

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

GIUDICE DELEGATO DOTT. GIUSEPPE DI SALVO

CURATORE DOTT. FRANCESCO ROCCHI

FALLIMENTO N.25/2012 - DIMA COSTRUZIONI S.p.A

Ipotesi di valorizzazione delle aree edificabili site in Roma – Consorzio Torrino Mezzocammino – con trasformazione dell’edificabilità da non residenziale a residenziale attraverso Piano Casa Lazio (scadenza 31 Maggio 2017)

La presente relazione è composta dei seguenti paragrafi:

1. PREMESSA
 2. ATTUALE DESTINAZIONE URBANISTICA
 3. COMMERCIALIZZABILITA' SULLA BASE DELLA ATTUALE DESTINAZIONE URBANISTICA:
 RETTIFICA VALORI PERIZIA ING. FUGGER
 4. PIANO DI VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE
 5. VALORIZZAZIONE
 6. CONCLUSIONI
- Allegati



1. PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Marcello Scifoni, redige la presente relazione tecnica estimativa sull'area edificabile di proprietà del fallimento di cui sopra, nell'ipotesi di una trasformazione dell'attuale destinazione d'uso "direzionale - uffici" in "residenziale" attraverso l'applicazione della Legge Regionale n°21/09 e s.m.i. "Piano Casa".

Il bene immobile oggetto della presente valutazione preliminare di valorizzazione è costituito da un terreno sito in Roma, all'interno del Consorzio Torrino Mezzocammino, in adiacenza al GRA, in prossimità della via Mayer.

2. ATTUALE DESTINAZIONE URBANISTICA

Il terreno in esame fa parte di un Piano di Lottizzazione per il quale è stata stipulata tra il Comune di Roma ed il Consorzio Unitario Torrino Mezzocammino in data 18/09/2002 una Convenzione Urbanistica con durata decennale. Nell'ottobre 2011 il Consorzio ha presentato una proroga per ulteriori 3 anni, fino alla data del 18/09/2015, che è stata approvata dalla Giunta Capitolina con Deliberazione n°101 del 22/03/2013.

Sulla base di quanto stabilito in Convenzione il terreno risulta edificabile con destinazione d'uso "direzionale – uffici" e risulta già definita nel dettaglio la localizzazione delle sagome all'interno di ciascun lotto edificabile nonché gli ingombri all'interno dei lotti stessi.

3. COMMERCIALIZZABILITÀ SULLA BASE DELLA ATTUALE DESTINAZIONE URBANISTICA: RETTIFICA VALORI PERIZIA ING. FUGGER

I lotti di terreno in esame si trovano a ridosso di aree attualmente edificate ed interamente destinate a residenze. Inoltre, la strada di accesso a tali terreni si trova in adiacenza di due edifici residenziali e dunque in posizione riservata rispetto al complesso stesso.



Per tali circostanze risulta chiaro che la attuale destinazione “direzionale – uffici” delle aree, non promuove un interesse a livello di commerciabilità. Tra l’altro, da informazioni assunte dal Presidente del Consorzio, Dott. Nicastro, è emersa all’attuabilità, una scarsa appetibilità per tipologie edilizie non residenziali all’interno del Consorzio stesso, dimostrata anche dall’assenza di transazioni nell’ultimo periodo di tempo. In considerazioni di tali condizioni si ritiene che il valore di realizzo, oggi non può superare al 50% di quello stimato dall’Ing. Fugger nella sua relazione del 02/04/2014.

Al contrario, invece, si attesta una situazione differente per le tipologie edilizie a destinazione residenziale, per le quali si registra un continuo interesse, testimoniato dalle numerose transazioni avvenute recentemente e che pertanto, confermerebbero un valore di realizzo che si può attestare sugli stessi parametri individuati dall’Ing. Fugger.

La trasformazione da aree a destinazione d’uso “direzionale – uffici” ad aree a destinazione d’uso “residenziale” è realizzabile mediante attuazione della Legge Regionale Piano Casa Lazio n°21/09 e a fronte di una modesta spesa.

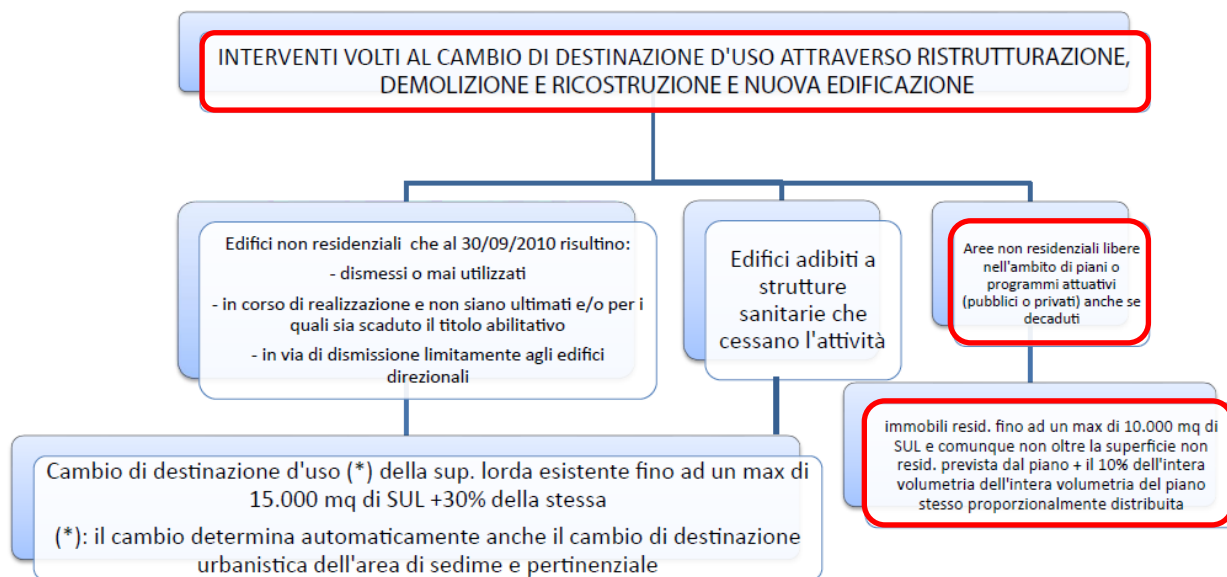
4. PIANO DI VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE

Lo scenario di valorizzazione ipotizzato in questa sede è quello relativo all’applicazione del Piano Casa della Regione Lazio, che consente il cambio di destinazione d’uso da non residenziale a residenziale, mediante il reperimento degli immobili a locazione calmierata. Secondo quanto previsto all’art.3 ter del piano casa della Regione Lazio, è consentito nelle aree edificabili libere il cambio della destinazione d’uso della superficie utile lorda non residenziale prevista dal piano, a favore della realizzazione di immobili ad uso residenziale, fino ad un massimo di 10.000 metri quadrati di superficie utile lorda – SUL. E’ prevista una premialità pari al 10% dell’intera volumetria del piano stesso, proporzionalmente distribuita. La realizzazione di tale intervento è però subordinata alla riserva di una quota di superficie, stabilita nella misura del 10%, da destinare alla locazione con canone calmierato per l’edilizia sociale.



CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA NON RESIDENZIALE A RESIDENZIALE

(art. 3 ter)



PIANO CASA REGIONE LAZIO - Art. 3 Ter L.R. LAZIO 21/09 e s.m.i.

(Interventi finalizzati al reperimento di alloggi a canone calmierato attraverso il cambiamento di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale)

Di seguito si riporta uno stralcio dell'articolo.

[...]

“1 bis. La Giunta regionale, ai sensi dell'articolo 47, comma 2, lettera b), dello Statuto e del comma 1, lettera c), adotta un regolamento di attuazione e integrazione con il quale disciplina:

a) i requisiti per l'accesso agli alloggi di edilizia sociale a canone calmierato che non può essere superiore al prezzo di 5 euro/mq, aggiornato annualmente nella misura

massima del 75% dell'indice 1STAT dei prezzi di consumo per le famiglie di operai e impiegati e le procedure per l'individuazione dei locatari;

b) la durata del vincolo di locazione a canone calmierato, che non può essere comunque inferiore a quindici anni, prevedendo che sia oggetto di specifico atto d'obbligo da registrarsi presso la conservatoria dei registri immobiliari;

c) eventuali quote riservate alla locazione a canone calmierato a favore delle categorie individuate dal comma 1, lettera c);

d) la determinazione del valore del canone calmierato, che per gli alloggi ubicati nel territorio di Roma Capitale non può essere superiore al prezzo di euro 5/mq e per gli alloggi ubicati negli altri comuni del Lazio non può essere superiore al prezzo di euro 4/mq;

e) eventuale ulteriore documentazione a corredo della richiesta del titolo abilitativo edilizio per la realizzazione degli interventi di cui al comma 1, lettera c), necessaria ai fini della individuazione certa delle superfici e degli alloggi da destinare a locazione a canone calmierato;

f) le condizioni e le modalità dell'eventuale alienazione degli alloggi alla scadenza del vincolo di cui alla lettera b) nonché la determinazione del prezzo di vendita, che non può essere superiore alle quotazioni medie dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) del semestre antecedente al trasferimento della proprietà.

f bis) le condizioni e le modalità dell'eventuale alienazione degli alloggi prima della scadenza del vincolo di locazione di cui alla lettera b), decorsi almeno sette anni, esclusivamente al conduttore che ne faccia richiesta scritta al locatore, ad un prezzo di vendita non superiore al 70 per cento delle quotazioni medie OMI del semestre antecedente al trasferimento della proprietà;

f ter) le forme di tutela per l'amministrazione in caso di inosservanza degli obblighi derivanti dal regolamento di cui al presente comma e dalla presente legge, relativamente alla quota di alloggi da destinare ad edilizia sociale a canone calmierato, prevedendo sanzioni pecuniarie proporzionali alla gravità dell'inadempimento, fino ad un valore massimo pari al prezzo di vendita degli



alloggi determinato ai sensi della lettera f), ovvero fino all'acquisizione gratuita al patrimonio del comune;

f quater) le modalità per la gestione degli alloggi e la determinazione del canone calmierato, oltre la durata del vincolo di locazione di cui alla lettera b), esclusivamente in presenza dell'espressa disponibilità del proponente e di un accordo con l'amministrazione comunale.

g) le forme di tutela per l'amministrazione nei confronti dei proponenti in caso di inosservanza degli obblighi derivanti dal regolamento di cui al presente comma"

2. Gli interventi di modifica di destinazione d'uso di cui al comma 1, al comma 3 e al comma 4 al comma 3 ed al comma 4 determinano automaticamente la modifica della destinazione di zona dell'area di sedime e delle aree pertinenziali dell'edificio, nonché delle aree cedute per gli standard urbanistici, comprese quelle per la viabilità pubblica prevista dal progetto. Dette modifiche, conseguenti al rilascio del permesso di costruire ed alla cessione delle aree per gli standard urbanistici, sono annotate nel registro degli interventi di cui al comma 9. Detta modifica, discendente dal permesso di costruire di cui all'articolo 6, comma 2, è annotata nel registro degli interventi di cui al comma 9 e negli elaborati del vigente strumento urbanistico generale con adeguata cartografia recante l'area dell'intervento e la destinazione vigente e modificata dello strumento urbanistico.
3. Nelle aree edificabili libere in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi comunali vigenti o adottati, con destinazione non residenziale nell'ambito dei piani e programmi attuativi di iniziativa pubblica o privata nonché di ogni atto deliberativo comunale avente efficacia di atto attuativo dello strumento urbanistico generale, adottati alla data del 31 dicembre 2013, ancorchè decaduti, con esclusione dei piani degli insediamenti produttivi, dei piani regolatori delle aree e dei nuclei di sviluppo industriale e dei piani industriali particolareggiati, è consentito il cambio della destinazione d'uso della superficie utile lorda non



residenziale, prevista dal piano nella stessa area, per la realizzazione di immobili ad uso residenziale, fino ad un massimo di 10.000 metri quadrati di superficie utile lorda – SUL. Ove lo strumento urbanistico vigente non indichi l’edificabilità delle suddette aree in termini di superficie utile lorda - SUL, la stessa viene ricavata, virtualmente, dividendo il volume ammissibile per l’altezza teorica di metri 3,2. La realizzazione di tali interventi rimane subordinata alla riserva di una quota di superficie, stabilita nella misura del 10 per cento, destinata alla locazione con canone calmierato per l’edilizia sociale secondo quanto definito dalla Giunta regionale con il regolamento di attuazione di cui al comma 1 bis. Tale quota può essere insediata anche in altri edifici ad uso residenziale esistenti o da realizzare nel medesimo piano attuativo; nel caso in cui essa venga reperita mediante alloggi realizzati o in corso di realizzazione fuori dal piano attuativo e comunque nello stesso territorio comunale, la quota di superficie da destinare alla locazione con canone calmierato è stabilita nella misura del 20 per cento. Nelle percentuali riservate alla locazione a canone calmierato la quantità di alloggi con la superficie minima prevista dal regolamento edilizio, ovvero, in assenza di questo, con la superficie minima di 45 metri quadri netti, non deve essere maggiore del 50 per cento. La realizzazione degli interventi di cui al presente comma è subordinata all’esistenza, all’adeguamento o alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui all’art. 16 del dpr 380/2001, al rispetto delle altezze e delle distanze previste dagli articoli 8 e 9 del decreto del Ministero per i lavori pubblici 2 aprile 1968, nonché alla dotazione di parcheggi di cui all’articolo 41 sexies della l.1150/1942 e successive modifiche. Nel caso di attuazione di singole proposte ricadenti all’interno dello stesso piano attuativo, previa presentazione di un atto d’obbligo notarile registrato e trascritto da parte dei titolari delle proposte, è consentito distribuire la superficie utile lorda – SUL residenziale nelle aree libere oggetto delle diverse proposte purchè complessivamente non venga superata la quantità autorizzata dal cambio di destinazione d’uso. Nelle aree di cui al presente comma è altresì consentito il cambiamento della destinazione d’uso della superficie utile lorda – SUL non residenziale anche oltre il limite dei 10.000 metri quadrati di



Sul a condizione che gli immobili realizzati siano interamente destinati all'edilizia residenziale sociale alle condizioni previste dal regolamento di cui al comma 1 bis e che una quota non inferiore al 10 per cento della superficie oggetto del cambio di destinazione d'uso rimanga destinata a funzioni non residenziali. La disciplina prevista dal presente comma è applicabile anche alle aree ubicate all'interno dei piani attuativi di iniziativa pubblica o privata decaduti e ridisciplinati dallo strumento urbanistico generale, purchè ne sia stata mantenuta l'edificabilità.”

5. Gli interventi di cui agli art.1, 3 e 4 devono essere realizzati nel rispetto di quanto previsto dalla normativa statale e regionale in materia di sostenibilità energetico-ambientale e di bioedilizia e, in particolare, dal d.lgs 192/2005 nonché dalla l.r. 6/2008 e successive modifiche, dal dpr 59/2009 e dal decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2009.
6. La realizzazione degli interventi di cui ai commi 1 e 4 è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 16 del d.p.r. 380/2001, ovvero al loro adeguamento e/o realizzazione, nonché, nel caso di sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione, alla dotazione dei parcheggi di cui all'articolo 41 sexies della l. 1150/1942. Nel caso in cui l'intervento preveda l'incremento di volume o di superficie rispetto all'esistente, dovranno essere cedute all'amministrazione le aree per gli standard urbanistici di cui agli articoli 3 e 5 del decreto del Ministro per i lavori pubblici n. 1444 del le 1968. Gli standard urbanistici connessi all'incremento di volume o di superficie possono essere reperiti su aree adiacenti ovvero su aree accessibili all'interno di un raggio di influenza di 1.000 metri dall'area di intervento, o in alternativa attraverso il pagamento di un contributo straordinario commisurato alla volumetria che determina la quota di standard urbanistici non reperiti e pari al 50 per cento del contributo di costruzione dovuto ai sensi dell'articolo 16 del d.p.r. 380/2001, fatte salve altre modalità di pagamento già deliberate dalle amministrazioni comunali alla data del 31 dicembre 2013, a condizione che gli introiti siano vincolati alla realizzazione di opere pubbliche nell'area interessata dall'intervento.”



5. VALORIZZAZIONE

Il terreno oggetto di valorizzazione possiede una superficie pari a mq 8.440,00 ed una cubatura edificabile da Convenzione pari mc 10.170,72.

Consistenze

Le consistenze sono state desunte dalla perizia redatta dall'Ing. Rodolfo Fugger e di seguito riportate:

- Area complessiva su cui eseguire le sistemazioni esterne: 7.645,00 mq
- Aree a parcheggio interrato : 1.017,00 mq
- S.U.L. = mq 3.178,35

Piano Casa

Le superfici derivanti dall'applicazione del Piano Casa, saranno:

S.U.L. cambio destinazione d'uso da non residenziale a residenziale

S.U.L. + 10% = 3.178,35 mq + 10% = **3.496,18 mq**

S.U.L. da destinare a canone calmierato

3.496,18 mq*10% = **349,60 mq**

Valore del terreno a seguito di cambio d'uso in residenziale

Per la stima delle aree da edificare, nell'ipotesi di cambio d'uso in residenziale, si è eseguita la valutazione con il criterio dell'incidenza delle aree sul valore dell'immobile realizzabile sulla base delle superficie derivanti dall'applicazione del Piano Casa.

Inoltre è stata poi eseguita una valutazione con il metodo del "costo di costruzione".

Tale metodo consiste nell'eseguire un'analisi del costo necessario alla realizzazione delle costruzioni compresi tutti gli oneri derivanti dalle urbanizzazioni, dalle spese tecniche e dalle esposizioni finanziarie e di commercializzazione. Tale costo, incrementato di una



percentuale per spese generali ed utili d'impresa consente di determinare il valore residuo delle aree edificabili per differenza con il profitto presunto dei manufatti costruiti.

La stima finale delle aree sarà quella ottenuta dalla media tra le valutazioni derivanti dall'applicazione dei due criteri adottati.

Per la determinazione del più probabile valore corrente di mercato sono state consultate alcune rilevazioni di organismi del settore.

Per quanto concerne, invece, le unità da destinare all'Housing sociale, si è ritenuto corretto decurtare il parametro unitario desunto con il metodo comparativo di un valore ottenuto dalla attualizzazione con un tasso pari al 9% per la durata di 15 anni della perdita del rendimento annuo rispetto alle condizioni di libero mercato.

Oneri Concessori

Sono stati valutati i contributi da corrispondere all'amministrazione Capitolina, relativi agli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, nonché al costo di costruzione; inoltre, è stato calcolato il Contributo straordinario di urbanizzazione di cui all'art. 20 delle Norme tecniche di attuazione del piano regolatore vigente, come di seguito riportato.

Oneri Urbanizzazione primaria e secondaria

La Dima Costruzioni S.p.A. sta corrispondendo al Consorzio gli interi importi a suo carico relativi gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, stabiliti nella Convenzione sottoscritta con il Comune di Roma.

Pertanto, di seguito vengono calcolati gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria derivanti dal solo cambio d'uso da non residenziale a residenziale.

$$\mathbf{Oup = V * (Upfin - Upin) * Tab C1 * 0,9}$$

$$\mathbf{Ous = V * (Usfin - Usin) * Tab C1 * 0,9}$$

Dove:

- V= volume calcolato come prodotto della SUL per l'altezza interpiano (3,20 m)



- Upfin: oneri di urbanizzazione primaria destinazione d'uso residenziale (€/mc)= €/mc 19,32 (Ricavati considerando IFT= 2,50)
- Upin: oneri di urbanizzazione primaria destinazione d'uso direzionale(€/mc)= €/mc 57,58 (Ricavati considerando IFT= 2,50)
- Usfin: oneri di urbanizzazione secondaria destinazione d'uso residenziale (€/mc)= €/mc 44,06 (Ricavati considerando IFT= 2,50)
- Usin: oneri di urbanizzazione secondaria destinazione d'uso direzionale(€/mc)= €/mc 0
- Tab C1: coefficiente funzione della ZTO e dell'intervento da fare = 1

Tali valori riportati nelle precedenti formule determinano un contributo pari a:

$$\text{Oup} = (3.496,18 \text{ mq} * 3,20 \text{ m}) * \text{€/mc} (19,32-57,58) * 1 * 0,9 = - \text{€} 385.239,87$$

$$\text{Ous} = (3.496,18 \text{ mq} * 3,20 \text{ m}) * \text{€/mc} 44,06 * 1 * 0,9 = \text{€} 443.640,07$$

Ovvero, il contributo da corrispondere sarà pari a: **€ 443.640,07**

Oneri costo di costruzione

Gli oneri relativi al costo di costruzione vengono valutati secondo la seguente formula:

$$\text{Ccc} = \text{Costo di costruzione} * (\text{R1} + \text{R2} + \text{R3}) / 100$$

Dove:

- Costo di costruzione = costo desunto dal prospetto A della D.C.C. 19/05, pari a 1.922.789,59 €
- R1: 2,50 (essendo l'unità immobiliare sita in ZTO C convenzionata)
- R2= 2,00 (essendo l'unità immobiliare collocata in un edificio plurifamiliare con oltre 3 piani abitabili)
- R3= 1,75 (Caratteristiche - classe incremento III)

Ovvero:

$$\text{Ccc} = 1.922.789,59 \text{ €} * (2,50 + 2,00 + 1,75) / 100 = \text{€} 120.174,35$$



Contributo straordinario di urbanizzazione

Gli oneri relativi al contributo straordinario di urbanizzazione derivano dalla valorizzazione immobiliare generata dal cambio d'uso e sono commisurati a tale valorizzazione.

Vengono valutati secondo la seguente formula:

$$C.S. = V_t * 66,6\%$$

$$V_t = V_{mt} - \sum K_i > V_{ma}$$

Dove:

V_{mt} = valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione

$\sum K_i$ = costi da sostenere per realizzare la trasformazione

V_{ma} = valore di mercato del prodotto edilizio nelle condizioni ordinarie

Il valore immobiliare conseguibile da assoggettare al contributo straordinario di urbanizzazione è pari alla differenza tra due distinti valori di trasformazione, ovvero tra il valore di trasformazione ottenibile secondo l'intervento proposto con il valore del medesimo bene calcolato nelle condizioni di partenza.

Ovvero:

Valore di mercato area a destinazione d'uso terziario:

Si assume quale valore del quello riportato nella perizia redatta dall'Ing. Fugger pari a:

11.159.822,52 € (V_{ma})

Il costo di trasformazione (K) è costituito dalla sommatoria dei costi ($\sum K_i$) sostenuti per realizzare la trasformazione, che sono i seguenti:

- costo tecnico di costruzione del fabbricato: 3.820.616,85 € (riportato da Fugger)
- costo di idoneizzazione area e allacciamenti: 3% costo di costruzione = 114.618,50 €
- costo relativo agli oneri ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001: 563.814,42 €
- costo delle prestazioni professionali-spese tecniche e complementari-imprevisti:
10% costo di costruzione = 382.061,68 €
- oneri per la commercializzazione : 2,5 % V_{ma} = € 278.995,56
- oneri finanziari: 5% in 5 anni = 1.220.277,86 €



– profitto, o margine lordo, dello sviluppatore:

25% sul costo di costruzione = 955.154,21 €

K= 7.335.539,08 €

Vta= 11.159.822,52 € - 7.335.539,08 € = € 3.824.283,44

Valore di mercato area a destinazione d'uso residenziale:

Si assume quale valore di mercato quello desunto dalle quotazioni OMI, pari a 3.600,00

€/mq (valore massimo):

€ 14.366.121,20

– costo tecnico di costruzione del fabbricato: 5.260.117,00 €

– costo di idoneizzazione area e allacciamenti: 3% costo di costruzione = 157.803,51 €

– costo relativo agli oneri ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001: 563.814,42 €

– costo delle prestazioni professionali-spese tecniche e complementari-imprevisti:
10% costo di costruzione = 520.000,00 €

– oneri per la commercializzazione : 2,5 % Vma = 359.153,03 €

– oneri finanziari: 5% in 5 anni = 1.625.433,73 €

– profitto, o margine lordo, dello sviluppatore:

25% sul costo di costruzione = 1.315.029,25 €

K= 9.801.350,94 €

Vmt= 14.366.121,20 € - 9.801.350,94 € = 4.564.770,26 €

Pertanto il contributo relativo al costo di costruzione sarà pari a:

C.S. = Vt *66,6%

Dove:

Vt = Vmt - Vma = (4.564.770,26 € - € 3.824.283,44)*66,6% = 493.164,22 €

In conclusione gli oneri da corrispondere sono pari a **€ 1.056.978,64**



VALUTAZIONE CON IL CRITERIO DELL'INCIDENZA DELLE AREE

S.U.L. residenziale : mq 3.146,58

S.U.L. non residenziale (logge, balconi, terrazzi) = 30% * 3.146,58 mq = 943,97 mq

S.U.L. da destinare a canone calmierato = 349,60 mq

S.U.L. non residenziale (logge, balconi, terrazzi) = 30% * 349,60 mq = 104,88 mq

Valore di mercato : €/mq 3.400,00

Tale valore trova riscontro nelle ultime transazioni, per immobili a destinazione d'uso residenziale, avvenute all'interno del Consorzio Unitario Torrino Mezzocammino, come riferito dal Presidente Dott. Nicastro.

Superfici residenziali a libero mercato:

3.146,18 mq * €/mq 3.400,00 = **10.697.012,00 €**

Superfici non residenziali a libero mercato:

943,97 mq * 0,30 (coefficiente di destinazione) * €/mq 3.400,00 = **962.849,40 €**

Per quanto riguarda, invece, le unità da destinare all'Housing sociale si è effettuata una decurtazione sul valore di mercato, secondo il criterio di seguito riportato.

Ipotizzato un tasso di capitalizzazione annuo pari al 4%, e applicato al valore medio ottenuto dall'indagine di mercato, pari a € 3.400,00 per le destinazioni residenziali, si ottiene un canone annuo pari a :

€/mq 3.400,00 x 4% = €/mq 136 anno

Il rendimento derivante dall'Housing sociale per gli alloggi ubicati nel territorio di Roma Capitale non può essere superiore al prezzo di euro 5 €/mq mese, pertanto:

5 €/mq mese x 12 mesi = 60 €/mq anno.

Attualizzando la differenza tra la rendita risultante in condizioni di libero mercato con quella ottenibile con il canone calmierato pari a 76,00 €/mq anno per la durata di 15 anni ad un tasso annuo del 9,00%, attendibile e cautelativo, si ottiene:



$$\text{Valore attuale} = 76,00 \times \frac{(1 + 0,09)^{15} - 1}{0,09 (1 + 0,09)^{15}} = \text{€/mq } 612,45 \text{ in c.t. €/mq } 600,00$$

Pertanto nella situazione degli immobili da destinare all'housing sociale secondo le condizioni stabilite nel REGOLAMENTO REGIONALE CONCERNENTE: "Determinazione dei criteri e modalità per la definizione del canone calmierato per l'edilizia sociale ai sensi dell'articolo 3 ter della legge regionale 11 agosto 2009, n.21 e successive modifiche", al valore unitario stimato per le unità residenziali dovrà essere applicata la detrazione come sopra calcolata e pertanto dette unità vengono valutate al prezzo arrotondato di:

$$\text{€/mq } 3.400,00 - \text{€/mq } 600,00 = \text{€/mq } 2.800,00$$

Superfici residenziali a canone calmierato:

$$349,60\text{mq} * \text{€/mq } 2.800,00 = \mathbf{978.880,00 \text{ €}}$$

Superfici non residenziali canone calmierato:

$$104,88 \text{mq} * 0,30 \text{ (coefficiente di destinazione)} * \text{€/mq } 2.900,00 = \mathbf{88.099,20 \text{ €}}$$

Superfici autorimessa:

$$1.017,00 \text{mq} * 0,25 \text{ (coefficiente di destinazione)} * \text{€/mq } 3.400,00 = \mathbf{864.450,00 \text{ €}}$$

Valore dell'area

Dato quindi il valore al finito di € 13.591.290,60 ed assumendo come valore dell'area già urbanizzata, in considerazione delle caratteristiche del lotto di terreno in esame una percentuale tra il 25% - 30% del valore al finito, si ottiene :

Percentuale applicata: 30 %

$$\text{€ } 13.591.290,60 * 30\% = \mathbf{\text{€ } 4.077.387,18}$$



A tale cifra occorre detrarre gli oneri da versare al Comune, pertanto:

- Valore del terreno urbanizzato	€ 4.077.387,18
<u>- a detrarre Contributo costo di costruzione - Oneri di urbanizzazione</u>	<u>- € 1.056.978,64</u>
TOTALE	€ 3.020.408,54

VALUTAZIONE CON IL CRITERIO DEL COSTO DI COSTRUZIONE

Si valuta di seguito l'area utilizzando un diverso metodo che tiene conto degli effettivi utili derivanti dall'operazione di costruzione e vendita dei beni immobili.

Il valore dell'area risulterà dalla differenza tra il valore patrimoniale del costruito ed i costi da sostenere comprensivi degli utili d'impresa.

<u>Ricavi dalla vendita della costruzione finita</u>	€ 13.591.290,60
<u>Costi di realizzazione</u>	
a) Costo di costruzione: mq 3.496,18 x €/mq 1.150	€ 4.020.607,00
mq 2.065,85 x €/mq 600	€ 1.239.510,00
b) Spese tecniche 10% circa	€ 520.000,00
c) Oneri di costruzione e di urbanizzazione	€ 1.056.978,64
d) Oneri finanziari stimati(5% in 6 anni)	€ 2.051.128,69
e) Spese generali ed utili d'impresa 25% circ su a)	€ 1.315.029,25
f) <u>Oneri di commercializzazione 2,5%</u>	<u>€ 339.782,26</u>
Totale costi	€ 10.543.035,84

Valore della differenza : € 13.591.290,60 - € 10.543.035,84 = **€ 3.048.254,76**

Valore dell'area edificabile

Mediando i valori di stima ottenuti con i differenti criteri, si ottiene:

$(€ 3.020.408,54 + € 3.048.254,76)/2 = 3.035.000,00$ in c.t.

pari a circa 360,00 €/mc



6. CONCLUSIONI

Sulla base dei conteggi svolti nella presente relazione tecnica estimativa, nell'ipotesi di trasformazione dell'attuale destinazione d'uso "direzionale – uffici" in "residenziale" attraverso l'applicazione della Legge Regionale Piano Casa n°21/09 e s.m.i. del terreno edificabile di proprietà del Fallimento della DIMA Costruzioni S.p.A., siti in Roma, in località Torrino Mezzocammino, via Mayer, si ritiene di poter attribuire al bene in esame, con i dovuti arrotondamenti, un valore pari a 3.035.000,00 € (tremilionitrentacinquemila/00) confermando sostanzialmente il valore stimato nelle precedente perizia redatta dall'Ing. Rodolfo Fugger di € 2.930.000,00 considerando l'attuale destinazione d'uso "direzionale – uffici", valore, come detto nel precedente paragrafo (3. Commerciabilità sulla base della attuale destinazione urbanistica: rettifica valori perizia Ing. Fugger) ad oggi ritenuto non conseguibile in assenza di trasformazione.

Si evidenzia che il parere innanzi espresso è di natura probabilistica e quindi soggetto ad un'alea estimale che assume particolare rilevanza in sede di procedimenti liquidatori forzosi come quelli previsti nell'ambito di procedure concorsuali. Nel caso in esame in via cautelativa si ritiene che, in virtù di tali considerazioni e della difficile situazione del mercato immobiliare romano, sebbene si riscontri all'attualità un discreto interesse nella zona del Consorzio di Torrino Mezzocammino da parte di operatori nel settore delle costruzioni per aree a destinazione residenziale, il valore di realizzo potrà oscillare tra 2.500.000,00 - 3.000.000,00 €. Tale previsione trova riscontro nelle recenti transazioni, per immobili di natura residenziale, avvenute all'interno del Consorzio stesso.

Viceversa oggi le aree a destinazione terziaria, soprattutto nelle zone a connotazione prettamente residenziale quali quella in esame, appaiono prive di qualsiasi appetibilità da parte di possibili investitori. Di conseguenza il valore di realizzo, in virtù soprattutto della necessità di alienare il bene nei tempi richiesti dalla procedura, al di là delle valutazioni di mercato, non può prescindere da tali fattori. Pertanto si ritiene che nell'ipotesi del mantenimento dell'attuale destinazione d'uso direzionale – uffici delle aree in esame il massimo prezzo ritraibile potrà oscillare tra 1.200.000,00 - 1.500.000,00 € .



Qualora quindi si ritenesse di voler procedere alla valorizzazione delle aree utilizzando il “Piano Casa”, si ravvisa la necessità di procedere celermente alla presentazione del progetto edilizio per l’ottenimento del Permesso a Costruire entro il termine stabilito dalla Regione Lazio con l’ultima proroga concessa la cui scadenza è stabilita il giorno 31/05/2017. Il progetto dovrà recepire tutte le indicazioni che sono state riportate nella presente relazione ed indicate nella Legge sul “Piano Casa”. Nel rispetto di tali condizioni non appaiono motivi ostativi al rilascio da parte dell’Amministrazione Comunale del Permesso di Costruire. A riguardo va segnalato che nelle aree confinanti è stato già attuato il “Piano Casa” nella prospettiva rappresentata nella presente relazione, ovvero in trasformazione di destinazione d’uso da non residenziale a residenziale. Anche tale circostanza conferma la piena fattibilità di quanto illustrato.

Si evidenzia che le uniche spese che si dovranno sostenere al fine della presentazione del Permesso a Costruire sono quelle relative ai diritti di istruttoria pari a € 1.001,24 oltre le spese tecniche relative alla prima fase di lavoro (progettazione preliminare e definitiva) pari a € 92.118,37 (vedi allegato 2), calcolate secondo le direttive del D.M. 140/2012, che stabiliscono i minimi tariffari per le prestazioni professionali degli Ingegneri ed Architetti, con rinuncia all’applicazione della maggiorazione per urgenza

A conclusione dell’opera svolta, il sottoscritto ing. Marcello Scifoni, ritiene di aver eseguito l’incarico secondo i principi di etica professionale improntando la stima a criteri di obiettività.

Roma, 27 Aprile 2017

Ing. Marcello Scifoni



Allegato 1- Prospetto A D.C.C. 19/05



DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE

TABELLA 1 - Incremento per superficie abitabile (art. 5)

Classi di superficie (mq)	Alloggi	Superficie utile abitabile (mq)	Rapporto rispetto al totale Su	% Incremento (Art. 5)	% Incremento per classi di superficie
1)	2)	3)	4) = 3)/Su	5)	6) = 4) x 5)
<= 95	49	2800,00	0,80	0	
95<>110	7	696,18	0,20	5	
110<>130				15	
130<>160				30	
>160				50	
Totale Su		3496,18			

Incremento 1 **1,00**

TABELLA 2 - Superfici per servizi e accessori relativi alla parte residenziale (art. 2)

Destinazioni	Superficie netta di servizi e accessori (mq)
Cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine elettriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze	
Autorimesse:	
Singole	
Collettive	1017,00
Androni d'ingresso e porticati liberi	
Logge e balconi	1048,85
Snr	2065,85

Snr/Sux100 = % **59,09**

TABELLA 3 - Incremento per servizi ed accessori relativi alla parte residenziale

Intervalli di variabilità del rapporto percentuale Snr/Sux100	Ipotesi che ricorre (X)	% Incremento
9)	10)	11)
<= 50		0
50<>75	X	10
75<>100		20
>100		30

Incremento 2 **10,00**

TABELLA 4 - Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)

Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre (X)	% Incremento
0		0
1		10
2		20
3		30
4		40
5		50

Incremento 3 **0,00**

SUPERFICI RESIDENZIALI E RELATIVI SERVIZI ED ACCESSORI

Sigla	Denominazione	Superficie (mq)
1	Su (art.3) Superficie utile abitabile	3496,18
2	Snr (art.2) Superficie netta non residenziale	2065,85
3	60% Snr Superficie ragguagliata	1239,51
4= 1+3	Sc (art. 2) Superficie complessiva	4735,69

SUPERFICI PER ATTIVITA' COMMERCIALI E DIREZIONALI E RELATIVI ACCESSORI

Sigla	Denominazione	Superficie (mq)
1	Sn (art.9) Superficie netta non residenziale	
2	Sa (art.9) Superficie accessori	
3	60% Sa Superficie ragguagliata	
4= 1+3	St (art. 2) Superficie totale non residenziale	0,00

TOTALE INCREMENTI (I=I1+I2+I3) **11,00**

Classe edificio	% Maggiorazione
III	10

A	Costo di costruzione a mq	Euro/mq	369,11
C	Costo a mq di costruzione maggiorato (Bx(1+M/100))	Euro/mq	406,02
D	Costo di costruzione dell'edificio (Sc+St)xC	Euro	1.922.789,59



Allegato 2- Parcella



IMM.: Terreno edificabile, sito in Roma, località Mezzocammino
 DATA: 02/03/2017

RIEPILOGO PARCELLA

TIPOLOGIA, CLASSE/CATEGORIA E IMPORTO DELLE OPERE

tipologia	classe	importo in €
opere edili	Ic	€ 5.200.000,00
strutture	If	€ 0,00
impianti meccanici	IIIb	€ 0,00
impianti elettrici	IIIc	€ 0,00
impianti sanitari	IIIa	€ 0,00
importo complessivo delle opere		€ 5.200.000,00

TUTTE LE OPERE

1 onorario per la progettazione		
PROGETTAZIONE PRELIMINARE		
a	edile	€ 19.537,30
	strutture	€ 0,00
	impianti meccanici	€ 0,00
	impianti elettrici	€ 0,00
	impianti sanitari	€ 0,00
	importo onorari complessivo	€ 19.537,30
	rimborso spese max 15%	15% € 2.930,60
	sconto	0% € 0,00
	importo complessivo degli onorari e delle spese	€ 22.467,90

b	progettazione definitiva edile	€ 60.565,63
	progettazione definitiva strutture	€ 0,00
	progettazione definitiva impianti meccanici	€ 0,00
	progettazione definitiva impianti elettrici	€ 0,00
	progettazione definitiva impianti sanitari	€ 0,00
	importo onorari complessivo	€ 60.565,63
	rimborso spese max 15%	15% € 9.084,84
	sconto	0% € 0,00
	importo complessivo degli onorari e delle spese	€ 69.650,48

b	progettazione esecutiva edile	€ 0,00
	progettazione esecutiva strutture	€ 0,00
	progettazione esecutiva impianti meccanici	€ 0,00
	progettazione esecutiva impianti elettrici	€ 0,00
	progettazione esecutiva impianti sanitari	€ 0,00
	importo onorari complessivo	€ 0,00
	rimborso spese max 15%	15% € 0,00
	sconto	0% € 0,00
	importo complessivo degli onorari e delle spese	€ 0,00

TOTALE PROGETTAZIONE	€ 92.118,37
-----------------------------	--------------------

2 onorario per la D.L e contabilità		
a	direzione lavori edile	€ 0,00
	direzione lavori strutture	€ 0,00
	direzione lavori impianti meccanici	€ 0,00
	direzione lavori impianti elettrici	€ 0,00
	direzione lavori impianti sanitari	€ 0,00
	importo onorari complessivo	€ 0,00
	rimborso spese max 15%	15% € 0,00
	sconto	0% € 0,00
	importo complessivo degli onorari e delle spese	€ 0,00

TOTALE D.L. E CONTABILITA'			€ 0,00
3 sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione			
a	coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione + responsabile dei lavori in fase di progetto		€ 0,00
	rimborso spese max 15%	15%	€ 0,00
	sconto	0%	€ 0,00
	importo complessivo degli onorari e delle spese		€ 0,00
b	coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione + responsabile dei lavori in fase di esecuzione		€ 0,00
	rimborso spese max 15%	15%	€ 0,00
	sconto	0%	€ 0,00
	importo complessivo degli onorari e delle spese		€ 0,00
TOTALE SICUREZZA			€ 0,00
TOTALE PROGETTAZIONE - D.L E CONTABILITA' - SICUREZZA			€ 92.118,37
4			€ 0,00
5			€ 0,00
6			€ 0,00
CONTRIBUTO PER LE CASSE DI COMPETENZA		4%	€ 3.684,73
TOTALE PARCELLA			€ 95.803,11



IMM.: Terreno edificabile sito in Roma Località Mezzocamino
 DATA: 02/03/2017

SCHEMA DI PARCELLA PER PRESTAZIONI PROFESSIONALI

TIPOLOGIA, CLASSE/CATEGORIA E IMPORTO DELLE OPERE

tipologia	classe	importo in €
opere edili	Ic	€ 5 200 000,00
strutture	If	€ 0,00
impianti meccanici	IIIb	
impianti elettrici	IIIc	€ 0,00
impianti sanitari	IIIa	€ 0,00
importo complessivo delle opere		€ 5 200 000,00

fino a 2,582 mln euro

fino a 2,582 mln euro

€ 2 582 284,50
€ 0,00
€ 0,00
€ 0,00
€ 0,00

opere edili
strutture
impianti meccanici
impianti elettrici
impianti sanitari

oltre 2,582 mln euro

€ 2 617 715,50
€ 0,00
€ 0,00
€ 0,00
€ 0,00

opere edili
strutture
impianti meccanici
impianti elettrici
impianti sanitari

oltre 2,582 mln euro

OPERE EDILI		Ic	
1	onorario per la progettazione		
a	progetto preliminare/studio di fattibilità		
I	l'importo dei lavori		€ 2 582 284,50
P	percentuale tab. di riferimento		4,1010%
A	prestazioni parziali (elenco voci)		0,10
a1	<i>relazione illustrativa ed elaborati grafici</i>	<i>0,09</i>	
a2	<i>calcolo sommario della spesa</i>	<i>0,01</i>	
O	Onorario = I x P x A		€ 10 589,95

OPERE EDILI		Ic	
1	onorario per la progettazione		
a	progetto preliminare/studio di fattibilità		
I	l'importo dei lavori		€ 2 617 715,50
P	percentuale tab. di riferimento		3,4180%
A	prestazioni parziali (elenco voci)		0,10
a1	<i>relazione illustrativa ed elaborati grafici</i>	<i>0,09</i>	
a2	<i>calcolo sommario della spesa</i>	<i>0,01</i>	
O	Onorario = I x P x A		€ 8 947,35

b	progetto definitivo		
I	l'importo dei lavori		€ 2 582 284,50
P	percentuale tab. di riferimento		4,1010%
A	prestazioni parziali (elenco voci)		0,31
b1	<i>relazione descrittiva ed elaborati grafici per ottenimento autorizzazioni</i>	<i>0,23</i>	
b2	<i>disciplinare descrittivo e prestazionale elementi tecnici</i>	<i>0,01</i>	
b3	<i>computo metrico estimativo e quadro economico</i>	<i>0,07</i>	
O	Onorario = I x P x A		€ 32 828,84

b	progetto definitivo		
I	l'importo dei lavori		€ 2 617 715,50
P	percentuale tab. di riferimento		3,4180%
A	prestazioni parziali (elenco voci)		0,31
b1	<i>relazione descrittiva ed elaborati grafici per ottenimento autorizzazioni</i>	<i>0,23</i>	
b2	<i>disciplinare descrittivo e prestazionale elementi tecnici</i>	<i>0,01</i>	
b3	<i>computo metrico estimativo e quadro economico</i>	<i>0,07</i>	
O	Onorario = I x P x A		€ 27 736,79

