

4. STIMA DEI PRODOTTI IN FASE DI COMPLETAMENTO

CRITERI DI STIMA

Il metodo di stima adottato per le opere in fase di completamento è quello sintetico comparativo prendendo come riferimento beni esistenti, con caratteristiche simili e localizzati in prossimità dell'area considerata. Per quanto riguarda le indagini di mercato, si procederà alla raccolta di notizie presso agenzie immobiliari specializzate della zona e network internet al fine di analizzare i prezzi richiesti per i box in vendita in diritto di superficie: in mancanza di tali dati, si prenderanno in considerazione i valori riferiti a box in piena proprietà applicando idonei coefficienti di riduzione.

I valori ottenuti dall'indagine verranno analizzati e sarà calcolato un valore medio per ottenere il più probabile valore di mercato attuale per il bene oggetto di stima. Tale valore verrà messo in relazione con i valori di mercato minimi e massimi individuati per la zona dall'Osservatorio del Mercato immobiliare.

Si effettuerà una ponderazione tra i valori calcolati per ottenere una stima del valore in €/mq per l'autorimessa in questione; a tale valore si apporterà poi un deprezzamento del 15% dato che per l'autorimessa il diritto superficiario ha una durata temporale pari a 90 anni.

Dopo aver calcolato la superficie commerciale totale dei box si moltiplicherà la superficie per il prezzo unitario stabilito e si giungerà al valore di stima per l'autorimessa al finito.

Per quanto riguarda invece il valore di gestione dei posti auto a rotazione è stata effettuata una valutazione sia di stima ipotetica di mercato sia tramite il metodo della capitalizzazione dei redditi, ipotizzando un tasso di utilizzazione del 50% per i posti auto scoperti e un 70 % per i posti auto coperti e un tasso di capitalizzazione medio lordo pari al 6%.

Verrà calcolato, quindi, il valore complessivo dell'autorimessa al quale verranno sottratti gli importi delle opere necessarie per completare le autorimesse, gli importi per la sistemazione delle eventuali sistemazioni esterne, eventuali oneri per cubatura aggiuntiva e il corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie.

Qualora sia necessario stimare il valore del diritto superficiario, si calcolerà un 10 % del valore complessivo, giungendo al valore della concessione.

4.1. CANTIERE LODI**A. LOCALIZZAZIONE E DATI PROGETTUALI**

L'area d'intervento è collocata nel Municipio IV, quartiere tiburtino, tra Via Lodi, Via Monicelli e Via Benedetti. E' costituita da due piani interrati con accesso carrabile in Via Luigi Lodi, accesso pedonale in Via Benedetti e da parcheggi in superficie con posti auto a rotazione. L'impianto interrato è costituito da una struttura in cemento armato e solai con elementi prefabbricati, mentre la sistemazione superficiale riguarda la realizzazione di 55 parcheggi a raso e migliorie relative all'attuale impianto sportivo .

Attualmente la struttura dell'autorimessa interrata risulta interamente realizzata mentre la pavimentazione, l'impianto fognario, le tramezzature, la copertura e le diverse finiture risultano solo in parte realizzate. La sistemazione superficiale è interamente da realizzare.

Dati progettuali:

Livelli	Box auto	Posti auto coperti	Posti auto a rotazione	Superficie Lorda
2	296	55	55	6.252 mq

B. ASPETTI TECNICI E AMMINISTRATIVI**Dati Catastali**

L'area di progetto è identificata al Catasto al Foglio 602 , particelle: 822, 105, 1007, 100, 1118, 1119, 1061, 1060, 165, 1036, 1035, 164.

Dati urbanistici e edilizi

- L'area di progetto ricade in parte su "area pubblica destinata a verde locale" e in parte su zona P29 destinata a parcheggi secondo le previsioni del Piano Particolareggiato Pietralata, variante al P.R.G. vigente. Il progetto, con numero 389/91, rientra con la rimodulazione del Piano Parcheggi di cui alle ordinanze sindacali n.2 del 12/10/06, n.6 del 23/10/06 e n.31 del 21/05/07 e negli interventi dell'Ordinanza n.129 del 27/11/08.
- Ordinanza commissariale n.129 del 27/11/2008 codice intervento B 1.4-082 " approvazione dello schema di convenzione per concessione del diritto di superficie su un'area di proprietà comunale e/o relativo sottosuolo"
- Convenzione del diritto di superficie per la concessione di un'area di proprietà comunale per la realizzazione di un parcheggio sito in via Luigi Lodi del 02/03/2010 rep.n. 13737/racc. n. 8067. Modificata per l'art.14 con ordinanza commissariale n.333 del 14/07/2010 e con Atto modificativo della convenzione rep. n. 55173/racc.n.15917 del 09/11/2010.
- Progetto Architettonico approvato con ordinanza commissariale n.203 del 13/07/2009.
- Permesso di Costruire n.4 del 28/07/2011 - Roma Capitale Dipartimento Mobilità e Trasporti, Municipio Roma V.
- Progetti Strutturale presentato in data 19/11/2009, con integrazione presentata in data 10/06/2010, autorizzato in data 24/05/2012 con prot. n.338691, posiz. n.108836/1.

- Inizio dei lavori e nomina del collaudatore presso il genio Civile prot. QI/2012/56401 del 12/07/2012 rif.Pos.1001 del 28/02/2011 zona 2.

Autorizzazioni

- Comando provinciale dei Vigili del Fuoco di Roma domanda di parere preventivo con prot. n. 0047264 del 14/07/2011 e parere preventivo rilasciato con prot. n. 0005556 del 20/01/2012 fascicolo 18696.
- Determinazione Dirigenziale n.876 del 24/06/2011.
- Determinazione Dirigenziale n.883 del 28/06/2011.
- Determinazione Dirigenziale n.884 del 28/06/2011.
- Determinazione Dirigenziale n.885 del 28/06/2011.
- Determinazione Dirigenziale n.30 del 03/07/2009.
- Ministero dei Beni e delle Attività Culturali, Direzione Generale per i Beni Archeologici, Soprintendenza per i Beni Archeologici, prot. n. 6896 del 03/03/2008.
- Regione Lazio, Valutazione Impatto ambientale, prot. n. 102877 del 03/06/2009, prot. n. QG/2461 del 05/06/2009.
- Azienda USL Roma C prot. n. 67797 del 14/12/2007 integrato dal prot. n. 48580 del 24/09/2008.
- ATAC S.p.A., prot. n. 0057262 del 30/04/2004.
- Acea ATO 2 S.p.A., U.O., servizi generali, gestione patrimonio, prot. n. 17515 del 15/07/2009 e relativa lettera di impegno della società Plauto Srl prot. n. QG/22658 del 12/07/2011.
- Acea ATO 2 S.p.A., U.O., Investimenti, prot. n. 12441 del 15/05/2009.

- Acea distribuzione U.d.B. Illuminazione Pubblica, prot. n. 12441 del 15/05/2009
- Acea distribuzione S.p.A., divisione operazioni, espresso in conferenza dei servizi.
- Coit telecom S.p.A., prot. N. RM/MGI/050/09 del 27/05/2009.
- ENI ITALGAS, espresso in conferenza dei servizi.
- Telecom Italia S.p.A.
- Fastweb S.p.A., parere del 23/04/2009
- Terna S.p.A., area operativa Trasmissione di Roma, prot. n. TEAOTRM/P20090000880 del 08/04/2009.
- Wind telecomunicazioni S.p.A., prot. n. 457709 del 27/04/2209.
- Dipartimento VI, UU. OO. n. 2 e n. 5, prot. n. QF/10830 del 09/06/2009 e note Dipartimento IX, U.O. attuazione D.D.O., nota RNO/9884 del 08/07/2011, prot. n. QG/22431, pari data e note dell' Ufficio Extradipartimentale Progetti metropolitane del 28/04/2009 e dell'ufficio del Commissario delegato all'Emergenza Traffico e Mobilità, con prot. n. ETM./2403 del 24/06/2009.
- Dipartimento VII, nota QG/14825 del 11/05/2009.
- Dipartimento VII, nota QG/23625 del 31/07/2009 (acquisto con prot. n. QG/23420 del 19/07/2011).
- Nota della società PLAUTO Srl di precisazione del servizio Giardini, prot. n. QG/23420 del 19/07/2011.

- Dipartimento X, U.O. VII, Prevenzione inquinamento Acustico e Atmosferico, prot. QL 216 del 07/01/2008, acquisito con prot. n. EP/191 del 15/01/2008.
- Dipartimento X, U.O. VII, ciclo delle acque, servizio V, collettori e reti di fognatura, prot. n. QN/23667 del 06/05/2009.
- Dipartimento XII, U.O. VI, nuove infrastrutture stradali, prot. n. QN/21262 del 22/04/2009.
- Sovrintendenza ai beni Culturali, direzione – servizio IV, Carta dell'Agro Romano e Forma Urbis Romae, nota del 05/05/2009, prot. n. RI/9115.
- Municipio Roma V, UITSS parere espresso in Conferenza dei servizi.
- Dipartimento III, prot. n. 11818 del 27/04/2009.
- Relazione tecnica di Alta Vigilanza prot. QG/36679 del 28/12/2010.

Sintesi Convenzione

L'autorimessa è oggetto di Convenzione, in data 02/03/2010, tra il Comune di Roma e la società PLAUTO s.r.l. La *"Convenzione per la concessione del diritto di superficie su un'area di proprietà comunale (e/o del relativo sottosuolo) per la realizzazione di un parcheggio, sito in via Luigi Lodi ai sensi dell'art. 9, comma 4 della Legge n.122 del 24 marzo 1989 e dell'ordinanza del sindaco – commissario delegato N. 203 del 13 luglio 2009"* stabilisce in sintesi le seguenti condizioni:

- Il volume massimo da realizzare è di 66.484,25 mc.
- La superficie lorda di parcheggio da realizzare è di 19.319,13 mq.

- I posti di sosta/auto da realizzare sono complessivamente n. 499 posti auto di cui 355 box e 144 stalli a rotazione (modificato nel progetto di variante dove si riduce la volumetria ad un solo corpo di fabbrica pari a 6.252. mq, dei box a 296 e posti auto a 55).
- L'intervento dovrà essere realizzato in un tempo massimo di 24 mesi.
- Il corrispettivo di concessione del diritto di superficie è fissato € 1.205.142,49.
- La durata della cessione del diritto di superficie dell'area è di 90 anni a decorrere dalla data fissata in convenzione.
- Il periodo di manutenzione delle aree oggetto di sistemazione superficiale è di 25 anni.
- La modalità di versamento della somma € 1.205.142,49 sono quelle previste dall'art. 14 dello schema di convenzione con Ordinanza Commissariale n.129/08.
- Il concessionario si impegna a versare al Comune di Roma ogni anno la somma di € 32.634,67, per 25 anni per gli oneri di manutenzione della superficie:

Stato iter amministrativo

Il progetto originale prevedeva la realizzazione di un'autorimessa che comprendeva due corpi fabbrica di 9.770 mq complessivi con numero di box pari a 355 unità e posti auto pari a 144 unità, in seguito al progetto di variante, si è previsto un solo corpo fabbrica con superficie di 6.252 mq e un numero di box di 296 unità e di posti auto di 55 unità.

Attualmente l'autorimessa risulta incompleta mentre le sistemazioni superficiali sono totalmente da realizzare. L'importo complessivo dei lavori è pari a € 8.531.000,00 di cui € 7.920.000 destinati alla realizzazione dell'autorimessa e € 611.000,00 alla sistemazione superficiale. Per tanto vengono elencati gli importi dei lavori eseguiti e quelli da eseguire:

	AUTORIMESSA	SISTEM. ESTERNA	OPERE ACCESSORIE
IMPORTO LAVORI	€ 6.256.016,08	€ 611.118,90	€ 1.664.152,70
LAVORI ESEGUITI	€ 5.550.892,37	€ -	€ 1.486.824,98
LAVORI DA ESEGUIRE	€ 705.123,71	€ 611.118,90	€ 177.327,72

L'importo complessivo dei lavori da eseguire è:

€ 705.123,71+ € 611.118,90+ € 177.327,72= **€ 1.493.570,33**

C. VALUTAZIONE

Ai fini della valutazione, si è proceduto alla raccolta di notizie presso agenzie immobiliari specializzate della zona, network internet e presso le altre fonti accreditate per la valutazione degli immobili, tra cui l'Osservatorio dei Valori immobiliari di Roma a cura del Dipartimento del Territorio dell'Agenzia delle Entrate. Si è poi passati alla verifica e alla sintesi ragionata del materiale raccolto.

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Valori aggiornati all'anno 2014- Semestre 1

Comune: ROMA

Fascia/zona: Periferica/PIETRALATA/TIBURTINO (VIA FILIPPO MEDA)

Codice di zona: D16

Microzona catastale n.: 44

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superfici e (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Box	NORMALE	2050	2700	L	9,8	13	L
Posti auto coperti	NORMALE	1450	1850	L	7,5	9,5	L
Posti auto scoperti	NORMALE	900	1150	L	4,8	6,3	L

Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

Per i box situati in zona, L'Osservatorio del Mercato immobiliare individua un valore di mercato minimo di 2.050,00 €/mq e un valore massimo di 2.700,00 €/mq.

Indagine di mercato

L'indagine di mercato ha evidenziato una serie di valori di vendita che rapportati alle metrature hanno determinato i seguenti valori al metro quadro:

Bene in vendita nella zona di riferimento	Valori di mercato estrapolati da annunci sul territorio elencati dal minimo al massimo
n.	€/mq
1	1250,00
2	1300,00
3	1340,00
4	1400,00
5	1447,00
6	1500,00

7	1583,00
8	1643,00
9	1750,00
10	1800,00
11	2000,00
12	2333,00
13	2375,00
14	2381,00
Totale	24.102,00
Media	24.102,00/14= 1.721,57

L'indagine di mercato ha permesso di determinare che i valori attribuiti alla zona per la vendita in piena proprietà di beni comparabili con quello in oggetto, oscillano tra un minimo di 1.250,00 €/mq a un massimo di 2.381,00€/mq.

Calcolando come dallo schema precedente la media tra i valori ottenuti si avrà che il più probabile valore da attribuire all'autorimessa sarà di 1.721,57 €/mq.

Si consideri che negli annunci presenti sul territorio sono stati rilevati ma eliminati, poiché troppo distanti dalla media dei valori riportati, alcuni valori non affidabili perché molto alti o molto bassi.

Considerando le caratteristiche dei box in questione, si apporterà quindi un deprezzamento del 15% dato che per l'autorimessa il diritto superficario ha una durata temporale pari a 90 anni, ottenendo un valore di 1.721,57 €/mq -15% = **1.463,33 €/mq**.

Calcolo della superficie commerciale e stima dei box

TIPOLOGIA BOX	N. BOX	MQ	TOT. mq
A(2,88x5,36m)	280	15,40	4312,00
B(3,20x5,36m)	4	17,10	68,40
C(4,00x5,36m)	12	21,40	256,80
TOTALE			4637,20

La superficie totale commerciale dei box auto risulta essere **4.637,20 mq.**

Il valore dei box risulta essere:

4.637,20 mq x 1.463,33 €/mq = 6.785.753,80 € , che si arrotonda a

6.790.000,00 €

Calcolo della superficie commerciale e stima dei posti auto a rotazione**POSTI AUTO A ROTAZIONE LIVELLO -1**

TIPOLOGIA	QUANTITA'
Posti auto coperti	55
Posti auto scoperti	55

L'indagine di mercato ha evidenziato una serie di valori di affitto che rapportati alle metrature hanno determinato i seguenti valori al metro quadro dei box che poi con un opportuno coefficiente sarà ridotto al fine di determinare il valore del posto auto:

Box in affitto nella zona di riferimento	Valori di mercato estrapolati da annunci sul territorio elencati dal minimo al massimo
n.	€/mq al mese
1	7,27
2	8,13
3	8,67
4	10,63
Totale	34,70
Media	34,70/4 = 8,68

L'indagine di mercato ha permesso di determinare che i valori attribuiti alla zona per l'affitto di box auto in piena proprietà di beni comparabili con quello in oggetto, oscillano tra un minimo di 7,27 €/mq al mese a un massimo di 10,63 €/mq al mese.

Calcolando come dallo schema precedente la media tra i valori ottenuti si avrà che il più probabile valore da attribuire all'affitto di un box auto nella zona sarà di 8,68 €/mq al mese.

Si applica ora un coefficiente di riduzione considerando che un posto auto coperto ha un valore di circa il 70% di quello di un box auto:

$$8,68 \text{ €/mq al mese} \times 0,70 = 6,08 \text{ €/mq al mese}$$

Si applica ora un coefficiente di riduzione considerando che un posto auto scoperto ha un valore di circa il 50% di quello di un box auto:

$$8,68 \text{ €/mq al mese} \times 0,50 = 4,34 \text{ €/mq al mese}$$

Si effettua la stima per capitalizzazione dei redditi:

Per i **posti coperti** si calcola:

$$6,08 \text{ €/mq al mese} \times 12,50 \text{ mq} \times 55 \times 12 \text{ mesi} \times 50\% \text{ (indice utilizzazione)} \\ = 25.080,00 \text{ €/anno}$$

Ipotizzando un tasso di capitalizzazione medio del 6% si ottiene un valore di **418.000,00 €**

Per i **posti scoperti** si calcola:

$$4,34 \text{ €/mq al mese} \times 13,00 \text{ mq} \times 55 \times 12 \text{ mesi} \times 50\% \text{ (indice utilizzazione)} \\ = 18.618,60 \text{ €/anno}$$

Ipotizzando un tasso di capitalizzazione medio del 6% si ottiene un valore di 310.310,00 € arrotondato a **310.000,00 €**

Valore complessivo autorimessa

6.790.000,00 € (box) + 418.000,00 € (posti auto coperti) + 310.000,00 € (posti auto scoperti) = 7.518.000,00 €

Detrazione oneri

A tale importo dovrà essere sottratto, come valorizzato nella perizia dell'Ing. Scifoni e come appare, dal sopralluogo effettuato dal sottoscritto, correttamente stimato il valore delle opere necessarie per completare l'autorimessa.

Tali opere sono costituite da:

- impermeabilizzazioni, tramezzature, impianto fognario, pavimentazione industriale, rinterri, parte copertura con le relative attività accessorie, pari a 882.451,44 €;
- il valore delle opere per la realizzazione delle sistemazioni esterne, pari a 611.118,90 €.

A tale valore andrà poi sottratto il corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie, pari ad un importo di 621.474,40 €;

Si calcola quindi:

7.518.000,00 € - 882.451,44 € - 611.118,90 € - 621.474,40 € =
5.402.955,26 € che si arrotonda a **5.400.000,00 €**

(Cinquemilioniquattrocentomila Euro).

ALLEGATI:

1. Inquadramento area di intervento
2. Fotografie
3. Elaborati progettuali
4. Convenzione
5. Computo metrico estimativo lavori da finire
6. Progetto di variante: calcolo delle superfici e dei volumi
7. Indagine di mercato nella zona

4.2. CANTIERE PENAZZATO/SOREL

A. LOCALIZZAZIONE E DATI PROGETTUALI

L'autorimessa interrata in fase di realizzazione/trasformazione è situata nel Comune di Roma, in Via Dino Penazzato ang. Via Georges Sorel 30-32, V Municipio, quartiere Collatino. Il progetto di variante consiste nella trasformazione dell'autorimessa relativa al P.U.P. n. 97/91 da tipo meccanizzato a tipo tradizionale, costituita da 19 box auto, e 2 posti moto.

Attualmente in disuso, il parcheggio si componeva di una struttura in ferro, già in gran parte rimossa, con copertura in lastre di polycarbonato. La struttura sul perimetro era completamente aperta, nella zona centrale era collocato lo sbarco della piattaforma elevatrice ed, adiacente ad esso, vi erano le piazzole per il deposito e la consegna delle vetture. L'autorimessa era organizzata su 3 piani per la sosta di 54 auto ed era sovrastata da un'area adibita a verde.

La nuova struttura si articolerà su 2 piani interrati e manterrà intatta, rispetto al preesistente, la sagoma, lo scavo e i pali di contenimento. La modifica riguarderà l'ampliamento per la realizzazione di una nuova rampa carrabile, che sarà situata su Via Penazzato, e di un nuovo corpo scala. E' previsto un posto auto per portatori di handicap, un ascensore, due uscite di sicurezza per piano. Le aree sovrastanti saranno ripristinate ed attrezzate secondo le indicazioni del progetto esecutivo, che prevede verde ed arredo stradale.

L'area in cui si colloca il parcheggio è caratterizzata da un'edilizia residenziale, che si sviluppa in altezza tra i 5/6 piani, ed è servita mediante mezzi di superficie e dalla rete metropolitana B, a circa tre chilometri, con fermate Pietralata e S.M. del Soccorso.

Dati progettuali:

Numero livelli	Box auto	Posti moto	Superficie Lorda	Volume
2	19	2	702 mq	4.141 mc

B. ASPETTI TECNICI E AMMINISTRATIVI

Dati catastali

- L'autorimessa esistente è attualmente identificata catastalmente al Foglio 637, particelle 180/r, 282/r e 283/r allegato 208, confinante con Via Penazzato ang Via Sorel.
- Il fabbricato è stato accatastato al N.C.E.U. di Roma con Prot. 616254 in data 12.06.03 Foglio 637, particella 979 sub. da 1 a 55.

Dati urbanistici e edilizi

- A causa di gravi problemi di funzionamento dell'impianto di movimentazione e sollevamento delle autovetture di tipo meccanizzato, la società produttrice smantellava l'impianto del parcheggio.
- La Plauto s.r.l., per trovare una soluzione al buon funzionamento del parcheggio, elabora una proposta di variante al progetto e la presenta in data 03.08.10 Prot. 22685 del Dipartimento Mobilità e Trasporti del Comune di Roma e Prot. 42338 del Municipio Roma VI.

Autorizzazioni

Erano state ottenute le necessarie autorizzazioni tra cui:

- La Concessione edilizia n. 370/A, poi rinnovata;
- I nulla osta necessari (inizio lavori);
- Il collaudo definitivo;
- Il rilascio dei relativi atti formali come il CPI Fasc. n. 2649/TUSC del 21.07.05, l'accatastamento dei posti auto, ecc.

Sintesi Convenzione

L'autorimessa interrata di tipo meccanizzato era stata costruita su proprietà comunale, in forza della Convenzione stipulata tra la Plauto s.r.l. ed il Comune di Roma con Atto a Rogito Notaio dr. Giorgio Intersimone in Roma del 24 giugno 1997 Rep. 156217 Racc. 21509, a seguito della Delibera della Giunta Comunale n. 204 del 21 gennaio 1997.

La Convenzione prevedeva la costituzione del diritto di superficie sull'area di proprietà comunale a favore della Società Plauto s.r.l. per la durata di 90 anni, e faceva riferimento ai 56 posti auto da realizzare ed al periodo di manutenzione delle aree oggetto delle sistemazioni superficiali per la durata di 15 anni. Il corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie era determinato in Euro 69.940,14.

Stato iter amministrativo

L'intera autorimessa è ancora da completare.

C. VALUTAZIONE

Ai fini della valutazione, si è proceduto alla raccolta di notizie presso agenzie immobiliari specializzate della zona, network internet e presso le altre fonti accreditate per la valutazione degli immobili, tra cui l'Osservatorio dei Valori immobiliari di Roma a cura del Dipartimento del Territorio dell'Agenzia delle Entrate. Si è poi passati alla verifica e alla sintesi ragionata del materiale raccolto.

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Valori aggiornati all'anno 2014- Semestre 1

Comune: ROMA

Fascia/zona: Periferica/COLLATINO (VIA DELLA SERENISSIMA)

Codice di zona: D17

Microzona catastale n.: 110

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Box	NORMALE	1900	2400	L	9	11,5	L
Posti auto coperti	NORMALE	1350	1700	L	7	9	L

Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

Per i box situati in zona, L'Osservatorio del Mercato immobiliare individua un valore di mercato minimo di 1.900,00 €/mq e un valore

massimo di 2.400,00 €/mq per i box auto e un valore di mercato minimo di 1.350,00 €/mq e un valore massimo di 1.700,00 €/mq per i posti auto coperti (in riferimento ai posti moto coperti).

Indagine di mercato

L'indagine di mercato ha evidenziato una serie di valori di vendita che rapportati alle metrature hanno determinato i seguenti valori al metro quadro:

Bene in vendita nella zona di riferimento	Valori di mercato estrapolati da annunci sul territorio elencati dal minimo al massimo
n.	€/mq
1	1083,00
2	1444,00
3	1600,00
4	1622,00
5	1625,00
6	1667,00
7	1686,00
8	1750,00
9	1833,00
10	1875,00
11	1941,00
Totale	18.126,00
Media	18.126,00/11=1.647,82

L'indagine di mercato ha permesso di determinare che i valori attribuiti alla zona per la vendita in piena proprietà di beni comparabili con quello in oggetto, oscillano tra un minimo di 1.083,00 €/mq a un massimo di 1.941,00 €/mq.

Calcolando come dallo schema precedente la media tra i valori ottenuti si avrà che il più probabile valore da attribuire all'autorimessa sarà di 1.647,82 €/mq.

Si consideri che negli annunci presenti sul territorio sono stati rilevati ma eliminati, poiché troppo distanti dalla media dei valori riportati, alcuni valori non affidabili perché molto alti o molto bassi.

Considerando le caratteristiche dei box in questione, si apporterà quindi un deprezzamento del 15% dato che per l'autorimessa il diritto superficiario ha una durata temporale pari a 90 anni, ottenendo un valore di 1.647,82 €/mq - 15% = **1.400,65 €/mq**.

Calcolo della superficie commerciale e stima dei box

TIPOLOGIA BOX	QUANTITA'	AREA mq	AREA TO.T mq
Standard (2,88x5,40)	18	15,55	279,90
Disabile (4,85x5,40)	1	26,19	26,19
TOTALE			306,09

La superficie totale commerciale dei box auto, calcolata in base alle misure della planimetria di progetto, risulta essere:

$$(279,90 + 26,19) = 306,09 \text{ mq}$$

Il valore dei box risulta essere:

$$306,09 \text{ mq} \times 1.400,65 \text{ €/mq} = 428.724,95 \text{ €}, \text{ che si arrotonda a}$$

430.000,00 €

Calcolo della superficie commerciale e stima dei posti moto

TIPOLOGIA BOX	QUANTITA'	AREA mq	AREA TO.T mq
Posti moto coperti (1,00x2,50)	2	2,5	5,00

La superficie totale commerciale dei posti moto, calcolata in base alle misure della planimetria di progetto, risulta essere:

$$(2 \text{ m} \times 2,50 \text{ m}) = 5,00 \text{ mq}$$

Il valore dei posti moto risulta essere:

$$5,00 \text{ mq} \times 1.400,65 \text{ €/mq} = 7.003,25 \text{ €}, \text{ che si arrotonda a}$$

7.000,00 €

Valore complessivo autorimessa

$$430.000,00 \text{ € (box)} + 7.000,00 \text{ € (posti moto)} = \mathbf{437.000,00 \text{ €}}$$

Stima costo costruzione per la trasformazione dell'autorimessa

Per la stima viene riportato un procedimento analogo a quello utilizzato dall'Ing. Scifoni, ritenendolo valido nei criteri adottati e congruo nella valutazione dei costi inseriti.

Ipotizzando di realizzare l'opera ex novo, l'importo per i lavori, considerando la consistenza dell'autorimessa di 4.140 mc, e utilizzando un parametro di €/mc 150,00 (desunto confrontando i costi di costruzione di analoghi fabbricati), sarà così stimato:

$$4.140 \text{ mc} \times 150,00 \text{ €/mc} = 621.000,00 \text{ €}$$

Il valore delle opere già realizzate (palificata di contenimento, fondazioni, pareti perimetrali, solettone di copertura, setti verticali portanti, le opere di fognatura e areazione) viene stimato con incidenza del 50%:

$$(621.000,00 \text{ €} \times 50\%) = 310.500,00 \text{ €}$$

Conseguentemente il costo residuo di costruzione per la trasformazione dell'autorimessa sarà:

$$(621.000,00 \text{ €} - 310.500,00 \text{ €}) = 310.500,00 \text{ €}$$

In allegato si riporta una stima di massima dei lavori, elaborata sulla base del progetto di massima predisposto dalla Plauto.

Detrazione oneri

A tale importo dovrà essere sottratto:

- il valore delle opere necessarie per completare l'autorimessa (nuovo solaio, rampa, scale/ascensore), pari a 310.500,00 €;
- l'importo degli oneri a saldo stimati per cubatura aggiuntiva come da progetto di variante, pari a 19.129,50 €; tale onere era calcolato in Lire 135.423.000 (centotrentacinquemilioni quattrocentoventitremila) (41.000 L/mc x 3303 mc) e interessa una cubatura aggiuntiva di 650 mc che, moltiplicata per l'importo di 21,17 €/mc (desunto dalla Convenzione), rivalutato in 29,43 € (valore aggiornato marzo 2015) sviluppa detto importo.

- il corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie, da versare per differenza di tipologia del parcheggio, pari ad un importo di 9.757,00 €;

Si calcola quindi:

$$437.000,00 \text{ €} - 310.500,00 \text{ €} - 19.129,50 \text{ €} - 9.757,00 \text{ €} = 97.613,50 \text{ € che}$$

si arrotonda a **98.000,00 € (Novantottomila Euro).**

ALLEGATI:

1. Inquadramento area di intervento
2. Fotografie
3. Planimetria catastale attuale
4. Convenzione
5. Progetto di massima di trasformazione
6. Stima di massima della trasformazione
7. Indagine di mercato nella zona

4.3. CANTIERE TOVAGLIERI

A. LOCALIZZAZIONE E DATI PROGETTUALI

Il parcheggio interrato è situato nel Comune di Roma, tra via Francesco Tovaglieri e via Gaetano Ermoli, nel V Municipio (ex VII), quartiere Alessandrino.

Il progetto iniziale prevedeva la realizzazione di un parcheggio all'interno di un fabbricato multipiano esistente, di un parcheggio a raso nell'area di Via Olcese e una sopraelevazione da realizzare sulla struttura esistente per ospitare un nuovo centro sociale per il quartiere.

Il corpo di fabbrica, già realizzato, è costituito da un piano fuori terra ed uno interrato ciascuno della superficie complessiva di circa 2.840 mq suddivisa in 85 e 90 box, e superficie di copertura anch'essa destinata al parcheggio. La struttura si presenta in cemento armato allo stato rustico, deve essere completata con tutte le opere di finitura.

Il progetto di variante invece localizza il centro sociale (della superficie di 700 mq) al secondo livello della struttura preesistente e 88 posti auto a rotazione scoperti sul solaio di copertura. Il progetto approvato prevede la realizzazione di un'autorimessa interrata di tre piani per 223 posti auto complessivi e la riqualificazione dell'area soprastante con la realizzazione di un'area attrezzata con aiuole verdi, aree pavimentate per il gioco e percorsi pedonali di collegamento.

L'autorimessa è circondata su tre lati da edifici residenziali che variano tra i cinque e gli otto piani, mentre a sud si trova un edificio a

destinazione commerciale e un'area incolta. L'area è servita da mezzi pubblici su gomma.

Dati progettuali:

Livelli	N° Box	Posti auto a rotazione	Sup. parcamento
1			2.160 mq
2			2.950 mq
2			2.650 mq
TOT	165	88	7.760 mq

B. ASPETTI TECNICI E AMMINISTRATIVI

Dati catastali

L'area di intervento di proprietà comunale, ubicata in via F. Tovaglieri, è identificata al Catasto al Foglio 648, particelle 408/p, 162/p e 506/p.

Dati urbanistici e edilizi

L'area di intervento ha una destinazione urbanistica:

P.R.G. D.P.R. del 16/12/1965 Zona E1 – Comprensorio Tor Tre Teste;
P.T.P. 15/9 – Valle dell'Aniene; P.R.G./2003 – Tavola 3.23 Sistemi e
Regole Città consolidata T3 – Sistema dei servizi e delle infrastrutture:
verde pubblico e servizi pubblici di livello locale.

Autorizzazioni

- Approvazione del progetto del parcheggio all'interno del fabbricato di proprietà comunale comprensivo del parcheggio a raso su via Olcese e

del nuovo volume da realizzare sopra la struttura e destinare a centro sociale di quartiere, con Ordinanza Commissariale n.195 del 31/07/2009

- Parere di Conformità, rilasciato dal Comando provinciale dei Vigili del Fuoco di Roma prot. n.28290 del 26/04/2011

- Il Certificato di Collaudo Statico è stato rilasciato, per la struttura preesistente, con prot. 47907 del 3/11/1987

Sintesi Convenzione

L'autorimessa, sita in Via Tovaglieri, rientrante negli interventi previsti dal Piano Parcheggi e classificata con codice Bl.1-0071, verrà realizzata in forza della convenzione, tra la Plauto s.r.l. ed il Comune di Roma, stipulata in data 29 settembre 2009 rep. n. 13571, racc. n. 7937.

La Convenzione prevede la costituzione del diritto di superficie per la durata di 90 anni su un bene di proprietà comunale costituito dal fabbricato adibito a parcheggio multipiano e dall'area prospiciente quest'ultimo per la realizzazione di un parcheggio a raso, che nella fase iniziale verrà utilizzata come area di cantiere, ma che non risulta pervenuta al patrimonio del Comune di Roma anche se rientra nelle aree da acquisire a seguito di cessione; pertanto, tale area è condizionata dall'acquisizione al patrimonio del Comune di Roma dell'area in questione.

Inoltre, è prevista la realizzazione e la gestione del parcheggio, secondo il progetto approvato il 13 luglio 2009 con Ordinanza Commissariale n. 195, e la seguente costituzione dei vincoli di pertinenzialità.

L'intervento prevede la realizzazione di 233 posti auto, di cui 175 posti auto in 165 box ed i rimanenti 48 a disposizione dei privati.

Il concessionario, prima della stipula della convenzione, ha versato € 4.7676,15 per i costi della Commissione di Alta Vigilanza, poiché non scomputabili dai corrispettivi da esso dovuti. Il corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie è determinato in Euro 1.385.898,23 e verrà corrisposto dal concessionario per il 50% prima del rilascio del permesso di costruire, unitamente alla polizza fideiussoria a garanzia del restante 50%, entro 6 mesi dalla consegna definitiva delle aree e comunque entro 12 mesi dalla data del rilascio del permesso di costruire.

Il concessionario si impegna a versare al Comune di Roma ogni anno la somma di € 4.366,74, relativa alla manutenzione delle aree concesse, per la durata di 25 anni.

Stato iter amministrativo

Allo stato attuale i lavori relativi all'autorimessa non sono iniziati in quanto gli uffici comunali Patrimonio e Mobilità non hanno effettuato l'immissione in possesso dell'area antistante destinata ad ospitare i parcheggi di standard sostitutivi di quelli della struttura di via Tovaglieri (a suo tempo realizzata come parcheggi di standard e poi inserita nel P.U.P.)

C. VALUTAZIONE

Ai fini della valutazione, si è proceduto alla raccolta di notizie presso agenzie immobiliari specializzate della zona, network internet e presso le altre fonti accreditate per la valutazione degli immobili, tra cui l'Osservatorio dei Valori immobiliari di Roma a cura del Dipartimento del Territorio dell'Agenzia delle Entrate. Si è poi passati alla verifica e alla sintesi ragionata del materiale raccolto.

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Valori aggiornati all'anno 2014- Semestre 1

Comune: ROMA

Fascia/zona: Periferica/TOR TRE TESTE (VIA DAVIDE CAMPARI)

Codice di zona: D63

Microzona catastale n.: 114

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superfici e (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Box	NORMALE	1950	2500	L			
Posti auto coperti	NORMALE	1400	1550	L			

Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

Per i box situati in zona, L'Osservatorio del Mercato immobiliare individua un valore di mercato minimo di 1.950,00 €/mq e un valore massimo di 2.500,00 €/mq.

Indagine di mercato

L'indagine di mercato ha evidenziato una serie di valori di vendita che rapportati alle metrature hanno determinato i seguenti valori al metro quadro:

Bene in vendita nella zona di riferimento	Valori di mercato estrapolati da annunci sul territorio elencati dal minimo al massimo
n.	€/mq
1	1083,00
2	1160,00
3	1250,00
4	1250,00
5	1250,00
6	1375,00
7	1400,00
8	1444,00
9	1600,00
10	1667,00
11	1667,00
12	1696,00
13	1813,00
14	1882,00
Totale	20.537,00
Media	20.537,00/14=1.466,93

L'indagine di mercato ha permesso di determinare che i valori attribuiti alla zona per la vendita in piena proprietà di beni comparabili con quello in oggetto, oscillano tra un minimo di 1.083,00 €/mq a un massimo di 1.882,00 €/mq.

Calcolando come dallo schema precedente la media tra i valori ottenuti si avrà che il più probabile valore da attribuire all'autorimessa sarà di 1.466,93 €/mq.

Si consideri che negli annunci presenti sul territorio sono stati rilevati ma eliminati, poiché troppo distanti dalla media dei valori riportati, alcuni valori non affidabili perché molto alti o molto bassi.

Considerando le caratteristiche dei box in questione, si apportionerà quindi un deprezzamento del 15% per il fatto che per l'autorimessa il diritto superficiario ha una durata temporale pari a 90 anni, ottenendo un valore di 1.246,89 €/mq.

Calcolo della superficie commerciale e stima dei box

BOX AUTO LIVELLO 1

TIPOLOGIA BOX	QUANTITA'	AREA mq	AREA TOT. mq
A (2,85x5,30m)	1	15,11	15,11
B (4,25x5,30m)	1	22,53	22,53
C (3,21x5,30m)	5	17,01	85,05
D (3,22x5,30m)	2	17,07	34,14
E (3,27x5,30m)	2	17,33	34,66
F (3,29x5,30)m	1	17,44	17,44
G (3,31x5,30m)	2	17,54	35,08
H (3,33x5,30m)	3	17,65	52,95
I (4,16x5,30m)	2	22,05	44,10
J (3,28x5,30m)	3	17,38	52,14
K (3,32x5,30m)	3	17,60	52,80
L (3,26x5,30m)	3	17,28	51,84
M (3,03x7,18m)	1	21,76	21,76
N (3,04x9,44m)	1	28,70	28,70
O (3,24x5,30m)	24	17,17	412,08
P (5,10x5,30m)	1	27,03	27,03
Q (4,39x5,10m)	1	22,39	22,39
R (2,87x5,30m)	5	15,21	76,05
TOTALE	61		1085,85

BOX AUTO LIVELLO 2

TIPOLOGIA BOX	QUANTITA'	AREA mq	AREA TOT. mq
A (4,91x5,30m)	2	26,02	52,04
B (3,21x5,30m)	7	17,01	119,07
C (3,22x5,30m)	2	17,07	34,14
D (3,27x5,30m)	3	17,33	51,99
E (3,31x5,30m)	3	17,54	52,62
F (4,16x5,30m)	1	22,05	22,05
G (4,15x5,30m)	1	22,00	22,00
H (3,53x5,30m)	2	18,71	37,42
I (3,28x5,30m)	3	17,38	52,14
J (3,32x5,30m)	3	17,60	52,80
K (3,26x5,30m)	3	17,28	51,84
L (3,04x7,36m)	1	22,37	22,37
M (3,04x9,44m)	1	28,70	28,70
N (3,24x5,30m)	15	17,17	257,55
O (3,24x5,10m)	1	16,52	16,52
P (5,10x5,30m)	1	27,03	27,03
Q (3,94x5,10m)	1	20,09	20,09
R (3,00x5,30m)	9	15,90	143,10
S (3,23x5,30m)	4	17,12	68,48
T (3,18x5,30m)	1	16,85	16,85
U (4,90x5,30m)	1	25,97	25,97
V (3,41x5,30m)	3	18,07	54,21
W (3,06x5,30m)	4	16,22	64,88
X (3,72x5,30m)	2	19,72	39,44
Y (4,54x5,30m)	1	24,06	24,06
Z (3,66x6,21m)	1	22,73	22,73
YY (4,00x5,30m)	1	21,20	21,20
TOTALE	77		1401,29

La superficie totale commerciale dei box auto risulta essere:

$$1085,85 \text{ mq} + 1401,29 \text{ mq} = \mathbf{2.487,14 \text{ mq}}$$

Il valore dei box risulta essere:

$$2.487,14 \text{ mq} \times 1.246,89 \text{ €/mq} = 3.101.189,90\text{€}, \text{ che si arrotonda a}$$

3.100.000,00 €.

Calcolo della superficie commerciale e stima dei posti auto a rotazione**POSTI AUTO A ROTAZIONE**

TIPOLOGIA	QUANTITA'	AREA mq	AREA TOT. mq
A (2,50x7,00m)	2	17,50	35,00
B (2,50x5,00m)	86	12,50	1075,00
TOTALE			1110,00

L'indagine di mercato ha evidenziato una serie di valori di affitto che rapportati alle metrature hanno determinato i seguenti valori al metro quadro dei box che poi con un opportuno coefficiente sarà ridotto al fine di determinare il valore del posto auto:

Box in affitto nella zona di riferimento	Valori di mercato estrapolati da annunci sul territorio elencati dal minimo al massimo
n.	€/mq al mese
1	6,43
2	7,35
3	7,58
4	10,00
5	11,54
Totale	42,90
Media	42,90/5 = 8,58

L'indagine di mercato ha permesso di determinare che i valori attribuiti alla zona per l'affitto di box auto in piena proprietà di beni comparabili con quello in oggetto, oscillano tra un minimo di 6,43 €/mq a un massimo di 11,54 €/mq al mese.

Calcolando come dallo schema precedente la media tra i valori ottenuti si avrà che il più probabile valore da attribuire all'affitto di un box auto nella zona sarà di 8,58 €/mq al mese.

Si applica ora un coefficiente di riduzione considerando che si tratta di post auto scoperti, essendo localizzati sulla copertura dell'edificio; hanno quindi un valore di circa il 50% di quello di un box auto:

$$8,58 \times 0,50 = 4,29 \text{ €/mq al mese}$$

Si effettua la stima per capitalizzazione dei redditi:

Si calcola:

$$4,29 \text{ €/mq al mese} \times 1.110,00 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} \times 50\% \text{ (indice utilizzazione)} = 28.314,00 \text{ €/anno}$$

Ipotizzando un tasso di capitalizzazione media del 6% si ottiene un valore di **471.900,00 €**

Valore complessivo autorimessa

$$3.100.000,00 \text{ € (box)} + 471.900,00 \text{ € (posti auto a rotazione)} = 3.571.900,00 \text{ €}$$

Stima del costo di costruzione del centro sociale

Il Centro sociale, che si ubicherà a quota primo livello e non più su copertura (per il progetto di variante), considerando anche la presenza della struttura principale, assumerà un costo di costruzione di 1.000,00 €/mq. Il completamento del volume, circa 700 mq, comporterà un onere di € 700.000,00.

Pertanto al valore complessivo dell'autorimessa verrà sottratto tale onere:

$$3.571.900,00 \text{ €} - 700.000,00 \text{ €} = 2.871.900,00 \text{ €}$$

Detrazione oneri da versare al Comune di Roma

A tale importo dovrà essere sottratto il corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie, pari ad un importo di 1.385.898,23 €, calcolando:

$$2.871.900,00 \text{ €} - 1.385.898,23 \text{ €} = 1.486.001,80 \text{ €}$$

Valore del diritto di superficie

Considerando l'importo calcolato come valore dell'autorimessa ipoteticamente realizzata, si stimerà come pari al 10% il più probabile valore del diritto di superficie per una durata di 90 anni.

Il valore attuale della convenzione in esame sarà pari a 1.486.001,80 € x 10% = 148.600,18 che si arrotonda a **150.000,00 € (Centocinquantamila Euro)**

ALLEGATI:

1. Inquadramento area di intervento
2. Fotografie
3. Foglio mappale
4. Elaborati progettuali
5. Convenzione
6. Risoluzione n.11 PUP Via Tovaglieri
7. Indagine di mercato nella zona

5. STIMA DEI PRODOTTI IN CONVENZIONE

CRITERI DI STIMA

Per la stima delle autorimesse in convenzione, per le quali non sono ancora iniziati i lavori di realizzazione, è stato utilizzato il metodo sintetico-comparativo facendo riferimento a beni esistenti con caratteristiche simili e che siano localizzati in prossimità dell'area considerata.

Per quanto riguarda le indagini di mercato, si procederà alla raccolta di notizie presso agenzie immobiliari specializzate della zona e network internet al fine di analizzare i prezzi richiesti per i box in vendita in diritto di superficie: in mancanza di tali dati, si prenderanno in considerazione i valori riferiti a box in piena proprietà applicando idonei coefficienti di riduzione.

I valori ottenuti dall'indagine verranno analizzati e sarà calcolato un valore medio per ottenere il più probabile valore di mercato attuale per il bene oggetto di stima. Tale dato verrà messo in relazione con i valori di mercato minimi e massimi individuati per la zona dall'Osservatorio del Mercato immobiliare del Ministero delle Finanze.

Si effettuerà una ponderazione tra i valori calcolati per ottenere una stima del valore in €/mq per l'autorimessa in questione; a tale valore si apporterà poi un deprezzamento del 15% dato che per l'autorimessa il diritto superficiario ha una durata temporale pari a 90 anni.

Dopo aver calcolato la superficie commerciale totale dei box si moltiplicherà la superficie per il prezzo unitario stabilito e si giungerà al valore di stima complessivo per l'autorimessa al finito.

Dopo aver sottratto gli oneri da Corrispondere al Comune di Roma, così come precisati nella Convenzione, per la valutazione del diritto superficiario si calcolerà un 10% del valore complessivo, giungendo al valore della concessione.

Per quanto riguarda invece il valore di gestione dei posti auto a rotazione è stata effettuata una valutazione sia di stima ipotetica di mercato sia tramite il metodo della capitalizzazione dei redditi, ipotizzando un tasso di utilizzazione del 50% e un tasso di capitalizzazione medio lordo pari al 6%.

5.1. CANTIERE ANAGNI**A. LOCALIZZAZIONE E DATI PROGETTUALI**

L'area di intervento è situata nel V Municipio del Comune di Roma, quartiere Prenestino/Labicano, nei pressi dell'intersezione tra Via Anagni e Via Olevano Romano, ed è caratterizzata attualmente da una porzione di terreno incolta e provvisoriamente recintata, circondata ad est e ad ovest da due edifici scolastici, mentre gli edifici che caratterizzano il tessuto circostante a nord sono di tipo residenziale di 7-8 piani con attività commerciali al piano terra. L'area è servita da mezzi pubblici su gomma.

Il progetto approvato prevede la realizzazione di un'autorimessa interrata di tre piani per 264 posti auto complessivi e la riqualificazione dell'area soprastante con la realizzazione di un'area attrezzata con aiuole verdi, aree pavimentate per il gioco e percorsi pedonali di collegamento. Nella parte in prossimità di via Anagni è previsto un parcheggio a raso.

Dati progettuali:

Livelli	N° Box	Posti auto rotazione	Sup. netta parchamento	Sup. ingombro	Volume
-1	6	79	2.310 mq		
-2	85		2.360 mq		
-3	79		2.346 mq		
TOT	170	79	7.016 mq	3.052,48 mq	30.233,40 mc

L'autorimessa ha una forma rettangolare in pianta, ed è accessibile grazie ad una rampa carrabile a doppio senso di marcia di larghezza pari

a 4,60 metri collocata all'interno del nuovo parcheggio a raso, mentre gli accessi pedonali avverranno tramite quattro corpi scala dotati di ascensore. I posti auto di tipo rotazionale e i box singoli e doppi saranno accessibili da corsie interne di distribuzione a doppio senso, ed è previsto un servizio igienico per disabili per ogni livello interrato.

B. ASPETTI TECNICI E AMMINISTRATIVI

Dati Catastali

L'area di intervento è identificata al Catasto al Foglio n.625, foglio degli allegati 128, particelle n.88 e n.1178.

Dati urbanistici e edilizi

- Il Nuovo Piano Regolatore di Roma approvato il 12/02/2008 prevede per l'area la seguente destinazione: Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale
- Progetto approvato con Ordinanza Commissariale n.218 del 6/08/2009, prevedendo una superficie lorda di parcheggio pari a 9840,56 mq

Autorizzazioni

- Parere Preventivo del Comando dei Vigili del Fuoco prot. n.54692 del 04/08/2009
- Nulla Osta Asl prot. 36390 del 10/07/2009

Sintesi Convenzione

- La *"Convenzione per la concessione del diritto di superficie su un'area di proprietà comunale (e/o del relativo sottosuolo) per la realizzazione di un*

parcheggio, sito in Via Anagni ai sensi dell'art. 9, comma 4, della Legge n. 122 del 24 Marzo 1989 e dell'Ordinanza del Sindaco-Commissario delegato n.218 del 6 Agosto 2009", stipulata tra il Comune di Roma e la Plauto Srl con atto Notaio Maria Natalia Vassalli del 29/09/2009, Rep.13570, Racc. 7935, stabilisce in sintesi le seguenti condizioni:

- Costituzione del diritto di superficie sull'area comunale per 90 anni
- Costituzione dei vincoli di pertinenzialità e di destinazione dei posti auto/moto
- Realizzazione di 253 posti auto di cui 175 box pertinenziali e 78 stalli a disposizione dei privati
- Pagamento a carico del concessionario della somma di 16.278,83 € come costo per la Commissione di Alta Vigilanza, da corrispondere prima della stipula della Convenzione
- Pagamento a carico del concessionario della somma di 638.176,77 € per la costituzione del diritto di superficie sull'area e per l'utilizzazione esclusiva del parcheggio per 90 anni
- Pagamento a carico del concessionario della somma annuale di 5.846,78 € per la manutenzione delle aree superficiali, da corrispondere per una durata di 25 anni
- Atto modificativo della Convenzione a firma del Notaio Paolo De Agostini, Rep.57133, Racc.16413 con il quale cambiano le modalità di versamento del corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie:

20% prima del rilascio del permesso di costruire, 30% sei mesi dopo e 50% dopo dodici mesi.

Stato iter amministrativo

Allo stato attuale i lavori relativi all'autorimessa non sono iniziati anche se il Permesso di Costruire risulta ritirabile dal 2013.

C. VALUTAZIONE

Ai fini della valutazione, si è proceduto alla raccolta di notizie presso agenzie immobiliari specializzate della zona, network internet e presso le altre fonti accreditate per la valutazione degli immobili, tra cui l'Osservatorio dei Valori immobiliari di Roma a cura del Dipartimento del Territorio dell'Agenzia delle Entrate. Si è poi passati alla verifica e alla sintesi ragionata del materiale raccolto.

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Valori aggiornati all'anno 2014- Semestre 1

Comune: ROMA

Fascia/zona: Periferica/PRENESTINO (VIALE PARTENOPE, VIA DEI GIORDANI)

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 71

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	
Box	NORMALE	1750	2300	L	8,5	11,3	L
Posti auto coperti	NORMALE	1200	1700	L	6,3	9	L

Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

Per i box situati in zona, L'Osservatorio del Mercato immobiliare individua un valore di mercato minimo di 1.750,00 €/mq e un valore massimo di 2.300,00 €/mq.

Indagine di mercato

L'indagine di mercato ha evidenziato una serie di valori di vendita che rapportati alle metrature hanno determinato i seguenti valori al metro quadro:

Bene in vendita nella zona di riferimento	Valori di mercato estrapolati da annunci sul territorio elencati dal minimo al massimo
n.	€/mq
1	1200,00
2	1562,50
3	1662,00
4	1662,00
5	1667,00
6	1667,00
7	1680,00
8	1687,50
9	1750,00
10	1867,00
11	1875,00
12	1941,00
13	1947,00
14	1967,00
15	2053,00
16	2059,00
17	2184,00

18	2333,00
19	2375,00
Totale	35.139,00
Media	35.139,00/19 = 1.850,00

L'indagine di mercato ha permesso di determinare che i valori attribuiti alla zona per la vendita in piena proprietà di beni comparabili con quello in oggetto, oscillano tra un minimo di 1.200,00 €/mq a un massimo di 2.375,00 €/mq.

Calcolando come dallo schema precedente la media tra i valori ottenuti si avrà che il più probabile valore da attribuire all'autorimessa sarà di 1.850,00 €/mq.

Si consideri che negli annunci presenti sul territorio sono stati rilevati ma eliminati, poiché troppo distanti dalla media dei valori riportati, alcuni valori non affidabili perché molto alti o molto bassi.

Considerando le caratteristiche dei box in questione, si apporterà quindi un deprezzamento del 15% dato che per l'autorimessa il diritto superficiario ha una durata temporale pari a 90 anni, ottenendo un valore di 1.850,00 €/mq - 15% = **1.568,25 €/mq**.

Calcolo della superficie commerciale e stima dei box

BOX AUTO LIVELLO -1

TIPOLOGIA BOX	QUANTITA'	AREA mq	AREA TOT. mq
A (3,00x5,30m)	2	15,90	31,80
B (4,50x5,30m)	4	23,85	95,40
TOTALE			127,20

BOX AUTO LIVELLO -2

TIPOLOGIA BOX	QUANTITA'	AREA mq	AREA TOT. mq
A (3,00x5,30m)	81	15,90	1287,90
B (4,50x5,30m)	4	23,85	95,40
TOTALE			1383,30

BOX AUTO LIVELLO -3

TIPOLOGIA BOX	QUANTITA'	AREA mq	AREA TOT. mq
A (3,00x5,30m)	82	15,90	1303,80
B (4,50x5,30m)	3	23,85	71,55
TOTALE			1375,35

La superficie totale commerciale dei box auto risulta essere:

$$127,20 \text{ mq} + 1.383,30 \text{ mq} + 1.375,35 \text{ mq} = 2.885,85 \text{ mq}$$

Il valore dei box risulta essere:

$$2.885,85 \text{ mq} \times 1.568,25 \text{ €/mq} = 4.525.734,20 \text{ €}, \text{ che si arrotonda a}$$

4.525.000,00 €

Calcolo della superficie commerciale e stima dei posti auto a rotazione**POSTI AUTO A ROTAZIONE LIVELLO -1**

TIPOLOGIA	QUANTITA'	AREA mq	AREA TOT. mq
A (3,00x5,30m)	78	15,90	1240,20

L'indagine di mercato ha evidenziato una serie di valori di affitto che rapportati alle metrature hanno determinato i seguenti valori al metro quadro dei box che poi con un opportuno coefficiente sarà ridotto al fine di determinare il valore del posto auto:

Box in affitto nella zona di riferimento	Valori di mercato estrapolati da annunci sul territorio elencati dal minimo al massimo
n.	€/mq al mese
1	6,70
2	7,60
3	10,00
4	10,00
5	10,00
Totale	44,30
Media	44,30/5 = 8,86

L'indagine di mercato ha permesso di determinare che i valori attribuiti alla zona per l'affitto di box auto in piena proprietà di beni comparabili con quello in oggetto, oscillano tra un minimo di 6,70 €/mq al mese a un massimo di 10,00 €/mq al mese.

Calcolando come dallo schema precedente la media tra i valori ottenuti si avrà che il più probabile valore da attribuire all'affitto di un box auto nella zona sarà di 8,86 €/mq al mese.

Si applica ora un coefficiente di riduzione considerando che un posto auto ha un valore di circa il 70% di quello di un box auto:

$$8,86 \text{ €/mq al mese} \times 0,70 = 6,20 \text{ €/mq al mese}$$

Si effettua la stima per capitalizzazione dei redditi:

Si calcola:

$$6,20 \text{ €/mq al mese} \times 1.240,20 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} \times 50\% \text{ (indice utilizzazione)} = 46.135,44 \text{ €/anno}$$

Ipotizzando un tasso di capitalizzazione medio del 6% si ottiene un valore di 768.923,96 € arrotondato a **770.000,00 €**

Valore complessivo autorimessa

4.525.000,00 € (box) + 770.000,00 € (posti auto a rotazione) =
5.295.000,00 €

Detrazione oneri da versare al Comune di Roma

A tale importo dovrà essere sottratto il corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie, pari ad un importo di 638.176,72 €, calcolando:

5.295.000,00 € - 638.176,72 € = 4.656.823,30 €

Valore del diritto di superficie

Considerando l'importo calcolato come valore dell'autorimessa ipoteticamente realizzata, si stimerà come pari al 10% il più probabile valore del diritto di superficie per una durata di 90 anni.

Il valore attuale della convenzione in esame sarà quindi pari a
4.656.823,30 € x 10% = 465.682,33 € che si arrotonda a **465.000,00 €**
(Quattrocentosessantacinquemila Euro).

ALLEGATI:

1. Inquadramento area di intervento
2. Mappa catastale
3. Elaborati progettuali
4. Convenzione
5. Convenzione integrativa
6. Indagine di mercato nella zona

5.2. CANTIERE STAZIONE OSTIA LIDO**A. LOCALIZZAZIONE E DATI PROGETTUALI**

L'area di intervento è situata nel XIII Municipio del Comune di Roma, località Ostia Lido, ad una distanza di circa 500 m dal litorale e in corrispondenza del Piazzale della Stazione del Lido. Confina a nord-est con la Stazione ferroviaria Lido Centro, a sud-ovest con Via delle Vele e il Giardino Paolo Orlando, mentre sugli altri fronti si trovano edifici misti di tipo residenziale e commerciale di circa cinque piani ed un circolo artistico culturale. Allo stato attuale l'area è costituita da un giardinetto con aiuole alberate e vialetti pedonali pavimentati, e da un parcheggio a raso antistante verso sud-ovest, mentre dal lato della ferrovia si trovano le banchine di sosta per le fermate delle linee autobus e una stazione taxi.

Il progetto approvato prevede la realizzazione di un'autorimessa interrata di un piano al di sotto del Piazzale esistente, lasciando gli edifici circostanti ad una distanza minima di 13 metri, e la riqualificazione dell'area soprastante.

Sono previsti complessivamente 103 posti auto, tra cui due box e un posto auto per disabili, nonché un servizio igienico a norma per i portatori di handicap.

Dati progettuali:

Livello	Box auto	Posti auto rotazionali	Sup. coperta mq	Sup.parcamento mq	Volume ET mc
-1	72	31	3.460,68	2.735,88	13.842,72

L'autorimessa è accessibile tramite cancello elettrocomandato grazie a una rampa carrabile rettilinea a doppio senso sul Piazzale della Stazione Lido, mentre l'accesso pedonale si effettua da due corpi scala e un ascensore, dotati di pareti esterne REI 120 e porte a tenuta di fumo, con aperture antipanico in superficie e serrature di sicurezza.

I box sono accessibili grazie ad una corsia di distribuzione centrale a doppio senso di marcia, e sono distribuiti a forma di ferro di cavallo: l'autorimessa è costituita da due blocchi rettangolari di dimensioni circa 92 x 20 metri uniti da una corsia di collegamento di larghezza 6 metri. L'area tra i due blocchi verrà mantenuta a verde, fatta eccezione per il tratto della rampa di accesso, e nella parte soprastante verrà ripristinata la sede stradale e i parcheggi esistenti. La struttura dell'autorimessa sarà in cemento armato e sarà dotata di paratie per il contenimento del terreno.

B. ASPETTI TECNICI E AMMINISTRATIVI

Dati Catastali

L'area di intervento è identificata al Catasto terreni al Foglio n.1099, sede stradale.

Dati urbanistici e edilizi

- Il Nuovo Piano Regolatore di Roma approvato il 12/02/2008 prevede per l'area la seguente destinazione: Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale per il Piazzale; Spazi pubblici da riqualificare per la sede stradale.

- Approvazione del Piano Parcheggio ai sensi dell'OPCM n.3543/06 art.1 comma 2, con Ordinanza Commissariale n.2 del 12/10/2006
- Adozione della segnaletica identificativa delle opere straordinarie di cui al Piano degli interventi di riqualificazione viaria e per la mobilità e al Piano Parcheggio, con Ordinanza n.43 del 27/07/2007
- Approvazione della modifica ed integrazione del Piano Parcheggio con Ordinanza del Commissario Delegato n.52 del 27/07/2007 e modifica dello schema di convenzione per la concessione del diritto di superficie su aree comunali con Ordinanza n.53 del 27/07/2007
- Approvazione delle modifiche ed integrazioni al Piano Parcheggio e allo schema di Convenzione per la concessione del diritto di superficie su aree comunali, con Ordinanza del Commissario Delegato n.129 del 27/11/2007
- Approvazione del Progetto ubicato in Roma, Piazzale della Stazione del Lido ad Ostia (Codice B1.4-122), con Ordinanza Commissariale n.238 del 3 dicembre 2009.
- Modifiche allo schema di convenzione con Ordinanza Commissariale n.333 del 14 luglio 2010
- Ulteriori modifiche allo schema di convenzione con Ordinanza Commissariale n.357 del 6 dicembre 2010.
- Le opere sono conformi alle norme previste dalla Legge 13/89 e s.m.i. in materia di accessibilità e per il superamento delle barriere architettoniche (D.P.R. 380/01 artt. 77-82)

- Gli impianti sono conformi alle Norme per la sicurezza degli impianti (D.P.R. 380/01 artt. 107-121). Impianti di produzione, trasporto, distribuzione e utilizzazione dell'energia elettrica, gli impianti idrosanitari, gli impianti antincendio, e gli impianti di sollevamento di persone e cose (D.P.R. 162/99 e Direttiva Europea 95/16/CE)
- Progetto strutturale presentato dalla Plauto s.r.l. presso l'Ufficio Extradipartimentale Parcheggi in data 24 ottobre 2007 con Prot.n. QG/9743. Consegna ai membri della CAV del progetto in data 8 aprile 2010 e, a seguito delle osservazioni presentate, presentazione delle relative integrazioni (8/06/2010 prot. QG/22690, 26/07/2010 prot. QG/21816, 3/08/2010 prot. QG/22690)

Autorizzazioni

- Progetto esaminato dalla Conferenza dei Servizi permanente in data 18 Maggio 2009, convocata con nota n. 1457/ETM del 29 Aprile 2009. Acquisizione di pareri favorevoli e favorevoli con prescrizioni.

Sintesi Convenzione

La "Convenzione per la concessione del diritto di superficie su un'area di proprietà comunale (e/o del relativo sottosuolo) per la realizzazione di un parcheggio sito in Piazzale della Stazione del Lido di Ostia ai sensi dell'art. 9, comma 4, della Legge n.122 del 24 marzo 1989 e dell'Ordinanza del Sindaco-Commissario delegato n.238 del 3 Dicembre 2009", stipulata tra il Comune di Roma e la società PLAUTO Srl in Roma il 9 Aprile 2010 Rep.13783 Racc.8111 con Atto a Rogito Notaio Maria

Natalia Vassalli, registrato all'Ufficio delle Entrate di Roma 2 il 14 aprile 2010 al n. 4982 serie IT e trascritto all'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 il 19 aprile 2010 al n.26251 di formalità, e il successivo *"Atto modificativo della convenzione per la realizzazione di un parcheggio ai sensi dell'art.9 della L.n.122 del 24 marzo 1989, sito in Roma, piazzale della stazione del lido ad Ostia (codice b1.4-122)"*, stipulato con Atto a Rogito Notaio dr. Paolo De Agostini in Roma del 27 aprile 2011 Rep.56750 Racc.16294, stabiliscono in sintesi le seguenti condizioni:

- Costituzione del diritto di superficie sull'area di proprietà comunale
- Realizzazione e gestione per 90 anni del parcheggio sito in Piazzale della Stazione del Lido di Ostia, secondo il progetto approvato, comprensivo delle relative opere di sistemazione superficiale a carico della PLAUTO srl.
- Costituzione dei vincoli di pertinenzialità e di destinazione dei posti auto/moto
- Realizzazione dell'intervento in un tempo massimo di 24 mesi a partire dalla consegna dell'area e non oltre il termine di validità della concessione, salvo proroghe concesse dall'Amministrazione Comunale.
- Realizzazione di 103 posti auto di cui 72 box e 31 stalli a disposizione dei privati anche in deroga al vincolo di pertinenzialità
- Esecuzione a cura e spese del concessionario durante il periodo di concessione, di tutte le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Lo stesso avviene per le sistemazioni superficiali, per una durata di 25 anni.

- Corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie determinato in € 241.303,40.

Stato iter amministrativo

Allo stato attuale i lavori relativi all'autorimessa non sono iniziati: non è stato ancora ottenuto il Permesso di Costruire poichè non risulta pervenuto il Parere del Consorzio di Bonifica Tevere e Agro Romano, ritenuto vincolante dal parere espresso dal X Dipartimento.

C. VALUTAZIONE

Ai fini della valutazione, si è proceduto alla raccolta di notizie presso agenzie immobiliari specializzate della zona, network internet e presso le altre fonti accreditate per la valutazione degli immobili, tra cui l'Osservatorio dei Valori immobiliari di Roma a cura del Dipartimento del Territorio dell'Agenzia delle Entrate. Si è poi passati alla verifica e alla sintesi ragionata del materiale raccolto.

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Valori aggiornati all'anno 2014- Semestre 1

Comune: ROMA

Fascia/zona: Suburbana/OSTIA (VIA DELLE BALENIERE)

Codice di zona: E34

Microzona catastale n.: 236

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

LUCA PUNZI ARCHITETTO

CTU del Tribunale Civile e Penale di Roma
Via Achille Loria, 39 - 00191 Roma - Tel 06.3322.1811 - Fax 06.3321.3387 - Cell 338.2803979

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mqx mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Box	NORMALE	1750	2450	L	8,5	12	L
Posti auto coperti	NORMALE	1150	1650	L	6,3	9	L

Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

Per i box situati in zona, L'Osservatorio del Mercato immobiliare individua un valore di mercato minimo di 1.750,00 €/mq e un valore massimo di 2.450,00 €/mq.

Indagine di mercato

L'indagine di mercato ha evidenziato una serie di valori di vendita che rapportati alle metrature hanno determinato i seguenti valori al metro quadro:

Bene in vendita nella zona di riferimento	Valori di mercato estrapolati da annunci sul territorio elencati dal minimo al massimo
n.	€/mq
1	897,00
2	923,00
3	944,00
4	1065,00
5	1160,00
6	1333,00
7	1471,00
8	1800,00
9	1818,00
10	1875,00
11	1882,00

12	1967,00
13	2000,00
14	2000,00
15	2267,00
16	2300,00
17	2333,00
18	2333,00
19	2450,00
totale	32.818,00
media	32.818,00/19= 1.727,00

L'indagine di mercato ha permesso di determinare che i valori attribuiti alla zona per la vendita in piena proprietà di beni comparabili con quello in oggetto, oscillano tra un minimo di 897,00 €/mq a un massimo di 2.450,00 €/mq.

Calcolando come dallo schema precedente la media tra i valori ottenuti si avrà che il più probabile valore da attribuire all'autorimessa sarà di 1.727,00 €/mq.

Si consideri che negli annunci presenti sul territorio sono stati rilevati ma eliminati, poiché troppo distanti dalla media dei valori riportati, alcuni valori non affidabili perché molto alti o molto bassi.

Considerando le caratteristiche dei box in questione, si apporterà quindi un deprezzamento del 15% dato che per l'autorimessa il diritto superficiario ha una durata temporale pari a 90 anni, ottenendo un valore di 1.727,00 €/mq - 15% = **1.468,00 €/mq**

Calcolo della superficie commerciale e stima dei box

BOX LIVELLO -1

TIPOLOGIA BOX	QUANTITA'	AREA mq	AREA TOT. mq
A (2,72x5,25m)	1	14,28	14,28
B (2,88x5,25m)	62	15,12	937,44
C (2,88x6,00m)	1	17,28	17,28
D (2,90x5,25m)	1	15,23	15,23
E (2,94x5,25m)	1	15,44	15,44
F (3,42x5,25m)	1	17,96	17,96
G (4,04x5,25m)	1	21,21	21,21
H (4,84x5,25m)	1	25,41	25,41
I (5,46x5,25m)	1	28,67	28,67
L (6,80x5,25m)	1	35,70	35,70
M (10,00x5,25m)	1	52,50	52,50
TOTALE	72		1181,10

La superficie totale commerciale dei box auto risulta essere di **1181,10 mq**

Il valore dei box risulta essere:

1.181,10 mq x 1.468,00 €/mq = 1.733.854,80 € , che si arrotonda a

1.734.000,00 €

Calcolo della superficie commerciale e stima dei posti auto a rotazione

POSTI AUTO A ROTAZIONE LIVELLO -1

TIPOLOGIA BOX	QUANTITA'	AREA mq	AREA TOT. mq
A (2,50x5,90m)	1	14,75	14,75
B (2,50x7,28m)	1	18,20	18,20
B (2,90x5,30m)	25	15,37	384,25
C (2,90x5,60m)	1	16,24	16,24
D (2,90x5,90m)	1	17,11	17,11
D (4,35x5,30m)	1	23,06	23,06
TOTALE	30		473,61

L'indagine di mercato ha evidenziato una serie di valori di affitto che rapportati alle metrature hanno determinato i seguenti valori al metro quadro dei box che poi con un opportuno coefficiente sarà ridotto al fine di determinare il valore del posto auto:

Box in affitto nella zona di riferimento	Valori di mercato estrapolati da annunci sul territorio elencati dal minimo al massimo
n.	€/mq al mese
1	5,50
2	6,00
3	7,60
4	8,10
Totale	27,20
Media	27,20/4 = 6,80

L'indagine di mercato ha permesso di determinare che i valori attribuiti alla zona per l'affitto di box auto in piena proprietà di beni comparabili con quello in oggetto, oscillano tra un minimo di 5,50 €/mq al mese a un massimo di 8,10 €/mq al mese.

Calcolando come dallo schema precedente la media tra i valori ottenuti si avrà che il più probabile valore da attribuire all'affitto di un box auto nella zona sarà di 6,80 €/mq al mese.

Si applica ora un coefficiente di riduzione considerando che un posto auto ha un valore di circa il 70% di quello di un box auto:

$$6,80 \text{ €/mq al mese} \times 0,70 = 4,76 \text{ €/mq al mese}$$

Si effettua la stima per capitalizzazione dei redditi:

Si calcola:

$$4,76 \text{ €/mq al mese} \times 473,71 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} \times 50\% \text{ (indice utilizzazione)} = 13.529,16 \text{ €/anno}$$

Ipotizzando un tasso di capitalizzazione media del 6% si ottiene un valore di 225.486,00 € che si arrotonda a 225.000,00 €

Valore complessivo autorimessa

1.734.000,00 € (box) + 225.000,00 € (posti auto a rotazione) =
1.959.000,00 €

Detrazione oneri da versare al Comune di Roma

A tale importo dovrà essere sottratto il corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie, pari ad un importo di 241.303,40 €, calcolando:

1.959.000,00 € - 241.303,40 € = 1.717.696,60 €

Valore del diritto di superficie

Considerando l'importo calcolato come valore dell'autorimessa ipoteticamente realizzata, si stimerà come pari al 10% il più probabile valore del diritto di superficie per una durata di 90 anni.

Il valore attuale della convenzione in esame sarà quindi pari a
1.717.696,60 € x 10% = 171.769,66 € che si arrotonda a **170.000,00 €**
(Centosettantamila Euro).

ALLEGATI:

1. Inquadramento area di intervento
2. Elaborati progettuali
3. Convenzione
4. Richiesta di parere al Consorzio di bonifica
5. Parere condizionato del X Dipartimento
6. Indagine di mercato nella zona

5.3. CANTIERE PACCHIAROTTI**A. LOCALIZZAZIONE E DATI PROGETTUALI**

L'area di intervento è situata nel III Municipio, località Serpentara, in via Gaspare Pacchiarotti, strada locale che si dirama a partire da Viale Lina Cavalieri, ad est rispetto a Via Salaria e all'area ferroviaria adiacente. Il tessuto urbano circostante è caratterizzato da edifici residenziali intensivi di nove piani con attività commerciali collocate al piano terra.

Il progetto approvato in variante prevede la realizzazione di un'autorimessa di due piani interrati per 100 posti auto complessivi e la riqualificazione dell'area soprastante mantenendo le essenze arboree esistenti. Il progetto di variante prevede dimensioni minori rispetto a quelle del PUP originario che prevedeva una superficie massima coperta di 3.288,00 mq.

Dati progettuali:

Livelli totali	Box auto	Posti auto rotazionali	Sup. lorda mq	Sup.coperta mq	Volume mc
2	68	28	3.216,96	1.458,11	12.019,30

L'autorimessa è accessibile tramite una rampa carrabile a doppio senso su Via Nicola Maldacea, ricavata a partire dal parcheggio esistente in superficie. L'accesso pedonale si effettua da due corpi scala con ascensore, dotati di aperture antipanico di larghezza complessiva di 1,2 m. I box sono accessibili grazie ad una corsia di distribuzione centrale a doppio senso di marcia e larghezza di 5 metri.

La riqualificazione esterna prevede la realizzazione di un Parco dotato di attrezzature sportive e aree attrezzate destinate al gioco e al riposo, con un viale pedonale principale con panchine in legno che permette di raggiungere direttamente i corpi scala dell'autorimessa.

B. ASPETTI TECNICI E AMMINISTRATIVI

Dati Catastali

L'area di intervento è identificata al Catasto al Foglio n.258 Particelle 70/133/69/251

Dati urbanistici e edilizi

- Il Nuovo Piano Regolatore di Roma approvato il 12/02/2008 prevede per l'area la seguente destinazione: Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale. Allo stato attuale è una zona a parco in condizioni di scarsa manutenzione.

- Il progetto del parcheggio di via G. Pacchiarotti (n. di PUP 384) fa parte del programma triennale previsto dalla L.122/89.

La proposta è inserita nel Piano Parcheggi, ex Ordinanze Sindacali n.2/2006, n.52/2007, n.98/2008, n.12972008

- Approvazione della rimodulazione ed integrazione del Piano Parcheggi con Ordinanza del Commissario Delegato n.52 del 27/07/2007

- Approvazione della rimodulazione ed integrazione del Piano Parcheggi con Ordinanza del Commissario Delegato n.98 del 13/02/2008

- Approvazione delle modifiche ed integrazioni e prime disposizioni, da adottarsi per la realizzazione degli interventi, e le modifiche ed integrazioni alla Convenzione per la concessione del diritto di superficie con Ordinanza del Commissario Delegato n.129 del 27/11/2007.

- Approvazione del progetto con D.G.C. n.207 in data 21 gennaio 1997

- Approvazione dell'aggiornamento del progetto come modificato ed integrato rispetto al progetto originale, con Ordinanza del Sindaco di Roma Capitale - Commissario Delegato - con prot. n.381 del 09/06/2011 e con prot.U.T. n.2320 del 09/06/2011 (ai sensi dell'OPCM n.3543 del 26/09/2008)

Autorizzazioni

- Progetto esaminato con esito positivo dalla Conferenza dei Servizi Interni con prot. 4858 del 07/03/2008

Sintesi Convenzione

L'autorimessa è oggetto di Convenzione tra il Comune di Roma e la società PLAUTO s.r.l. La *"Convenzione per la concessione del diritto di superficie su un'area di proprietà comunale (e/o del relativo sottosuolo) per la realizzazione di un parcheggio ai sensi dell'art. 9, comma 4 della Legge n.122 del 24 marzo 1989"*, stipulata in Roma il 24 giugno 1997 Rep.156218 Racc.21510 con Atto a Rogito Notaio Giorgio Intersimone, stabilisce in sintesi le seguenti condizioni:

- Realizzazione e gestione per 90 anni del parcheggio sito in via Pacchiarotti secondo il progetto approvato, comprensivo delle relative opere di sistemazione superficiale a carico della PLAUTO Srl.
- Costituzione dei vincoli di pertinenzialità e di destinazione dei posti auto/moto
- Realizzazione dell'intervento in un tempo massimo di 18 mesi a partire dalla data di inizio dei lavori, salvo proroghe ammesse dallo schema di convenzione
- Realizzazione di 112 posti auto di pertinenzialità
- Esecuzione a cura e spese del concessionario durante il periodo di concessione, di tutte le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria. Il periodo di manutenzione dell'area a verde è invece di 25 anni.
- Il corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie è determinato in Lire 580.858.020,00 (54.000 Lire/mc x 10.576,63 mc) che si converte in 299.988,13 €.

Stato iter amministrativo

Allo stato attuale per l'autorimessa in questione non risultano iniziati i lavori di costruzione.

C. VALUTAZIONE

Ai fini della valutazione, si è proceduto alla raccolta di notizie presso agenzie immobiliari specializzate della zona, network internet e presso le altre fonti accreditate per la valutazione degli immobili, tra cui

l'Osservatorio dei Valori immobiliari di Roma a cura del Dipartimento del Territorio dell'Agenzia delle Entrate. Si è poi passati alla verifica e alla sintesi ragionata del materiale raccolto.

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Valori aggiornati all'anno 2014- Semestre 1

Comune: ROMA

Fascia/zona: Suburbana/SERPENTARA (VIALE LINA CAVALIERI)

Codice di zona: E42

Microzona catastale n.: 96

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mqx mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Box	NORMALE	2100	2800	L	-	-	-
Posti auto coperti		1500	2050	L	-	-	-

Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

Per i box situati in zona, L'Osservatorio del Mercato immobiliare individua un valore di mercato minimo di 2.100,00 €/mq e un valore massimo di 2.800,00 €/mq.

Indagine di mercato

L'indagine di mercato ha evidenziato una serie di valori di vendita che rapportati alle metrature hanno determinato i seguenti valori al metro quadro:

Bene in vendita nella zona di riferimento	Valori di mercato estrapolati da annunci sul territorio elencati dal minimo al massimo
n.	€/mq
1	1187,50
2	1294,00
3	1312,50
4	1400,00
5	1400,00
6	1437,50
7	1467,00
8	1611,00
9	1667,00
10	1667,00
11	1687,50
12	1818,00
13	1883,00
Totale	19.832,00
Media	19.832,00/13 = 1.525,50

L'indagine di mercato ha permesso di determinare che i valori attribuiti alla zona per la vendita in piena proprietà di beni comparabili con quello in oggetto, oscillano tra un minimo di 1.187,50 €/mq a un massimo di 1.883,00€/mq.

Calcolando come dallo schema precedente la media tra i valori ottenuti si avrà che il più probabile valore da attribuire all'autorimessa sarà di 1.525,50 €/mq; tale valore viene ritenuto congruo per le indagini di mercato effettuate, pur essendo inferiore al minimo riportato dall'Osservatorio dei valori Immobiliari.

Si consideri che negli annunci presenti sul territorio sono stati rilevati ma eliminati, poiché troppo distanti dalla media dei valori riportati, alcuni valori non affidabili perché molto alti o molto bassi.

Considerando le caratteristiche dei box in questione, si apporterà quindi un deprezzamento del 15% dato che per l'autorimessa il diritto superficario ha una durata temporale pari a 90 anni, ottenendo un valore di 1.525,50 €/mq - 15% = **1.296,67 €/mq**.

Calcolo della superficie commerciale e stima dei box auto

BOX LIVELLO -1

TIPOLOGIA BOX	QUANTITA'	AREA mq	AREA TOT. mq
A (2,92x5,30m)	2	15,476	30,952
B (2,88x5,30m)	24	15,264	366,336
C (2,84x5,30m)	2	15,052	30,104
D (4,34x5,30m)	1	23,002	23,002
E (4,38x5,30m)	1	23,214	23,214
TOTALE	30		473,61

BOX LIVELLO -2

TIPOLOGIA BOX	QUANTITA'	AREA mq	AREA TOT. mq
A (2,92x5,30m)	2	15,476	30,952
B (2,88x5,30m)	29	15,264	442,656
C (2,84x5,30m)	3	15,052	45,156
D (4,34x5,30m)	2	23,002	46,004
E (4,38x5,30m)	2	23,214	46,428
TOTALE			611,20

La superficie totale commerciale dei box auto risulta essere:

$$473,61 + 611,20 = \mathbf{1.084,81 \text{ mq}}$$

il valore dei box risulta essere:

$1.084,81 \text{ mq} \times 1.296,67 \text{ €/mq} = 1.406.640,50 \text{ €}$, che si arrotonda a
1.405.000,00 €

Calcolo della superficie commerciale e stima dei posti auto a rotazione

POSTI AUTO A ROTAZIONE LIVELLO -1

TIPOLOGIA	QUANTITA'	AREA mq	AREA TOT. mq
A (2,90x5,30m)	1	15,370	15,370
B (2,94x5,30m)	1	15,582	15,582
C (3,00x5,30m)	14	15,900	222,6
D (4,40x5,30m)	1	23,320	23,320
E (4,44x5,30m)	1	23,532	23,532
TOTALE			300,40

POSTI AUTO A ROTAZIONE LIVELLO -2

TIPOLOGIA	QUANTITA'	AREA mq	AREA TOT. mq
A (2,90x5,30m)	1	15,370	15,370
C (3,00x5,30m)	9	15,900	143,1
TOTALE			158,47

La superficie totale commerciale dei posti auto a rotazione risulta essere:

$$300,40 + 158,47 = 458,87 \text{ mq}$$

L'indagine di mercato ha evidenziato una serie di valori di affitto che rapportati alle metrature hanno determinato i seguenti valori al metro quadro dei box che poi con un opportuno coefficiente sarà ridotto al fine di determinare il valore del posto auto:

Box in affitto nella zona di riferimento	Valori di mercato estrapolati da annunci sul territorio elencati dal minimo al massimo
n.	€/mq al mese
1	5,36
2	5,20
3	6,00
4	7,22
5	7,50
6	7,60
7	7,65
8	8,33
Totale	54,86
Media	54,86/8 = 6,85

L'indagine di mercato ha permesso di determinare che i valori attribuiti alla zona per l'affitto di box auto in piena proprietà di beni comparabili con quello in oggetto, oscillano tra un minimo di 5,36 €/mq a un massimo di 8,33 €/mq al mese.

Calcolando come dallo schema precedente la media tra i valori ottenuti si avrà che il più probabile valore da attribuire all'affitto di un box auto nella zona sarà di 6,85 €/mq al mese.

Si applica ora un coefficiente di riduzione considerando che un posto auto ha un valore di circa il 70% di quello di un box auto:

$$6,85 \times 0,70 = 4,80 \text{ €/mq al mese}$$

Si effettua la stima per capitalizzazione dei redditi:

Si calcola:

$$4,80 \text{ €/mq al mese} \times 458,87 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} \times 50\% \text{ (indice utilizzazione)} =$$

$$13.215,46 \text{ €/anno}$$

Ipotizzando un tasso di capitalizzazione media del 6% si ottiene un valore di **220.257,60 €**

Valore complessivo autorimessa

1.405.000,00 € (box) + 220.257,60 € (posti auto a rotazione) =
1.625.257,60 € arrotondati a **1.625.000,00 €**

Detrazione oneri da versare al Comune di Roma

A tale importo dovrà essere sottratto il corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie, pari ad un importo di 299.988,13 €, calcolando:

1.625.000,00 € - 299.988,13 € = 1.325.011,90 €

Valore del diritto di superficie

Considerando l'importo calcolato come valore dell'autorimessa ipoteticamente realizzata, si stimerà come pari al 10% il più probabile valore del diritto di superficie per una durata di 90 anni.

Il valore attuale della convenzione in esame sarà quindi pari a
1.325.011,90 € x 10% = 132.501,19 € che si arrotonda a **130.000,00 €**
(Centotrentamila Euro).

ALLEGATI:

1. Inquadramento area di intervento
2. Elaborati progettuali
3. Convenzione
4. Indagine di mercato nella zona

5.4. CANTIERE NOBILIORE

A. LOCALIZZAZIONE E DATI PROGETTUALI

L'area di intervento è situata nel VII Municipio (ex X Circoscrizione), quartiere Don Bosco, in prossimità di Via Tuscolana e della Fermata della metro A Giulio Agricola, ed interessa la parte di Via Marco Fulvio Nobiliore compresa tra Via Santi Romano e Piazza San Giovanni Bosco. Il tessuto urbano circostante è caratterizzato da abitazioni intensive di otto piani con attività commerciali collocate al piano terra.

Il progetto approvato prevede la realizzazione di un'autorimessa di tre piani interrati e la riqualificazione dell'area soprastante tramite la riorganizzazione dei parcheggi a raso esistenti e la creazione di uno spazio pubblico con aiuole alberate e percorsi pedonali pavimentati.

Dati progettuali:

Livelli	Quota di calpestio	Posti auto Box	Sup. parcheggio	Sup. ingombro	Volume
-1	- 3,85 m	90	2.443 mq		
-2	- 6,75 m	90	2.443 mq		
-3	- 9,75 m	82	2.467 mq		
TOT		262	7.353 mq	2.836 mq	24.818 mc

L'autorimessa è accessibile tramite una rampa carrabile circolare a doppio senso di marcia, che permette di raggiungere i box auto grazie ad una corsia centrale di distribuzione con larghezza di 5 metri. Gli accessi pedonali si effettuano lungo il nuovo percorso pavimentato in superficie

grazie a tre corpi scala emergenti con ascensore. L'aerazione naturale del parcheggio è assicurata da griglie poste ai lati dell'intercapedine, ed è integrata da un sistema di ventilazione meccanica al terzo livello interrato.

B. ASPETTI TECNICI E AMMINISTRATIVI

Dati Catastali

L'area di intervento, ubicata su parte di via M. F. Nobiliore, è identificata al Catasto al Foglio 956 all.C.

Dati urbanistici e edilizi

- Il Nuovo Piano Regolatore di Roma approvato il 12/02/2008 prevede per l'area una destinazione a sede stradale. Non sussistono vincoli.
- Approvazione del progetto con Ordinanza del Sindaco Commissario n.92 del 12 Febbraio 2008 con Codice progetto B1.4-023
- Convenzione del 16 settembre 2008, rep. n. 12981 racc. n. 7458
- Atto Modificativo della Convenzione per la concessione del diritto di superficie del 21 luglio 2011, rep. n. 57426 racc. n. 16472
- Modifiche allo schema di Convenzione con Ordinanza del Sindaco Commissario n.333 del 14 luglio 2010
- Progetto del parcheggio provvisorio compensativo e relativa autorizzazione del Municipio

Autorizzazioni

- Parere di Conformità rilasciato dal Comando provinciale dei Vigili del Fuoco di Roma il 18 settembre 2006, prot. n. 191232

- Impatto Acustico Autorizzazione in deroga con D.D. n. 152 del 25/12/2012 prot. 4864 Dip. Tutela Ambientale e del Verde

Sintesi Convenzione

L'autorimessa è oggetto di Convenzione tra il Comune di Roma e la società PLAUTO s.r.l. La *"Convenzione per la concessione del diritto di superficie su un'area di proprietà comunale (e/o del relativo sottosuolo) per la realizzazione di un parcheggio ai sensi dell'art. 9, comma 4 della legge n.122 del 24 Marzo 1989 e dell'Ordinanza del Sindaco-Commissario delegato n. 92 del 12 Febbraio 2008"*, stipulata in Roma il 16 settembre 2008 Rep.12981 Racc.7458 con Atto a Rogito Notaio dr. Maria Natalia Vassalli, stabilisce in sintesi le seguenti condizioni:

- Costituzione del diritto di superficie sull'area in questione per 90 anni
- Realizzazione e gestione per 90 anni del parcheggio sito in via M.F. Nobiliore secondo il progetto approvato.
- Costituzione dei vincoli di pertinenzialità e di destinazione dei posti auto/moto
- Pagamento a carico del concessionario della somma di 16.276,00 € come costo per la Commissione di Alta Vigilanza
- Pagamento a carico del concessionario della somma di 735.988,76 € per la costituzione del diritto di superficie sull'area e per l'utilizzazione esclusiva del parcheggio per 90. L'importo è calcolato sulla base di parametri introdotti dalla deliberazione del Consiglio Comunale n.6/2006 in

riferimento alla cubatura dei posti auto pertinenziali. Tale valore è soggetto ad aggiornamento biennale sulla base dell'indice ISTAT.

- Per la manutenzione delle aree oggetto delle sistemazioni superficiali, il concessionario dovrà versare al Comune di Roma un contributo annuo di 7.784,27 € per 25 anni, come specificato nel piano di manutenzione allegato al progetto approvato.

Stato iter amministrativo

- L'inizio dei lavori è subordinato alla realizzazione di un parcheggio di superficie provvisorio lungo Via Papiria.

- A seguito dell'assenso ricevuto dal Municipio X, La Società Plauto ha redatto il progetto definitivo del parcheggio compensativo in questione e ha richiesto la disponibilità dell'area al Municipio VII per l'inizio dei lavori in data 11 Aprile 2011.

- Essendo l'area di proprietà dei privati e non trovando aree limitrofe alternative, il parcheggio provvisorio non è stato iniziato e di conseguenza l'area di Via Nobiliore non è stata consegnata alla Plauto per l'inizio dei lavori.

C. VALUTAZIONE

Ai fini della valutazione, si è proceduto alla raccolta di notizie presso agenzie immobiliari specializzate della zona, network internet e presso le altre fonti accreditate per la valutazione degli immobili, tra cui l'Osservatorio dei Valori immobiliari di Roma a cura del Dipartimento del

Territorio dell'Agenzia delle Entrate. Si è poi passati alla verifica e alla sintesi ragionata del materiale raccolto.

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Valori aggiornati all'anno 2014- Semestre 1

Comune: ROMA

Fascia/zona: Periferica/DON BOSCO 1 (PIAZZA S.GIOVANNI BOSCO)

Codice di zona: D19

Microzona catastale n.: 116

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mqx mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Box	NORMALE	1900	2700	L	9	12,8	L

Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

Per i box situati in zona, L'Osservatorio del Mercato immobiliare individua un valore di mercato minimo di 1.900,00 €/mq e un valore massimo di 2.700,00 €/mq.

Indagine di mercato

L'indagine di mercato ha evidenziato una serie di valori di vendita che rapportati alle metrature hanno determinato i seguenti valori al metro quadro:

Bene in vendita nella zona di riferimento	Valori di mercato estrapolati da annunci sul territorio elencati dal minimo al massimo
n.	€/mq
1	1167,00
2	1250,00
3	1500,00
4	1500,00
5	1600,00
6	1611,00
7	1650,00
8	1735,00
9	1778,00
10	1944,00
11	2143,00
12	2333,00
13	2444,00
14	2500,00
15	2520,00
Totale	27.675,00
Media	27.645,00/15= 1.843,00

L'indagine di mercato ha permesso di determinare che i valori attribuiti alla zona per la vendita in piena proprietà di beni comparabili con quello in oggetto, oscillano tra un minimo di 1.167,00 €/mq a un massimo di 2.520,00 €/mq.

Calcolando come dallo schema precedente la media tra i valori ottenuti si avrà che il più probabile valore da attribuire all'autorimessa sarà di 1.843,00 €/mq.

Si consideri che negli annunci presenti sul territorio sono stati rilevati ma eliminati, poiché troppo distanti dalla media dei valori riportati, alcuni valori non affidabili perché molto alti o molto bassi.

Considerando le caratteristiche dei box in questione, si apportionerà quindi un deprezzamento del 15% dato che per l'autorimessa il diritto superficario ha una durata temporale pari a 90 anni, ottenendo un valore di $1.843,00 - 15\% = 1.566,55 \text{ €/mq}$.

Calcolo della superficie commerciale e stima dei box**BOX LIVELLO -1**

TIPOLOGIA BOX	QUANTITA'	AREA mq	AREA TOT. mq
A (2,88x5,30m)	81	15,264	1236,38
B (3,02x5,30m)	2	16,006	32,01
C (2,80x5,30m)	3	14,840	44,52
D (3,00x5,30m)	1	15,900	15,90
E (3,22x5,30m)	1	17,066	17,07
F (4,38x5,30m)	2	23,214	46,43
TOTALE	90		1392,31

BOX LIVELLO -2

TIPOLOGIA BOX	QUANTITA'	AREA mq	AREA TOT. Mq
A (2,88x5,30m)	81	15,264	1236,38
B (3,02x5,30m)	2	16,006	32,01
C (2,80x5,30m)	3	14,840	44,52
D (3,00x5,30m)	1	15,900	15,90
E (3,22x5,30m)	1	17,066	17,07
F (4,38x5,30m)	2	23,214	46,43
TOTALE	90		1392,31

BOX LIVELLO -3

TIPOLOGIA BOX	QUANTITA'	AREA mq	AREA TOT. Mq
A (2,88x5,30m)	73	15,264	1114,27
G (2,94x5,30m)	1	15,582	15,58
H (2,84x5,30m)	1	15,052	15,05
C (2,80x5,30m)	3	14,840	44,52
D (3,00x5,30m)	1	15,900	15,90
E (3,20x5,30m)	1	16,960	16,96
F (4,38x5,30m)	2	23,214	46,43
TOTALE	82		1268,71

La superficie totale commerciale dei box auto risulta essere:

$$1.392,31 \text{ mq} + 1.392,31 \text{ mq} + 1.268,71 \text{ mq} = \mathbf{4.053,33 \text{ mq}}$$

Il valore dell'autorimessa risulta essere:

$$4.053,33 \text{ mq} \times 1.566,55 \text{ €/mq} = 6.349.744,10 \text{ €} , \text{ che si arrotonda a}$$
$$\mathbf{6.350.000,00 \text{ €}}$$

Detrazione oneri da versare al Comune di Roma

A tale importo dovrà essere sottratto il corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie, pari ad un importo di 735.988,76 €, e gli oneri di manutenzione per le sistemazioni esterne, pari ad un importo di 194.606,77 €, calcolando:

$$6.350.000,00 \text{ €} - 735.988,76 \text{ €} - 194.606,77 \text{ €} = 5.419.404,60 \text{ €}$$

Valore del diritto di superficie

Considerando l'importo calcolato come valore dell'autorimessa ipoteticamente realizzata, si stimerà come pari al 10% il più probabile valore del diritto di superficie per una durata di 90 anni.

$$\text{Il valore attuale della convenzione in esame sarà quindi pari a}$$
$$5.419.404,60 \text{ €} \times 10\% = 541.940,46 \text{ €} \text{ che si arrotonda a } \mathbf{540.000,00 \text{ €}}$$

(Cinquecentoquarantamila Euro)

ALLEGATI:

1. Inquadramento area di intervento
2. Foglio mappale
3. Elaborati progettuali
4. Convenzione
5. Parcheggio provvisorio - compensativo
5. Indagine di mercato nella zona

5.5. CANTIERE VI MIGLIO**A. LOCALIZZAZIONE E DATI PROGETTUALI**

L'area di intervento è situata nel XV Municipio (ex XX), quartiere Cassia – Tomba di Nerone, in un'area pubblica di proprietà del Comune di Roma, accessibile da Via al Sesto Miglio e adiacente a Via Cassia. I fabbricati circostanti ad esso sono dei palazzi ad uso residenziale di 7-8 piani che si sviluppano lungo i due lati, un edificio scolastico collocato sul lato d'ingresso mentre l'ultimo lato si affaccia sulla campagna. E' stata riscontrata la mancanza di un' area adibita a parcheggi o dove presenti la loro insufficienza, che ha portato alla sosta selvaggia sia dei residenti che delle attività terziarie della zona.

L'autorimessa progettata è di tipo interrato, non sorvegliata, a spazio aperto e box ed è realizzata su un unico livello. E' accessibile tramite una rampa scoperta della larghezza minima di 4,50 m provvista di passo d'uomo utilizzata come via di fuga assieme a una scala che conduce all'esterno.

Dati progettuali:

LIVELLO	Quota calpestio	Posti auto Box	Sup. parcheggio	Sup. ingombro	Volume
-1	-7,30 m	66	1.237,50 mq	2.813 mq	7.271 mc

B. ASPETTI TECNICI E AMMINISTRATIVI**Dati catastali**

L'area di intervento, di proprietà comunale e ubicata in via al Sesto Miglio, è identificata al Catasto al Foglio 209 all.396, particelle 2624, 49/r, 2622/r, 2238 e servitù di passaggio particella 2235/r.

Dati urbanistici e edilizi

- L'area di riferimento è situata all'interno del Piano Territoriale Paesistico (ambito territoriale n. 15/7 "Veio-Cesano" e nell'ambito del "Piano Regionale dei Parchi e delle Riserve") e si trova in zona F1 "ristrutturazione urbanistica – aree parzialmente edificate" del P.R.G.;
- Consegna dell'area dal Comune di Roma Dipartimento III alla Green Park s.r.l., incorporata nella Società Plauto s.r.l. di cui la Società Inprogest s.r.l. in liquidazione è socio unico, con il Verbale di Consegna Area prot. 2039 del 19/2/2013 in data 29 gennaio 2003;
- Denuncia del 3 aprile 2003 da parte dell'Amministratore del Condominio via al Sesto Miglio 76/b dove dichiara la falsità del verbale di consegna dell'area e della relazione geologica in allegato al progetto. Tramite Ordinanza del 2005 il giudice archivia il procedimento;
- Atto di Fusione del 12/10/2006 rep. 185998 – racc. 35471 con cui la Green Park viene incorporata alla Società Plauto s.r.l.;
- Sollecitazione del rinnovo dell'autorizzazione edilizia prot. 172 in data 4 aprile 2007.

Autorizzazioni

- Autorizzazione edilizia n. 3/A del 12 gennaio 2001 e suo rinnovo in data 11 febbraio 2002 tramite prot. 8826 al Dip. IX;
- Ordinanza del Sindaco n. 129/2008 che afferma l'inserimento del progetto nel Nuovo Piano Parcheggio;
- Impatto Acustico Autorizzazione in deroga Dip. X – Politiche Ambientali prot. n. 7290 del 1 giugno 2001.

Sintesi Convenzione

L'autorimessa è oggetto di Convenzione tra il Comune di Roma e la società Green Park Srl. La *"Convenzione per la concessione del diritto di superficie su un'area di proprietà comunale (e/o del relativo sottosuolo) per la realizzazione di un parcheggio ai sensi dell'art. 9 della Legge n.122 del 24 Marzo 1989"*, approvata tramite Delibera di Giunta Comunale n.236 del 24 gennaio 1997 con Atto d'Obbligo del 27 luglio 1973 rep. 17028 e Atto di Cessione Gratuita del 22 luglio 1981 rep. 9555. La Convenzione redatta il 18 giugno 1997 con Atto a rogito Notaio Giorgio Intersimone (rep. 156161 – racc. 21486), stabilisce in sintesi le seguenti condizioni:

- Realizzazione e gestione per 90 anni del parcheggio sito un'area di proprietà comunale;
- Costituzione dei vincoli di pertinenzialità e di destinazione dei posti sosta/auto ricadenti nell'area di un cerchio centrato sul parcheggio con raggio di 500 metri;

- Realizzazione e gestione del parcheggio in conformità con il progetto approvato con Deliberazione n. 236 del 24 gennaio 1997;
- Per la costituzione del diritto di superficie sull'area e per l'utilizzazione esclusiva dell'autorimessa per i 90 anni il corrispettivo sarà pari a 235.247,34 €;
- Per la manutenzione delle aree in esame il concessionario dovrà versare un contributo per 25 anni.

Stato iter amministrativo

Come analizzato delle indagini dei tecnici della Società, l'area non è mai stata resa accessibile dal Comune in quanto il condominio adiacente ne impedi l'accesso;

Il Permesso a Costruire risulta ad oggi scaduto poiché la Società Plauto non è mai potuta entrare in possesso delle aree nonostante la loro consegna.

C. VALUTAZIONE

Ai fini della valutazione, si è proceduto alla raccolta di notizie presso agenzie immobiliari specializzate della zona, network internet e presso le altre fonti accreditate per la valutazione degli immobili, tra cui l'Osservatorio dei Valori immobiliari di Roma a cura del Dipartimento del Territorio dell'Agenzia delle Entrate. Si è poi passati alla verifica e alla sintesi ragionata del materiale raccolto.

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Valori aggiornati all'anno 2014- Semestre 1

Comune: ROMA

Fascia/zona: Periferica/TOMBA DI NERONE (VIA DI GROTTAROSSA)

Codice di zona: D30

Microzona catastale n.: 92

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Box	NORMALE	2100	2850	L	10,3	13,8	L

Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

Per i box situati in zona, L'Osservatorio del Mercato immobiliare individua un valore di mercato minimo di 2.100,00 €/mq e un valore massimo di 2.850,00 €/mq.

Indagine di mercato

L'indagine di mercato ha evidenziato una serie di valori di vendita che rapportati alle metrature hanno determinato i seguenti valori al metro quadro:

Bene in vendita nella zona di riferimento	Valori di mercato estrapolati da annunci sul territorio elencati dal minimo al massimo
n.	€/mq
1	1091,00
2	1167,00
3	1250,00
4	1296,00

5	1555,50
6	1625,00
7	2000,00
8	2222,00
9	2357,00
Totale	14.563,50
Media	14.563,5/9 = 1.618,17

L'indagine di mercato ha permesso di determinare che i valori attribuiti alla zona per la vendita in piena proprietà di beni comparabili con quello in oggetto, oscillano tra un minimo di 1.091,00 €/mq a un massimo di 2.357,00 €/mq.

Calcolando come dallo schema precedente la media tra i valori ottenuti si avrà che il più probabile valore da attribuire all'autorimessa sarà di 1.618,17 €/mq.

Si consideri che negli annunci presenti sul territorio sono stati rilevati ma eliminati, poiché troppo distanti dalla media dei valori riportati, alcuni valori non affidabili perché molto alti o molto bassi.

Considerando le caratteristiche dei box in questione, si apporgerà quindi un deprezzamento del 15% dato che per l'autorimessa il diritto superficiario ha una durata temporale pari a 90 anni, ottenendo un valore di 1.618,17 €/mq – 15% = **1.375,44 €/mq**.

Calcolo della superficie commerciale e stima dei box**BOX AUTO LIVELLO -1**

TIPOLOGIA BOX	QUANTITA'	AREA mq	AREA TOT. mq
A (3,00x5,50m)	48	16,50	792,00
B (4,50x5,50m)	18	24,75	445,50
TOTALE	66		1237,50

La superficie totale commerciale dei box auto risulta essere:

$$792,00 + 445,50 = 1.237,50 \text{ mq}$$

Il valore complessivo dell'autorimessa risulta essere:

$$1237,50 \text{ mq} \times 1.375,44 \text{ €/mq} = 1.702.107,00 \text{ €}, \text{ che si arrotonda a}$$

$$1.700.000,00 \text{ €}$$

Detrazione oneri da versare al Comune di Roma

A tale importo dovrà essere sottratto il corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie, pari ad un importo di 235.247,34 €, calcolando:

$$1.700.000,00 \text{ €} - 235.247,34 \text{ €} = 1.464.752,70 \text{ €}$$

Valore del diritto di superficie

Considerando l'importo calcolato come valore dell'autorimessa ipoteticamente realizzata, si stimerà come pari al 10% il più probabile valore del diritto di superficie per una durata di 90 anni.

$$\text{Il valore attuale della convenzione in esame sarà quindi pari a } 1.464.752,70 \text{ €} \times 10\% = 146.475,27 \text{ €} \text{ che si arrotonda a } 145.000,00 \text{ €}$$

(Centoquarantacinquemila Euro).

ALLEGATI:

1. Inquadramento area di intervento
2. Foglio mappale
3. Elaborati progettuali
4. Convenzione
5. Richiesta di accesso all'area
6. Indagine di mercato nella zona