

INIZIATIVE IMMOBILIARI s.r.l. in liq.  
COMPLESSO SETTEBAGNI  
via di Settebagni 384 - 390  
Roma

1

|   |
|---|
| COMUNE DI ROMA<br>DIPARTIMENTO VI<br>POLITICHE DEL TERRITORIO |
| - 3 MAR. 1999   |
| PROT. N. 1686   |

903319 7-99

## RELAZIONE TECNICA - COMPLESSO VIA DI SETTEBAGNI

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI

Intesa S

il Lazio  
DPR 610/77 come

Premessa:

Documenti originali depositati presso  
il Ministero dei Lavori Pubblici  
data.....

La presente relazione illustra l'iter seguito dal complesso in oggetto dal  
rilascio del primo titolo concessorio ad oggi.

Di seguito a questa prima parte sono sinteticamente descritti i passaggi che  
hanno modificato la società proprietaria del complesso dall'originaria CO.RIMA  
s.r.l alla attuale INIZIATIVE IMMOBILIARI s.r.l. in liq.

Infine è riportata una descrizione generale del complesso.

### 1- ITER AMMINISTRATIVO CONCESSIONARIO

L'inizio dell' iter concessorio è stato analogo a quello che hanno avuto  
molteplici zone periferiche della Capitale nella seconda metà degli anni 80' ovvero  
quelle zone sulle quali il Comune aveva apposto dei vincoli riservandosi l'uso per  
iniziative proprie, allo scadere del periodo di vincolo le predette zone tornavano in  
una situazione urbanistica non precisamente definita che vedeva da una parte il  
l'ufficio Tecnico del Comune che rifiutava le richieste di concessione e dall'altra il  
Tribunale Amministrativo Regionale che viceversa accoglieva tali richieste ritenendo  
decaduti i vincoli Comunali.

L'area in questione quindi faceva parte delle così dette "zone bianche"  
(termine che indica la zonizzazione urbanistica di cui sopra).

Le fasi principali dell'iter amministrativo concessorio sono le seguenti:

- **1990** : Il Commissario ad Acta (nominato dal T.A.R. del Lazio) con decisione n°827/90 in data 10.08.90 rilascia alla società CO.RI.MA. s.r.l. con sede in via G.Paisiello 33 **concessione** edilizia per l'edificazione di un complesso produttivo. Il termine ultimo per l'esecuzione dei lavori è fissato al 06.12.1993. I dati di consistenza della concessione sono i seguenti:

|                             |            |          |
|-----------------------------|------------|----------|
| superficie del lotto :      | mq. 19.836 | — 16 836 |
| cubatura totale realizzata: | mc. 42.787 |          |
| superficie a parch. tot:    | mq. 18.253 |          |
  
- **1993** : In data 11.11.93 (prot. n°72527) la CO.RI.MA. s.r.l. presenta istanza di **dilazione** dei termini di validità della concessione di cui al pto precedente. La richiesta è motivata dalla sospensione lavori imposta dalla Soprintendenza Archeologica in data 16.01.91 a causa del rinvenimento di manufatti interrati. La richiesta viene accettata con disposizione n° 1627 del 25.11.93 (XV a rip.) con spostamento dei termini concessori al 6.12.94.
  
- **1993** : In data 11.11.93 (prot. n°72527) la CO.RI.MA. s.r.l. presenta richiesta di **variante non sostanziale senza aumento di cubatura** a firma dell'ing. M.Fiori. Tale richiesta è stata accettata in data 29.11.93 (concessione n° 1026/c prot. n° 70820). La variante di cui sopra ha previsto come fattore primario una diversa conformazione dell'autorimessa interrata (al fine di salvaguardare l'integrità dei resti rinvenuti) ed in via secondaria una differente finitura superficiale dei fabbricati (pannelli d'alluminio). La concessione della variante conteneva però, come specifica condizione, il termine di scadenza dei lavori sempre il 6.12.94.

- **1994** : In data 6.11.94 , entro i termini stabiliti, venivano **terminati i lavori** di costruzione del Complesso Produttivo (come da relazione di fine lavori IV a circ.).

A partire da tale data il Complesso è rimasto senza specifica utilizzazione sino ad una epoca recente allorquando:

- **1998** : In data 30.01.98, a seguito del contratto di locazione di parte dell'edificio A, veniva presentata **D.I.A.** ai sensi della legge 662 per opere interne (finiture) ed alcune sistemazioni esterne.

## 2 – MODIFICHE DELLA PROPRIETA'

il 27.12.94 la CO.RI.MA. s.r.l. veniva incorporata dalla Bonifati Costruzioni Generali S.p.a. la quale successivamente modificava la propria ragione sociale in BOCOGE S.p.A Costruzioni Gen..

Con atto di conferimento per assemblea straordinaria il 31.12.95 la BOCOGE S.p.A Costruzioni Gen. conferiva la proprietà del complesso immobiliare alla INIZIATIVE IMMOBILIARI s.r.l. in liq. attuale proprietaria.

### 3 - DESCRIZIONE ALLA DATA PRESENTE

Il complesso in epigrafe si trova in zona adiacente al tratto settentrionale del G.R.A. nei pressi dello svincolo di imbocco dell'autostrada Rm-Fi in posizione isolata rispetto ad altre costruzioni.

I due edifici (A e B) sono collegati sotterraneamente da un ampio parcheggio interrato anch'esso diviso nelle due porzioni afferenti a ciascuna delle due unità di cui sopra.

L'edificio B ha una pianta a "T" caratterizzata da un nucleo centrale dove si trovano i blocchi servizi, le risalite (ascensori e scale) ed il cavedio principale degli impianti e tre ali dove sono distribuiti gli uffici.

L'edificio A ha una pianta a "L" con caratteristiche strutturali ed impiantistiche analoghe a quelle descritte per l'edificio B (le ali sono 2 anziché 3).

La parte di autorimessa che si assegna a ciascuno dei due edifici è di 6000 mq disposti su 2 livelli interrati con una capacità di parcheggio al coperto di 220 autovetture per ciascun edificio.

L'avanzamento dei lavori è stato pianificato in maniera tale che alcune lavorazioni sarebbero state eseguite sulla base di specifiche indicazioni dell'utilizzatore (o al limite dall'utilizzatore stesso); inoltre bisogna considerare l'intervallo intercorso tra il termine dei lavori (1994) e la data attuale, periodo in cui, mancando un controllo continuo (fatta salva la guardiania) sono state effettuate le sole manutenzioni più urgenti.

Recentemente uno dei due immobili (edificio A) è stato occupato parzialmente da un locatario il che ha comportato il completamento delle lavorazioni

inerenti le finiture, gli allacci ai servizi principali, e la messa in funzione degli impianti sia degli edifici che di parte dell'autorimessa.

In occasione della messa in esercizio dell'edificio A è stato quindi possibile valutare l'entità del degrado causato dalla non utilizzo del complesso (in special modo per quanto attiene agli impianti tecnologici, ed ha segnalato come esigenza prioritaria e non oltre procrastinabile il completamento anche dell'edificio B.

Per quanto attiene a quest'ultimo infatti (e dalla parte di autorimessa di competenza) sono rimaste da completare le opere analiticamente dettagliate nella parte conclusiva della presente relazione ma che in buona sostanza si possono classificare in due categorie principali: finiture interne quali mobiletti copri fan-coils, tratti di pavimentazioni, infissi ed inoltre completamento revisione e messa in funzione degli impianti

#### 4 – CESSIONE IN LOCAZIONE AL MINISTERO DELLE FINANZE

A seguito di gara pubblica la “Iniziative Immobiliari” ha presentato una offerta al Ministero delle Finanze per la cessione in affitto del fabbricato “B” facente parte del complesso immobiliare sito in Roma, via di Settebagni 384 – 390.

In data 27.10.98 il Ministero delle Finanze, con nota Prot. n° 121369/98/AD, comunicava di ritenere idonea, ai fini di una eventuale locazione, l’offerta presentata da Iniziative Immobiliari a condizione che l’immobile possedesse all’atto della firma del contratto di locazione la autorizzazione Comunale ad uso di “Ufficio Pubblico”.

A tal fine il Ministero delle Finanze ha inoltrato la richiesta al Provveditorato delle Opere Pubbliche per il Lazio per attivare una conferenza dei servizi con gli Enti interessati ai sensi del D.P.R. 383/94 (ex. Art. 81) per destinare l’immobile oggetto della locazione ad uso Ufficio Pubblico.



*Ministero delle Finanze*

Direzione Regionale delle Entrate per il Lazio  
Servizio per gli AA.GG., il Personale e l'Organizzazione  
Divisione XII - Sezione IV

Roma, 25 gennaio 1999

All'Ufficio Tecnico  
Erariale

Roma

Prot. n. 9729 /99/AD

La Commissione istituita con decreto del Direttore Regionale n. 83034 del 24 ottobre 1997, considerata l'inesistenza nel Comune di Roma di locali demaniali idonei e disponibili di cui alla nota n. 13211/97 del 22 settembre 1997 della Direzione Compartimentale del Territorio per le Regioni Lazio, Abruzzo e Molise - Sezione Staccata di Roma, ha esperito apposita gara per il reperimento di locali idonei per gli Uffici Circostrizionali delle Entrate di Roma.

La suddetta Commissione, nella riunione del 28 maggio 1998, ha ritenuto il fabbricato individuato con la lettera B offerto dalla ditta Iniziative Immobiliari srl, sito in Roma, via di Settebagni, il più idoneo tra quelli proposti per l'Ufficio Circostrizionale delle Entrate di Roma 3 (circostrizioni comunali II, IV, XX e comuni dell'asse Flaminio e Salario).

La ditta Iniziative Immobiliari srl ha comunicato il canone annuo richiesto per l'edificio B e altro edificio contiguo di L. 4.850.000.000.

Ciò premesso, si prega codesto Ufficio Tecnico Erariale di voler comunicare il canone congruo mensile relativo ai locali del solo edificio B completi di tutti gli impianti previsti dalle norme vigenti, con apposita relazione tecnico-estimale corredata dalla scheda estimale.

Si allegano copia delle planimetrie del fabbricato e copia dell'offerta pervenuta.

Si resta in attesa di cortese urgente riscontro.

IL DIRETTORE REGIONALE  
Dr. Vincenzo Busa





*Ministero delle Finanze*

Direzione Regionale delle Entrate per il Lazio  
Servizio per gli AA.GG., il Personale e l'Organizzazione  
Div. XII

Roma, 27 ottobre 1998

Spett.le Ditta  
Iniziative Immobiliari srl  
Via degli Irlandesi 9  
00149 ROMA

Prot. 121369/98/AD

OGGETTO: Ufficio Circostrizionale delle Entrate di Roma 3 - Fabbricato sito in Roma, via di Settebagni.

In relazione all'oggetto, la scrivente, esaminate le offerte pervenute a seguito di avviso di gara pubblica per la ricerca di locali idonei ad ospitare gli Uffici delle Entrate Circostrizionali di Roma, ha ritenuto idonea e conveniente ai fini dell'eventuale stipula del contratto di locazione l'offerta avanzata da codesta Società.

A tal fine si precisa che, in previsione dell'eventuale stipula del contratto di locazione, l'immobile offerto deve avere tutte le caratteristiche necessarie per lo svolgimento dell'attività specifica cui è destinato ed in particolare deve :

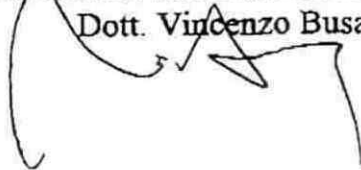
- possedere l'autorizzazione comunale ad uso UFFICIO PUBBLICO;
- essere adeguato alle prescrizioni di cui al D.Lgs. 626/94 in materia di sicurezza ed igiene degli ambienti di lavoro;
- avere una superficie disponibile di circa mq. 5.000 ad uso uffici e circa mq. 1.500 ad uso archivi;
- essere disponibile ed atto all'uso entro e non oltre il 30 settembre 1999, data in cui è prevista l'attivazione degli Uffici Circostrizionali delle Entrate di Roma.

Questa Direzione Regionale, nel rappresentare che la presente comunicazione non è in alcun modo vincolante per l'Amministrazione, la quale si riserva di

interrompere in qualsiasi momento le trattative, comunica il proprio interesse ad acquisire in locazione l'immobile offerto da codesta Società, compatibilmente con le valutazioni ed il prescritto parere di congruità del competente Ufficio Tecnico Erariale di Roma oltre che con le esigenze di questa Amministrazione .

Si resta in attesa di cortese urgente riscontro.

IL DIRETTORE REGIONALE  
Dott. Vincenzo Busa

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'V. Busa', written over the printed name 'Dott. Vincenzo Busa'.

(6411158) R  
L. 11,4 x 16,2  
L. S. (n. 1244.000)

MODULARIO  
P. - Prov. - 801

Mod. Q (Prov.)

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE REGIONALE DELLE ENTRATE

PER LA REGIONE

Sezione riscossa di



Spett.le Abito  
Societ  Immobiliare  
Via degli Ambrosiani 9  
00149 Roma