

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI

GIUDICE DELEGATO ILL.MO DOTT. CLAUDIO TEDESCHI

LIQUIDATORE GIUDIZIALE DOTT. LEONARDO QUAGLIATA

CONC. PREV. N. 52/2012 SAPAM IMMOBILIARE SRL IN LIQ.

OPERAZIONE DI SVILUPPO IMMOBILIARE “*TRE FONTANE*”

RAPPORTO RIEPILOGATIVO DEGLI ACCERTAMENTI SVOLTI

1. PREMESSA	2
2. DESCRIZIONE DEI BENI	4
3. INQUADRAMENTO URBANISTICO E PAESAGGISTICO	5
4. STATO ATTUALE DELL’INIZIATIVA IMMOBILIARE	6
5. CONCLUSIONI	13



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 a seguito dell'incarico ricevuto in data 13.03.2023 dal liquidatore giudiziale Dott. Leonardo Quagliata (in breve, il liquidatore), in relazione all'area denominata "*Tre Fontane*", di proprietà della società Sapam Immobiliare Srl in liq. c.p. n°52/2012 (in breve, Sapam), ha prodotto una relazione tecnico estimativa preliminare sulla suddetta area in data 05.04.2023 al fine di accertare:

- 1) la situazione urbanistica e vincolistica dell'area in esame;
- 2) lo stato dell'arte dell'iter amministrativo con riferimento alla documentazione facente parte della proposta progettuale ed economica prodotta dallo sviluppatore IMSAS S.r.l. (in breve, lo sviluppatore) e presentata agli uffici del Dipartimento PAU di Roma Capitale, evidenziando eventuali criticità che impediscano la convocazione della Conferenza dei Servizi Preliminare;
- 3) i passaggi da intraprendere per arrivare alla stipula di atti formali con Roma Capitale necessari per avviare l'iniziativa con un'ipotesi fondatamente attendibile anche dei tempi necessari;



4) la congruità dell'offerta di acquisto dell'area "*Tre Fontane*" presentata dallo sviluppatore in data 01.03.2023.

In considerazione del lungo tempo trascorso e della risoluzione del contratto tra Sapam e lo sviluppatore, avvenuta in data 29.08.2025, il liquidatore ha ritenuto di dover procedere alla vendita dei beni nello stato in cui si trovano mediante procedura pubblica competitiva e pertanto - previa autorizzazione del Comitato dei Creditori - ha confermato con pec in data 10.3.2026 l'incarico già affidato per le vie brevi consistente nelle seguenti attività.

FASE 1. Verifica presso il Dipartimento Urbanistico di Roma Capitale dello stato dell'iniziativa di sviluppo immobiliare dell'area "*Tre Fontane*" finalizzata alla: **a)** predisposizione della data room virtuale propedeutica alla pubblicazione dell'avviso di vendita all'asta dell'area "*Tre Fontane*"; **b)** redazione, di concerto con l'advisor commerciale, del suddetto avviso di vendita;

FASE 2. Assistenza tecnica nelle fasi di aggiudicazione, fornendo i chiarimenti tecnici a tutti i partecipanti all'asta, e di stipula notarile, fornendo assistenza al Notaio incaricato della stipula.

Pertanto il sottoscritto avendo effettuato i necessari incontri presso il Dipartimento Urbanistico di Roma Capitale con preliminari richieste di accesso agli atti, essendosi confrontato con i tecnici del Comune ed avendo



con loro definito esattamente lo stato dell'iter autorizzativo sulla base delle proposte progettuali presentate in funzione delle norme urbanistiche e paesaggistiche, a conclusione delle attività di FASE 1, presenta il seguente rapporto riepilogativo sullo stato dell'arte e sulle azioni che dovranno essere intraprese per rendere attuabili le proposte progettuali presentate, al fine di costituire una data room virtuale completa di tutti gli elementi necessari a definire il bene in esame e la sua possibilità di sviluppo futura.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

L'area "*Tre Fontane*" è localizzata nel quadrante meridionale del Comune di Roma, in prossimità della Via Laurentina e della Via delle Tre Fontane, all'interno del Grande Raccordo Anulare.

Il terreno oggetto di valutazione è costituito da un lotto a forma pressoché rettangolare che sviluppa una superficie complessiva di circa mq 140.000,00.

Si presenta come una grande area libera (salvo la porzione locata al vivaio Garden Tre Fontane Srl) situata ai margini di un tessuto residenziale e circonscritta da un sistema infrastrutturale di livello urbano di collegamento e di attraversamento, nel territorio del Municipio VIII.

Una porzione a sud del lotto, angolo Via Laurentina con raccordo autostradale, risulta occupata - come si è detto - da attività vivaistiche.



L'accesso avviene direttamente dalla via Cristoforo Colombo e dalla Via Laurentina.

Dal punto di vista catastale è così identificato:

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	CLASSE	CONSISTENZA mq	REDDITO DOMINICALE	REDDITO AGRARIO
851	192	SEMINATIVO	2	800,00	9,69 €	4,75 €
851	265	SEMINATIVO		140.325,00	1.700,19 €	833,43 €

Risultano inoltre di proprietà della Soc. Sapam le seguenti porzioni immobiliari, oggetto di un frazionamento avvenuto nel mese di aprile 2026, per identificare le porzioni locate al vivaio:

FOGLIO	PARTICELLA	CLASSAMENTO	CONSISTENZA mq	RENDITA
851	266	F/6		
851	267	F/6		
851	268	F/6		

3. INQUADRAMENTO URBANISTICO E PAESAGGISTICO

Il compendio è stato storicamente classificato dal PRG del 1962 come Zona N – Verde Pubblico e Impianti Sportivi. Tale destinazione è stata successivamente confermata dalla Variante “*Certezze*” e dal Piano di Utilizzazione delle Aree Verdi della Via Cristoforo Colombo.

Il bene ricade nell'ambito a Pianificazione Particolareggiata denominato “*Piano di Utilizzazione delle aree Verdi di Via Cristoforo Colombo da Porta*



Ardeatina a Via Tre Fontane” approvato con Delibera di Commissario Straordinario n°85 del 12.05.2001. In particolare, l’area in esame viene identificata in “*Verde con caratteristiche speciali - Ambito n.5*”.

Nel vigente Piano Regolatore Generale di Roma Capitale (2008), l’area ricade nella “*Città della Trasformazione*”, all’interno degli “*Ambiti a Pianificazione Particolareggiata Definita*” disciplinati dagli articoli 56 e 62 delle Norme Tecniche di Attuazione. La disciplina urbanistica vigente non attribuisce parametri edificatori diretti, demandando la definizione della capacità insediativa e delle modalità attuative alla procedura di Accordo di Programma ai sensi dell’art. 34 del D.Lgs. 267/2000.

Sotto il profilo paesaggistico, l’area è assoggettata alle disposizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) della Regione Lazio e risulta interessata dal vincolo paesaggistico istituito con D.M. 03.07.1962 relativo alle aree prospicienti Viale Cristoforo Colombo.

4. STATO ATTUALE DELL’INIZIATIVA IMMOBILIARE

La procedura di sviluppo dell’area in termini edificatori, in conformità al piano di Utilizzazione delle Aree della Colombo, prevede, secondo le Norme Tecniche di Piano Regolatore, l’attuazione di un Accordo di Programma ex art. 34 D.lgs 267/2000, senza però definirne i parametri urbanistici – edilizi



da applicare (destinazioni d'uso, superfici coperte, altezze massime, etc.).

Al fine di addivenire alla stipula dell'Accordo di Programma, la società proprietaria dell'area ha indetto una procedura per l'affidamento delle attività di valorizzazione e sviluppo urbanistico edilizio dell'area in esame, a seguito della quale risultava assegnataria la Società IMSAS Srl, con la quale veniva stipulato un contratto di sviluppo immobiliare in data 29/10/2018.

Nel periodo intercorso tra il mese di giugno 2020 e il mese di novembre 2022, IMSAS ha svolto una serie di attività e tavoli tecnici con il Dipartimento PAU di Roma Capitale e con i Municipi VIII e IX.

In data 16 giugno 2022, prot. QI 102927, a seguito di numerose revisioni e confronti con il Dipartimento PAU, è stata presentata un'ultima proposta che prevedeva la realizzazione di un Programma Edilizio con SUL di 25.100,00 mq da svilupparsi su superfici fondiarie private di 61.360,00 mq e Indice di Edificabilità territoriale pari a 0,18 mq/mq. Inoltre, era prevista la realizzazione di:

- Aree Pubbliche (in cessione): 80.624,00 mq
- Servizi pubblici: 15.350,00 mq



In data 13.03.2023 il sottoscritto è stato incaricato di svolgere accertamenti sull'iter tecnico – amministrativo in corso presso il Dipartimento PAU di Roma Capitale e di verificare la congruità dell'offerta IMSAS del 01.03.2023.

Le risultanze di tali accertamenti, conclusi in data 5.4.2023, hanno condotto ai seguenti risultati:

- 1) *Riguardo alla situazione urbanistica e vincolistica delle aree è stato accertato che l'area in oggetto ricade secondo il Nuovo PRG nel perimetro degli "Ambiti a pianificazione particolareggiata definita" (art. 57 e 62) e compresa nel "Piano di utilizzazione delle aree della Cristoforo Colombo", identificata come Ambito 5 (tavv. 5 e 6). Le NTA del "Piano di utilizzazione delle aree della Cristoforo Colombo" non fissano alcun parametro edilizio specifico ma rimandano al dispositivo dell'Accordo di programma quale strumento attuativo.*
- 2) *Riguardo alla situazione dell'iter approvativo, dalla documentazione visionata presso gli uffici di IMSAS Srl e dalle informazioni ricevute dall'Arch. Moretti, incaricato dalla società sviluppatrice IMSAS Srl della redazione della proposta progettuale, e da un colloquio avuto presso il DPAU di Roma Capitale, si rileva che alla data attuale, l'iter sia ancora nella fase iniziale e che per arrivare alla stipula di atti formali con Roma Capitale sia necessario innanzitutto in primo luogo arrivare ad una proposta di assetto urbanistico condiviso con Roma Capitale per poi indire la Conferenza dei Servizi Preliminare sulla base dello studio di fattibilità già concordato con il DPAU e con i Municipi competenti.*
- 3) *Il procedimento per giungere alla conclusione dell'Accordo di Programma, può essere suddiviso in 4 fasi: Fase 1 – iniziativa; Fase 2 – istruttoria; Fase 3 – conclusiva; Fase 4 - integrativa dell'efficacia. Sulla base di quanto sopra esposto, nell'ipotesi che la fase 1 di condivisione della proposta sia in conclusione e che l'accordo con l'Autorità Capitolina si stia di fatto formalizzando, si ritiene che i tempi necessari per sviluppare le fasi successive come*



sopra indicate e per consentire di avviare l'iniziativa possono essere stimati in circa 2 anni.

- 4) *Sulla base di tutte le considerazioni esposte, si ritiene che nella valutazione del cespite in esame si debba tener conto dell'ampio margine di aleatorietà conseguente alla mancanza ancora di un assetto definito del territorio che potrà scaturire soltanto attraverso una negoziazione tra l'Amministrazione Capitolina ed il Soggetto Promotore. Di conseguenza il più probabile valore di mercato, stimato sulla base dell'ultima proposta progettuale dell'Arch. Moretti (luglio 2022) ancora in fase di approvazione da parte dell'Autorità Capitolina, attribuibile ai terreni in esame nelle condizioni nelle quali attualmente si trovano e cioè in uno stato di pianificazione urbanistica non ancora definita risulterà pari a: € **6.000.000,00 (Euro seimilioni/00)**. In conclusione si ritiene che l'offerta ricevuta dalla IMSAS S.r.l. in data 01.03.2023 di € 5.300.000,00, seppur inferiore al valore di stima sopra esposto, già frutto di considerazioni ampiamente cautelative, possa essere presa in esame positivamente in virtù dell'oggettiva difficoltà a trovare all'attualità operatori nel mercato immobiliare romano disposti ad investire importanti somme di denaro per sviluppare un'area, oggi ancora tutta da valorizzare, con rientri economici a così lungo termine.*

Occorre precisare che il prezzo offerto, come le risultanze estimative dell'epoca (aprile 2023), erano positivamente condizionati da requisiti peculiari del soggetto sviluppatore che, verosimilmente, nel prosieguo sono venuti meno.

Con pec del 29 agosto 2025, in considerazione del lungo tempo trascorso senza riscontri sull'iter amministrativo urbanistico avviato presso il Dipartimento, il Liquidatore, in sintonia con il Commissario Giudiziale e il Comitato dei Creditori, ha comunicato ad IMSAS la risoluzione per



inadempimento del contratto del 29 ottobre 2018 di sviluppo immobiliare del terreno “*Tre Fontane*”.

A seguito di richiesta di accesso agli atti predisposta dallo scrivente e presentata dal liquidatore in data 17 settembre 2025 con prot. QF/2025/125482 veniva riscontrata una situazione ferma alla data della presentazione dell’ultima proposta progettuale del 16 giugno 2022.

Pertanto, con istanza inviata al Dipartimento PAU in data 12 dicembre 2025 prot. QF136194 e successiva nota del 15 dicembre 2025 prot. QF136239 veniva formalmente richiesto l’esame della proposta progettuale presentata dalla Società IMSAS S.r.l. prot. QI102927 del 16 giugno 2022.

A tale istanza in data 22 gennaio 2026 prot. QF0002061 veniva dato riscontro dal Dipartimento comunicando i motivi ostativi all’accoglimento della proposta, ai sensi dell’art. 10-bis della Legge n. 241 del 7 agosto 1990 e s.m.i..

In data 13 maggio 2026 il liquidatore, a seguito di alcuni incontri ed interlocuzioni con il Direttore del Dipartimento PAU, Arch. Paolo Ferraro, e del RUP, Arch. Pietro Menichelli, ha inviato al Dipartimento una nota di riscontro alla comunicazione dei motivi ostativi ex art. 10-bis L. 241/1990 – Vs prot. QF/2026/0002061, con la quale rappresentava quanto segue.



- *La società SAPAM Immobiliare S.r.l. risulta attualmente assoggettata a procedura di concordato preventivo liquidatorio presso il Tribunale di Roma. Tale procedura ha finalità esclusivamente liquidatoria, essendo finalizzata alla dismissione del patrimonio e alla soddisfazione dei creditori secondo le modalità e i termini previsti dal piano concordatario. Sotto il profilo operativo, ciò comporta un totale impedimento dell'attività d'impresa, circoscritta agli atti di ordinaria amministrazione e/o alle operazioni espressamente previste o autorizzate nell'ambito della procedura. Ne consegue l'incompatibilità, con la natura liquidatoria della stessa, dell'avvio di nuove iniziative imprenditoriali o operazioni di sviluppo immobiliare che possano comportare rischi per la procedura. Pertanto qualsiasi operazione di sviluppo dovrà essere demandata ad un futuro investitore aggiudicatario dell'asta giudiziale di tipo pubblico che la procedura dovrà necessariamente avviare in tempi strettissimi in ragione del lungo periodo di inattività trascorso.*
- *La società IMSAS S.r.l., che ha presentato la proposta di sviluppo delle aree in forza di un contratto stipulato con SAPAM Immobiliare S.r.l., oggi in virtù della risoluzione contrattuale avvenuta in data 29.08.2025 non è più titolata a svolgere alcuna attività di valorizzazione dell'area Tre Fontane e pertanto l'unico soggetto titolato a dialogare con codesto*



Dipartimento è la procedura Giudiziale SAPAM Immobiliare nella persona del suo legale rappresentante Liquidatore Giudiziale.

- *La mancata verifica dei parametri urbanistico-edilizi e delle destinazioni d'uso, con particolare riferimento alla destinazione a “Verde con caratteristiche speciali” di cui all’art. 2, paragrafo C), e all’art. 5 delle NTA del Piano di utilizzazione delle aree della Via C. Colombo (da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane), nonché l’interessamento di una porzione di area ricadente nella Centralità locale “Grotta Perfetta – Giustiniano Imperatore”, in variante alle previsioni dell’art. 66 delle NTA del PRG vigente, costituiscono aspetti che potranno essere approfonditi da un futuro sviluppatore in sede di presentazione di aggiornamento della proposta progettuale presentata.*
- *Le sovraordinate norme di carattere paesaggistico ambientale sono state verificate ed in particolare il PTPR della Regione Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21.04.2021 e pubblicato sul BURL n. 56 del 10/06/2021 (Supplemento n. 2), ai sensi degli artt. 21, 22 e 23 della L.R. n. 24/1998, disciplina all’art. 63, commi 4 e 6 delle relative Norme Tecniche, la possibilità di sviluppo dell’area in esame.*

Con la medesima lettera, in considerazione della situazione liquidatoria di Sapam, veniva richiesto di interrompere qualsiasi azione di diniego e rigetto



della proposta progettuale sospendendo i termini da riattivare solo a seguito dell'aggiudicazione della vendita secondo procedura pubblica competitiva.

5. CONCLUSIONI

In ottemperanza all'incarico ricevuto il sottoscritto Ing. Marcello Scifoni, dopo aver effettuato tutti gli accertamenti del caso, con la presente nota tecnica conclusiva esprime tutte le determinazioni raggiunte che vengono sinteticamente riassunte.

La fattibilità dello sviluppo dell'area risulta tuttora perseguibile sulla base delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, che prevedono lo sviluppo dell'intervento mediante Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 267/2000.

Sotto il profilo paesaggistico, il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) della Regione Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021 e pubblicato sul BURL n. 56 del 10 giugno 2021, disciplina, all'art. 63, commi 4 e 6 delle Norme Tecniche, la possibilità di realizzare interventi di sviluppo dell'area, nel rispetto delle condizioni, dei limiti e delle procedure ivi previsti. Pertanto, sotto il profilo della pianificazione paesaggistica regionale, l'intervento può ritenersi compatibile con la disciplina vigente, fermo restando l'obbligo di acquisire i titoli



abilitativi, i pareri, le autorizzazioni anche di tipo paesaggistico e le eventuali verifiche richieste dalla normativa applicabile e dalle specifiche prescrizioni di tutela gravanti sull'area interessata.

In conclusione, alla luce delle verifiche urbanistiche, amministrative e paesaggistiche effettuate, si ritiene che il compendio immobiliare denominato “*Tre Fontane*” presenti concrete e significative prospettive di valorizzazione urbanistica, pur nell'attuale assenza di parametri edificatori definitivamente consolidati.

Allo stato attuale, non risultano sussistere vincoli o impedimenti di carattere urbanistico e paesaggistico tali da precludere la trasformazione dell'area. Al contrario, il quadro normativo vigente e le disposizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale della Regione Lazio consentono, nel rispetto delle procedure previste e delle necessarie autorizzazioni, la definizione di un percorso finalizzato alla valorizzazione e allo sviluppo del compendio.

Tuttavia, considerando che non sono definiti indici edificatori e destinazioni d'uso realizzabili, permangono margini di incertezza che dovranno essere definiti nell'ambito del procedimento amministrativo di Accordo di Programma e delle successive proposte con Roma Capitale e con gli Enti competenti. Si sottolinea il fatto che nessuna proposta progettuale è mai stata sottoposta all'esame della Conferenza dei Servizi per l'ottenimento dei pareri preliminari da parte degli Enti.



Si ritiene pertanto che sussistano i presupposti tecnici, urbanistici e giuridici per procedere alla vendita del compendio "Tre Fontane" nello stato di fatto e di diritto attualmente esistente, considerando che il compendio è caratterizzato da un significativo potenziale di valorizzazione futura e da prospettive di sviluppo che potranno essere realizzate dal soggetto investitore che acquisirà l'area all'esito della procedura competitiva di vendita.

In definitiva il sottoscritto, seppur confermando quanto già espresso nella sua perizia del 5 aprile 2023 circa la fattibilità dell'operazione di sviluppo immobiliare, deve necessariamente evidenziare alcune situazioni sfavorevoli che comportano aspetti penalizzanti rispetto alla valutazione dell'epoca (aprile 2023), e precisamente:

- La valutazione era basata su un progetto dell'Arch. Moretti ritenuto coerente con le richieste espresse dall'Amministrazione comunale che doveva solo essere sottoposto all'esame della Conferenza dei Servizi preliminare tant'è che veniva tracciato un iter procedurale che si considerava già in corso da parte dello sviluppatore IMSAS e che considerava di fatto conclusa la fase di presentazione della proposta con un tempo di avvio dell'iniziativa stimato in due anni;
- Di fatto invece, a seguito degli accertamenti svolti e delle interlocuzioni avute con i tecnici di Roma Capitale, la proposta deve essere ancora



revisionata sulla base delle osservazioni contenute nella lettera
trasmessa dal Dipartimento PAU del 22 gennaio 2026 e pertanto il
progetto necessita di aggiornamenti e verifiche come già ampiamente
espresso;

- Il futuro sviluppatore potrebbe avere obiettivi diversi non coerenti con la
proposta progettuale avanzata da IMSAS, individuando nuove
possibilità di valorizzazione che potrebbero razionalmente comportare
tempi ridotti rispetto a quelli - ben più lunghi rispetto a quanto all'epoca
ipotizzato - che oggi, sulla base di quanto verificato, ci si trova ad
affrontare.

Alla luce di dette considerazioni il sottoscritto ritiene pertanto che
all'attualità, dovendosi considerare l'operazione di sviluppo immobiliare
“*Tre Fontane*” sostanzialmente da riavviare, il valore stimato nell'aprile del
2023 debba essere significativamente abbattuto non essendo possibile
definire tempi di attuazione certi, che potranno essere stimati solo a seguito
della presentazione una nuova proposta condivisa con l'Amministrazione
Capitolina e compatibile con le norme urbanistiche e paesaggistiche
vigenti.

Roma, 22.06.2026

Ing. Marcello Scifoni

