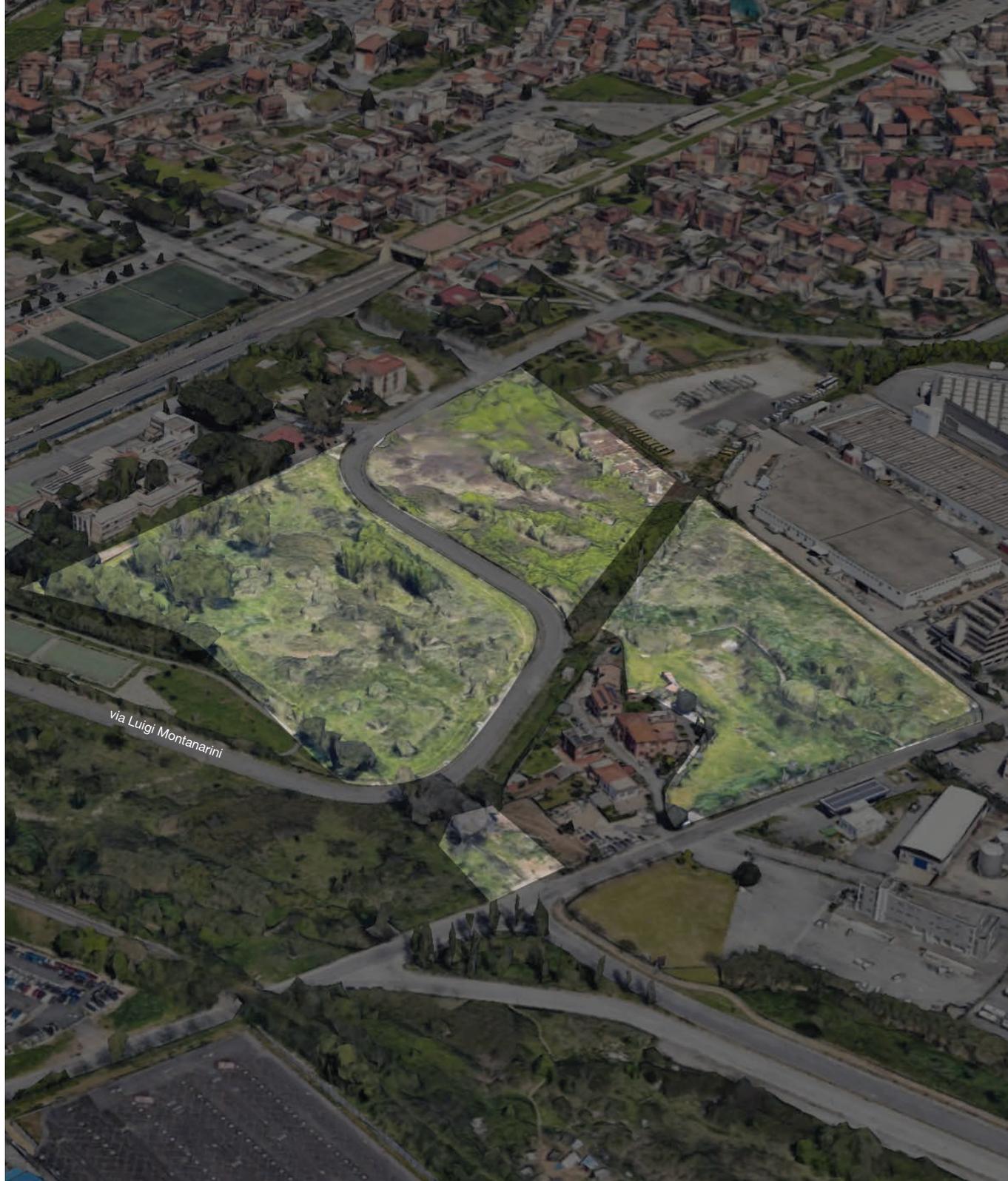




COLDWELL BANKER  
**COMMERCIAL**  
REALTY ADVISORY

# ROMA EDILIZIA COLLATINA

2024



# INDICE

**UBICAZIONE E ACCESSIBILITÀ**

pag.3

**ASPETTI CATASTALI**

pag.6

**DESCRIZIONE LOTTO**

pag.7

**PROPOSTA PROGETTUALE**

pag.8

**CONTATTI**

pag.11



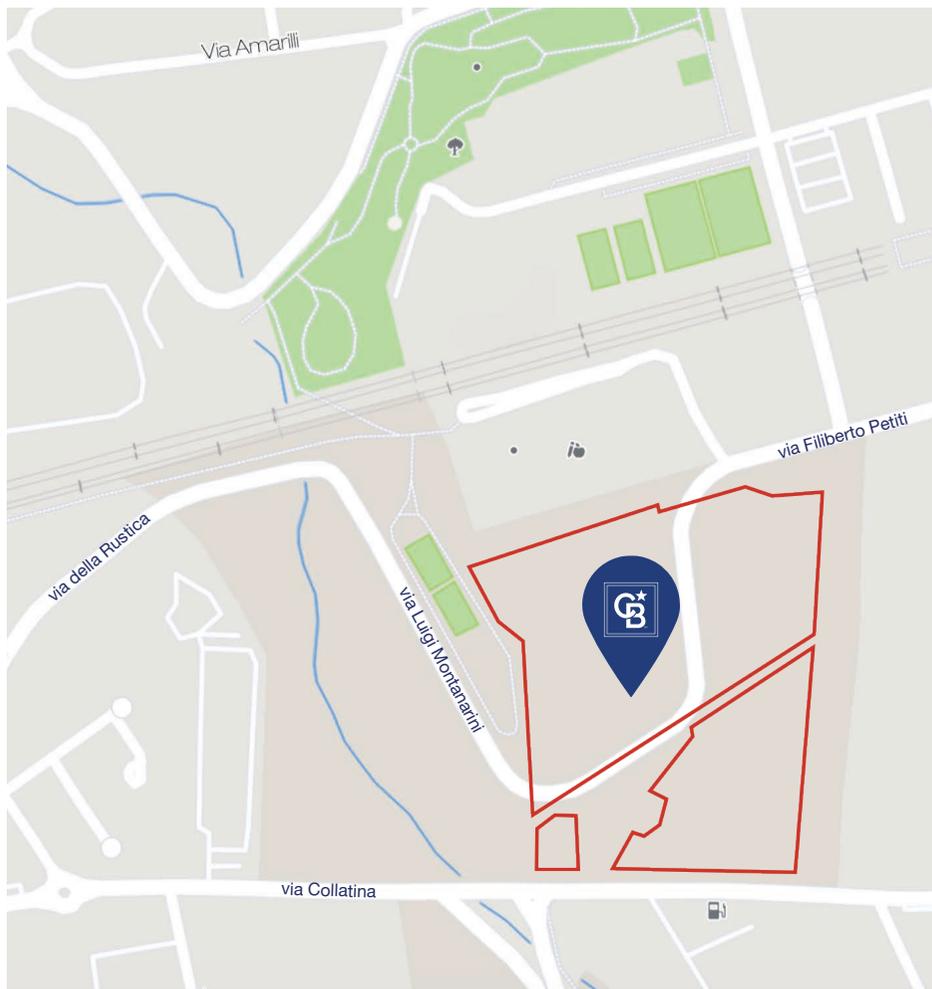
# UBICAZIONE E ACCESSIBILITÀ

NELLA ZONA EST DI ROMA

L'iniziativa Immobiliare riguarda la riqualificazione urbanistica delle aree site nella zona Est del Comune di Roma, in Località Collatina, quartiere Tor Sapienza, al confine con il quartiere Collatino, all'interno del GRA, nel territorio delimitato a Nord dal tratto urbano dell'Autostrada A24, a Sud dalla Via Prenestina, ad Est dal GRA ed ad Ovest da Via Palmiro Togliatti.







La Zona è molto ben servita, a poca distanza si trovano l'uscita "Tor Cervara" della A24 e la linea ferroviaria Roma – Tivoli – Pescara con le Stazioni Palmiro Togliatti, Tor Sapienza e la Rustica Città. Nelle immediate vicinanze vi è l'American Hospital ed una sede dell'Università Campus Biomedico.



#### DISTANZE DAI PRINCIPALI LUOGHI D'INTERESSE

LOCATION	KM (circa)
Stazione Ferroviaria "La Rustica Città" (linea Roma Termini - Tivoli) frequenza treni ogni 10/15 min	1.3
Rome American Hospital	1.6
GRA	2
C.C. GranRoma	4
C.C. RomaEst	6.4
Autostrada "Roma - L'Aquila"	10
Autostrada "Roma - Milano"	12
Stazione Tiburtina	12
Stazione Termini	13
Centro	15
Ciampino Aeroporto	15
Fiumicino Aeroporto	42



#### DISTANZE DALLE PRINCIPALI SEDI UNIVERSITARIE

LOCATION	KM (circa)
Università Roma Tor Vergata	10
LUISS - Via Pola	12
LUISS - Via Romania	12
La Sapienza	12
Università Roma 3	18
Università Cattolica del Sacro Cuore	20



# ASPETTI CATASTALI

## B - PARTICELLE DI PROPRIETÀ fuori dal Piano Urbanistico

Fg	P.IIa	Qualità	Classe	mq
640	45	seminativo	1	198
640	608	pascolo	2	88
tot mq				286

## A - PARTICELLE DI PROPRIETÀ RICADENTI NEL PIANO URBANISTICO

FG	P.IIa	Qualità	Classe	mq	comparto	
640	602	orto irriguo	1	13.509	R1	destinate a Residenziale
640	616	seminativo	1	3.329	R2	
640	114	fabb ruralie		9	R3	
640	115	fabb rurale		8	R3	
640	239	area fab DM		968	R3	
640	599	seminativo	1	3.020	R3	
640	622	pascolo	2	42	R4	
640	626	pascolo	2	84	R4	
640	628	seminativo	1	1.603	R4	
640	604	orto irriguo	1	2.095	E1	destinate a strade, viabilità, verde arredo
640	610	pascolo	2	64	E1	
640	613	pascolo	2	30	E1	
640	618	seminativo	1	1.843	E1	
640	619	seminativo	1	78	E1	destinate a parcheggi pubblici
640	594	seminativo	1	113	E2	
640	598	seminativo	1	594	E2	
640	601	orto irriguo	1	2.640	E2	
640	606	orto irriguo	1	1.303	E2	
640	617	seminativo	1	675	E2	
640	629	seminativo	1	318	E2	
640	630	seminativo	1	409	E2	
640	248	seminativo	1	1.455	E3	destinate a verde pubblico
640	44	pascolo	2	330	E3	
640	53	seminativo	1	4.940	E3	
640	591	pascolo	2	4	E3	
640	592	pascolo	2	13	E3	
640	596	seminativo	1	32	E3	
640	600	seminativo	1	2.956	E3	
640	603	orto irriguo	1	2.441	E3	
640	607	orto irriguo	1	2.265	E3	
640	609	pascolo	2	676	E3	
640	611	pascolo	2	42	E3	
640	612	pascolo	2	317	E3	
640	614	pascolo	2	9	E3	
640	615	seminativo	1	2.589	E3	
640	620	seminativo	1	26	E3	
640	621	pascolo	2	728	E3	
640	625	pascolo	2	294	E3	
640	627	seminativo	1	2.176	E3	
640	631	seminativo	1	124	E3	
640	88	seminativo	1	150	E3	
640	605	orto irriguo	1	16.998	E4	destinato a servizi pubblici
tot mq				71.299		



# DESCRIZIONE URBANISTICA LOTTO

Il Progetto di Riqualificazione Urbanistica presentato al Comune di Roma all'inizio degli anni 2000 ha subito un lter approvativo che si è protratto per 20 anni e non è ancora concluso.

Durante il corso dell'approvazione del Progetto, la Società proponente aveva manifestato la disponibilità a farsi carico di tutti gli oneri necessari alla realizzazione (a cura dell'Amministrazione) dei Nuovi Depositi degli allestimenti scenici del Teatro dell'Opera, sino alla concorrenza che in seguito fu stabilita in € 11.573.500,00.

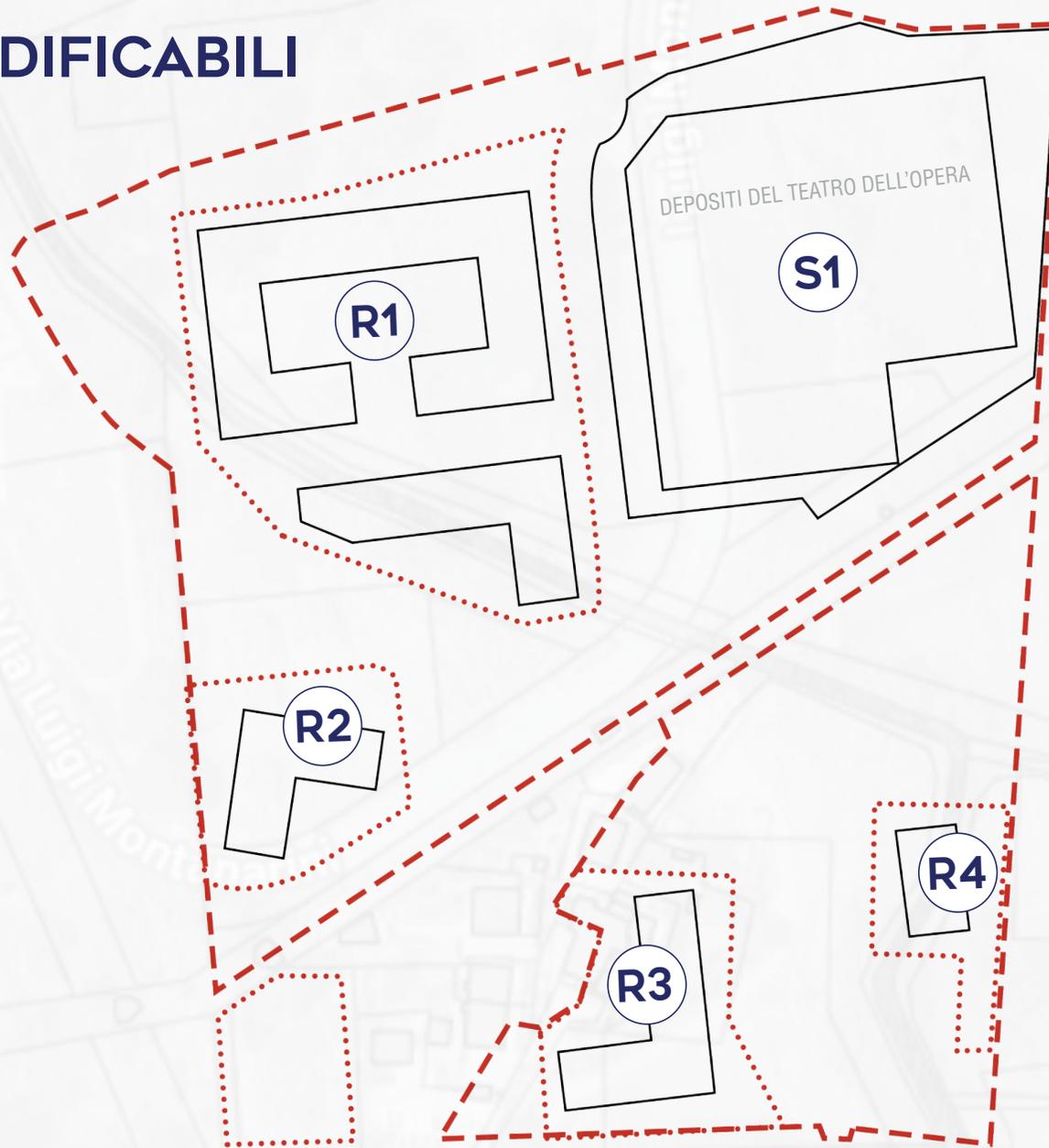
- In data 21 febbraio 2008 è stato sottoscritto tra la Regione Lazio ed il Comune di Roma l'Accordo di Programma avente ad oggetto l'approvazione dell'intervento denominato "Programma di Riqualificazione Urbanistica in Località Collatina (Municipio V) per la realizzazione di nuove residenze e di un Edificio adibito a Depositi ed Allestimenti scenici del Teatro dell'Opera" nel Comune di Roma.
- In data 7 maggio 2008 l'Accordo di Programma è stato pubblicato sul BUR (Bollettino Ufficiale della Regione Lazio) n. 17 senza che vi siano state proposte opposizioni e/o impugnative. Le Aree interessate hanno assunto la destinazione "zone residenziali da convenzionare", destinazione che risulta conforme a quella indicata per le stesse Aree nel NPRG che destina le stesse ad "Ambito e Pianificazione Particolareggiata Definita" con il riconoscimento di una cubatura di mc. 120.000 corrispondenti ad una SUL di complessivi mq. 37.500.
- In data 27 giugno 2018, in ottemperanza alla Sentenza del TAR n°6.974 del 13/06/2017, il Dip. Patrimonio di Roma Capitale (responsabile del Procedimento) trasmette a mezzo email il testo della Convenzione alla Società.
- In data 22 novembre 2019 su reiterate istanze da parte della Società, il TAR Lazio con Ordinanza n°13.452 ha nominato Commissario ad Acta il Rettore della Sapienza, con facoltà di delega ad un professore esperto di Urbanistica, che nella qualità di Commissario ad Acta sottoscrive la Convenzione Urbanistica in luogo di Roma Capitale (viene nominato il Prof. Francesco Giardini) che in data 3 dicembre 2020 trasmette il testo della Convenzione al Notaio Tuccari.
- In data 4 febbraio 2021 il Tribunale di Roma – Sezione Fallimentare dichiara il fallimento della Società.



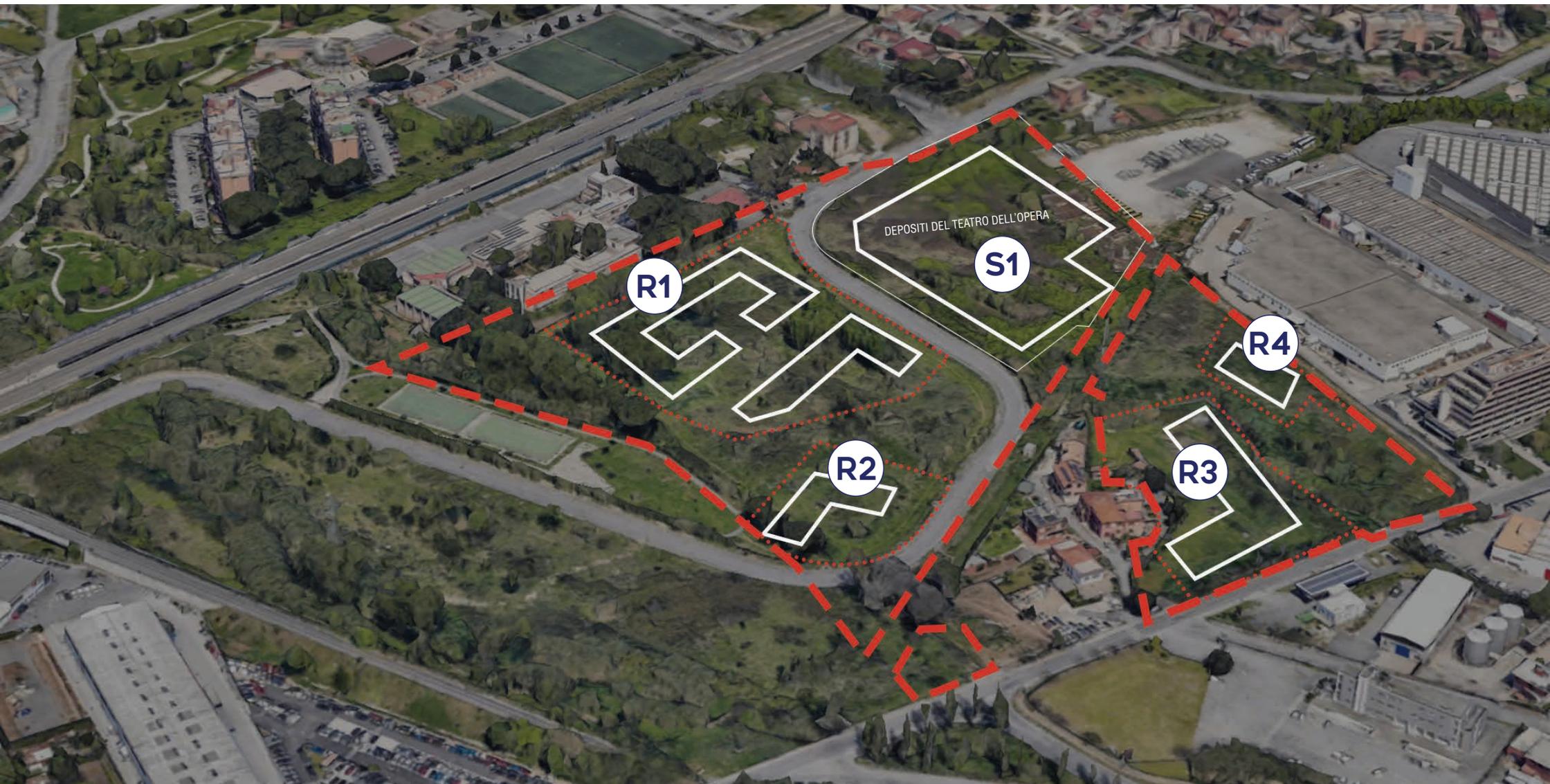
# PROPOSTA PROGETTUALE

ABITAZIONI								
COMPARTI	R1	R2	R3	R4	TOTALE (mq)	COEFFICIENTE RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA	
RESIDENZIALE (mq)	23.581	5.225	6.586	2.108	37.500	1	37.500	
BALCONI (mq)	9.300	1.900	2.240	902	14.342	0,3	4.302,6	
LAVATOI (mq)	472	98	130	30	730	0,8	584	
PARCHEGGI E CANTINE								
COMPARTI	R1	R2	R3	R4	TOTALE (mq)	mq/cad.	COEFFICIENTE RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA
BOX (num.)	199	69	67	16	351	18	0,5	3.159
POSTO AUTO INT. (num.)	118	13	40	11	182	12	0,4	873,6
CANTINE (num.)	300	52	80	18	450	3	0,25	337,5
POSTO AUTO EST. (num.)	56	0	24	0	80	12	0,3	288
<b>TOTALE COMPLESSIVO SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)</b>								<b>47.044,70</b>

# COMPARTI EDIFICABILI



# COMPARTI EDIFICABILI





# CONTATTI

## MILANO

Via Camperio, 10  
20123 Milano

+39 02 40032392

## ROMA

Via Sicilia 42  
00187 Roma

+39 06 39740456

---

**cbcommercial.it**  
**info@cbcommercial.it**

## **COPYRIGHT © REALTY ADVISORY S.P.A.**

Questa presentazione non è vincolante, non è destinata a costituire la base di alcuna decisione e non costituisce o contiene alcun parere (o raccomandazione) da parte di Realty Advisory S.p.A. o di terze parti. Questa presentazione non rende alcuna garanzia, espressa o implicita, di essere completa o di contenere tutte le informazioni che un potenziale cliente può richiedere. Coloro che ricevono questa presentazione devono valutare e controllare tutte le informazioni in essa contenute. Chiunque riceva il presente documento determinerà la pertinenza delle informazioni ivi contenute e svolgerà le proprie valutazioni, ricerche e analisi indipendenti, se necessario, sulla base delle informazioni che riterrà pertinenti. Le persone che entrano in possesso di questa presentazione devono considerare le informazioni in esso contenute come strettamente riservate e non devono divulgarle a terzi senza l'esplicito consenso scritto di Realty Advisory S.p.A.



COLDWELL BANKER  
**COMMERCIAL**  
REALTY ADVISORY