

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento 616/2015 PLAUTO S.r.l. in liq.

Giudice Delegato: Dott. Fabio De Palo

Curatore: Prof. Avv. Giorgio Lener

C.T.U.: Ing. Marcello Scifoni

Oggetto: PIANO URBANO PARCHEGGI IN COMUNE DI ROMA
Autorimessa e centro sportivo in superficie in fase di
realizzazione in Via Luigi Lodi

PERIZIA TECNICA ASSEVERATA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE OPERE REALIZZATE

AGGIORNAMENTO DEL 01.07.2022

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 n.90, su proposta del Curatore del Fallimento 616/2015 PLAUTO S.r.l. in liq. Prof. Avv. Giorgio Lener, è stato autorizzato dal comitato dei creditori con PEC del 16 giugno e del 7 luglio 2021 di redigere la presente relazione tecnica asseverata finalizzata alla determinazione del valore dei manufatti realizzati e non ancora completati dalla Società fallita per la costruzione di un'autorimessa e centro sportivo di superficie in via Luigi Lodi nell'ambito del Piano Urbano Parcheggi del Comune di Roma.

A seguito del confronto avuto con i tecnici del Comune di Roma – Dipartimento Mobilità viene aggiornata la perizia redatta in data 14.10.2021.

L'aggiornamento consiste in:

- Diversa valutazione della scontistica da considerare applicabile negli appalti tra Impresa e P.A., ora valutata nella percentuale del 25%.
- Applicazione di un incremento percentuale al deprezzamento del bene dal momento che trattasi non di invecchiamento di una struttura utilizzata bensì di degrado di una struttura incompiuta.

Il restante corpo della perizia resta invariato e viene integralmente riportato nel presente aggiornamento.

La costruzione dell'autorimessa in oggetto è stata avviata in forza della Convenzione stipulata in data 02/05/2010 rep. n. 13737 / racc.n. 8067 tra la Società Plauto S.r.l. ed il Comune di Roma e successivo Atto Modificativo del 09/11/2010 rep. n. 55173 / rac. N.15917.

La modifica di cui all'Atto sopracitato all'Art. 14 della Convenzione determinava in € 1.205.142,49 il corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie per la durata di 90 anni sull'area secondo le seguenti modalità:

- 20% prima del rilascio del permesso di costruire
- 30% a sei mesi dal rilascio del permesso di costruire
- 50% a dodici mesi dal rilascio del permesso di costruire

I lavori, interrotti a partire dal mese di gennaio 2014, sono rimasti sospesi da allora e pertanto le opere, mai completate, oggi versano in uno stato di abbandono.

A seguito di numerosi contatti ed incontri del Curatore con i Rappresentanti di Roma Capitale, si è concordato di procedere alla selezione di un terzo subentrante in sostituzione della Società fallita PLAUTO S.r.l. con l'obbligo di rifusione dei costi finora sostenuti a carico dell'aggiudicatario. Con nota del 27/05/2021 Roma Capitale ha confermato la decisione di modificare la Convenzione relativa all'intervento sito in via Luigi Lodi attraverso la sottoscrizione di appositi atti integrativi con la Curatela fallimentare previa la predisposizione a carico dell'impresa fallita di apposita perizia asseverata che stabilisca il valore delle opere eseguite dalla stessa.

2. Il progetto

L'autorimessa in fase di realizzazione nel progetto originale di cui al Permesso di Costruire n. 4 del 28.07.2011, occupava un'area complessiva di 9.770 mq era costituita da due corpi e prevedeva un numero di box di 355 e 144 posti auto. Lo stato attuale è conforme al progetto di variante, di cui al Permesso di Variante in corso d'opera prot. 37809 del 20.09.20121, che riduce la volumetria ad un solo corpo di fabbrica, la superficie a 6.252 mq ed il n. dei box a 296 e 55 posti auto oltre ad un parcheggio a raso per n. 55 posti auto a rotazione.

L'accesso carrabile è costituito da una rampa a doppio senso di circolazione, che serve il primo piano interrato ubicata su via Luigi Lodi.

Il primo piano interrato è collegato al secondo da una rampa a doppio senso di marcia ubicata sul lato opposto della prima rampa di accesso. Al primo ed al secondo piano interrato longitudinalmente si sviluppano i corselli di distribuzione di larghezza minima di m 5.00 che servono i box/posti auto; la compartimentazione dei due livelli interrati è realizzata mediante i divisori dei box posti in posizione di mezzeria dell'autorimessa. Sia al primo che al secondo piano interrato sono previsti dei locali tecnici, ove ubicare gli impianti necessari alle varie esigenze dell'autorimessa.

L'accesso pedonale avviene mediante 5 corpi scala ubicati perimetralmente ed un ascensore a servizio dei disabili posto in posizione centrale lungo il lato affaccio Via Benedetti, realizzate con strutture e porte REI 120.

Il sistema di vie di fuga raggiungibili dall'interno del parcheggio è assicurato da percorsi inferiori ai 40 m come previsto dalla normativa antincendi.

Tutte le rampe carrabili, infine, saranno protette da un cancello con comando a distanza, munito di dispositivo di apertura automatica in caso di allarme incendio.

Dati di sintesi:

Superficie lorda: 6.252 mq

Box 296

Posti auto 55

Il corpo di fabbrica, articolato su due piani interrati, è realizzato con struttura in cemento armato, e risulta delimitato, lungo tutto il perimetro, da una paratia di pali. Gli impalcati sono in numero di 2 e rappresentano la copertura del primo interrato a sostegno della nuova sistemazione superficiale a “verde” e la copertura del secondo interrato. Entrambi sono costituiti da un solaio realizzato con elementi prefabbricati. Le strutture verticali interne sono costituite da una maglia di pilastri ad interasse 600x550 circa. Le fondazioni di tali pilastri sono costituite da pali trivellati di diametro 800 mm e lunghezza 18 ml.

Per quanto riguarda la sistemazione superficiale è previsto il ripristino della struttura sportiva esistente, migliorando gradevolmente l’impianto oramai datato, il rifacimento del terreno di gioco, delle recinzioni di protezione e degli accessori. Inoltre nel lotto adiacente all’autorimessa è prevista la realizzazione di un parcheggio a raso a rotazione per n.55 posti auto.

3. Lo stato di fatto

I lavori venivano appaltati dalla PLAUTO S.r.l. alla Inprogest S.p.A. in qualità di General Contractor per un importo totale risultante dai documenti contabili di € 13.848.176,00.

Come già espresso i lavori sono stati sospesi nei primi mesi del 2014 e non sono mai più ripresi rimanendo così l’opera incompiuta.

All’atto dell’interruzione, come risulta dall’ultimo Stato di

Avanzamento dei Lavori in data 30/11/2013 le opere realizzate erano le seguenti:

STRALCIO A - AUTORIMESSA

Attualmente risulta completata la struttura e parzialmente completate la pavimentazione industriale, le finiture, l'impianto fognario, le tramezzature, le impermeabilizzazioni, la copertura e le sistemazioni superficiali.

STRALCIO B – SISTEMAZIONI ESTERNE

Totalmente da realizzare.

4. Criteri di valutazione

La valutazione alla data attuale delle opere eseguite relative alla autorimessa interrata parzialmente realizzata situata in Comune di Roma, via Luigi Lodi di cui alla Convenzione del 02/03/2010 rep. n. 13737 / racc.n. 8067 e successivo Atto Modificativo rep. n. 55173 / racc. n. 15917 del 09/11/2010, è stata effettuata attraverso il **calcolo del deprezzamento nell'approccio di costo.**

Il valore del Costo delle opere realizzate è stato determinato facendo riferimento all'ultimo Stato Avanzamento dei Lavori emesso, in particolare SAL N. 18 per lavori a tutto il 30.11.2013.

Ai fini della presente valutazione, per la determinazione del valore attuale delle opere realizzate si ritiene corretto applicare all'importo dell'ultimo S.A.L. emesso, verificato sulla base dei prezziari di

riferimento dell'epoca, tenuto conto che i prezzi applicati tra le due società dello stesso gruppo (Committente PLAUTO e General Contractor INPROGEST) risultano privi di qualsiasi riduzione dovuta a trattative contrattuali, uno sconto in misura del 25% normalmente in uso in appalti tra Impresa e P.A.

La stima del valore delle opere eseguite si determina applicando al costo di costruzione sopra determinato (Costo storico) un adeguato coefficiente di riduzione (**deprezzamento D**) derivante dalle condizioni attuali dei beni così come risultanti dalle condizioni di vetustà ed obsolescenza tecnologica e funzionale in cui oggi si trovano.

Come Circolare della Direzione Centrale dell'Agenzia del Territorio n. 6/2012 del 30.11.2012, *“la vetustà tiene conto del fatto che il valore dei beni decade fisicamente nel tempo in relazione alla loro età, mentre l'obsolescenza tiene conto del fatto che alcune parti di essi o il loro insieme si deprezzano per invecchiamento tipologico, tecnologico e funzionale, non risultando più parzialmente o totalmente idonee ad assolvere complessivamente al loro originario impiego incondizioni di mercato.”*

Sempre con riferimento a quanto riportato nella Circolare dell'Agenzia del Territorio, si esplicita che *entrambe queste componenti di deprezzamento* [Deterioramento fisico – Vetustà e Obsolescenza funzionale, N.d.A.] *possono essere calcolate a partire*

dal costo di ricostruzione [Costo Storico] della componente strutturale o impiantistica applicando allo stesso un coefficiente riduttivo (D) che risulta, in linea generale, funzione:

- della **vita effettiva (VTE)**, ossia del periodo trascorso tra l'effettiva realizzazione o ristrutturazione del bene e l'epoca censuaria di riferimento [nel caso di specie, quindi, il periodo intercorso tra la realizzazione (31.11.2013) e la data attuale (30.09.2021)];*
- della **vita utile (VTU)**, ossia dell'arco temporale oltre il quale, per effetto della vetustà e dell'obsolescenza il bene non è più in grado di assolvere la funzione per la quale è stato realizzato;*
- dell'eventuale **valore residuo (VR)**, inteso come possibile valore di realizzo del bene al termine della sua vita utile.*

Ai fini della valutazione, quindi, le voci del costo di costruzione sono state raggruppate, oltre che sulla base del WBS (Work Breakdown Structure – Elenco organizzato delle attività) specifico dello Stato Avanzamento Lavori, nelle seguenti categorie omogenee, caratterizzate ciascuna da valori uniformi attribuibili alle grandezze sopra richiamate VTE, VTU e VR:

- Strutture
- Opere architettoniche e finiture
- Impermeabilizzazioni
- Impianti
- Opere complementari

Infine, quindi, per il calcolo del deprezzamento maturato, si applica la seguente formula (**calcolo del deprezzamento lineare**):

$$D = C * (1 - \frac{VTE}{VTU})$$

Dove:

D = valore del bene deprezzato;

C = Costo di costruzione

VTE = Vita effettiva (vetustà dell'impianto, struttura, finiture)

VTU = Vita utile

Il deprezzamento così calcolato verrà poi incrementato della percentuale derivante dall'eventuale valore residuo del bene.

Ai fini della determinazione del deprezzamento dei beni oggetto di analisi i parametri di calcolo sono stati determinati applicando opportuni adeguamenti ai valori indicati dall'Agenzia del Territorio nell'Allegato Tecnico III alla Circolare 6/2012 i cui dati sono di seguito riportati:

Componenti strutturali	60 ÷ 100 anni
Impianti	15 ÷ 30 anni
Valore residuo al termine della vita utile (% del valore iniziale)	0% ÷ 30%

In particolare, con riferimento alle categorie di opere precedentemente individuate, considerata la durata della Convenzione di 90 anni che prevede una restituzione del bene alla

data di scadenza e tenuto conto dell'incompletezza del manufatto con il suo conseguente stato di abbandono derivante dalla carenza di uso e di attività manutentive, si sono individuati i seguenti valori di VTU e VR da utilizzare nel calcolo:

Descrizione	Vita Utile VT_U	Valore Residuo V_R
Strutture	87 anni	0%
Opere architettoniche e finiture	30 anni	0%
Impermeabilizzazioni	10 anni	0%
Impianti	25 anni	0%
Opere complementari	87 anni	0%

Dal momento che trattasi non di "invecchiamento" di una struttura utilizzata bensì di degrado di una struttura incompiuta ed in stato di inutilizzo, il Coefficiente di Deprezzamento D, determinato come sopra, viene ridotto di una percentuale che, nel caso in esame di uno Stato di Avanzamento Lavori del 70%, si ritiene di quantificare nel 20%.

5. Valore attuale delle opere realizzate

Il valore delle opere realizzate è stato determinato sulla base dello stato di consistenza certificato dallo Stato di Avanzamento dei Lavori n.18 del 30.11.2013 e, come sopra già indicato, scontato del 25% in considerazione dell'applicazione della scontistica che sarebbe derivata da una trattativa contrattuale. I calcoli sono di seguito riportati.

CATEGORIA LAVORAZIONI	COSTO DELLE OPERE REALIZZATE €	Scontistica da applicare	VALORE DI MERCATO DELLE OPERE REALIZZATE €
DEMOLIZIONE BONIFICA E IMPIANTO CANTIERE	130 954,00	25%	98 215,50
PALIFICAZIONI	1 034 287,80	25%	775 715,85
CORDOLI DI CORONAMENTO	105 927,50	25%	79 445,63
SCAVI DI SBANCAMENTO BONIFICHE E DRENAGGI	1 185 423,40	25%	889 067,55
PLACCAGGIO PALI DI PARATIA (Spritz Beton)	592 632,60	25%	444 474,45
FONDAZIONI IN C.A.	279 087,20	25%	209 315,40
STRUTTURE IN ELEVAZIONE IN C.A.	82 501,30	25%	61 875,98
PREFABBRICATI (a piè d'opera)	2 201 719,11	25%	1 651 289,33
PREFABBRICATI (trasporto)	440 344,11	25%	330 258,08
PREFABBRICATI (montaggio)	293 562,51	25%	220 171,88
GETTO DI COMPLETAMENTO SOLAIO DI COPERTURA	97 308,40	25%	72 981,30
IMPERMEABILIZZAZIONI	189 210,24	25%	141 907,68
RINTERRI PARETI E COPERTURA	79 033,24	25%	59 274,93
IMPIANTO FOGNARIO	29 290,20	25%	21 967,65
PAVIMENTAZIONE INDUSTRIALE	442 799,28	25%	332 099,46
TRAMEZZATURE	256 325,55	25%	192 244,16
SPOSTAMENTO SOTTOSERVIZI	320 512,00	25%	240 384,00
INDAGINI ARCHEOLOGICHE	45 440,00	25%	34 080,00
TOTALE	7 806 358,44		5 854 768,83

Applicando i criteri di valutazione precedentemente riportati in considerazione del deprezzamento delle opere realizzate, avremo:

CATEGORIA LAVORAZIONI	VALORE DI MERCATO DELLE OPERE REALIZZATE €	VITA UTILE VTu	VITA EFFETTIVA VTE	VALORE RESIDUO VR	DEPREZZAMENTO D	Incremento Deprezzamento per stato di abbandono 20%	VALORE ATTUALE €
DEMOLIZIONE BONIFICA E IMPIANTO CANTIERE	98 215,50	87	8	0%	0,90805	0,72644	71 347,35
PALIFICAZIONI	775 715,85	87	8	0%	0,90805	0,72644	563 508,53
CORDOLI DI CORONAMENTO	79 445,63	87	8	0%	0,90805	0,72644	57 712,22
SCAVI DI SBANCAMENTO BONIFICHE E DRENAGGI	889 067,55	87	8	0%	0,90805	0,72644	645 851,37
PLACCAGGIO PALI DI PARATIA (Spritz Beton)	444 474,45	87	8	0%	0,90805	0,72644	322 882,59
FONDAZIONI IN C.A.	209 315,40	87	8	0%	0,90805	0,72644	152 054,41
STRUTTURE IN ELEVAZIONE IN C.A.	61 875,98	87	8	0%	0,90805	0,72644	44 948,98
PREFABBRICATI (a piè d'opera)	1 651 289,33	87	8	0%	0,90805	0,72644	1 199 557,31
PREFABBRICATI (trasporto)	330 258,08	87	8	0%	0,90805	0,72644	239 911,62
PREFABBRICATI (montaggio)	220 171,88	87	8	0%	0,90805	0,72644	159 940,95
GETTO DI COMPLETAMENTO SOLAIO DI COPERTURA	72 981,30	87	8	0%	0,90805	0,72644	53 016,30
IMPERMEABILIZZAZIONI	141 907,68	10	8	0%	0,20000	0,16000	22 705,23
RINTERRI PARETI E COPERTURA	59 274,93	87	8	0%	0,90805	0,72644	43 059,49
IMPIANTO FOGNARIO	21 967,65	25	8	0%	0,68000	0,54400	11 950,40
PAVIMENTAZIONE INDUSTRIALE	332 099,46	30	8	0%	0,73333	0,58667	194 831,68
TRAMEZZATURE	192 244,16	30	8	0%	0,73333	0,58667	112 783,24
SPOSTAMENTO SOTTOSERVIZI	240 384,00	25	8	0%	0,68000	0,54400	130 768,90
INDAGINI ARCHEOLOGICHE	34 080,00	87	8	0%	0,90805	0,72644	24 756,97
TOTALE							4 051 587,54

In c.t. € 4.050.000,00

6. Conclusioni

Sulla base delle considerazioni e valutazioni sopra esposte il sottoscritto Ing. Marcello Scifoni, avendo analizzato la documentazione in atti, effettuati tutti gli accertamenti necessari, in applicazione dei criteri di stima individuati

ASSEVERA

che il più probabile valore attribuibile ai manufatti oggi esistenti relativi alla autorimessa interrata parzialmente realizzata situata in Comune di Roma, via Luigi Lodi, facente parte del piano Urbano Parcheggi del Comune di Roma di cui alla Convenzione del 02/03/2010 rep. n. 13737 / racc.n. 8067 e successivo Atto Modificativo rep. n. 55173 / racc. n. 15917 del 09/11/2010, sia pari a

€ 4.050.000,00

(euro quattromilionicinquantamila/00)

In fede

Roma, 1 luglio 2022

Ing. Marcello Scifoni

