



## ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELLA GIUNTA CAPITOLINA

(SEDUTA DELL'8 APRILE 2013)

L'anno duemilatredici, il giorno di lunedì otto del mese di aprile, alle ore 14,30, nella Sala delle Bandiere, in Campidoglio, si è adunata la Giunta Capitolina di Roma, così composta:

1 ALEMANNI GIOVANNI.....	<i>Sindaco</i>	8 FUNARI LUCIA.....	<i>Assessore</i>
2 BELVISO SVEVA.....	<i>Vice Sindaco</i>	9 GASPERINI DINO.....	“
3 BARBUSCIA BARBARA.....	<i>Assessore</i>	10 GHERA FABRIZIO.....	“
4 BORDONI DAVIDE.....	“	11 LAMANDA CARMINE.....	“
5 CAVALLARI ENRICO.....	“	12 SENSI ROSELLA.....	“
6 CORSINI MARCO.....	“	13 SPENA MARIA.....	“
7 DE PALO GIANLUIGI.....	“		

Sono presenti l'On.le Sindaco e gli Assessori Bordoni, Funari, Gasperini, Ghera, Lamanda e Spena.

Partecipa il sottoscritto Segretario Generale Dott. Liborio Iudicello.

(O M I S S I S)

### Deliberazione n. 131

#### **Adozione del Piano di Recupero di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 28 e 30 della legge n. 457/1978 e dell'art. 1 bis, comma 1, della Legge Regionale n. 36/1987, di un complesso immobiliare sito in Roma in Via Boncompagni. Recepimento dell'atto d'obbligo e relativo schema di convenzione. Municipio Roma I Centro Storico.**

Premesso che il Fondo “Unicredito Immobiliare Uno” gestito da “Torre SGR S.p.A.”, è pieno ed esclusivo proprietario di un compendio immobiliare sito in Roma e ubicato tra Via Boncompagni, Via Puglie, Via Sicilia e Via Romagna;

Che tale compendio immobiliare è caratterizzato dalla presenza di tre distinti corpi di fabbrica: il Complesso residenziale e per uffici “Boncompagni”; il Residence “May Fair” e l'ex Chiesa di San Lorenzo da Brindisi;

Che il Complesso residenziale e per uffici “Boncompagni” è stato realizzato negli anni '70. L'immobile, che occupa gran parte dell'isolato e si estende lungo Via Boncompagni, Via Romagna e su parte di Via Sicilia e Via Puglie, ha destinazione d'uso mista (abitative, commerciali, servizi);

Che il Residence “May Fair” è situato lungo Via Sicilia dove in passato sorgeva la Curia Generalizia ed il Collegio Internazionale dei Frati Cappuccini. Nel 1968 i padri Cappuccini abbandonarono il complesso edilizio che fu venduto ad una società immobiliare. Il residence, che ospita circa 40 unità abitative arredate, venne inserito nella

progettazione e realizzazione del Complesso “Boncompagni” conservando, dell’edificio dei Frati Cappuccini, unicamente, l’originaria facciata;

Che l’ex Chiesa di San Lorenzo da Brindisi, ubicata tra Via Sicilia e Via Puglie, è stata eretta nel 1912 dall’Architetto Giovan Battista Milani per i Frati Cappuccini. A seguito della vendita, chi cui sopra, e relativa sconsacrazione, l’immobile è stato integrato nel progetto del complesso “Boncompagni” assolvendo all’attuale funzione di sala congressi e biblioteca;

Che i quattro piani interrati dell’intero complesso sono utilizzati a parcheggi, centrali tecnologiche e strutture di servizio di un istituto bancario, e presentano caratteristiche diversificate in linea con le funzioni a cui sono destinati. In copertura sono presenti volumi tecnici adibiti a centrali tecnologiche;

Che il compendio immobiliare in oggetto è censito nel Catasto Fabbricati di Roma al foglio 473, particella n. 47 alle seguenti u.i.:

- sub 16, cat. D/1, Via Puglie n. 2/A, p. T;
- sub 17, cat. D/2, Via Sicilia n. 183, p. S1-6;
- sub 21, cat. A/10, Via Sicilia n. 169, p. 1, int. 111;
- sub 23, cat. A/2, Via Sicilia n. 169, p. 2, int. 131;
- sub 24, cat. A/2, Via Sicilia n. 169, P. 3, int. 141;
- sub 25, cat. A/2, Via Sicilia n. 169, p. 4, int. 151;
- sub 26, cat. A/2, Via Sicilia n. 169, p. 5, int. 161;
- sub 28, cat. A/10, Via Sicilia n. 169, p. 1, int. 212;
- sub 31, cat. A/2, Via Sicilia n. 169, p. 2, int. 232;
- sub 32, cat. A/2, Via Sicilia n. 169, p. 3, int. 241;
- sub 33, cat. A/2, Via Sicilia n. 169, p. 3, int. 242;
- sub 34, cat. A/2, Via Sicilia n. 169, p. 4, int. 251;
- sub 37, cat. A/2, Via Sicilia n. 169, p. 5, int. 262;
- sub 40, cat. A/2, Via Romagna n. 9, p. 2, int. 331;
- sub 41, cat. A/2, Via Romagna n. 9, p. 2, int. 332;
- sub 42, cat. A/2, Via Romagna n. 9, p. 3, int. 341;
- sub 43, cat. A/2, Via Romagna n. 9, p. 3, int. 342;
- sub 44, cat. A/2, Via Romagna n. 9, p. 4, int. 351;
- sub 47, cat. A/2, Via Romagna n. 9, p. 5, int. 362;
- sub 51, cat. A/2, Via Boncompagni n. 71/C, p. 2, int. 422;
- sub 53, cat. A/2, Via Boncompagni n. 71/C, p. 4, int. 441;
- sub 55, cat. A/10, Via Boncompagni n. 71/C, p. 6, int. 461;
- sub 56, cat. A/2, Via Boncompagni n. 71/C, p. 7, int. 471;
- sub 501, cat. C/1, Via Boncompagni n. 71/M, p. T;
- sub 503, cat. D/5, Via Boncompagni n. 71/H, p. S5-8;
- sub 504, cat. A/2, Via Boncompagni n. 71/C, p. 2, int. 421;
- sub 505, cat. A/2, Via Sicilia n. 169, p. 2, int. 231;
- sub 506, cat. A/2, Via Boncompagni n. 71/C, p. 3, int. 431;
- sub 507, cat. A/2, Via Sicilia n. 169, p. 4, int. 252;
- sub 508, cat. A/2, Via Romagna n. 9, p. 5, int. 352;
- sub 509, cat. A/2, Via Boncompagni n. 71/C, p. 5, int. 451;
- sub 510, cat. A/2, Via Sicilia n. 169, p. 5, int. 261;
- sub 511, cat. A/2, Via Romagna n. 9, p. 6, int. 361;
- sub 512, cat. A/2, Via Sicilia n. 169, p. 6, int. 271;
- sub 513, cat. A/2, Via Romagna n. 9, p. 7, int. 371;
- sub 514, cat. A/2, Via Romagna n. 9, p. 7, int. 372;
- sub 515, cat. A/10, Via Sicilia n. 169, p. 1, int. 112;
- sub 516, cat. A/10, Via Sicilia n. 169, p. 1, int. 211;

Che la consistenza edilizia del complesso immobiliare, pari a complessivi mq. 20.002,49 di S.U.L. – superficie utile lorda, come definita dall'art. 4 delle NTA del PRG vigente –, è stata realizzata in forza della Licenza Edilizia n. 581 del 5 aprile 1971 e successive licenze edilizie in variante n. 1319 del 21 novembre 1973 e n. 976 del 4 settembre 1975 (progetto n. 24162/1974). Tra gli anni 1986 e 1999, sono state rilasciate ai sensi della legge n. 47/1985, le seguenti concessioni edilizie in sanatoria: n. 1172/c dell'8 novembre 1986 (progetto n. 13109 del 3 febbraio 1986); n. 1277/c del 6 novembre 1987 (progetto n. 20888 del 9 febbraio 1987); n. 140/S del 3 dicembre 1986 (progetto n. 43379 del 22 luglio 1985); n. 173221 dell'11 maggio 1999; n. 173226 dell'11 maggio 1999; n. 173232 dell'11 maggio 1999; n. 173237 dell'11 maggio 1999; n. 173239 dell'11 maggio 1999; n. 176365 del 28 maggio 1999; n. 176367 del 28 maggio 1999; n. 176370 del 28 maggio 1999; n. 176371 del 28 maggio 1999; n. 176373 del 28 maggio 1999; n. 176374 del 28 maggio 1999; n. 176376 del 28 maggio 1999; n. 176384 del 28 maggio 1999; n. 176385 del 28 maggio 1999; n. 176.387 del 28 maggio 1999; n. 176390 del 28 maggio 1999; n. 176392 del 28 maggio 1999; n. 176393 del 28 maggio 1999; n. 176396 del 28 maggio 1999; n. 176397 del 28 maggio 1999; n. 176398 del 28 maggio 1999. Legittimano inoltre l'attuale preesistenza i seguenti titoli: DIA n. 3183 del 19 gennaio 1998; DIA n. 29850 del 30 aprile 1998; DIA n. 42779 del 25 giugno 1998; DIA n. 69533 del 12 novembre 1998; DIA n. 79294 del 31 dicembre 1998; DIA n. 29490 del 6 maggio 1999; DIA n. 73805 del 7 dicembre 1999; DIA n. 73806 del 7 dicembre 1999 e la concessione edilizia n. 262/c del 7 marzo 2001 (progetto n. 79308/2000);

Che le relative attuali destinazioni d'uso, classificate secondo il comma 1, dell'art. 6 delle NTA del PRG, espresse in termini di S.U.L. come sopra definita, risultano: parte ad "Abitativa" per mq. 3.895,99 (pari a circa il 20%), parte a "Servizi" per mq. 12.996,00 (pari a circa il 65%), parte a "Turistico-ricettive" per mq. 3.110,50 (pari a circa il 15%);

Che nel PRG vigente, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008, l'area in oggetto, nell'Elaborato Prescrittivo "Sistemi e Regole" – rapp. 1:5.000, è classificata in "Città storica – Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue (T6)";

Che nell'Elaborato Gestionale "Carta per la Qualità" G1.b i beni ricadenti nell'area in oggetto sono individuati come "Edifici con tipologia edilizia speciale: ad impianto nodale – EC: Edificio per il culto", "Edifici con tipologia edilizia speciale: ad impianto, seriale – CO: Convento" e "Edifici con tipologia edilizia speciale: ad impianto seriale – US: Edificio per servizi e uffici";

Che nella Tavola A del PTPR l'area in oggetto è individuata in "Sistema del Paesaggio insediativo – Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto di 150 metri", nella Tavola B del PTPR in "Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati del Piano Paesaggistico – insediamenti urbani storici e territori con termini compresi in una fascia della profondità di 150 metri";

Che, secondo le NTA del PRG vigente, all'interno della Città Storica, gli interventi edilizi e urbanistici nonché le iniziative di promozione sociale ed economica, sono finalizzati alla conservazione e valorizzazione delle qualità esistenti, nel rispetto delle peculiarità di ciascuna delle componenti insediative, e sono volti al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) il trasferimento delle sedi direzionali, al fine di ridurre il carico urbanistico dei tessuti più centrali e favorire la distribuzione policentrica di tali funzioni;
- b) il restauro dei complessi e degli edifici speciali con la conferma, la riscoperta e la valorizzazione del loro ruolo storico-morfologico, funzionale e simbolico nella struttura urbana;

Che, ai sensi dell'art. 31 delle NTA del PRG, nei Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue, tra i quali è classificato l'immobile in oggetto, sono consentite, oltre agli interventi meramente conservativi, le seguenti categorie d'intervento trasformativo: RE1, RE2, DR2, DR3, AMP1, AMP2, AMP3;

Che, ai sensi del combinato disposto dell'art. 9, comma 5 e dell'art. 25, comma 4, delle NTA del PRG, la categoria d'intervento RE2 consiste nella Ristrutturazione edilizia finalizzata al miglioramento della qualità architettonica e/o all'adeguamento funzionale degli edifici o di parti di essi, con possibilità di aumento della S.U.L. e del Vc (Volume costruito), di frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari, di modificazione della sagoma e dell'aspetto esteriore degli edifici;

Che la categoria della Ristrutturazione edilizia di tipo RE2 è stata ulteriormente specificata e disciplinata nella Circolare della U.O. "Permessi di costruire" di Roma Capitale, prot. n. 19137/2012, recante "Circolare esplicativa: gli interventi edilizi e i relativi titoli abilitativi; la disciplina edilizia dopo il decreto-sviluppo 2011", che a sua volta faceva seguito, per la tematica specifica delle categorie d'intervento, alla Circolare della Regione Lazio del 1° dicembre 2004 emanata in applicazione della L.R. n. 12/2004;

Che, ai sensi del combinato disposto dell'art. 25, comma 14 e dell'art. 31, comma 4, delle NTA del PRG, nei Tessuti T6 di Città Storica sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: Abitative; Commerciali, limitatamente alle piccole e medie strutture di vendita; Servizi; Turistico-ricettive; Produttive; Parcheggi non pertinenziali;

Che, ai sensi dell'art. 31, comma 3, lett. a), delle NTA del PRG, nell'ambito di interventi di categoria RE2 è possibile convertire i vani accessori delle unità immobiliari e edilizie (fabbricati) in abitazioni, studi professionali e atelier;

Che, ai sensi dell'art. 25, comma 6, in tutti i Tessuti di Città Storica, salvo eccezioni che non riguardano il Tessuto T6, è possibile operare accorpamenti e frazionamenti di unità immobiliari, senza che le unità immobiliari abitative generate risultino inferiori a 45 mq.;

Che, ai sensi dell'art. 25, comma 9, lett. c), delle NTA del PRG, gli interventi di categoria RE2, se estesi a più edifici o lotti contigui, è subordinato all'approvazione di un Piano di recupero, di iniziativa pubblica o privata, o di altro strumento urbanistico esecutivo;

Che, ai sensi dell'art. 24, comma 16, delle NTA del PRG, per gli interventi privati tra gli altri di categoria RE2, che comportino aumento di S.U.L., il Comune può disporre, a carico dei soggetti attuatori, il ricorso a concorsi di idee o di progettazione, senza il vincolo delle formalità stabilite dal regolamento dei Lavori pubblici;

Che, in conformità e attuazione alle norme citate la Proprietà, ha ritenuto opportuno indire un "concorso" ad inviti fra studi di progettazione particolarmente qualificati allo scopo di raggiungere un obiettivo di qualità architettonica e ambientale adeguato alle caratteristiche del complesso e del contesto urbano in cui è inserito ponendo particolare attenzione alle facciate esterne dell'edificio ed alla loro contestualizzazione. Il progetto prescelto è stato quello dello studio MAD di Pechino il quale ha proposto un intervento armonico in grado di conferire un'identità unitaria alle varie parti che compongono il progetto, creando un dialogo sia tra corte interna e piano strada, sia tra le nuove facciate e quelle preesistenti della ex chiesa e dell'ex Convento dei Cappuccini;

Che la Proprietà in data 31 marzo 2011, prot. Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica/Direzione Attuazione Strumenti Urbanistici n. 25543, ai sensi dell'art. 28 e dell'art. 30 della legge 5 agosto 1978 n. 457, ha presentato come "Piano di recupero di un complesso immobiliare sito in Roma, Via Boncompagni", il progetto prescelto;

Che in data 29 novembre 2011, prot. Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica/Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio/U.O. Città Storica, n. 25553, sono stati presentati i nuovi tipi del “Piano di Recupero di un complesso immobiliare sito in Roma, Via Boncompagni”;

Che il Piano di Recupero del complesso immobiliare sito in Roma in Via Boncompagni, in conformità alle NTA del PRG prima richiamate, prevede la riqualificazione dell’intero isolato, mediante intervento di categoria RE2 esteso a tre unità edilizie, e recante i seguenti parametri essenziali:

- a) aumento della S.U.L. da mq. 20.002,49 a mq. 23.891,38 con un incremento di mq. 3.888,89, pari al 19,44% della S.U.L. esistente;
- b) nuove destinazioni d’uso: abitative, per mq. 20.248,81 (pari all’84,75%); Commerciali (piccole strutture di vendita), per mq. 1.627,84 (6,81%); Servizi (servizi alle persone, sportelli bancari, artigianato di servizio, pubblici esercizi), per mq. 2.014,73 (8,43%);
- c) modificazione della sagoma, accorpamento e frazionamento delle unità immobiliari, con il limite minimo di 45 mq. di S.U.L. per singola abitazione;

Che il Piano di recupero presentato non ha i requisiti di dettaglio richiesti dall’art. 22 comma 3, lett. b), ai fini dell’individuazione semplificata del titolo abilitativo, poiché la definizione progettuale è vincolante esclusivamente quale sviluppo plano-volumetrico di massimo ingombro, mentre gli elaborati di rappresentazione architettonica hanno mero valore esemplificativo;

Che, di conseguenza, la S.U.L. massima prima indicata rappresenta solo la maggiore quantità derivante dal massimo ingombro dello sviluppo plano-volumetrico esecutivo, mentre la S.U.L. effettiva da assegnare a livello urbanistico – considerando le condizioni limitative di applicazione della categoria della Ristrutturazione edilizia – può essere opportunamente dimensionata aggiungendo alla S.U.L. esistente (mq. 20.000 circa) l’incentivo del 10% previsto dall’art. 21, comma 3, delle NTA del PRG, attestandosi quindi, nel complesso, a mq. 22.000;

Che l’entità finale della S.U.L. di progetto sarà comunque determinata prima in sede di convenzione urbanistica e poi in sede di formazione e rilascio del titolo abilitativo, sulla base del progetto architettonico definitivo, fermo restando che, in caso di riduzione della S.U.L. assentita a livello urbanistico, non si darà luogo al trasferimento in altro sito della S.U.L. differenziale, pur consentito dall’art. 21, comma 2, delle NTA del PRG;

Considerato che, ai sensi del combinato disposto dell’art. 24, comma 12 e comma 19 il Piano di recupero – oltre che il successivo progetto architettonico – deve essere sottoposto al parere consultivo della Soprintendenza statale per i beni architettonici e per il paesaggio;

Che, a tal fine, in data 20 dicembre 2011 si è svolta la Conferenza di Servizi, convocata con prot. n. 25640 del 29 novembre 2011 dal Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica/Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio/U.O. Città Storica, avente ad oggetto l’esame istruttorio del “Piano di Recupero di un complesso immobiliare sito in Roma, Via Boncompagni” prot. n. 25553 del 29 novembre 2011, in cui gli Uffici del Ministero per i Beni e le Attività Culturali “Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio”, “Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per il Comune di Roma”, “Soprintendenza Speciale per i Beni Archeologici di Roma – Servizio tutela” hanno espresso parere interlocutorio ed i restanti Uffici partecipanti alla Conferenza di Servizi, parere favorevole con prescrizioni;

Che a seguito dei pareri interlocutori espressi in sede di Conferenza di Servizi è stata presentata la documentazione integrativa al “Piano di Recupero di un complesso immobiliare sito in Roma, Via Boncompagni” al Ministero per i Beni e le Attività

Culturali/Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio il 17 maggio 2012; al Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per il Comune di Roma il 18 maggio 2012 al Ministero per i Beni e le Attività Culturali/Soprintendenza Speciale per i Beni Archeologici di Roma/Servizio tutela il 21 maggio 2012;

Che in data 21 maggio 2012, prot. Dipartimento, Programmazione e Attuazione Urbanistica/Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio U.O. Città Storica, n. 10792, sono stati presentati i nuovi tipi del “Piano di Recupero di un complesso immobiliare sito in Roma, Via Boncompagni” e copia della documentazione integrativa presentata al Ministero per i Beni e le Attività Culturali, il tutto in conformità alle prescrizioni dei pareri emessi in sede di Conferenza di Servizi e composto dai seguenti elaborati:

- Elab. 1 estratto di PRG previgente;
- Elab. 2 estratto di PRG vigente
- Elab. 3 attuazione di PRG vigente;
- Elab. 4 relazione tecnica illustrativa;
- Elab. 5 Norme Tecniche di Attuazione;
- Elab. 6 relazione di previsione di massima delle spese;
- Elab. 7 planimetria catastale e proprietà;
- Elab. 8 certificati catastali;
- Elab. 9 tipo di frazionamento;
- Elab. 10 inquadramento territoriale;
- Elab. 11 relazione sulla mobilità;
- Elab. 12 rete stradale e discipline di traffico;
- Elab. 13 stato di fatto area d'intervento;
- Elab. 14 zonizzazione su base catastale;
- Elab. 15 planivolumetrico esecutivo;
- Elab. 16 planivolumetrico esemplificativo;
- Elab. 17 planimetria delle preesistenze storiche e dei vincoli;
- Elab. 18 stato di fatto immobili;
- Elab. 19 progetto edilizio post operam;
- Elab. 20 tipi edilizi post operam;
- Elab. 21 relazione geologica e vegetazionale;
- Elab. 22 categorie di intervento;
- Elab. 23 calcolo analitico legittimità della preesistenza;

Elaborati integrativi richiesti in sede di Conferenza di Servizi:

- Elab. 24 documentazione fotografica;
- Elab. 25 indagine bibliografica e di archivio;
- Elab. 26 posizionamento su foglio catastale delle strutture murarie e di epoca romana;
- Elab. 27 posizione dei resti murari di epoca romana su planimetria del I livello interrato dell'edificio esistente;
- Elab. 28 3. strutture murarie di epoca romana – rilievo delle strutture murarie alla quota del piano di calpestio del I livello interrato. Piante e sezioni;
- Elab. 29 3/bis strutture murarie di epoca romana – rilievo delle strutture murarie alla quota del piano di calpestio del I livello interrato. Piante e sezioni;
- Elab. 30 sovrapposizione rilievi archeologici su elaborato progettuale;
- Elab. 31 elaborato grafico relativo al posizionamento in pianta delle cisterne e delle sonde geotermiche;
- Elab. 32 relazione tecnica illustrativa;
- Elab. 33 planivolumetrico esemplificativo;

Che a seguito dei pareri positivi con prescrizioni degli Uffici del Ministero per i Beni e le Attività Culturali “Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio”, “Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per il Comune di Roma”, “Soprintendenza Speciale per i Beni Archeologici di Roma/Servizio tutela” la Conferenza di Servizi si è conclusa positivamente con determinazione dirigenziale n 553 del 2 agosto 2012 prot. n. 16675 emesse dal Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica/Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio/ U.O. Città Storica;

Che il Processo Partecipativo ai sensi della deliberazione Consiglio Comunale n. 57 del 2 marzo 2006, è stato espletato in tutte le sue forme ed il Verbale di Partecipazione dell’Assemblea pubblica del 4 ottobre 2012 protocollato con n. 24805 il 3 dicembre 2012 dal Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica – Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio – U.O. Città Storica;

Che, ai sensi e per gli effetti dell’art. 25, comma 11, delle NTA del PRG, alla S.U.L. aggiuntiva realizzata tramite interventi di categoria RE2 (oltre che di altre categorie), ridotta del 50% degli incentivi urbanistici di cui all’art. 21, comma 5, si applica il contributo straordinario, di urbanizzazione di cui all’art. 20 delle stesse NTA;

Che, ai fini del calcolo della S.U.L. aggiuntiva da sottoporre a contributo straordinario, occorre applicare le seguenti specificazioni:

- nel computo della S.U.L. esistente, gli spazi elencati nell’art. 4, comma 1, delle NTA del PRG, non devono in ogni caso essere considerati come S.U.L. anche nel caso che eccedano i limiti di estensione fissati dalla stessa norma, fermo restando che possono in sede di progetto, essere interamente riutilizzati secondo il complesso degli usi originari; le parti che vengono riutilizzate per destinazioni computabili come S.U.L., costituiscono S.U.L. aggiuntiva;
- nel computo della S.U.L. soggetta a contributo straordinario, dalla S.U.L. aggiuntiva deve essere detratto il 5% della S.U.L. esistente, corrispondente al 50% dell’incentivo previsto dall’art. 21 delle NTA del PRG per gli interventi di categoria RE2, sicché la S.U.L. assoggettata a contributo straordinario, stante la S.U.L. massima ammissibile di 22.000 mq. sarà pari a 1.000 mq.;

Che i soggetti promotori hanno prodotto una stima di parte del contributo straordinario dovuto, acquisita dalla U.O. “Pianificazione urbanistica generale PRG” del Dipartimento “Pianificazione e attuazione urbanistica”, con prot. n. 25818 del 12 marzo 2013;

Che tale stima è stata sottoposta a verifica di congruità da parte della competente U.O. destinataria, secondo i criteri e le modalità stabilite nella proposta di deliberazione di Assemblea Capitolina recante “Disciplina per la determinazione del contributo straordinario di urbanizzazione”, assunta con decisione di Giunta Capitolina n. 20 del 1° marzo 2013, ad esito della quale il contributo straordinario dovuto è stato fissato in Euro 3.550.190,00, come risulta dalla nota del medesimo Ufficio trasmessa alla U.O. Città Storica con prot. QI n. 32810 del 27 marzo 2013;

Che tale stima è da ritenersi provvisoria in quanto valevole nelle more dell’approvazione della citata deliberazione dell’Assemblea Capitolina, fermo restando che la parte privata si è dichiarata disponibile, con atto d’obbligo, a procedere con eventuali conguagli laddove dall’approvazione definitiva della citata deliberazione, laddove eventualmente modificata, dovesse conseguire un maggior importo del contributo straordinario;

Che, riguardo alla destinazione del contributo straordinario, esso dovrà essere riservato prioritariamente alla realizzazione e gestione di un Servizio socio-assistenziale per giovani diversamente abili, di estensione meramente indicativa di mq. 275,

formalmente richiesta dal Presidente del Municipio Roma I e ritenuta necessaria per il quadrante di riferimento e per l'intero quartiere;

Che il suddetto Servizio, oltre che dagli Enti pubblici competenti, potrà essere previsto, realizzato a cura e spese del soggetto attuatore all'interno del Piano di recupero, secondo le condizioni economiche e gestionali che saranno previste in Convenzione, gravando l'eventuale onere di tale obbligazione comunque in sede di rideterminazione del contributo straordinario, e stimando tale onere, in maniera del tutto indicativa e prudentiale, e nell'ipotesi di locazione a canone convenzionato, in Euro 1.000.000,00 conseguentemente alla ipotetica sottrazione dalla S.U.L. imponibile, dei 275 mq. del Servizio socio-assistenziale;

Che il calcolo degli standard minimi è stato sviluppato sulla base dell'art. 7, commi 11 e 12 delle NTA, calcolando il differenziale tra la dotazione teorica dell'intera S.U.L. di progetto e la dotazione teorica dell'intera S.U.L. legittima preesistente a fronte di un aumento di S.U.L. pari a 2.000 mq. e dei cambi di destinazione d'uso previsti dal progetto;

Che la dotazione di parcheggi pubblici risulta soddisfatta in quanto inferiore alla dotazione minima della S.U.L. preesistente;

Che la dotazione differenziale di verde pubblico e servizi pubblici, cumulativamente considerati, e pari a 1.197,40 mq, verrà interamente monetizzata ai sensi e per gli effetti della disciplina della monetizzazione approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 73/2010 e deliberazione di Giunta Capitolina n. 115/2011;

Che l'importo relativo alla monetizzazione degli standard urbanistici non reperiti, da corrispondere a Roma Capitale, è provvisoriamente stimato in Euro 873.641,00, fermo restando che l'importo definitivo sarà determinato in sede di convenzione;

Che il contributo sul costo di costruzione è provvisoriamente stimato in Euro 1.732.120,00, fermo restando che l'importo definitivo sarà determinato in sede di formazione rilascio del titolo abilitativo;

Che gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, calcolati ai sensi della deliberazione di Assemblea Capitolina n. 31/2012, sono provvisoriamente determinati in Euro 1.768.962,00, fermo restando che l'importo definitivo sarà determinato in sede di formazione rilascio del titolo abilitativo;

Che il complesso degli oneri ordinari e straordinari predetti, stimati provvisoriamente in Euro 7.924.913,00, fatta salva la quota destinata al Servizio socio-assistenziale per disabili, a sua volta indicativamente stimata in Euro 1.000.000,00 dovrà essere utilizzata prioritariamente:

- a) per la realizzazione Progetto di completamento della riqualificazione delle aree del Tridente – ambito territoriale C – terzo lotto: importo stimato, Euro 3.609.935,00;
- b) per contribuire ad avviare l'intervento "Mausoleo di Augusto": scavi, restauri e allestimenti primo lotto, per un importo in Euro 3.315.000,00 in occasione del bimillenario della morte di Augusto nel 2014;

Che comunque l'individuazione delle opere pubbliche cui destinare gli oneri maturati con il Piano di recupero in oggetto avverrà definitivamente in sede di Piano investimenti di Roma Capitale;

Che "Torre SGR S.p.A.", in qualità di proponente, si è impegnata, ai fini di quanto previsto dall'art. 30, comma 2, della legge n. 457/1978, e delle NTA di PRG vigente con atto d'obbligo a rogito Notaio Maurizio Misurale del 2 aprile 2013, rep. 193790 rep. 68850/55478, prot. n. QI 34210 del 2 aprile 2013 Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica – Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio – U.O. Città Storica, ad adempiere a tutte le obbligazioni sopra riportate;



Considerato altresì che Roma Capitale ha ritenuto e ritiene che la proposta urbanistica in oggetto ha un rilevante interesse pubblico, dovuto alla riqualificazione del quadrante urbano attraverso la ristrutturazione e valorizzazione dello stesso Immobile oggetto del Piano di Recupero, cui si aggiunge il complesso delle opere pubbliche da finanziare con gli oneri ordinari e straordinari e i conseguenti effetti di riqualificazione urbana e di protezione sociale, questi ultimi derivanti dalla realizzazione della Casa-Famiglia;

Che, ai sensi dell'art. 1 bis della Legge Regionale n. 36/1987, così come sostituito da ultimo dalla Legge Regionale n. 12/2012, ("i piani attuativi conformi allo strumento urbanistico generale, che non comportino le modifiche di cui all'art. 1, sono approvati dalla Giunta Capitolina"), la competenza in ordine all'adozione e approvazione del presente Piano di recupero è attribuita alla Giunta Capitolina;

Che, ai sensi dell'art. 40 della Legge Urbanistica Regionale n. 38/1999, recante "Norme sul governo del territorio", l'individuazione delle zone di recupero di cui all'art. 27 della legge n. 457/1978, effettuata in sede di formazione dello strumento urbanistico esecutivo, non costituisce variante al PRG;

Che, ad ogni buon conto, il nuovo PRG, rendendo obbligatorio il Piano di recupero per determinate categorie di intervento e per fabbricati rispondenti a determinati requisiti, implicitamente effettua, per tali immobili, l'individuazione di "zona di recupero del patrimonio edilizio esistente" richiesta dall'art. 27 della legge n. 457/1978;

Che, per quanto considerato, il presente provvedimento agisce a conferma e ad integrazione di quanto già effettuato dal PRG in tema di individuazione di zona di recupero, con la specificazione del singolo immobile ricadente nella zona di recupero;

Considerato che in data 2 aprile 2013 il Direttore della Direzione della Programmazione e Pianificazione del Territorio del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica e Dirigente della U.O. Città Storica, quale responsabile del Servizio, ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del Decreto Legislativo del 18 agosto 2000 n. 267, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione in oggetto.

Il Direttore

F.to: P. Capozzi";

Preso atto che in data 2 aprile 2013 il Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha attestato, ai sensi dell'art. 29 c. 1, lett. h) e i) del Regolamento degli Uffici e Servizi, come da dichiarazione in atti, la coerenza della proposta di deliberazione in oggetto con i documenti di programmazione dell'Amministrazione, approvandola in ordine alle scelte di natura economico-finanziaria o di impatto sulla funzione dipartimentale che essa comporta.

Il Direttore

F.to: E. Stravato;

Vista la legge 17 agosto 1942, n. 1150 e s.m.i.;  
 Vista la legge 5 agosto 1978, n. 457;  
 Visto il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;  
 Visto il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;  
 Vista la Legge Regionale n. 36/1987;  
 Vista la Legge Regionale n. 21/2009;  
 Vista la Legge Regionale n. 36/1987;  
 Vista l'art. 40 della Legge Regionale n. 38/1999;  
 Viste le NTA del vigente PRG;  
 Vista la legge 7 agosto 1990, n. 241;

Visto l'art. 34 dello Statuto del Comune di Roma;  
Visti la relazione e gli elaborati tecnici esibiti in atti;

## LA GIUNTA CAPITOLINA

### DELIBERA

- 1) di individuare, con le motivazioni e i contenuti indicati in premessa, quale immobili in zona di recupero soggetto a Piano di Recupero, ai sensi dell'art. 27 della legge n. 457/1978, il complesso edilizio sito in Roma, delimitato da Via Boncompagni, Via Puglie, Via Sicilia e Via Romagna, meglio perimetrato nelle Tavole allegate al presente provvedimento;
- 2) di adottare il Piano di Recupero di iniziativa privata, identificato al precedente punto 1), ai sensi dell'art. 28 e dall'art. 30 della legge n. 457/1978 e con le procedure e competenze stabilite dall'art. 1bis della Legge Regionale n. 36/1987, secondo gli elaborati elencati nella premessa che, rilegati, costituiscono parte integrante del presente provvedimento;
- 3) di considerare il Piano di recupero in oggetto esclusivamente a livello di definizione planovolumetrica di massimo ingombro, sprovvista quindi dei requisiti di cui all'art. 22, comma 2, lett. b), del D.P.R. n. 380/2001; le rappresentazioni architettoniche hanno valore esemplificativo e non vincolante per le successive fasi di sviluppo progettuale; la S.U.L. definitiva sarà determinata in sede di formazione e rilascio del permesso di costruire, nel rispetto delle condizioni di cui al successivo punto par. 4);
- 4) di applicare ad integrazione della disciplina urbanistica particolareggiata le seguenti disposizioni:
  - categoria di intervento applicabile: ristrutturazione edilizia di tipo RE2, come definita dalle NTA del PRG e secondo le specificazioni contenute nella circolare esplicativa della U.O. "Permessi di costruire" prot. n.19137/2012;
  - S.U.L. di massimo ingombro: mq 23.891,38;
  - S.U.L. effettiva ammissibile: mq 22.000, equivalenti alla S.U.L. esistente maggiorata dell'incentivo del 10%, previsto dall'art. 21, comma 3, per gli interventi di categoria RE2, e comunque nei limiti delle altre disposizioni; nel caso la S.U.L. effettiva di progetto autorizzata in sede di rilascio del titolo abilitativo dovesse risultare inferiore al S.U.L. massima, non si dà luogo al trasferimento consentito dall'art. 21, comma 2, delle NTA del PRG;
  - destinazioni d'uso consentite: Abitative, fino ad un massimo dell'85%; Commerciali, limitatamente alle piccole strutture di vendita; Servizi, con esclusione dei servizi a CU/a;
  - prescrizioni particolari: sono consentiti accorpamenti e frazionamenti delle unità immobiliari, fatto salvo il limite minimo di 45 mq. per le abitazioni singole; è consentito il riuso dei locali tecnici e degli spazi accessori chiusi (con esclusione di impianti e macchinari esterni) ad abitazioni, atelier e studi professionali, nel rispetto delle norme regolamentari in materia edilizia igienico-sanitaria, sismica, bio-climatica; è consentita la modificazione della sagoma, fermi restando i limiti posti dalla categoria d'intervento per il riuso degli spazi emergenti dall'estradosso del solaio di copertura;

- 5) di assoggettare l'Incremento di S.U.L. a contributo straordinario ai sensi e per gli effetti dell'art. 25, comma 11 delle NTA del PRG, con le seguenti specificazioni:
- nel computo della S.U.L. esistente, gli spazi elencati nell'art. 4, comma 1, delle NTA del PRG, non devono in ogni caso essere considerati come S.U.L. anche se eccedono i limiti di estensione fissati dalla stessa norma, ferma restando che possono, in sede di progetto, essere interamente riutilizzati nell'ambito complessivo degli usi originari; le parti che invece vengono riutilizzate per destinazioni computabili come S.U.L., costituiscono S.U.L. aggiuntiva;
  - nel computo della S.U.L. soggetta a contributo straordinario dalla S.U.L. aggiuntiva deve essere detratto il 5% della S.U.L. esistente, corrispondente alla metà dell'incentivo previsto dall'art. 21 delle NTA del PRG per gli interventi di categoria RE2;
- 6) di quantificare in Euro 3.550.190,00 (tremilionicinquecentocinquantamilacentonovanta/00) l'ammontare del contributo straordinario, come determinato a seguito di verifica di congruità effettuata dai competenti Uffici Capitolini, sulla base della proposta di deliberazione dell'Assemblea Capitolina formulata con decisione di Giunta Capitolina n. 20 del 1° marzo 2013, e nelle more della sua definitiva approvazione, fermo restando che l'importo definitivo sarà determinato in sede di Convenzione urbanistica e fermo restando che, per tali finalità, i soggetti promotori sono impegnati sin d'ora e irrevocabilmente ad accettare eventuali maggiorazioni del contributo straordinario che dovessero scaturire a seguito della definitiva approvazione, con eventuali modifiche, della citata deliberazione Capitolina;
- 7) di autorizzare la monetizzazione degli standard urbanistici non reperiti, ai sensi e per gli effetti della deliberazione di Consiglio Comunale n. 73/2010 e successivi provvedimenti attuativi, quantificando provvisoriamente il relativo importo in Euro 873.641,00 (ottocentosettantatremilaseicentoquarantuno/00), fermo restando che l'importo definitivo sarà determinato in sede di convenzione urbanistica;
- 8) di quantificare provvisoriamente gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in Euro 1.768.962,00 (unmilionesettecentosessantottomilanovecentosessantadue/00), e il contributo sul costo di costruzione in Euro 1.732.120,00 (unmilionesettecentotrentaduemilacentoventi/00), fermo restando che il calcolo definitivo di entrambi sarà effettuato in sede di formazione e rilascio del titolo abilitativo;
- 9) di destinare prioritariamente il contributo straordinario alla realizzazione e gestione di un Centro servizi socio-assistenziali per giovani diversamente abili, o altre categorie protette, formalmente richiesta dal Presidente del Municipio Roma I e ritenuta necessaria per il quadrante di riferimento e per l'intero quartiere;
- 10) di stabilire che il suddetto Centro-servizi, oltre che dagli Enti pubblici competenti, potrà essere previsto e realizzato privatamente dal Soggetto attuatore all'interno del Piano di recupero, secondo le condizioni gestionali ed economiche che saranno previste in Convenzione, gravando l'eventuale onere di tare obbligazione comunque in sede di calcolo del contributo straordinario; onere provvisoriamente stimato in Euro 1.000.000,00 (unmilione/00), secondo i criteri esposti nelle premesse;
- 11) di stabilire che il complesso degli oneri ordinari e straordinari predetti, detratta la quota destinata al Centro servizi socio-assistenziali, e quindi per un importo provvisoriamente stimato in Euro 6.924.913,00 (seimilioninovecentoventiquattromilanovecentotredici/00), dovrà essere utilizzato;

- a) per la realizzazione Progetto di completamento della riqualificazione delle aree del Tridente – ambito territoriale C – terzo lotto: importo stimato, Euro 3.609.935,00;
  - b) per contribuire ad avviare l'intervento "Mausoleo di Augusto": scavi, restauri e allestimenti primo lotto, per un importo in Euro 3.315.000,00, in occasione del bimillenario della morte di Augusto nel 2014;
- 12) di stabilire che comunque l'individuazione delle opere pubbliche cui destinare gli oneri maturati con l'intervento in oggetto avverrà definitivamente in sede di Piano investimenti di Roma Capitale;
- 13) di recepire l'atto d'obbligo sottoscritto dalla Società "Torre SGR S.p.A.", in qualità di proponente, redatto dal Notaio Maurizio Misurale del 2 aprile 2013, rep. 142463/55478, prot. n. QI del 2 aprile 2013 Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica – Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio – U.O. Città Storica, ad adempiere a tutte le obbligazioni sopra riportate;
- 14) di demandare alla successiva convenzione urbanistica ogni determinazione in ordine alla possibilità che le suddette opere pubbliche – ordinarie e straordinarie – vengano realizzate dal Soggetto attuatore a scomputo degli oneri a suo carico, ai sensi del Codice dei Contratti pubblici, e secondo le condizioni che saranno stabilite nella medesima convenzione;
- 15) di stabilire che, con successivi atti dirigenziali, in sede di approvazione della convenzione, verranno previste le esatte entrate per gli oneri e contributi straordinari, imputandole alle corrispondenti risorse del P.E.G. di competenza; nonché verranno inseriti nel Piano investimenti le opere da realizzare con il finanziamento derivante dai suddetti oneri.

La presente deliberazione è sottoposta alla pubblicazione e alla formulazione delle osservazioni da parte dei soggetti interessati, secondo quanto previsto dal combinato disposto dell'art. 30 della legge n. 457/1978 e dall'art. 15 della legge n. 1150/1942.

Studio Notarile Nicola Cinotti  
 Notario Nicola Cinotti - Corso Vittorio Emanuele II, 229 - 00186 Roma - Tel. 06.6865642 - Fax 06.6875344

Numero 142463 del Repertorio. -----

 ROMA CAPITALE
/ 2 APR. 2013
DIP. PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA Prot. n. 01 <b>34210</b>

Numero 55478 - della Raccolta. -----

ATTO MODIFICATIVO E INTEGRATIVO DI IMPEGNO UNILATERALE, NEI  
 ----- CONFRONTI DI "ROMA CAPITALE", FINALIZZATO ALLA -----  
 ----- SOTTOSCRIZIONE DELLA CONVENZIONE URBANISTICA AVENTE -----  
 ----- AD OGGETTO L'ATTUAZIONE DEL "PIANO DI RECUPERO DI UN -----  
 ----- COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN ROMA, VIA BONCOMPAGNI". -----

----- REPUBBLICA ITALIANA -----

----- 2 aprile 2013 -----

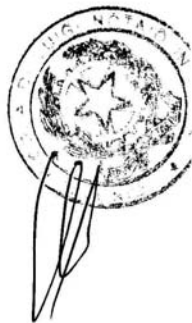
----- L'anno duemilatredici, il giorno due del mese di aprile,  
 in Roma, Via Vittorio Veneto, n.141. -----

----- Dinanzi a me Avvocato Nicola CINOTTI, Notaio residente  
 in Roma, con studio al Corso Vittorio Emanuele II n. 229,  
 iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti riuniti di Roma,  
 Velletri e Civitavecchia,-----

----- è presente: -----

-----COLASANTI Francesco, nato a Frosinone (FR) il 29 dicembre  
 1975 e domiciliato per la carica presso la sede sociale ove  
 in appresso, nella sua qualità di Amministratore Delegato e  
 legale rappresentante della Società: -----

-----TORRE SGR S.P.A. con sede in Roma (RM), Via Mario Ca-  
 rrucci n. 131, capitale sociale Euro 3.200.000,00 (tremilio-  
 miduecentomila virgola zero zero), iscritta presso la  
 C.C.I.A.A. di Roma al n.REA 1117155, Codice fiscale e numero  
 di iscrizione nel Registro Imprese di Roma: 08750411004, par-



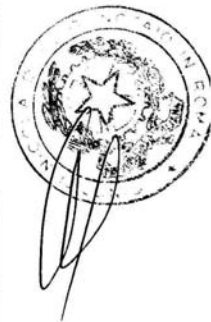
tita IVA 08750411004 e iscritta al n.217 dell'Albo delle società di gestione del risparmio tenuto dalla Banca d'Italia ai sensi dell'art. 35 del d.lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 e successive modifiche e integrazioni (di seguito, per brevità, "Torre SGR"), al presente atto autorizzato in forza di Delibera del Consiglio di Amministrazione in data 9 maggio 2012; Torre SGR interviene al presente atto nella sua qualità di società di gestione e per conto di UNICREDITO IMMOBILIARE UNO FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO, quotato sul segmento MIV della Borsa Italiana (di seguito, il "Fondo UIU"). -----

--- Io Notaio sono certo della identità personale, qualifica e poteri io del Comparsante. -----

----- Preliminarmente -----  
il rappresentante della "TORRE SGR S.P.A.", comparsante, nella qualità sopraindicata dichiara, anche ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, sotto la propria responsabilità personale, consapevole delle conseguenze cui può andare incontro in caso di dichiarazioni rese contenenti dati mendaci, reticenti o non più conformi al vero, di non aver mai ricevuto condanne tali da importare l'applicabilità dell'art.32 quarter del Codice Penale così come da ultimo modificato con legge n.461 del 15 novembre 1993. -----

----- PREMESSO -----  
1. che con atto a rogito del Notaio Maurizio Misurale di Roma

in data 13 dicembre 2012, rep.n.193790/68850, registrato all'agenzia delle Entrate di Roma 1 in data 14 dicembre 2012 al n.35988 serie 1T, successivamente integrato con atto a rogito dello stesso Notaio Maurizio Misurale di Roma in data 31 gennaio 2013, rep.n.194075/69002, registrato all'agenzia delle Entrate di Roma 1 in data 31 gennaio 2013 al n.3173 serie 1T, TORRE (tale primo atto, come successivamente integrato, sarà, di seguito indicato come, "ATTO DI IMPEGNO UNILATERALE"), quale società di gestione del Fondo, in qualità di soggetto attuatore proprietario del compendio immobiliare situato in Roma, tra Via Boncompagni, Via Puglie, Via Sicilia e Via Romagna, appreso descritto, ha sottoscritto un atto di impegno unilaterale nei confronti di Roma Capitale finalizzato alla sottoscrizione della Convenzione urbanistica avente ad oggetto l'attuazione del "PIANO DI RECUPERO DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN ROMA, VIA BONCOMPAGNI"; che si rende necessario modificare ed integrare tale ATTO DI IMPEGNO UNILATERALE mediante la sottoscrizione del presente atto che sostituisce integralmente il contenuto negoziale dell'ATTO DI IMPEGNO UNILATERALE, richiamandolo, per quanto attiene agli allegati Elab. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 6bis, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 e 23, per quanto attiene agli allegati 24, 25, 26, 27, 28 e 29 ed integrandolo con l'elab. 6ter, nonchè con l'allegato 30, che, previa sottoscrizione del comparente e di me Notaio, si allega al presente atto



sotto la lettera "A";-----

2. che il predetto Fondo "Unicredito Immobiliare Uno", fondo comune d'investimento immobiliare di tipo chiuso, gestito da "TORRE SGR S.P.A.", è pieno ed esclusivo proprietario di detto compendio immobiliare; -----

3. che la gestione del Fondo è pervenuta a "TORRE SGR S.P.A.", unitamente a maggior consistenza, giusta conferimento di Ramo di Azienda (comprendente il Fondo), da parte di "PIONEER INVESTMENT MANAGEMENT SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO PER AZIONI", con sede in Milano, per atto a rogito del Notaio Maurizio Misurale di Roma in data 8 aprile 2009, rep.n.184574/63777, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il giorno 8 aprile 2009, al n.11837, serie 1T, trascritto, per quanto qui interessa, a Roma 1 il 9 aprile 2009, al n.25319 di formalità; -----

4. che tale compendio immobiliare è così compiutamente descritto: -----

il compendio immobiliare è caratterizzato dalla presenza di tre distinti corpi di fabbrica: il Complesso residenziale e per uffici "Boncompagni", il Residence "May Fair" e l'ex Chiesa di San Lorenzo da Brindisi. -----

Il Complesso residenziale e per uffici "Boncompagni" è stato realizzato negli anni '70. L'immobile, che occupa gran parte dell'isolato e si estende lungo via Boncompagni, via Romagna e su parte di via Sicilia e via Puglie, ha destinazione d'uso



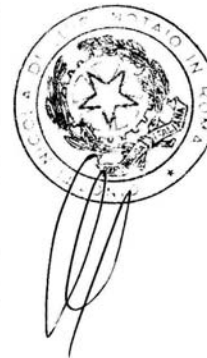
mista (abitative, commerciali, servizi). -----

Il Residence "May Fair" è situato lungo via Sicilia dove in passato sorgeva la Curia Generalizia ed il Collegio Internazionale dei Frati Cappuccini. Nel 1968 i Padri Cappuccini abbandonarono il complesso edilizio che fu venduto ad una società immobiliare. Il residence, che ospita circa 40 unità abitative arredate, venne inserito nella progettazione e realizzazione del Complesso "Boncompagni" conservando, dell'edificio dei frati Cappuccini, unicamente, l'originaria facciata. -----

L'ex Chiesa di San Lorenzo da Brindisi, ubicata tra via Sicilia e via Puglie, è stata eretta nel 1912 dall'architetto Giovan Battista Milani per i Frati Cappuccini. A seguito della vendita, di cui sopra, e relativa sconsacrazione, l'immobile è stato integrato nel progetto del complesso "Boncompagni" assolvendo all'attuale funzione di sala congressi e biblioteca. -----

I quattro piani interrati dell'intero complesso sono utilizzati a parcheggi, centrali tecnologiche e strutture di servizio di un istituto bancario, e presentano caratteristiche diversificate in linea con le funzioni a cui sono destinati. In copertura sono presenti volumi tecnici adibiti a centrali tecnologiche. -----

5. Il compendio immobiliare in oggetto è censito nel Catasto dei Fabbricati del Roma Capitale al foglio 473, particella

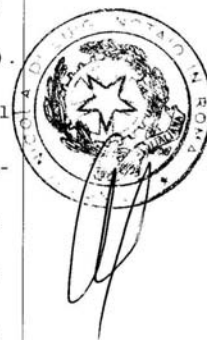


47: -----

- sub 16, cat. D/1, via Puglie n. 2/A, p. T; -----
- sub 17, cat. D/2, via Sicilia n. 183, p. S1-6; -----
- sub 21, cat. A/10, via Sicilia n. 169, p. 1, int. 111; ----
- sub 23, cat. A/2, via Sicilia n. 169, p. 2, int. 131; ----
- sub 24, cat. A/2, via Sicilia n. 169, p. 3, int. 141; ----
- sub 25, cat. A/2, via Sicilia n. 169, p. 4, int. 151; ----
- sub 26, cat. A/2, via Sicilia n. 169, p. 5, int. 161; ----
- sub 28, cat. A/10, via Sicilia n. 169, p. 1, int. 212; ----
- sub 31, cat. A/2, via Sicilia n. 169, p. 2, int. 232; ----
- sub 32, cat. A/2, via Sicilia n. 169, p. 3, int. 241; ----
- sub 33, cat. A/2, via Sicilia n. 169, p. 3, int. 242; ----
- sub 34, cat. A/2, via Sicilia n. 169, p. 4, int. 251; ----
- sub 37, cat. A/2, via Sicilia n. 169, p. 5, int. 262; ----
- sub 40, cat. A/2, via Romagna n. 9, p. 2, int. 331; -----
- sub 41, cat. A/2, via Romagna n. 9, p. 2, int. 332; -----
- sub 42, cat. A/2, via Romagna n. 9, p. 3, int. 341; -----
- sub 43, cat. A/2, via Romagna n. 9, p. 3, int. 342; -----
- sub 44, cat. A/2, via Romagna n. 9, p. 4, int. 351; -----
- sub 47, cat. A/2, via Romagna n. 9, p. 5, int. 362; -----
- sub 51, cat. A/2, via Boncompagni n. 71/C, p. 2, int. 422;
- sub 53, cat. A/2, via Boncompagni n. 71/C, p. 4, int. 441;
- sub 55, cat. A/10, via Boncompagni n. 71/C, p. 6, int. 461;
- sub 56, cat. A/2, via Boncompagni n. 71/C, p. 7, int. 471;
- sub 501, cat. C/1, via Boncompagni n. 71/M, p. T; -----

- sub 503, cat. D/5, via Boncompagni n. 71/H, p. S5-8; -----
- sub 504, cat. A/2, via Boncompagni n. 71/C, p. 2, int. 421;
- sub 505, cat. A/2, via Sicilia n. 169, p. 2, int. 231; ----
- sub 506, cat. A/2, via Boncompagni n. 71/C, p. 3, int. 431;
- sub 507, cat. A/2, via Sicilia n. 169, p. 4, int. 252; ----
- sub 508, cat. A/2, via Romagna n. 9, p. 5, int. 352; -----
- sub 509, cat. A/2, via Boncompagni n. 71/C, p. 5, int. 451;
- sub 510, cat. A/2, via Sicilia n. 169, p. 5, int. 261; ----
- sub 511, cat. A/2, via Romagna n. 9, p. 6, int. 361; -----
- sub 512, cat. A/2, via Sicilia n. 169, p. 6, int. 271; ----
- sub 513, cat. A/2, via Romagna n. 9, p. 7, int. 371; -----
- sub 514, cat. A/2, via Romagna n. 9, p. 7, int. 372; -----
- sub 515, cat. A/10, via Sicilia n. 169, p. 1, int. 112; ---
- sub 516, cat. A/10, via Sicilia n. 169, p. 1, int. 211; ---

6. che la consistenza edilizia del complesso immobiliare, pari a complessivi mq. 20.002,49 di SUL (superficie utile lorda, come definita dall'art. 4 delle NTA del PRG vigente) è stato realizzato in forza della Licenza Edilizia n.581 del 5/04/1971 e successive licenze edilizie in variante n.1319 del 21/11/1973 e n.976 del 4/09/1975 (progetto n.24162/1974). Tra gli anni 1986 e 1999, sono state rilasciate ai sensi della Legge 47/85, le seguenti concessioni edilizie in sanatoria: n.1172/c del giorno 8/11/1986 (progetto n.13109 del 03.02.86); n.1277/c del 6/11/1987 (progetto n.20888 del 09.02.87); n140/S del 3/12/1986 (progetto n.43379 del



22.07.85); n.173221 del giorno 11/05/1999; n.173226 del gior-

no 11/05/1999; n.173232 del giorno 11/05/1999; n.173237 del  
giorno 11/05/1999; n.173239 del giorno 11/05/1999; n.176365  
del 28/05/1999; n.176367 del 28/05/1999; n.176370 del  
28/05/1999; n.176371 del 28/05/1999; n.176373 del 28/05/1999;  
n.176374 del 28/05/1999; n.176376 del 28/05/1999; n.176384  
del 28/05/1999; n.176385 del 28/05/1999; n.176387 del  
28/05/1999; n.176390 del 28/05/1999; n.176392 del 28/05/1999;  
n.176393 del 28/05/1999; n.176396 del 28/05/1999; n.176397  
del 28/05/1999; n.176398 del 28/05/1999. -----

Legittimano inoltre l'attuale preesistenza i seguenti titoli:

DIA n.3183 del 19.01.1998; DIA n.29850 del 30.04.1998; DIA  
n.42779 del 25.06.1998; DIA n.69533 del 12.11.1998; DIA  
n.79294 del 31.12.1998; DIA n.29490 del 6.05.1999; DIA  
n.73805 del 7.12.1999; DIA n.73806 del 7.12.1999 e la conces-  
sione edilizia n.262/c del 7.03.2001 (progetto n.79308/2000;  
7. che le relative attuali destinazioni d'uso, classificate  
secondo il comma 1, dell'art.6 delle NTA del PRG, espresse in  
termini di SUL come sopra definita, risultano: parte ad "Abi-  
tativa" per mq.3.895,99 (pari a circa il 20%), parte a "Ser-  
vizi" per mq.12.996,00 (pari a circa il 65%), parte a "Turi-  
stico-ricettive" per mq.3.110,50 (pari a circa il 15%); -----

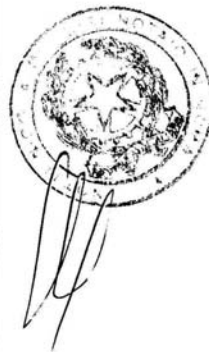
8. che nel P.R.G. vigente, approvato con delibera di Consi-  
glio Comunale n.18 del 12 Febbraio 2008, l'area in oggetto,  
nell'Elaborato Prescrittivo "Sistemi e Regole" -

rapp.1:5.000, è classificata in "Città storica - Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue (T6)" e nell'Elaborato Gestionale "Carta per la Qualità" G1.b i beni ricadenti nell'area in oggetto sono individuati come "Edifici con tipologia edilizia speciale: ad impianto nodale - EC: Edificio per il culto", "Edifici con tipologia edilizia speciale: ad impianto seriale - CO: Convento" e "Edifici con tipologia edilizia speciale: ad impianto seriale - US: Edificio per servizi e uffici"; -----

9. che nella Tavola A del P.T.P.R. l'area in oggetto è individuata in "Sistema del Paesaggio insediativo - Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto di 150 metri", nella Tavola B del P.T.P.R. in "Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati del Piano Paesaggistico - insediamenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 150 metri"; -----

10. che, secondo le NTA del PRG vigente, all'interno della Città Storica, gli interventi edilizi e urbanistici, nonché le iniziative di promozione sociale ed economica, sono finalizzati alla conservazione e valorizzazione delle qualità esistenti, nel rispetto delle peculiarità di ciascuna delle componenti insediative, e sono volti al perseguimento dei seguenti obiettivi: -----

a) il trasferimento delle sedi direzionali, al fine di ridurre il carico urbanistico dei tessuti più centrali e favo-



rire la distribuzione policentrica di tali funzioni; -----

b) il restauro dei complessi e degli edifici speciali con la conferma, la riscoperta e la valorizzazione del loro ruolo storico-morfologico, funzionale e simbolico nella struttura urbana; -----

11. che, ai sensi dell'art. 31 delle NTA del PRG, nei Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue, tra i quali è classificato l'immobile in oggetto, sono consentite, oltre agli interventi meramente conservativi, le seguenti categorie d'intervento trasformativo: RE1, RE2, DR2, DR3, AMP1, AMP2, AMP3; -----

12. che, ai sensi del combinato disposto dell'art. 9, comma 5 e dell'art.25, comma 4, delle NTA del PRG, la categoria d'intervento RE2 consiste nella Ristrutturazione edilizia finalizzata al miglioramento della qualità architettonica e/o all'adeguamento funzionale degli edifici o di parti di essi, con possibilità di aumento della SUL e del Vc (Volume costruito), di frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari, di modificazione della sagoma e dell'aspetto esteriore degli edifici; -----

13. che la categoria della Ristrutturazione edilizia di tipo RE2 è stata ulteriormente specificata e disciplinata nella Circolare della U.O. "Permessi di costruire" di Roma Capitale, prot.n.19137/2012, recante "Circolare esplicativa: gli interventi edilizi e i relativi titoli abilitativi; la di-

disciplina edilizia dopo il decreto-sviluppo 2011", che a sua volta faceva seguita, per la tematica specifica delle categorie d'intervento, alla Circolare della Regione Lazio del 1 dicembre 2004 emanata in applicazione della LR n.12/2004; ---

14. che, ai sensi del combinato disposto dell'art.25, comma 14 e dell'art.31, comma 4, delle NTA del PRG, nei Tessuti T6 di Città storica sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: Abitative; Commerciali, limitatamente alle piccole e medie strutture di vendita; Servizi; Turistico-ricettive; Produttive; Parcheggi non pertinenziali; -----

15. che, ai sensi dell'art.31, comma 3, lett. a), delle NTA del PRG, nell'ambito di interventi di categoria RE2 è possibile convertire i vani accessori delle unità immobiliari e edilizie (fabbricati) in abitazioni, studi professionali e atelier; -----

16. che, ai sensi dell'art.25, comma 6, in tutti i Tessuti di Città storica, salvo eccezioni che non riguardano il Tessuto T6, è possibile operare accorpamenti e frazionamenti di unità immobiliari, senza che le unità immobiliari abitative generate risultino inferiori a 45 mq.; -----

17. che, ai sensi dell'art.25, comma 9, lett. c), delle NTA del PRG, gli interventi di categoria RE2, se estesi a più edifici o lotti contigui, è subordinato all'approvazione di un Piano di recupero, di iniziativa pubblica o privata, o di altro strumento urbanistico esecutivo; -----



*[Handwritten signature]*

18. che, ai sensi dell'art.24, comma 16, delle NTA del PRG,

per gli interventi privati tra gli altri di categoria RE2, che comportino aumento di SUL, il Comune può disporre, a carico dei soggetti attuatori, il ricorso a concorsi di idee o di progettazione, senza il vincolo delle formalità stabilite dal regolamento dei Lavori pubblici; -----

19. che, in conformità e attuazione alle norme citate, la Proprietà, ha ritenuto opportuno indire un "concorso" ad inviti fra studi di progettazione particolarmente qualificati allo scopo di raggiungere un obiettivo di qualità architettonica e ambientale adeguato alle caratteristiche del complesso e del contesto urbano in cui è inserito ponendo particolare attenzione alle facciate esterne dell'edificio ed alla loro contestualizzazione. Il progetto prescelto è stato quello dello studio MAD di Pechino il quale ha proposto un intervento armonico in grado di conferire un'identità unitaria alle varie parti che compongono il progetto, creando un dialogo sia tra corte interna e piano strada, sia tra le nuove facciate e quelle preesistenti della ex chiesa e dell'ex Convento dei Cappuccini; -----

20. che in data 31 marzo 2011, prot. Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Attuazione Strumenti Urbanistici n.25543, ai sensi dell'art.28 della Legge 5 agosto 1978 n.457, è stato presentato il "Piano di recupero di un complesso immobiliare sito in Roma, via Boncompagni",



il progetto prescelto; -----

21. che in data 29 ottobre 2011, prot. Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica, n.25553, sono stati presentati i nuovi tipi del "Piano di recupero di un complesso immobiliare sito in Roma, via Boncompagni"; ----

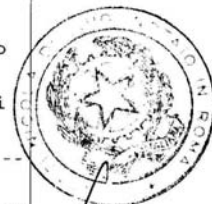
22. che il Piano di Recupero del complesso immobiliare sito in Roma in via Boncompagni, in conformità alle NTA del PRG prima richiamate, prevede la riqualificazione dell'intero isolato, mediante intervento di categoria RE2 esteso a tre unità edilizie, e recante i seguenti parametri essenziali: --

a) Aumento della SUL da mq. 20.002,49 a mq. 23.891,38, con un incremento di mq. 3.888,89, pari al 19,44% (diciannove virgola quarantaquattro per cento) della SUL esistente; -----

b) Nuove destinazioni d'uso: Abitative, per mq. 20.248,81 (pari all'84,75%); Commerciali (piccole strutture di vendita), per mq. 1.627,84 (6,81%); Servizi (servizi alle persone, sportelli bancari, artigianato di servizio, pubblici esercizi), per mq. 2.014,73 (8,43%); -----

c) Modificazione della sagoma, accorpamento e frazionamento delle unità immobiliari, con il limite minimo di 45 mq. di SUL per singola abitazione; -----

23. che il Piano di recupero presentato non ha i requisiti di dettaglio richiesti dall'art.22, comma 3, lett. b), del DPR n.380/2001, ai fini dell'individuazione semplificata del ti-



*[Handwritten signature]*

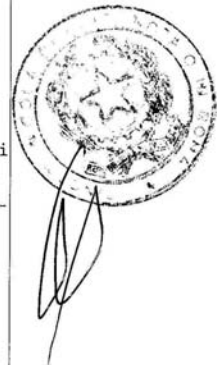
tolo abilitativo, poiché la definizione progettuale è vinco-  
 lante esclusivamente quale sviluppo plano-volumetrico di mas-  
 simo ingombro, mentre gli elaborati di rappresentazione ar-  
 chitettonica hanno mero valore esemplificativo; -----  
 24. che, di conseguenza, la SUL massima prima indicata rap-  
 presenta solo la maggiore quantità derivante dal massimo in-  
 gombro dello sviluppo plano-volumetrico esecutivo, mentre la  
 SUL effettiva da assegnare a livello urbanistico - conside-  
 rando le condizioni limitative di applicazione della catego-  
 ria della Ristrutturazione edilizia - può essere opportuna-  
 mente dimensionata aggiungendo alla SUL esistente (mq 20.000  
 circa) l'incentivo del 10% (dieci per cento) previsto dal-  
 l'art.21, comma 3, delle NTA del PRG, attestandosi quindi,  
 nel complesso, a mq. 22.000; -----  
 25. che l'entità finale della SUL di progetto sarà comunque  
 determinata prima in sede di convenzione urbanistica e poi in  
 sede di formazione e rilascio del titolo abilitativo, sulla  
 base del progetto architettonico definitivo, fermo restando  
 che, in caso di riduzione della SUL assentita a livello urba-  
 nistico, non si darà luogo al trasferimento in altro sito  
 della SUL differenziale, pur consentito dall'art.21, comma 2,  
 delle NTA del PRG; -----  
 26. che, ai sensi del combinato disposto dell'art.24, comma  
 12 e comma 19, il Piano di recupero - oltre che il successivo  
 progetto architettonico - deve essere sottoposto al parere

consultivo della Soprintendenza statale per i beni archit-

tonici e per il paesaggio; -----

27. che, a tal fine, in data 20 dicembre 2011 si è svolta la Conferenza dei Servizi, convocata con prot. 25640 del 29 novembre 2011 dal Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica, avente ad oggetto l'esame istruttorio del "Piano di recupero di un complesso immobiliare sito in Roma, via Boncompagni" prot. 25553 del 28 novembre 2011, in cui gli Uffici del Ministero per i Beni e le Attività Culturali "Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio", "Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per il Comune di Roma", "Soprintendenza Speciale per i Beni Archeologici di Roma - Servizio tutela" hanno espresso parere interlocutorio ed i restanti Uffici partecipanti alla CdS parere favorevole con prescrizioni; -----

28. che a seguito dei pareri interlocutori espressi in sede di Conferenza dei Servizi è stata presentata la documentazione integrativa al "Piano di recupero di un complesso immobiliare sito in Roma, via Boncompagni" al Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio il 17 maggio 2012; al Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per il Comune di



Roma il 18 maggio 2012; al Ministero per i Beni e le Attività

Culturali - Soprintendenza Speciale per i Beni Archeologici  
di Roma - Servizio tutela il 21 maggio 2012; -----  
29. che in data 21 maggio 2012, prot. Dipartimento Program-  
mazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e  
Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica, n.10792,  
sono stati presentati i nuovi tipi del "Piano di recupero di  
un complesso immobiliare sito in Roma, via Boncompagni" e co-  
pia della documentazione integrativa presentata al Ministero  
per i Beni e le Attività Culturali, il tutto in conformità  
alle prescrizioni dei pareri emessi in sede di Conferenza dei  
Servizi composta dai seguenti elaborati: -----  
Elab. 1 - ESTRATTO DI PRG PREVIGENTE -----  
Elab. 2 - ESTRATTO DI PRG VIGENTE -----  
Elab. 3 - ATTUAZIONE DI PRG VIGENTE -----  
Elab. 4 - RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA -----  
Elab. 5 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE -----  
Elab. 6 - RELAZIONE DI PREVISIONE DI MASSIMA DELLE SPESE ----  
Elab. 7 - PLANIMETRIA CATASTALE E PROPRIETÀ -----  
Elab. 8 - CERTIFICATI CATASTALI -----  
Elab. 9 - TIPO DI FRAZIONAMENTO -----  
Elab. 10 INQUADRAMENTO TERRITORIALE -----  
Elab. 11 RELAZIONE SULLA MOBILITÀ -----  
Elab. 12 RETE STRADALE E DISCIPLINE DI TRAFFICO -----  
Elab. 13 STATO DI FATTO AREA D'INTERVENTO -----

Elab. 14 ZONIZZAZIONE SU BASE CATASTALE -----

Elab. 15 PLANIVOLUMETRICO ESECUTIVO -----

Elab. 16 PLANIVOLUMETRICO ESEMPLIFICATIVO -----

Elab. 17 PLANIMETRIA DELLE PREESISTENZE STORICHE E DEI VIN-  
-----  
COLI -----

Elab. 18 STATO DI FATTO IMMOBILI -----

Elab. 19 PROGETTO EDILIZIO POST OPERAM -----

Elab. 20 TIPI EDILIZI POST OPERAM -----

Elab. 21 RELAZIONE GEOLOGICA E VEGETAZIONALE -----

Elab. 22 CATEGORIE DI INTERVENTO -----

Elab. 23 CALCOLO ANALITICO LEGITTIMITA' DELLE PREESISTENZE -  
Elaborati integrativi richiesti in sede di Conferenza di Ser-  
vizi -----

- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA -----

- INDAGINE BIBLIOGRAFICA E DI ARCHIVIO -----

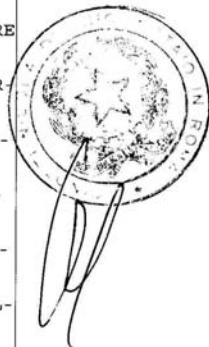
- POSIZIONAMENTO SU FOGLIO CATASTALE DELLE STRUTTURE MURARIE  
E EPOCA ROMANA -----

- POSIZIONE DEI RESTI MURARI DI EPOCA ROMANA SU PLANIMETRIA  
DEL I LIVELLO INTERRATO DELL'EDIFICIO ESISTENTE -----

- STRUTTURE MURARIE DI EPOCA ROMANA - RILIEVO DELLE STRUTTURE  
MURARIE ALL QUOTA DEL PIANO DI CALPESTIO DEL I LIVELLI INTER-  
RATO. PIANTE E SEZIONI -----

- SOVRAPPOSIZIONE RILIEVI ARCHEOLOGICI SU ELABORATO PROGET-  
TUALE -----

- ELABORATO GRAFICO RELATIVO AL POSIZIONAMENTO IN PIANTA DEL-



## LE CISTERNE E DELLE SONDE GEOTERMICHE -----

- RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA -----

- PLANIVOLUMETRICO ESEMPLIFICATIVO -----

30. che a seguito dei pareri positivi con prescrizioni degli Uffici del Ministero per i Beni e le Attività Culturali "Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio", "Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per il Comune di Roma", "Soprintendenza Speciale per i Beni Archeologici di Roma - Servizio tutela" la Conferenza dei Servizi si è conclusa positivamente con Determina Dirigenziale n.553 del 2 agosto 2012 emessa dal Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica; -

31. che il Processo Partecipativo ai sensi della Del C.C. n 57 del 2 marzo 2006, è stato espletato in tutte le sue forme ed il Verbale di Partecipazione dell'assemblea pubblica del 4 ottobre 2012 protocollato con n 24805 il 3/12/2012 dal Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica; -----

32. che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 25, comma 11, delle NTA del PRG, alla SUL aggiuntiva realizzata tramite interventi di categoria RE2 (oltre che di altre categorie), ridotta del 50% (cinquanta per cento) degli incentivi urbanistici di cui all'art. 21, comma 5, si applica il contributo

straordinario di urbanizzazione di cui all'art. 20 delle

stesse NTA; -----

33. che, ai fini del calcolo della SUL aggiuntiva da sottoporre a contributo straordinario, occorre applicare le seguenti specificazioni: -----

- nel computo della SUL esistente, gli spazi elencati nell'art. 4, comma 1, delle NTA del PRG, non devono in ogni caso essere considerati come SUL anche nel caso che eccedano i limiti di estensione fissati dalla stessa norma, fermo restando che possono, in sede di progetto, essere interamente riutilizzati secondo il complesso degli usi originari; le parti che vengono riutilizzate per destinazioni computabili come SUL, costituiscono SUL aggiuntiva; -----

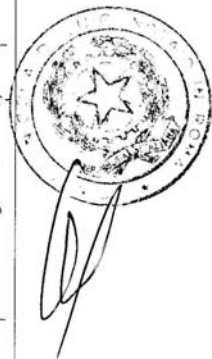
- nel computo della SUL soggetta a contributo straordinario, dalla SUL aggiuntiva deve essere detratto il 5% della SUL esistente, corrispondente al 50% (cinquanta per cento) dell'incentivo previsto dall'art.21 delle NTA del PRG per gli interventi di categoria RE2, sicché la SUL assoggettata a contributo straordinario, stante la SUL massima ammissibile di 22.000 mq., sarà pari a 1.000 mq.; -----

34. che i soggetti promotori hanno prodotto una stima di parte del contributo straordinario dovuto, acquisita dalla U.O.

"Pianificazione urbanistica generale - PRG" del Dipartimento

"Pianificazione e attuazione urbanistica", con prot.n.25818

del 12 marzo 2013; -----



35. che tale stima è stata sottoposta a verifica di congruità

da parte della competente U.O. destinataria, secondo i criteri e le modalità stabilite nella proposta di Deliberazione di Assemblea capitolina recante "Disciplina per la determinazione del contributo straordinario di urbanizzazione", assunta con decisione di Giunta capitolina n. 20 del 1 marzo 2013, ad esito della quale il contributo straordinario dovuto è stato fissato in euro 3.550.190,00, come risulta dalla Nota del medesimo Ufficio trasmessa alla U.O. Città storica con prot.n.QI 32810 del 27 marzo 2013; -----

36. che tale stima è da ritenersi provvisoria in quanto valevole nelle more dell'approvazione della citata deliberazione dell'Assemblea capitolina, fermo restando che la parte privata si è dichiarata disponibile, con atto d'obbligo, a procedere con eventuali conguagli laddove dall'approvazione definitiva della citata deliberazione, laddove eventualmente modificata, dovesse conseguire un maggior importo del contributo straordinario; -----

37. che, riguardo alla destinazione del contributo straordinario, esso dovrà essere riservato prioritariamente alla realizzazione e gestione di un Servizio socio-assistenziale per giovani diversamente abili, di estensione meramente indicativa di mq 275, formalmente richiesta dal Presidente del Municipio Roma I e ritenuta necessaria per il quadrante di riferimento e per l'intero quartiere; -----



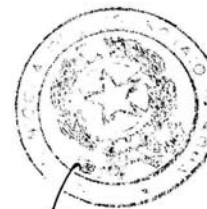
38. che il suddetto Servizio, oltre che dagli Enti pubblici

competenti, potrà essere previsto, realizzato e gestito privatamente a cura e spese del Soggetto attuatore all'interno del Piano di recupero, secondo le condizioni economiche e gestionali che saranno previste in Convenzione, gravando l'eventuale onere di tale obbligazione comunque in sede di rideeterminazione del contributo straordinario, e stimando tale onere, in maniera del tutto indicativa e prudentiale, e nell'ipotesi di locazione a canone convenzionato, in euro 1.000.000,00 (unmilione virgola zero zero), conseguentemente alla ipotetica sottrazione dalla SUL imponibile, dei 275 mq. del Servizio socio-assistenziale; -----

39. che il calcolo degli standard minimi è stato sviluppato sulla base dell'art.7, commi 11 e 12 delle NTA, calcolando il differenziale tra la dotazione teorica dell'intera SUL di progetto e la dotazione teorica dell'intera SUL legittima preesistente a fronte di un aumento di SUL pari a 2.000 mq. e dei cambi di destinazione d'uso previsti dal progetto; -----

40. che la dotazione di parcheggi pubblici risulta soddisfatta in quanto inferiore alla dotazione minima della SUL preesistente; -----

41. che la dotazione differenziale di verde pubblico e servizi pubblici, cumulativamente considerati, e pari a 1.197,40 mq., verrà interamente monetizzata ai sensi e per gli effetti della disciplina della monetizzazione approvata con delibera-



*[Handwritten signature]*

zione di Consiglio comunale n.73/2010 e deliberazione di

Giunta comunale n.115/2011; -----

42. che l'importo relativo alla monetizzazione degli standard urbanistici non reperiti, da corrispondere a Roma capitale, è provvisoriamente stimato in euro 873.641,00 (ottocentosettantatremilaseicentoquarantuno virgola zero zero), fermo restando che l'importo definitivo sarà determinato in sede di convenzione; -----

43. che il contributo sul costo di costruzione è provvisoriamente stimato in euro 1.732.120,00 (unmilionesettecentotrentaduemilacentoveventi virgola zero zero), fermo restando che l'importo definitivo sarà determinato in sede di formazione rilascio del titolo abilitativo; -----

44. che gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, calcolati ai sensi della deliberazione di Assemblea capitolina n.31/2012, sono provvisoriamente determinati in euro 1.768.962,00 (unmilionesettecentosessantottomilanovecentosessantadue virgola zero zero), fermo restando che l'importo definitivo sarà determinato in sede di formazione rilascio del titolo abilitativo; -----

45. che il complesso degli oneri ordinari e straordinari predetti, stimati provvisoriamente in euro 7.924.913,00 (settemilioninovecentoventiquattromilanovecentotredici virgola zero zero), fatta salva la quota destinata al Servizio socio-assistenziale per disabili, a sua volta indicativamente stimata

in euro 1.000.000,00 (unmilione virgola zero zero), dovrà es-

sere utilizzata prioritariamente per la realizzazione di opere pubbliche individuate dalle Deliberazioni di adozione e approvazione del Piano di Recupero stesso; -----

46. che comunque l'individuazione delle opere pubbliche cui destinare gli oneri maturati con il Piano di recupero in oggetto avverrà definitivamente in sede di Piano investimenti di Roma Capitale; -----

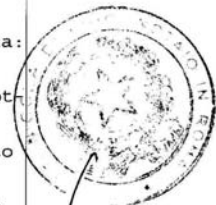
47. che il Fondo si impegna a: -----

- attuare a propria cura e spese il "Piano di recupero di un complesso immobiliare sito in Roma, via Boncompagni" -----  
 - corrispondere a Roma Capitale le seguenti somme, come provvisoriamente determinate dagli uffici competenti del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica. -----

a) a titolo di contributo sul costo di costruzione: l'importo di euro 1.732.120,00 (unmilionesettecentotrentadue milacentoventi/00), fermo restando che l'importo definitivo sarà determinato in sede di formazione rilascio del titolo abilitativo; -----

b) a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria: l'importo di euro 1.768.962,00 (unmilionesettecentosessantotomilanovecentosessantadue/00), fermo restando che l'importo definitivo sarà determinato in sede di formazione rilascio del titolo abilitativo; -----

c) a titolo di monetizzazione degli standard urbanistici non



reperiti: l'importo di Euro 873.641,00 (ottocentosettanta-

tremilaseicentoquarantuno/00) fermo restando che l'importo definitivo sarà determinato in sede di convenzione urbanistica; -----

d) a titolo di contributo straordinario: l'importo di Euro 3.550.190,00 (tremilionicinquecentocinquantamilacentonovanta virgola zero zero), come determinato a seguito di verifica di congruità effettuata dai competenti Uffici capitolini, sulla base della proposta di deliberazione dell'Assemblea capitolina formulata con decisione di Giunta capitolina n.20 del 1° marzo 2013, e nelle more della sua definitiva approvazione, fermo restando che l'importo definitivo sarà determinato in sede di Convenzione urbanistica e fermo restando che, per tali finalità, i soggetti promotori sono impegnati sin d'ora e irrevocabilmente ad accettare eventuali maggiorazioni del contributo straordinario che dovessero scaturire a seguito della definitiva approvazione, con eventuali modifiche, della citata deliberazione capitolina; -----

il complesso degli oneri ordinari e straordinari predetti, detratta la quota destinata al Centro servizi socio-assistenziali, e quindi per un importo provvisoriamente stimato in euro 6.924.913,00 (seimilioninovecentoventiquattromilanovecentotredici/00), dovrà essere utilizzato per la realizzazione delle opere pubbliche individuate dalle Deliberazioni di adozione e approvazione del Piano di Recupero stesso. -----

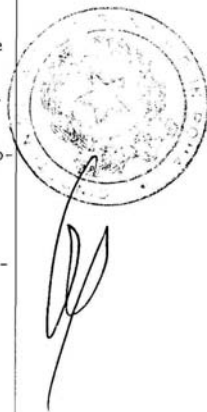
- stipulare con Roma Capitale apposita convenzione per la re-

ciproca regolamentazione dei diritti e degli obblighi inerenti la realizzazione del Progetto in questione, sulla base dei moduli già tipizzati; -----

48. che Roma Capitale ha ritenuto e ritiene che la proposta urbanistica in oggetto ha un rilevante interesse pubblico, dovuto alla riqualificazione del quadrante urbano attraverso la ristrutturazione e valorizzazione dello stesso Immobile oggetto del Piano di Recupero, cui si aggiunge il complesso delle opere pubbliche da finanziare con gli oneri ordinari e straordinari e i conseguenti effetti di riqualificazione urbana e di protezione sociale, questi ultimi derivanti dalla realizzazione della Casa-Famiglia. -----

----- TUTTO CIO' PREMESSO -----

e considerato parte integrante e sostanziale del presente atto, il legale rappresentante di TORRE SGR, comparente, nella qualità sopraindicata dichiara, anche ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, sotto la responsabilità personale del medesimo, consapevole delle conseguenze cui può andare incontro in caso di dichiarazioni rese contenenti dati mendaci, reticenti o non più conformi al vero, di non aver mai ricevuto condanne tali da importare l'applicabilità dell'art.32 quarter del Codice Penale così come da ultimo modificato con legge n.461 del 15 novembre 1993. --  
La Società "TORRE SGR S.P.A.", con sede in Roma come sopra



rappresentata, che d'ora in poi sarà indicata come "società proprietaria e comparente" aderisce senza riserva alcuna a tutte le premesse come sopra delineate che fanno parte integrante del contenuto del presente atto, e di conseguenza, per lei e per i propri successori ed eventuali aventi causa, a qualunque titolo si obbligano irrevocabilmente a stipulare la convenzione urbanistica secondo i contenuti e lo schema generale di convenzione, di seguito riportato, di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n.84 del 1° ottobre 2009, modificata ed integrata dalla delibera dell'Assemblea Capitolina n.70/2011, esecutiva a norma di legge e sue modificazioni, integrazioni ed adeguamenti, anche scaturenti dalla normativa nel frattempo intervenuta (ad es Legge 13 agosto 2010, n.136 - Piano straordinario contro le mafie, nonché delega al Governo in materia di normativa antimafia) ed al protocollo di Intesa tra "Roma Capitale" e "Prefettura di Roma" sottoscritto in data 21 luglio 2011 e comunque alle condizioni e clausole ivi riportate, convenzione urbanistica la quale contemplerà tutti gli impegni ed oneri previsti dal Piano Urbanistico in questione e in premessa sinteticamente delineato ed in particolare. -----

----- I - PARTE GENERALE -----

----- Art. 1 -----

----- Oggetto della convenzione -----

1. Le premesse di cui sopra formano parte integrante e so-

stanziale della presente convenzione. -----

2. La convenzione ha per oggetto la regolamentazione tra i rapporti e delle reciproche obbligazioni tra Roma Capitale e soggetto attuatore, in ordine all'attuazione del "PIANO DI RECUPERO DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN ROMA, VIA BONCOMPAGNI" da realizzarsi nel Municipio I tra via Boncompagni, via Puglie, via Sicilia e via Romagna su una superficie territoriale di ha 0,634 e per una edificabilità di: -----

- SUL pubblica: mq. 0; -----

- SUL di massimo ingombro: mq. 23.891,38; -----

- SUL effettiva ammissibile: mq. 22.000, equivalenti alla SUL

esistente maggiorata dell'incentivo del 10% (dieci per cento), previsto dall'art.21, comma 3, per gli interventi di categoria RE2, e comunque nei limiti delle altre disposizioni;

nel caso la SUL effettiva di progetto, autorizzata in sede di rilascio del titolo abilitativo dovesse risultare inferiore

alla SUL massima, non si dà luogo al trasferimento consentito dall'art.21, comma 2, delle NTA del PRG; -----

3. La disciplina dello specifico intervento è data dalla combinazione delle disposizioni della parte generale e della

parte speciale della presente convenzione, quest'ultima relativamente alle clausole riferite alla tipologia di intervento espressamente regolato. -----

4. Nel caso di discordanza tra le clausole della parte generale e quelle della parte speciale prevalgono, in funzione



del criterio di specialità, queste ultime. -----

5. Per gli aspetti del rapporto non espressamente regolati dalle clausole della presente convenzione si applicano le norme di legge regolanti la materia edilizia ed urbanistica, nonché le disposizioni del codice civile. -----

----- Art. 2 -----

----- Allegati alla convenzione -----

1. Formano parte integrante della presente convenzione, in quanto in essa richiamati ed alla stessa allegati, avendo efficacia vincolante per le parti, i seguenti atti e documenti:

- gli elaborati grafici che individuano le aree oggetto di convenzione, e precisamente: -----

Elab. 1 - ESTRATTO DI PRG PREVIGENTE -----

Elab. 2 - ESTRATTO DI PRG VIGENTE -----

Elab. 3 - ATTUAZIONE DI PRG VIGENTE -----

Elab. 4 - RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA -----

Elab. 5 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE -----

Elab. 6 - RELAZIONE DI PREVISIONE DI MASSIMA DELLE SPESE ----

Elab. 6bis PERIZIA ESSEVERATA SULLA DEFINIZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO PRODOTTO DALL'INIZIATIVA PROT. DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA DEL 30/12/2012, N.9854 -----

Elab. 6ter PERIZIA ESSEVERATA SULLA DEFINIZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO PRODOTTO DALL'INIZIATIVA PROT. DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA - DIREZIONE PRO-



## GRAMMAZIONE E PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO - U.O. CITTÀ STO-

RICA DEL 7/03/2013 -----

Elab. 7 - PLANIMETRIA CATASTALE E PROPRIETÀ -----

Elab. 8 - CERTIFICATI CATASTALI -----

Elab. 9 - TIPO DI FRAZIONAMENTO -----

Elab. 10 INQUADRAMENTO TERRITORIALE -----

Elab. 11 RELAZIONE SULLA MOBILITÀ -----

Elab. 12 RETE STRADALE E DISCIPLINE DI TRAFFICO -----

Elab. 13 STATO DI FATTO AREA D'INTERVENTO -----

Elab. 14 ZONIZZAZIONE SU BASE CATASTALE -----

Elab. 15 PLANIVOLUMETRICO ESECUTIVO -----

Elab. 16 PLANIVOLUMETRICO ESEMPLIFICATIVO -----

Elab. 17 PLANIMETRIA DELLE PREESISTENZE STORICHE E DEI -----

----- VINCOLI -----

Elab. 18 STATO DI FATTO IMMOBILI -----

Elab. 19 PROGETTO EDILIZIO POST OPERAM -----

Elab. 20 TIPI EDILIZI POST OPERAM -----

Elab. 21 RELAZIONE GEOLOGICA E VEGETAZIONALE -----

Elab. 22 CATEGORIE DI INTERVENTO -----

Elab. 23 CALCOLO ANALITICO LEGITTIMITA' DELLE PREESISTENZE -----

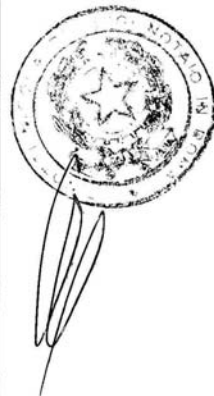
All. 24 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA -----

All. 25 INDAGINE BIBLIOGRAFICA E DI ARCHIVIO -----

All. 26 POSIZIONAMENTO SU FOGLIO CATASTALE DELLE STRUTTURE

MURARIE E EPOCA ROMANA -----

All. 27 POSIZIONE DEI RESTI MURARI DI EPOCA ROMANA SU PLANI-



METRIA DEL I LIVELLO INTERRATO DELL'EDIFICIO ESISTENTE -----

All. 28 STRUTTURE MURARIE DI EPOCA ROMANA - RILIEVO DELLE  
STRUTTURE MURARIE ALL QUOTA DEL PIANO DI CALPESTIO DEL I LI-  
VELLI INTERRATO. PIANTE E SEZIONI -----

All. 29 SOVRAPPOSIZIONE RILIEVI ARCHEOLOGICI SU ELABORATO  
PROGETTUALE -----

All. 30 ELABORATO GRAFICO RELATIVO AL POSIZIONAMENTO IN PIAN-  
TA DELLE CISTERNE E DELLE SONDE GEOTERMICHE -----

-RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA coincidente con l'elab.4; ---

-PLANIVOLUMETRICO ESEMPLIFICATIVO coincidente con l'elab.16;

-gli elaborati e le N.T.A. dello specifico strumento urbani-  
stico-attuativo; -----

-eventuali delibere dell'Amministrazione Capitolina o di al-  
tri organi competenti richiamate nelle premesse -----

----- Art. 3 -----

----- Azionamento -----

1. Destinazioni d'uso consentite: -----

- Abitative, fino ad un massimo dell'85% (ottantacinque per  
cento); -----

- Commerciali, limitatamente alle piccole strutture di vendi-  
ta; -----

- Servizi, con esclusione dei servizi a CU/a. -----

2. La superficie complessiva dell'intervento urbanistico og-  
getto della presente convenzione, come riportato negli ela-  
borati grafici allegati, è articolata nel seguente comparto

fondario misto: -----

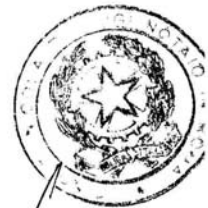
Totale per superficie privata Ha 0,634 mq 6.340; -----

Totale per superficie pubblica Ha 0 mq. 0; -----

con la seguente ripartizione per destinazioni d'uso con riferimento alla superficie utile lorda di massimo ingombro di mq 23.891,38: -----

- Sportelli bancari, mq. 272,92; -----
- Piccole strutture di vendita, mq. 1.627,84; -----
- Servizi alle persone: sociali - assistenziali, mq. 273,93;
- Servizi alle persone: fitness, mq. 612,40; -----
- Abitazioni singole (ex Residence), mq. 2.931,79; -----
- Abitazioni singole, mq. 17.317,02; -----
- Artigianato di servizio, mq. 474,98; -----
- Pubblici esercizi (bar, ristorante), mq. 380,50. -----

3. E' consentito suddividere, ai fini della relativa edificazione e per quanto attiene alle opere di urbanizzazione nel loro complesso, l'ambito d'intervento in unità minime, purché ciascuna sia dotata di autonomia funzionale urbanistica e purché resti invariato il perimetro globale. In tal caso, i dati complessivi sopra indicati per l'intero ambito di intervento dovranno essere ugualmente disaggregati per ogni unità minima, precisando le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e le eventuali ulteriori opere. Qualora la parte privata si avvalga della relativa facoltà, la suddivisione autorizzata dalla amministrazione capitolina è quella risul-



*[Handwritten signature]*

tante dagli elaborati allegati alla presente convenzione. ---

4. Per autonomia funzionale urbanistica si intende la presenza di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella quantità necessaria a soddisfare la dotazione di standard della singola unità minima, nonché la presenza di infrastrutture di mobilità e di servizio idonee a garantire il collegamento organico dell'unità stessa con la restante parte dell'ambito e con le reti già esistenti esterne al perimetro dell'ambito in questione. -----

5. La suddivisione dell'intervento per unità minime eseguita al momento della stipula della convenzione potrà essere modificata anche successivamente, dietro autorizzazione dell'ufficio della amministrazione capitolina responsabile dello specifico programma urbanistico, purché resti garantito il rispetto dei requisiti di cui al comma 2. -----

6. Prescrizioni particolari: sono consentiti accorpamenti e frazionamenti delle unità immobiliari, fatto salvo il limite minimo di 45 mq per le abitazioni singole; è consentito il riuso dei locali tecnici e degli spazi accessori chiusi (con esclusione di impianti e macchinari esterni) ad abitazioni, atelier e studi professionali, nel rispetto delle norme regolamentari in materia edilizia, igienico-sanitaria, sismica, bio-climatica; è consentita la modificazione della sagoma, fermi restando i limiti posti dalla categoria d'intervento per il riuso degli spazi emergenti dal'estradosso del solaio

di copertura. -----

----- Art. 4 -----

----- Individuazione delle aree -----

1. Le aree dell'intervento urbanistico oggetto del presente atto costituiscono una superficie di mq 6.340 catastali: ---  
 a) area di complessivi mq.6.340, distinta in catasto terreni di Roma Capitale, al Foglio 473, particella 47; -----  
 - che le aree interessate dal programma urbanistico in questione, in base alle previsioni del PRG vigente ricadono in Città storica - Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue (T6). -----

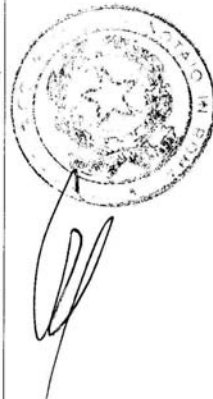
----- Art. 5 -----

----- Nomina rappresentante -----

1. Nei rapporti con il Comune derivanti o comunque connessi alla esecuzione della presente convenzione, i componenti nominano loro unico rappresentante il Sig. -----  
 con domicilio eletto in ----- , Via-----  
 al quale, con il presente atto, sono conferiti tutti i necessari poteri di agire in nome e per conto loro. -----  
 2. Il soggetto nominato potrà comunque compiere tutte le operazioni che si rendessero utili, necessarie od opportune per i fini di cui sopra e richieste dalla vigente normativa in materia, anche se qui non espressamente richiamate. -----

----- Art. 6 -----

----- Obblighi della componente privata -----



1. Il Comparsente privato, secondo le modalità stabilite dalle

vigenti disposizioni in materia nonché dai successivi articoli della presente convenzione, si obbliga a: -----

a. corrispondere il contributo relativo al costo di costruzione; -----

b. corrispondere il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione; -----

c. corrispondere il contributo straordinario; -----

d. corrispondere gli oneri a fronte delle aree a standard non reperite; -----

e. destinare al piano terra un unità immobiliare di circa 275 mq. a "Servizi alla persona sociali -assistenziali" il cui utilizzo e gestione deve essere disciplinato in forma di edilizia a canone sociale. -----

----- Art. 7 -----

-- Determinazione e corresponsione del contributo relativo --

----- al costo di costruzione -----

1. Il contributo relativo al costo di costruzione della SUL effettiva ammissibile è quantificato provvisoriamente in Euro 1.732.120,00 (unmilionesettecentotrentaduemilacentoveventi/00), fermo restando che il calcolo definitivo sarà effettuato in sede di formazione e rilascio del titolo abilitativo, sulla base della effettiva SUL di progetto; -----

2. Detto contributo sarà definitivamente calcolato all'atto del rilascio del titolo abilitativo e corrisposto in unica

soluzione o in più rate secondo le modalità stabilite dal Co-

mune con apposita delibera, in questo ultimo caso con idonea prestazione di garanzia a copertura dell'obbligo di effettuare i successivi pagamenti. -----

----- Art. 8 -----

Determinazione, corresponsione degli oneri di urbanizzazione

1. Il contributo di urbanizzazione dovuto a norma di legge, determinato in base alla SUL effettiva ammissibile è quantificato provvisoriamente in Euro 1.768.962,00 (unmilionesettecentosessantottomilanovecentosessantadue/00), fermo restando che il calcolo definitivo sarà effettuato in sede di formazione e rilascio del titolo abilitativo, sulla base della effettiva SUL di progetto. -----

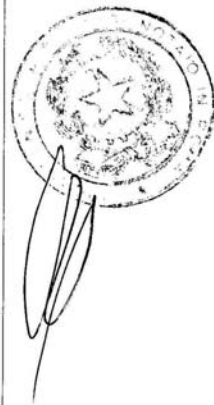
2. Le somme così come determinate saranno versate a cura della comparente privata presso la Tesoreria capitolina all'atto del rilascio del permesso di costruire, in unica soluzione o in più rate secondo le modalità stabilite dal Comune con apposita delibera, in questo ultimo caso con idonea prestazione di garanzia a copertura dell'obbligo di effettuare i successivi pagamenti. -----

----- Art. 9 -----

----- Determinazione, corresponsione del contributo -----

----- straordinario e di altri oneri -----

1. Il contributo straordinario è stato determinato a seguito di verifica di congruità effettuata dai competenti Uffici ca-



pitolini, sulla base della proposta di deliberazione dell'Assemblea capitolina formulata con decisione di Giunta capitolina n.20 del 1° marzo 2013, e nelle more della sua definitiva approvazione, ed espresso con "Parere di congruità per la determinazione del contributo straordinario di urbanizzazione di cui all'art.20 delle NTA del PRG vigente e all'art. 14, comma 16, lett.f) della legge 30.07.2010 n.122 - Piano di Recupero sito in Roma in via Boncompagni" prot. Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Pianificazione Urbanistica Generale - P.R.G., n. 32819, del 27 marzo 2013. -

2. Il contributo straordinario della SUL effettiva ammissibile, è individuato in Euro 3.550.190,00; -----

3. Il predetto contributo straordinario sarà destinato prioritariamente alla realizzazione e gestione di un Centro servizi socio-assistenziali per giovani diversamente abili, o altre categorie protette, formalmente richiesta dal Presidente del Municipio Roma I e ritenuta necessaria per il quadrante di riferimento e per l'intero quartiere; -----

4. il suddetto Centro-servizi, oltre che dagli Enti pubblici competenti, potrà essere previsto e realizzato privatamente dal Soggetto attuatore all'interno del Piano di recupero, secondo le condizioni gestionali ed economiche previste, gravando l'onere di tale obbligazione del contributo straordinario; onere stimato in euro 1.000.000,00 (unmilione/00), se-



condo i criteri esposti nelle premesse; -----

5. A titolo di monetizzazione degli standard minimi non reperiti, sviluppato sulla base dell'art. 7, commi 11 e 12 delle NTA, calcolando il differenziale tra la dotazione teorica dell'intera SUL effettiva ammissibile e la dotazione teorica dell'intera Sul legittima preesistente, qualora dovuto, la comparente privata versa, contestualmente alla stipula della presente convenzione, la somma di Euro 873.641,00 (ottocentosettantatremilaseicentoquarantuno virgola zero zero). -----

----- Art. 10 -----

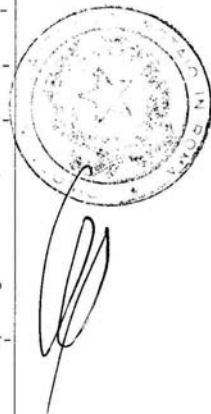
----- Realizzazione Opere Pubbliche -----

1. Il complesso degli oneri ordinari e straordinari predetti, detratta la quota destinata al Centro servizi socio-assistenziali, e quindi per un importo provvisoriamente stimato in Euro 6.924.913,00 (seimilioninovecentoventiquattromilanovecentotredici virgola zero zero), dovrà essere utilizzato per la realizzazione delle opere pubbliche individuate dalle Deliberazioni di adozione e approvazione del Piano di Recupero stesso. -----

----- Art. 11 -----

----- Tempi di attuazione della edificazione -----

1. Il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato al pagamento del contributo relativo al costo di costruzione, agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, al contributo straordinario e monetizzazione standard non reperiti nei ter-



mini e con le modalità adottati dall'amministrazione capito-

lina, calcolato sull'intero edificio oggetto del titolo e all'avvenuto assolvimento degli obblighi di garanzia previsti dal successivo articolo 22. -----

4. Qualora l'attuazione del comprensorio avvenga per unità minime d'intervento, l'edificazione privata si attuerà anche per unità minima di intervento come individuata negli elaborati grafici allegati, negli stessi tempi, con le stesse modalità e con le medesime condizioni di cui ai commi precedenti. -----

----- Art. 12 -----

----- Rinvenimenti archeologici -----

1. I componenti si obbligano a comunicare tempestivamente alla Sovrintendenza capitolina e alla Soprintendenza Archeologica la data di inizio delle lavorazioni di sterro delle opere di urbanizzazione ed edilizie di tutto il comprensorio. --

2. Qualora nel corso dei lavori venissero alla luce resti di interesse archeologico, questi dovranno essere immediatamente comunicati ad entrambi gli uffici preposti alla tutela, le prescrizioni dei quali dovranno essere fedelmente seguite nella prosecuzione dei lavori. -----

3. Ferma restando l'alea gravante sulla parte privata relativamente alla responsabilità del progetto da essa redatto, se la natura e l'entità dei ritrovamenti dovessero determinare una modifica dell'assetto progettuale del comprensorio, le

consequenti variazioni progettuali dovranno essere approvate

dall'amministrazione capitolina, e le eventuali connesse modifiche alla presente convenzione saranno concordate tra le parti. -----

----- Art. 13 -----

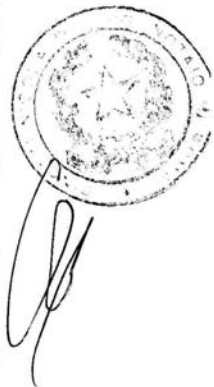
-- Trasferimento a terzi delle aree edificabili e adesione --  
----- degli acquirenti alla convenzione. -----

1. In caso di trasferimento a terzi delle aree oggetto del presente intervento urbanistico prima del termine di cui all'art. 24 l'acquirente subentra al venditore nei diritti e negli obblighi derivanti dalla presente convenzione. Pertanto, nell'atto di trasferimento la seguente clausola: -----

- "L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione stipulata dall'alienante con Roma Capitale in data ... e trascritta il ....., e di subentrare nei diritti e nei doveri stabiliti in capo al venditore, obbligandosi ad adempiere a tutte le obbligazioni non ancora adempiute o non correttamente eseguite"; -----

2. Il trasferimento delle aree oggetto della presente convenzione dovrà essere comunicato alla amministrazione capitolina a cura della parte più diligente inviando a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno copia autentica dell'atto di trasferimento e della relativa nota di trascrizione. -----

3. L'inosservanza degli obblighi di cui ai precedenti commi 1



e 2 comporta la mancata liberazione dell'alienante dalle ob-

bligazioni assunte nei confronti dell'amministrazione, e la sua conseguente responsabilità in solido con l'acquirente. --

----- Art. 14 -----

----- Garanzie -----

1. A garanzia dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi assunti con la presente convenzione la comparente privata si obbliga a prestare le garanzie previste dai seguenti commi. -

2. A garanzia della corretta e puntuale versamento degli oneri di urbanizzazione primaria, la parte privata, al rilascio dei titoli abilitativi di cui al precedente comma 19, comma 1, lett. a), presta fideiussione per un importo pari al valore degli oneri di urbanizzazione primaria di cui all'art.8. -

3. A garanzia del corretto e puntuale versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria assunte con la presente convenzione, la parte privata presta fideiussione per un importo pari al valore degli oneri di urbanizzazione secondaria di cui all'art. 8. -----

In adempimento della relativa obbligazione, la parte privata presta, contestualmente alla firma della presente convenzione le seguenti polizze fideiussorie che vengono accettate dalla amministrazione capitolina. -----

-----  
-----  
-----

4. A garanzia del corretto e puntuale versamento del contributo straordinario e della monetizzazione degli standard non reperiti assunto con la presente convenzione, la parte privata presta fideiussione per un importo pari al valore degli stessi desunti dal quadro economico dell'intervento, con validità dalla data di stipula della presente convenzione. ----

5. Tutte le fideiussioni previste dal presente articolo devono essere rilasciate da istituto bancario o assicurativo, e le relative polizze devono prevedere l'escussione a prima richiesta da parte dell'amministrazione capitolina, la esclusione del beneficio di cui all'art. 1944 del codice civile, nonché la rinuncia da parte del garante ad avvalersi dell'eccezione di decadenza di cui all'art. 1957 del codice civile.

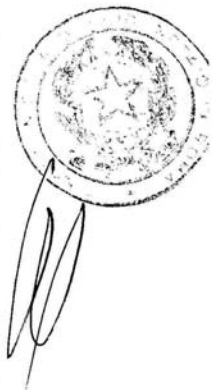
6. Gli importi garantiti a norma dei commi precedenti devono essere resi attuali dalla parte privata mediante aggiornamento biennale secondo indici ISTAT. -----

7. La parte privata si impegna a reintegrare in tutto in parte fino a ricostituirle nell'importo dovuto le garanzie fideiussorie nel caso in cui esse siano state escusse dall'amministrazione a causa di inadempimento. -----

----- Art. 15 -----

----- Vigilanza -----

1. A supporto degli uffici capitolini deputati al controllo sul puntuale adempimento degli obblighi assunti con la presente convenzione, sarà nominata dalla amministrazione senza



oneri per la parte privata una apposita commissione di vigi-

lanza composta da tre membri. -----

2. La commissione di vigilanza ha facoltà di acquisire copia degli atti delle procedure di affidamento delle opere, nonché di accedere al cantiere in qualunque momento, previa opportuna intesa con la parte privata. -----

3. Le osservazioni ed i rilievi della stessa saranno comunicati alla comparente e all'ufficio capitolina, al fine dell'individuazione delle soluzioni più idonee sotto il profilo tecnico, amministrativo ed economico, ferme restando in capo alla medesima comparente le responsabilità connesse alla puntuale esecuzione dei lavori. -----

----- Art. 16 -----

----- Inadempimento e risoluzione -----

1. In caso di grave inadempimento da parte del soggetto privato ad una qualsiasi delle clausole della presente convenzione il Comune ha facoltà di risolvere la presente convenzione, e di ottenere il risarcimento dei danni eventualmente subiti, avvalendosi ove possibile delle fideiussioni prestate dalla parte privata. -----

2. Costituiscono ipotesi di risoluzione di diritto della presente convenzione: -----

a) il ritardo, imputabile alla parte privata, di oltre due anni rispetto al termine di esecuzione della presente convenzione di cui al successivo art.24; -----

b) le reiterate e gravi violazioni delle clausole contenute

nella presente convenzione; -----  
 la violazione dell'obbligo di cui all'art.17, comma 2, della  
 presente convenzione. -----

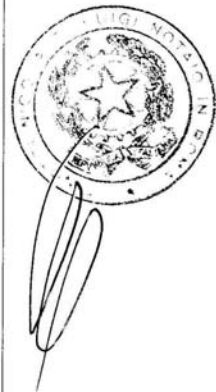
3. Constatato, anche a seguito di relazione della commissione  
 di vigilanza, l'inadempimento del privato, l'amministrazione  
 procede alla contestazione assegnando termine non inferiore a  
 trenta giorni per le deduzioni e le giustificazioni della  
 parte privata; nei casi più gravi l'amministrazione può sos-  
 pendere la esecuzione dei lavori ed il procedimento per il  
 rilascio dei titoli abilitativi. -----

4. La risoluzione di diritto comporterà la perdita di tutti i  
 diritti derivanti dalla convenzione alla componente privata,  
 determinando altresì l'acquisizione di diritto da parte del  
 Comune della piena proprietà e disponibilità delle opere, ma-  
 nufatti ed impianti ritenuti suscettibili di soddisfare il  
 pubblico interesse ad insindacabile giudizio della ammini-  
 strazione, senza alcun obbligo da parte del Comune medesimo a  
 compensi o rimborsi di qualsiasi natura e salvo, in ogni ca-  
 so, il risarcimento dei danni. -----

----- Art. 17 -----

----- Durata della convenzione. Proroghe -----

1. La presente convenzione scadrà al termine di ... anni de-  
 correnti dalla data di esecutività della medesima. salvo che  
 le parti, in qualunque momento prima della scadenza, non si



accordino di prorogarla con eventuali modifiche ed integrazioni, per un ulteriore periodo di tempo. -----

2. Il termine previsto dal comma precedente può altresì essere prorogato dall'ufficio dell'amministrazione preposto al singolo intervento, su istanza della parte privata, in caso di situazioni indipendenti dalla volontà o responsabilità della stessa parte privata che abbiano ritardato o temporaneamente impedito il puntuale adempimento. -----

----- Art. 18 -----

----- Formalità e regime fiscale -----

1. La presente convenzione sarà registrata come per legge e trascritta integralmente in tutti i suoi 18 (diciotto) articoli a cura della parte stipulante privata. -----

2. Le spese di stipulazione del presente atto e le sue conseguenti di pubblicità e fiscali sono a carico della comparente privata . Sono altresì a carico della parte privata le spese relative agli atti di cessione previsti dal presente atto, le spese di picchettazione e misurazione e misurazione delle aree, nonché le spese di frazionamento catastale. -----

----- Art. 19 -----

----- Efficacia -----

Ai sensi dell'art. 11, comma 2, del DPR 30 luglio 1998 n.252, l'efficacia della presente convenzione è risolutivamente condizionata all'accertamento, desunto dalle informazioni rilasciate dalla competente Prefettura, dell'esistenza a carico



della parte privata (originaria o subentrante) di una delle  
cause di decadenza o sospensione previste dall'art.10 della  
legge 31 maggio 1965 n.575 o dall'esistenza di tentativi di  
infiltrazione mafiosa di cui all'art.4 del decreto legisla-  
tivo 8 agosto 1994 n.440. -----

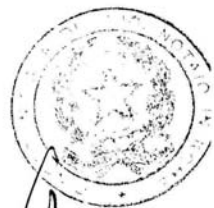
---- Il comparente mi dispensa dalla lettura dell'allegato,  
dichiarando di averne già preso conoscenza. -----

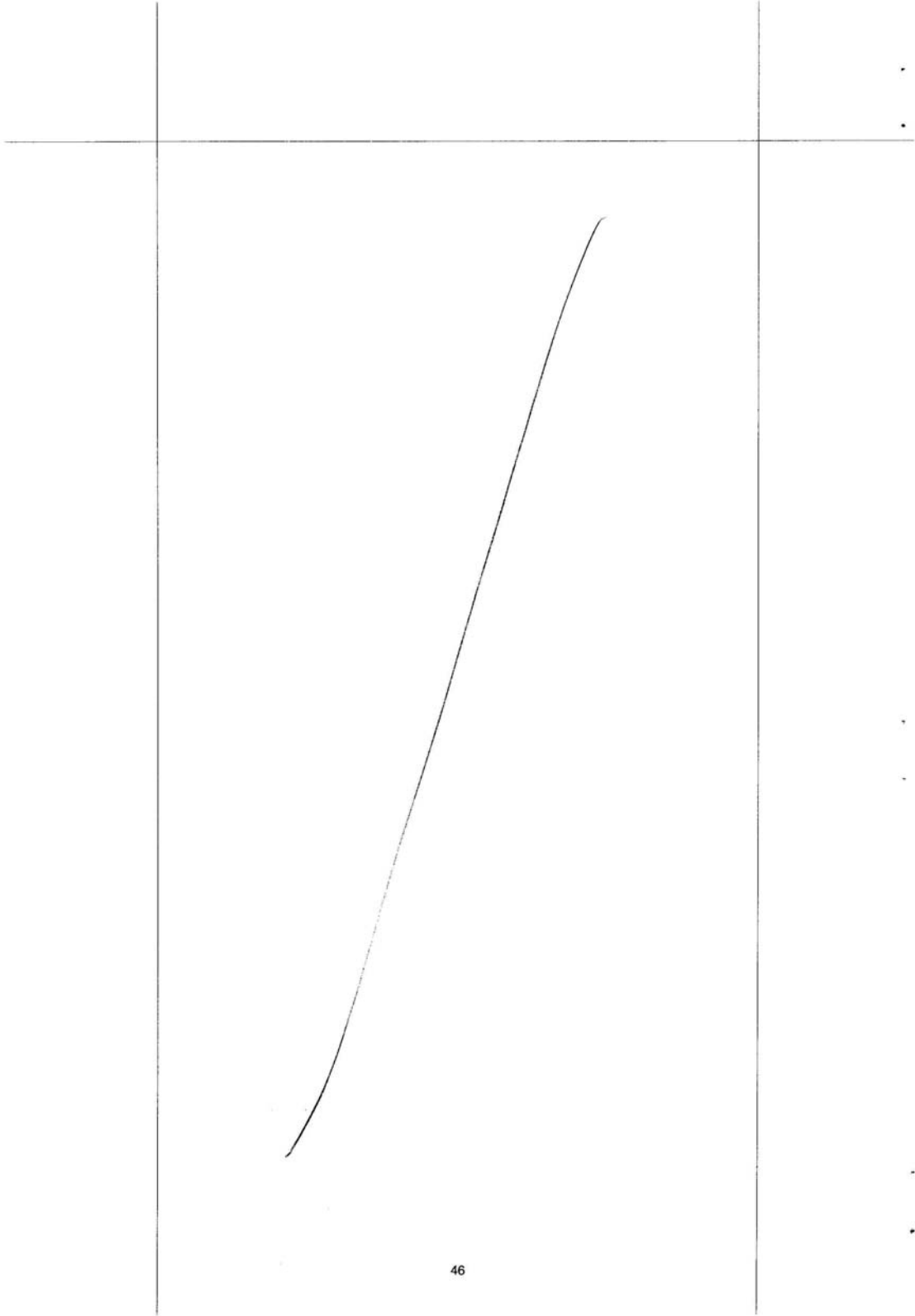
--- Richiesto io Notaio ho redatto il presente atto, scritto  
da persona di mia fiducia con strumenti di tecnologia infor-  
matica ed in parte di mia mano in dodici fogli, di cui ho da-  
to lettura al comparente, il quale, da me interpellato, lo  
conferma ed approva e con me Notaio lo sottoscrive e lo  
firma a margine alle ore dieci.-----

---- Scritto in quarantacinque pagine intere e quanto fin qui  
della quarantaseiesima. -----

F.to: Francesco Colasanti -----

" : Nicola Cinotti Notaio -----



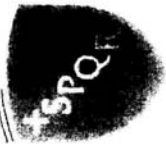


LAB. 6 TER. DEL. REP. 102463/55478

**ROMA CAPITALE**

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica  
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio

MUNICIPIO



**PIANO DI RECUPERO  
DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE  
SITO IN ROMA, VIA BONCOMPAGNI  
ART. 28 L. 457/78**

PROPRIETA':  
Fondo UniCredito Immobiliare Uno

Torre SGR S.p.A.

PROPONENTI:  
Torre SGR S.p.A.

Torre SGR S.p.A.

RESPONSABILE TECNICO:  
Dr. Ing. Giuseppe de Leo

*Giuseppe de Leo*



ELABORATO

**A**

**PERIZIA ASSEVERATA SULLA DEFINIZIONE DEL CONTRIBUTO  
STRAORDINARIO PRODOTTO DALL'INIZIATIVA**

## INDICE

1. PREMESSA – FINALITA' DELLA STIMA	pag. 2
2. LIMITI DELL'INDAGINE	pag. 3
3. AMBITO DI UTILIZZO DEL RAPPORTO	pag. 4
4. ELENCO DEGLI ALLEGATI	pag. 4
5. ASPETTI DEMOGRAFICI	pag. 5
6. IL QUADRO ECONOMICO LOCALE	pag. 9
7. IL MERCATO IMMOBILIARE: LE ABITAZIONI	pag. 20
8. IL MERCATO IMMOBILIARE: GLI IMMOBILI D'IMPRESA	pag. 35
9. CONSIDERAZIONI DI SINTESI - ANALISI SOCIOECONOMICA - MERCATO IMMOBILIARE	pag. 44
10. UBICAZIONE DELL'INIZIATIVA - CARATTERISTICHE DI ZONA	pag. 47
11. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO	pag. 48
12. DATI CATASTALI	pag. 51
13. NOTA METODOLOGICA	pag. 51
13.1 METODO REDDITUALE DEI FLUSSI DI CASSA (DISCOUNTED CASH FLOW) – CONTEGGI DI STIMA	pag. 52
14. DETERMINAZIONE CONTRIBUTO STRAORDINARIO SUL AGGIUNTIVA	pag. 63
15. ALLEGATI	pag. 64



N

### 1. **PREMESSA – FINALITA' DELLA STIMA**

d.L. engineering è stata incaricata da **TORRE SGR – Fondo U.I.U.** di effettuare la valutazione alla data attuale (Marzo 2013) del contributo straordinario prodotto dalla SUL (Superficie Utile Lorda) aggiuntiva residenziale derivante dal Piano di Recupero che prevede la ristrutturazione edilizia con ampliamento dell'edificio in Roma alla Via Boncompagni.

In particolare verrà identificato il plusvalore dell'immobile, ottenuto come differenza tra i potenziali ricavi prodotti dalla vendita della SUL aggiuntiva realizzata, e i probabili costi necessari alla esecuzione dell'iniziativa (costo di costruzione, oneri concessori, spese tecniche, oneri finanziari, costi di gestione, utile dell'operatore economico), tenendo in debita considerazione i tempi necessari all'attuazione dello sviluppo.

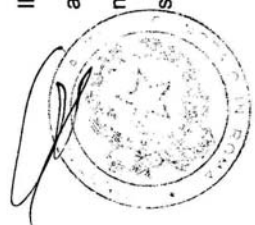
I dati caratteristici presi a riferimento nella presente stima risultano:

SUL aggiuntiva ammissibile mq 2.000,00

SUL aggiuntiva oggetto di Contributo Straordinario (SUL AMP - 0,5 x 10% SUL RE) mq 1.000,00

Il calcolo della SUL aggiuntiva oggetto di Contributo Straordinario è stato effettuato sulla base di quanto previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del Piano Regolatore Generale di Roma 2008 art.25 c.11, art.20 c.5 lett.a) e art.20 c.5 lett.e).

Il valore all'attualità del contributo straordinario ricercato, terrà conto di tempi di progettazione e definizione procedure autorizzative, di tempi e costi necessari alla costruzione ed infine di tempi di commercializzazione e sarà quindi desunto nell'ipotesi che costi, ricavi e valori immobiliari, nel periodo di durata del processo di sviluppo, possano essere influenzati solo dall'attuale trend inflazionistico (2,0%) e non subiscano brusche oscillazioni.



Ulteriore condizione essenziale ai fini della attendibilità della stima è che l'attuazione dell'iniziativa non si discosti sensibilmente dal programma temporale di sviluppo che verrà ricostruito.

Per l'espletamento dell'incarico si è proceduto ad indagini di mercato immobiliare e raccolta di quotazioni parametriche, come meglio specificato nel prosieguo.

Per d.l.L. Engineering la responsabilità tecnico-scientifica del lavoro è affidata al Dr.Ing.Giuseppe de Leo.

## **2. LIMITI DELL'INDAGINE**

La presente relazione di stima viene effettuata in base a documentazione fornita dalla Committente.

In particolare ulteriori approfondimenti potranno essere effettuati in relazione ai seguenti aspetti:

- I dati di consistenza sono stati desunti da documentazione fornita.
- Le planimetrie sono da intendersi soltanto quale ausilio per rappresentare la proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale è stato predisposto utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.
- Non è stato eseguito alcun accertamento di carattere ambientale.
- Il giudizio estimativo esclude l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali.
- Non sono stati eseguiti accertamenti circa il diritto di proprietà, se lo stesso sia esercitato nell'ambito dei confini e che non esista violazione del diritto di proprietà altrui né sconfinamento.



d.l. engineering

- Sono stati trascurati gli aspetti di carattere legale, fiscale e finanziario.
- Le quotazioni parametriche raccolte sono distintive del mercato immobiliare in esame alla data del rapporto senza escludere la presenza di ulteriori valori di picco, stante la volatilità attuale del mercato.

### 3. AMBITO DI UTILIZZO DEL RAPPORTO

Il presente rapporto è destinato esclusivamente al Committente, escludendo qualunque utilizzo per citazione, pubblicazione, riproduzione, in assenza di espressa autorizzazione della Società scrivente.

### 4. ELENCO DEGLI ALLEGATI

- 1) Localizzazione;
- 2) Visure catastali;
- 3) Post Operam planimetrie di Piano;
- 4) Quotazioni Osservatorio OMI/indagini speditive;
- 5) Costi parametrici da prezzari;
- 6) Estratti normative di riferimento.



d.l. argomvini

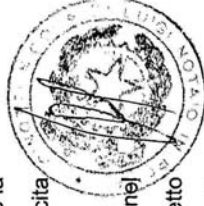
5. ASPETTI DEMOGRAFICI

EVOLUZIONE RECENTE DELLA POPOLAZIONE E DELLE FAMIGLIE

	Tavola A1			Tavola A2				
	Evoluzione della popolazione			Evoluzione delle famiglie				
	2011	2001	Variaz. % 01-11	Incremento medio annuo	2011	2001	Variaz. % 01-11	Incremento medio annuo
Italia	60.626.442	56.993.742	6,4	363.270	25.175.793	22.317.844	12,8	285.795
Lazio	5.728.688	5.117.075	12,0	61.161	2.352.300	2.031.238	15,8	32.106
Roma provincia	4.194.068	3.704.396	13,2	48.967	1.720.780	1.489.411	15,5	23.137
Roma capoluogo	2.761.477	2.545.860	8,5	21.562	1.126.000	1.034.271	8,9	9.173

Fonte: Elaborazione su dati ISTAT

Nel 2011 a Roma sono stati registrati all'anagrafe oltre 2,76 milioni di residenti, pari al 48,2% della popolazione del Lazio e al 65,8% di quella della provincia. Nel corso degli anni 2000 si è invertito il trend discendente iniziato negli anni '80 e la popolazione ha ripreso a crescere con incrementi medi pari a circa 21.500 nuovi residenti all'anno, con tassi di crescita sensibilmente superiori alla media italiana sia con riferimento all'ambito comunale, ma anche provinciale e regionale. Le famiglie residenti nel comune capoluogo ammontano a poco più di 1,100 milioni di nuclei e la loro crescita, nel periodo 2001-2011, è dello 0,9% in media annua, equivalente a quasi 9.200 nuove famiglie all'anno. Rispetto all'evoluzione storica di questo indicatore demografico, gli anni 2000 si sono allineati con i tassi di crescita propri degli anni '80, dopo un periodo (gli anni '90) di bassi livelli di crescita ma, a differenza della provincia e della regione e, più in generale dell'Italia nel complesso, nel Comune di Roma le famiglie tendono a crescere meno.



M



**Evoluzione demografica Comune di Roma Tav.A3**

Periodi	Incremento medio annuo di popolazione	Incremento medio annuo di famiglie
1951-1961	53.641	16.505
1961-1971	59.383	23.514
1971-1981	5.827	11.206
1981-1991	-10.635	9.345
1991-2001	-18.710	2.046
2001-2011	21.562	9.173

Fonte: Elaborazione su dati ISTAT.

Quindi i fenomeni di riduzione della dimensione media del nucleo familiare, la crescita degli immigrati e quella delle nuove famiglie italiane, frutto dell'onda demografica dei figli del *baby boom* degli anni '60-'70, sembrano incidere con minore intensità sul territorio comunale rispetto all'intensità media del fenomeno in Italia.

**PREVISIONI DEMOGRAFICHE**

Un recente studio presentato dall'Università La Sapienza<sup>1</sup> ha tracciato lo scenario di Roma al 2020: *"una città in espansione, con un numero sempre maggiore di abitanti nelle periferie esterne al G.R.A., nella quale il centro cittadino manterrà la sua vivacità e i quartieri periferici saranno sempre più popolati a discapito di quelli semicentrali"*.

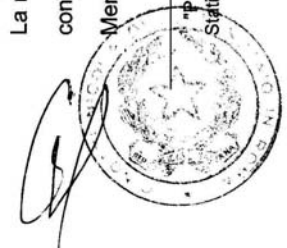
La ricerca delinea possibili scenari, che derivano dalla combinazione ragionata di varie ipotesi sui cinque fenomeni che contribuiscono alla dinamica della popolazione: fecondità, mortalità, emigrazione, immigrazioni, cambiamenti di domicilio.

Mentre su mortalità (con graduale allungamento della vita), emigrazione e cambiamenti di domicilio (sostanziale stabilità)

<sup>1</sup>Previsioni demografiche per Roma" realizzate dal Centro di ricerca su Roma dell'Università La Sapienza, in collaborazione con l'ufficio Statistica del Comune di Roma (Roma, luglio 2009).



*[Handwritten signature]*



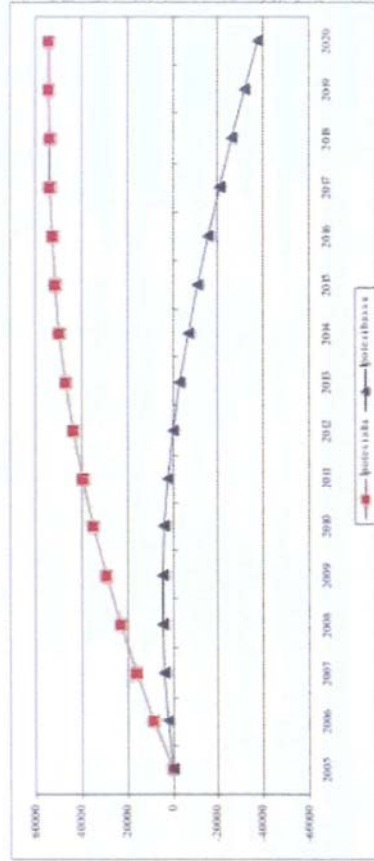
le varie ipotesi concordano, differenze più significative possono derivare da un eventuale incremento della fecondità e dall'andamento dei flussi di immigrazione, con la definizione di uno scenario "alto", con un misurato incremento di popolazione, ed uno "basso", con una lieve decrescita.

Gli scenari ipotizzati prospettano per il 2020 una popolazione romana variabile tra 2,683 milioni e 2,774 milioni di unità. Rispetto ai 2,744 milioni di residenti del 2010 la forbice si colloca tra -61.000 e +30.000 abitanti.

In entrambi i casi proseguirà il processo di invecchiamento della popolazione romana. L'indice di vecchiaia, che era appena superiore a 150 nel 2005, sarà compreso nel 2020 tra 181 e 193, con un ammontare della popolazione anziana sempre più vicino a raddoppiare quello dei giovani con meno di 15 anni.

**Figura A1**

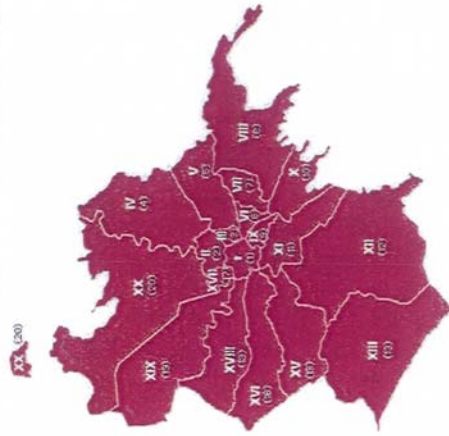
**Popolazione residente a Roma secondo le due ipotesi previsionali. Variazione in termini assoluti rispetto al 2005.**  
Anni 2005-2020



Fonte: Previsioni demografiche per Roma. Città e municipi. Ufficio statistico del Comune di Roma, 2009.

Figura A2

I municipi di Roma



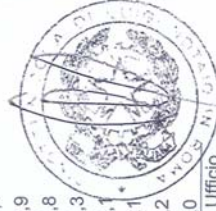
Fonte: Comune di Roma.



Tavola A4  
Popolazione residente nei Municipi secondo le due ipotesi previsionali.  
Anni 2005-2020

	2005		2020		Alta	
	Numero	Variazione %	Numero	Variazione %	Numero	Variazione %
<b>Municipio I</b>	<b>109.512</b>	<b>4,4</b>	<b>114.356</b>	<b>4,4</b>	<b>119.887</b>	<b>9,5</b>
Municipio II	117.447	-1,6	115.556	-1,6	119.940	2,1
Municipio III	52.204	-10,2	46.870	-10,2	49.310	-5,5
Municipio IV	198.192	-6,5	185.407	-6,5	191.365	-3,4
Municipio V	178.998	-9,1	162.721	-9,1	168.307	-6,0
Municipio VI	123.962	-14,2	106.339	-14,2	111.452	-10,1
Municipio VII	120.938	-10,3	108.430	-10,3	111.591	-7,7
Municipio VIII	207.762	18,6	246.432	18,6	252.139	21,4
Municipio IX	126.410	-11,7	111.560	-11,7	118.120	-6,6
Municipio X	179.386	-0,1	179.253	-0,1	182.830	1,9
Municipio XI	133.994	-8,1	123.080	-8,1	128.173	-4,3
Municipio XII	165.879	3,6	171.903	3,6	177.070	6,7
Municipio XIII	201.875	17,9	237.996	17,9	244.565	21,1
Municipio XV	149.164	-5,2	141.415	-5,2	143.352	-3,9
Municipio XVI	139.205	-10,4	124.756	-10,4	132.524	-4,8
Municipio XVII	69.540	-9,9	62.668	-9,9	65.153	-6,3
Municipio XVIII	130.489	-3,1	126.435	-3,1	130.402	-0,1
Municipio XIX	177.317	-1,1	175.295	-1,1	181.088	2,1
Municipio XX	138.139	3,2	142.525	3,2	148.141	7,2
<b>Totale</b>	<b>2.720.413</b>	<b>-1,4</b>	<b>2.682.997</b>	<b>-1,4</b>	<b>2.775.409</b>	<b>2,0</b>

Fonte: Elaborazioni su dati "Previsioni demografiche per Roma. Città e Municipi", Ufficio Statistica Comune di Roma, 2009.

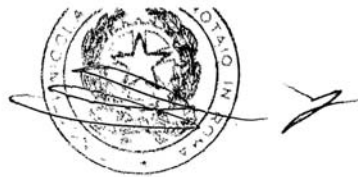


Riguardo alla diffusione territoriale della popolazione, le previsioni per il 2020 riflettono le tendenze degli ultimi anni: un centro storico, in particolar modo il Municipio I (Centro Storico), che si manterrà popolato anche grazie alla vivacità demografica legata ai flussi migratori, alcuni quartieri semicentrali che perderanno residenti e le periferie con un numero di residenti in aumento.

In un'ipotesi di incremento della popolazione, le proiezioni prevedono un aumento dei residenti nei quartieri centrali, nei Municipi II (Parioli), X (Cinecittà) e XIX (Primavalle). Ma sono soprattutto le periferie più esterne, le aree comprese nell'VIII (Tor Bellamonaca) e del XIII Municipio (Ostia), che negli ultimi anni hanno visto crescere il numero delle nuove cubature, quelle in cui è attesa la crescita maggiore dei residenti. Le altre aree della Capitale sembrano destinate a perdere residenti, in alcuni casi come i Municipi VI e VII, ovvero in quartieri come il Prenestino, Centocelle, Tor Sapienza, la diminuzione potrebbe essere anche di oltre il 10% della popolazione rispetto al 2005. Per il Municipio I (quello in cui è inserito l'edificio di interesse) le previsioni sono improntate ad un soddisfacente incremento dell'insediamento demografico (+4,4% nello scenario peggiore e +9,5% in quello più ottimistico, a fronte di previsioni di flessioni dell'1,4% a livello medio o al massimo di una crescita del 2%), il terzo più consistente fra i Municipi romani. Inoltre, si noti che lo scenario "peggiore" del Municipio I è ampiamente migliore dello scenario più roseo a livello comunale complessivo.

## 6. IL QUADRO ECONOMICO LOCALE

Al peggioramento della situazione economica internazionale, acuito dalla crisi dei debiti sovrani nella seconda metà del 2011, il sistema imprenditoriale romano ha risposto mostrandosi in sostanziale tenuta (Tav. B1): le imprese registrate si attestano a 450.463 unità (7,4% della base produttiva nazionale), con un incremento dell'1,7% della consistenza rispetto



al 2010.

La struttura produttiva della provincia di Roma si caratterizza per l'elevato numero di imprese e per la prevalenza del terziario che costituisce oltre il 73% del totale delle imprese. Le imprese presenti al 31/12/2011 sono 450.463. Pertanto il comparto produttivo romano è decisamente importante per l'andamento economico nazionale rappresentando il 7,4% del complesso delle imprese italiane.

La composizione della struttura produttiva provinciale replica un'articolazione che vede le imprese concentrarsi nei settori del Commercio (27,3%)<sup>2</sup>, delle Costruzioni (14,5%) - entrambi con una lieve perdita in quota sul totale rispetto al recente passato - e delle Attività di alloggio e ristorazione (6,9%).

La *performance* rilevata, in leggera frenata rispetto allo scorso anno, risulta comunque superiore alla variazione registrata a livello nazionale che, in percentuale, si attesta a "quota zero".

L'analisi dell'andamento delle variabili di flusso, se da un lato rileva una minore propensione all'imprenditorialità che trova riscontro nella netta inversione di tendenza registrata dalle iscrizioni (-5,1%) - decremento superiore a quello rilevato a livello nazionale (-4,7%) -, dall'altro conferma il *trend* in qualche misura "compensativo" ascrivibile alle cessazioni che in provincia di Roma continuano a diminuire (-6,4%, al netto delle cancellazioni d'ufficio), testimoniando una maggiore capacità di "stare sul mercato" per le imprese romane, a fronte di una "fuoriuscita" che a livello nazionale torna ad essere di segno positivo (+0,8%), dopo la diminuzione registrata lo scorso anno.



Si sottolinea che è in fase di redazione il nuovo Piano del Commercio comunale.



Tavola B1

## Consistenza delle imprese registrate e loro variazioni

	Consistenza			Variazioni %			
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009	2011/2010	2010/2009	Iscrizioni (11/10)	Cessazioni (11/10)
<b>Provincia di Roma</b>	450.463	443.018	434.665	1,7	1,9	5,1	-6,4
<b>Italia</b>	6.110.074	6.109.217	6.085.105	0,0	0,4	-4,7	+0,8

Fonte: Camera di Commercio di Roma

Il saldo provinciale risulta quindi positivo e pari a 10.273 unità e, sebbene leggermente inferiore rispetto al saldo 2010 (-258 unità), consente a Roma di conservare il primato nella graduatoria delle province italiane per consistenza dei saldi. Del resto, anche i valori degli indici di nati/mortalità confermano il maggior grado di "sopravvivenza" delle imprese della provincia di Roma: il Quoziente di mortalità (Qm) provinciale, in ulteriore diminuzione rispetto al 2010, si attesta al 4,4%, decisamente al di sotto del valore medio nazionale (5,6%) e ciò a fronte di un Quoziente di natalità (Qn: 6,7%) che supera di poco il valore del Qn italiano (6,4%).

E' quindi la minore mortalità imprenditoriale la "cifra" della tenuta del contesto locale che, così, mette a segno il tasso di crescita più alto a livello nazionale: +2,3%, contro il ben più modesto +0,8% registrato in media nel Paese.

Se si confronta la struttura produttiva romana con quella nazionale, l'analisi dei quozienti di specializzazione (Qs)



standardizzati<sup>3</sup> consente di cogliere sinteticamente in quali attività la presenza di imprese romane sia più significativa rispetto al dato medio italiano.

Limitandosi ai settori numericamente più rilevanti, spiccano le specializzazioni provinciali nei "Servizi di informazione e comunicazione" (Qs: 0,34) e nel settore "Noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese" (Qs: 0,31).

**Tavola B2**

	Dinamica delle imprese				Tasso di crescita <sup>(4)</sup>	
	Saldo <sup>(1)</sup>		Qn <sup>(2)</sup>		Qm <sup>(3)</sup>	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010
<b>Provincia di Roma</b>	10.273	10.531	6,7	7,2	4,4	4,8
<b>Italia</b>	50.229	72.530	6,4	6,7	5,6	5,6

Fonte: Camera di Commercio di Roma

(1) Saldo = Iscrizioni - cessazioni non d'ufficio.

(2) Quoziente di natalità = Iscrizioni anno t / Consistenza anno t-1 \* 100

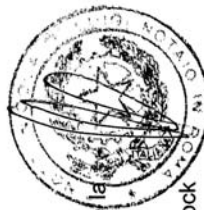
(3) Quoziente di mortalità = Cessazioni non d'ufficio anno t / Consistenza anno t-1 \* 100

(4) Il tasso di crescita delle imprese, espresso dal rapporto tra il saldo delle iscrizioni e delle cessazioni non d'ufficio relative al periodo e la consistenza alla fine del periodo precedente, può differire dalla variazione della consistenza, risentendo quest'ultima anche delle variazioni di stato e dei trasferimenti di imprese da una provincia all'altra.

Nel primo settore citato sono soprattutto le attività di produzione cinematografica, televisiva e musicale a spiegare la specializzazione, mentre nel secondo, sono i servizi di supporto alle imprese a determinarne la "specialità".

Nel corso del 2011 è comunque ancora il Terziario a far registrare i risultati migliori in termini di variazione dello stock con incrementi che, in alcuni settori, raggiungono valori decisamente superiori alla variazione complessiva rilevata nel

<sup>3</sup> Il Qs standardizzato è un indice di dissomiglianza costruito come rapporto tra la quota di imprese a livello provinciale e nazionale nei diversi settori di attività economica, il cui intervallo di variazione è contenuto tra [-1; +1]. L'assenza di specializzazione in un dato settore economico è data da un Qs prossimo allo zero, mentre al crescere dell'indice aumenta la specializzazione del settore considerato e viceversa.



*[Handwritten signature]*



sistema produttivo provinciale (+1,7%).

In particolare, le Attività professionali, scientifiche e tecniche 4,4%, i servizi di Noleggio, agenzie di viaggi, e di supporto alle imprese (+3,5%), i servizi di Alloggio e ristorazione (+2,3%).

Il risultato peggiore, invece, va sicuramente imputato al settore agricolo: -2,8% (-407 unità), in linea con quanto registrato anche a livello nazionale. In sofferenza risultano anche le Attività manifatturiere (-1,5%, pari a -408 unità) e le Attività finanziarie e assicurative (-1,1%, pari a -130 unità).



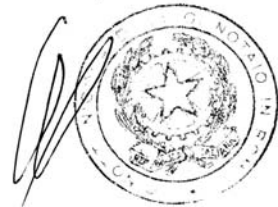


## Tavola B3

**Struttura delle imprese registrate per attività economica e quozienti di specializzazione (QS) ATECO 2007  
nella provincia di Roma (31.12.2011)**

Attività economica	Valore assoluto	Variazione % 2011-2010	Quota sul totale (senza le imprese non classificate)	QS (*)
<b>Agricoltura, silvicoltura pesca</b>	<b>13.879</b>	<b>-2,8</b>	<b>3,4</b>	<b>-0,62</b>
<b>Industria</b>	<b>93.197</b>	<b>-0,4</b>	<b>23,1</b>	<b>-0,08</b>
- Industria in senso stretto	27.702	-1,4	6,9	-0,24
- Costruzioni	65.495	0,0	16,2	0,01
<b>Servizi</b>	<b>296.192</b>	<b>0,9</b>	<b>73,4</b>	<b>0,11</b>
- Commercio all'ingrosso e al dettaglio; riparazione di autoveicoli e motocicli	122.848	0,2	30,5	0,06
- Trasporto e magazzinaggio	16.584	-0,8	4,1	0,14
- Attività di servizi alloggio e ristorazione	30.921	2,3	7,7	0,06
- Servizi di informazione comunicazione	17.852	0,8	4,4	0,34
- Attività finanziarie e assicurative	11.673	-1,1	2,9	0,17
- Attività immobiliari	23.745	0,6	5,9	0,09
- Attività professionali, scientifiche e tecniche	18.167	4,4	4,5	0,14
- Noleggio, agenzie viaggio, servizi di supporto alle imprese	20.710	3,5	5,1	0,31
- Altro	33.692	0,3	8,4	0,14
<b>Imprese non classificate</b>	<b>47.195</b>	<b>13,8</b>		
<b>Totale</b>	<b>450.463</b>	<b>1,7</b>		
<b>Totale escluse le imprese non classificate</b>	<b>403.268</b>	<b>0,4</b>	<b>100,0</b>	<b>0,00</b>

(\*) Rapporto fra percentuali di composizione settoriale in provincia di Roma e in Italia, calcolato al netto delle attività non classificate.  
Fonte: Elaborazione su dati Infocamere.



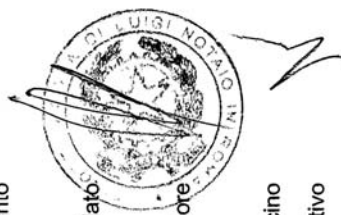
Se poi si spinge l'analisi al I trimestre del 2012 (ultimi dati disponibili), il sistema imprenditoriale romano fa registrare un risultato che, in percentuale, è pressoché esattamente opposto a quello medio nazionale: al 31 marzo 2012 le imprese registrate in provincia di Roma ammontano a 452.561, in crescita dello 0,5% (+2.098 unità) rispetto alla fine del 2011, contro una perdita di imprese che a livello nazionale è pari allo 0,6% (-37.637 unità). Anche il confronto con il corrispondente periodo dello scorso anno evidenzia la migliore situazione del contesto produttivo di Roma che presenta un tasso di variazione trimestrale praticamente immutato, mentre a livello nazionale si registra la perdita di altri 3 decimi di punto percentuale rispetto al 1° trimestre 2011.

Con riferimento agli aspetti occupazionali, nel 2011 la forza lavoro romana è costituita da 1.860.904 unità, pari al 7,4% del totale nazionale. L'analisi delle dinamiche che hanno interessato il mercato del lavoro provinciale consente di rilevare:

- una diminuzione dei disoccupati pari a 11.636 unità, a fronte di un dato nazionale di segno positivo;
- il tasso di disoccupazione, che si attesta all'8,5% (Italia: 8,4%), fa registrare una flessione di sei decimi di punto percentuale rispetto alla media provinciale 2010 (Tav. 28);
- una concomitante contrazione degli occupati (1.032 unità in meno rispetto al 2010), in controtendenza con il dato nazionale.

Il tasso di occupazione inoltre cala al 61,0%, in flessione di 3 decimi di punto percentuale ma comunque superiore all'omologo indicatore nazionale, stabile al 56,9%.

Dall'analisi settoriale dell'occupazione in provincia di Roma trova conferma il ruolo dei Servizi quale maggior bacino d'impiego locale, con un'incidenza dell'83,5% sul totale, unico settore, peraltro, in cui si riscontra un saldo positivo



rispetto alla media 2010 (+25.821 unità).

**Tavola B4**  
**Principali indicatori del lavoro (valori percentuali)**

	Provincia di Roma		Italia	
	2011	2010	2011	2010
<b>Tasso di occupazione<sup>(1)</sup></b>	61,0	61,3	56,9	56,9
<b>Tasso di disoccupazione<sup>(2)</sup></b>	8,5	9,1	8,4	8,4
<b>Tasso di attività<sup>(1)</sup></b>	66,8	67,5	62,2	62,2

(1) Riferito alla popolazione di 15-64 anni

(2) Riferito alla popolazione di 15-74 anni

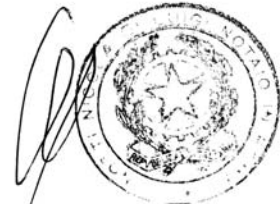
Fonte: ISTAT

**Tavola B5**

**Occupati per settore (%)**

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
	<b>ITALIA</b>						
Agricoltura	4,2	4,3	4,0	3,8	3,8	3,9	3,7
Industria	30,8	30,1	30,2	29,7	29,2	28,5	28,5
Servizi	65,0	65,6	65,8	66,5	67,0	67,6	67,8
<b>ROMA</b>							
Agricoltura	0,9	1,9	1,6	1,0	1,0	1,1	0,7
Industria	15,6	16,1	14,9	15,0	16,5	17,0	15,8
Servizi	83,5	82,0	83,5	84,0	82,5	81,9	83,5

Fonte: Elaborazione su dati ISTAT.



Le più recenti elaborazioni dell'Istituto Guglielmo Tagliacarne quantificano il valore aggiunto 2010 (a prezzi correnti) per la provincia di Roma in circa 120,2 miliardi di euro, pari all'8,6% in quota sul valore aggiunto nazionale. La distribuzione settoriale del valore aggiunto conferma la centralità del Terziario nell'economia romana, con un contributo alla produzione provinciale pari all'86,9% e un'incidenza del 10,3% sul relativo totale nazionale. Utilizzando le informazioni disponibili sul valore aggiunto provinciale quale proxy per la stima del PIL procapite Roma si colloca al 4° posto della relativa graduatoria nazionale (dopo Milano, Bologna e Bolzano) con un valore di circa 29,2mila euro procapite a prezzi correnti nel 2012, oltre 6 mila euro in più della media nazionale.

Tavola B6

## Distribuzione per attività economica del valore aggiunto a prezzi correnti (2010)

	Agricoltura	Industria	Servizi	Valore Assoluto (,000 €)
<b>Italia</b>	1,9	25,1	73,0	1.391.774
<b>Provincia di Roma</b>	0,4	12,7	86,9	120.163
<b>Incidenza Roma su Italia (%)</b>	1,9	3,2	10,3	8,6

Fonte: Elaborazione su dati Unioncamere - Istituto G. Tagliacarne - ISTAT



Tavola B7

## Principali indicatori di performance socio-economica (%)

Indicatore	Anno	Roma	Italia
Pil procapite (Euro)	2012	29.200	23.000
Tasso di crescita imprese	2011	2,3 (1° in Italia)	0,8
Quoziente di natalità imprese	2011	6,7	6,4
Quoziente di mortalità imprese	2011	4,4	5,6
Incidenza imprese registrate Roma sul totale Italia	2011	7,4	-
Incidenza del V.A. dei servizi sul totale	2010	86,9	73,0
Incidenza del V.A. dell'industria sul totale	2010	12,7	25,1
Incidenza del V.A. Roma sul totale economia	2010	8,6	-
Tasso di disoccupazione	2011	8,5	8,4

Fonte: Elaborazioni su fonti varie.

Un breve approfondimento lo merita il settore del turismo, data la forte vocazione ricettiva di Roma. Secondo i dati elaborati dall'Organizzazione Mondiale del Turismo delle Nazioni Unite (UNWTO), il turismo internazionale nel 2011 ha fatto rilevare un incremento del 4%, dato assolutamente inaspettato considerata la crisi dell'economia mondiale.

Anche l'Italia e la provincia di Roma hanno beneficiato di tale trend con un settore turistico che, nel 2011, ha mostrato una dinamicità superiore ad ogni aspettativa, ed un incremento della domanda turistica che risulta sostenuto dalla componente straniera della clientela.



N

Il numero dei viaggiatori stranieri a destinazione in provincia di Roma è stato, infatti, nel 2011, pari a oltre 10 milioni di unità – nuovo massimo storico - in crescita tendenziale del 7,5%, variazione superiore di 6 decimi di punto percentuale rispetto a quella registrata a fine 2010 (+6,9%).

In relazione alle componenti della domanda, quella straniera accresce il proprio peso sul totale tanto da arrivare a rappresentare il 54,7% degli arrivi ed il 57,8% delle presenze, con entrambe le quote in aumento di circa mezzo punto percentuale.

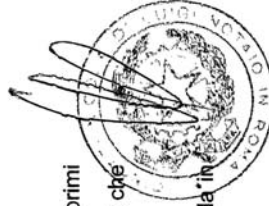
In particolare, nella Capitale, si è registrato circa un milione di turisti in più rispetto al 2010: 11.405.160 arrivi, +8,36% rispetto al 2010 e +13,3% rispetto al 2007, considerato, negli ultimi anni, come pietra di paragone delle performance del mercato turistico a Roma.

Inoltre a Roma si sono registrate 28.528.545 presenze, +7,55% rispetto al 2010 e +10,1% rispetto al 2007.

Anche nella Capitale gli stranieri rappresentano la componente trainante (58,4% degli arrivi e 62,2% delle presenze, dove USA, regno Unito e Germania rappresentano le quote dominanti).

Altro elemento di fortissima attrazione verso la Capitale è il sistema accademico-universitario che conta 14 atenei (i primi tre, La Sapienza, Roma III e Tor Vergata, rappresentano circa l'80% del totale degli iscritti) con un numero di iscritti che supera le 236 mila unità e di cui oltre la metà sono fuori sede.

Da notare che, mentre a livello nazionale il numero degli studenti sta progressivamente diminuendo, Roma si rivela in controtendenza ed aumenta così il suo peso sul totale italiano sino a toccare il 13,3%.



*[Handwritten signature]*

## Numero iscritti facoltà universitarie

	2007/2008	2008/2009	2009/2010	2010/2011
Roma	230.507	233.394	234.496	236.744
Italia	1.809.499	1.802.752	1.797.315	1.781.786
Incidenza % Roma/Italia	12,7	12,9	13,0	13,3

Fonte: Elaborazioni su dati MIUR

## 7. IL MERCATO IMMOBILIARE: LE ABITAZIONI

### LA DOMANDA DI ABITAZIONI

#### La conformazione urbana e il fabbisogno abitativo

Il sistema insediativo della provincia romana si presenta come un sistema complesso all'interno del quale si delineano tre evidenti macro aree:

- le aree interne caratterizzate da marginalità, perdita di popolazione e riduzione del numero delle famiglie;
- il Comune di Roma caratterizzato da perdita di popolazione, incremento delle famiglie e crescita del ruolo di attrattore economico;
- i "comuni residenziali dinamici", caratterizzati da forti incrementi demografici e delle famiglie, e da una più debole crescita delle attività economiche.

Le dinamiche espresse dai comuni dinamici e quelle della Capitale fanno emergere un sistema urbano metropolitano

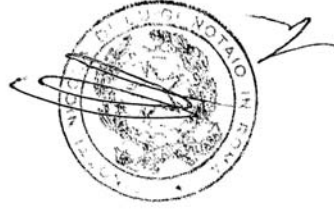


*[Handwritten signature]*

strettamente correlato.

La crescita demografica dei comuni della Provincia di Roma è caratterizzata, nei rapporti con Roma, da dinamiche che si sono profondamente modificate nel corso dei decenni, tanto da poter individuare quattro periodi:

- gli anni '50 e '60 sono gli anni della espansione edilizia della Capitale, e la crescita della provincia è trainata da questo forte processo di concentrazione urbana;
- gli anni '70, segnano un brusco rallentamento nella dinamica di crescita della Capitale (con saldi ancora positivi), mentre la crescita si sposta verso gli altri comuni della provincia;
- con gli anni '80 si assiste al fenomeno della riduzione della popolazione del capoluogo, prodotto da un esodo demografico che viene assorbito dagli altri comuni della provincia;
- gli anni '90 segnano un ulteriore fenomeno demografico, all'interno del quale gli altri comuni della provincia continuano a svolgere il ruolo di 'intercettori' della domanda residenziale, ma l'esodo dalla capitale è così ampio che tende ad investire altre aree del territorio fuori dalla provincia e la provincia perde nel complesso popolazione;
- gli anni 2000 sono connotati da una ripresa della popolazione in provincia così come nel Comune capoluogo.

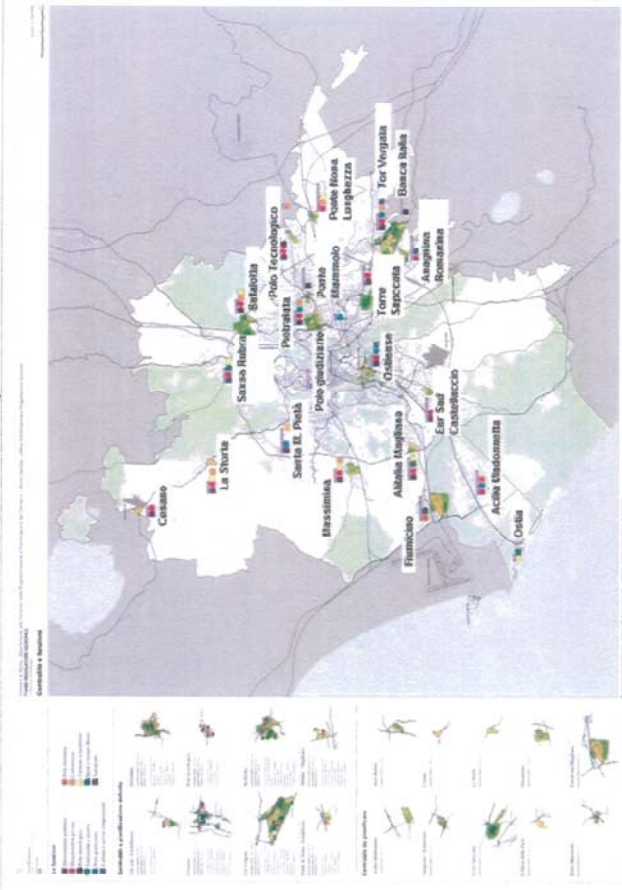


d.L. engineering



**Le nuove centralità e la periferia romana**

**Figura C1**



Fonte: NPRG 2003, Elaborato D5 Centralità e funzioni, Comune di Roma.



Contestualmente sul fronte delle famiglie si assiste, negli ultimi anni, ad una crescita dei nuclei, e quindi della pressione abitativa, riconducibile a tre fenomeni concomitanti: la forte riduzione della dimensione media del nucleo familiare; la crescita significativa del flusso degli immigrati; la crescita delle nuove famiglie italiane, frutto dell'onda demografica dei figli del *baby boom* degli anni '60-70.

Questi fenomeni di natura demografica si sono manifestati in un contesto urbano caratterizzato da una forte presenza di attività terziarie che utilizzano una importante quota dello stock edilizio esistente.

Alla terziarizzazione degli anni '70, che agiva sottraendo patrimonio residenziale, nel corso degli anni '80 e '90 è subentrato un significativo processo di deteziarizzazione che ha riportato a destinazione residenziale consistenti quote di patrimonio edilizio precedentemente eroso (si parla di "riproduzione residenziale"). Questo fenomeno è stato accompagnato dall'incremento delle attività di ristrutturazione e riqualificazione del patrimonio esistente, che, sebbene in quantità contenute, ha prodotto nuove abitazioni.

Nel Comune di Roma è in atto una consistente redistribuzione della popolazione. Chi esce dalle periferie dense degli anni '60-'80 va a vivere in zone semirurali, sia perché i prezzi delle case sono più bassi, sia perché ricerca un nuovo modello di casa, più spaziosa, in genere uni o bi-familiare, nel verde, con garage e giardino. La nuova città, così come è stata disegnata dal PRG vigente, avrà punte di residenzialità di qualità nelle zone centrali della città storica, ma anche nelle nuove "città esterne".

Le "centralità" previste dal Nuovo Piano Regolatore Generale, costituiscono luoghi di concentrazione di servizi di livello metropolitano o urbano in quella fascia intermedia tra la città storica e i comuni della cintura metropolitana. Il tempo per la completa realizzazione del programma delle centralità e della loro messa in rete coincide con l'orizzonte del 2030.

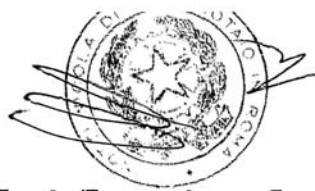
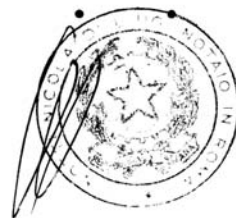


Le previsioni del NPRG relative alle nuove centralità (a pianificazione definita e da pianificare) riguardano una superficie territoriale di 24,380 milioni di mq sulla quale si svilupperanno 4,800 milioni di mq di superficie utile lorda (SUL), il 16,35% della quale destinata a residenziale (per uno sviluppo pari a 788 mila mq di SUL).

#### **La domanda abitativa**

Una corretta analisi della domanda abitativa deve oggi fare i conti con il tema della segmentazione del mercato:

- *la domanda primaria autoctona.* Domanda espressa dalle nuove famiglie;
- *la domanda di qualità.* Domanda che nasce dall'esigenza di vendere un immobile di proprietà per comprarne uno di qualità migliore;
- *la domanda di case per vacanza.* Una casa per vacanza a un'ora di macchina: mare, lago, campagna, centri storici di origine, etc;
- *la domanda di investimento delle famiglie (piccolo investitore).* La domanda di investimento immobiliare come "bene rifugio";
- *la domanda di investimento degli investitori professionali (grande investitore).* Nel corso di questi ultimi anni, con la crescita dei prezzi e la situazione di frenata economica, molti operatori economici sono ritornati sull'immobiliare, alimentando il mercato con nuovi investitori che si sono affacciati sul mercato italiano (basti pensare ai Fondi Immobiliari), che vede Roma come ambito privilegiato;
- *la domanda di affitto, da parte di "quelle famiglie che non hanno una casa in proprietà".* I prezzi degli affitti sono saliti, e gli affitti assorbono quote più alte del reddito, calano i consumi e le forme di coabitazione tornano a crescere;
- *la domanda temporanea professionale.* E' espressa dai city users, dai pendolari del terziario e dei servizi alla



produzione, ecc., persone che vivono in due o più luoghi: la città e la provincia, la città e il comune di origine, e 'abitano' il territorio che la nuova organizzazione territoriale del lavoro ha prodotto. La città del lavoro è diversa dalla città della residenza, ma anche nella città del lavoro servono 'abitazioni', anche se per tempi parziali. Questa domanda aggredisce il mercato dell'affitto, ma costituisce un motivo in più per un acquisto immobiliare;

- *la domanda temporanea degli studenti.* Roma è il principale centro universitario italiano con circa 100.000 studenti fuori sede;
- *la domanda degli immigrati, degli extra-comunitari.* Attraverso la stabilizzazione del lavoro i servizi abitativi richiesti vanno verso forme più consone e dignitose di abitare, sino a quote che cominciano ad essere significative, di acquirenti di abitazioni;
- *la domanda sociale e l'emergenza dei senza casa.* Domanda di case a canone calmierato e a canone sociale per una fascia di popolazione in crescita.

#### **La domanda di qualità**

In un contesto di mercato come quello romano, caratterizzato da una rilevante consistenza di famiglie proprietarie dell'abitazione in cui vivono (72%), la propensione al miglioramento della condizione abitativa costituisce un fattore determinante. I risultati dell'indagine condotta dal Cresme nel maggio 2002 su un campione di 3.000 famiglie, anche se datati, possono aiutare a connotare tale domanda. Oltre il 64% delle famiglie in affitto ritengono che l'abitazione in cui vivono abbia dei difetti, con la prevalenza assegnata al cattivo stato di conservazione (33,1%) ed alla dimensione troppo piccola (21,8%). Il giudizio sulla condizione abitativa, quindi, evidenzia un 15% di famiglie che ritiene la propria situazione temporanea ed un 5,6% che la giudica completamente inadeguata. La dimensione del tasso di propensione al



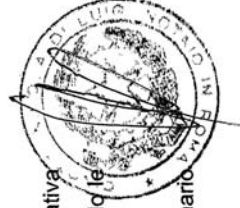
miglioramento della propria condizione abitativa è confermato anche da una quota di famiglie che intendono cambiare l'abitazione in cui vivono nei prossimi tre anni pari al 18,2%, in gran parte motivate dal miglioramento delle condizioni economiche e dall'accessibilità dei mutui (43,2%), ma anche dalla necessità di adeguare l'abitazione alle dimensioni del nucleo familiare (14%). Delle famiglie che intendono cambiare l'abitazione, la maggior parte vuole acquistarla (54,3%), con una quota dell'11,4% disposta a spendere più di 200 mila euro. Le preferenze dimensionali, invece, evidenziano che il taglio più richiesto è quello 75-100 metri quadrati, verso il quale si orienta il 54,5% delle famiglie, ma una discreta quota di domanda (27,9%) si orienta anche su dimensioni medio piccole (50-75 metri quadrati). L'attenzione alla qualità, che dagli aspetti intrinseci dell'abitazione si estende al contesto urbano in cui essa si inserisce, assume maggior rilievo tra le famiglie proprietarie. L'elevata qualità ambientale, dopo l'ampiezza dell'abitazione (18,8%), rappresenta la caratteristica più ricercata, ed insieme al pregio della zona (12%), alla tipologia edilizia indipendente con giardino (10,1%), alla qualità edilizia e delle finiture (9,6%), alla presenza di un terrazzo/balcone (7,4%) e alla vicinanza al centro (6,4%), rappresenta il 77,6% delle caratteristiche ricercate in una nuova abitazione.

#### **Il dimensionamento della domanda abitativa futura**

Nella provincia di Roma, gli strumenti di programmazione urbanistica hanno definito scenari di domanda abitativa aggiungendo alla domanda progressa al 2005 la domanda aggiuntiva prevista per il periodo 2006-2015 e sottraendo le quote di offerta ricavabili con interventi sul patrimonio edilizio esistente.

In tal modo la domanda abitativa su tale periodo per la provincia è risultata pari a circa 140.000 abitazioni nello scenario basso e a poco più di 160.000 in quello alto.

Per il Capoluogo, invece, si definisce uno scenario di domanda oscillante fra le 55.522 abitazioni dell'ipotesi bassa e le



70.707 dell'ipotesi alta.

Una quota considerevole della domanda futura, quindi, si concentrerà negli altri comuni della provincia, che continueranno a rafforzare il proprio ruolo di attrattori di residenzialità. Le ipotesi di scenario, infatti, definiscono una domanda variabile tra 84.443 abitazioni dell'ipotesi bassa e le 90.717 dell'ipotesi alta (14-15% dello stock abitativo, contro il 5-6% del dato del Capoluogo).

Per quanto riguarda l'articolazione delle componenti della domanda futura, oltre alle nuove famiglie, è stata considerata la domanda espressa dai non residenti, studenti e *city users* che abitano e vivono nella provincia e nel capoluogo per periodi di tempo più o meno estesi, pur risiedendo altrove. Con riferimento, invece, all'offerta, tra le sue componenti sono state effettuate ipotesi che prevedono il frazionamento del 10% delle unità abitative sottoutilizzate – ovvero quelle abitazioni di sei o più stanze occupate da famiglie di uno o due componenti e di quelle composte da cinque stanze occupate da famiglie di un componente. Inoltre sono stati considerati fattori di mercato in grado di incentivare le iniziative (livello dei prezzi e saturazione dell'offerta) e fattori di natura socio-demografica (crescita degli anziani soli in abitazioni di grandi dimensioni, domanda di affitto di giovani single).



*[Handwritten signature]*

Lo scenario della domanda abitativa nella provincia di Roma nel periodo 2006-2015 Tavola C1

	Ipotesi di scenario	
	Basso	Alto
	<b>Provincia</b>	
<b>DOMANDA 2006-2015</b>	<b>139.965</b>	<b>161.424</b>
Domanda pregressa al 2005	75.234	75.234
Domanda aggiuntiva 2006-2015	74.935	96.394
Offerta 2006-2015	10.205	10.205
	<b>Capoluogo</b>	
<b>DOMANDA 2006-2015</b>	<b>55.522</b>	<b>70.707</b>
Domanda pregressa al 2005	40.748	40.748
Domanda aggiuntiva 2006-2015	22.338	37.523
Offerta 2006-2015	7.564	7.564
	<b>Altri comuni della provincia</b>	
<b>DOMANDA 2006-2015</b>	<b>84.443</b>	<b>90.717</b>
Domanda pregressa al 2005	34.486	34.486
Domanda aggiuntiva 2006-2015	52.597	58.871
Offerta 2006-2015	2.641	2.641

Fonte: Elaborazione e stime Cresme su dati Istat.

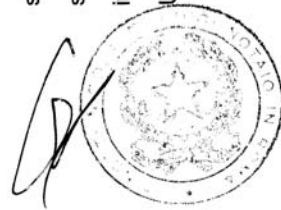
### LE TRANSAZIONI

Nel periodo della crisi, il mercato immobiliare romano perde liquidità: infatti dalle oltre 40 mila compravendite di abitazioni siglate nel corso del 2005, nel 2009 si scende a meno di 30 mila, lasciando quindi sul terreno quasi il 30% dei volumi che solo in parte sono stati recuperati nel corso del 2010 e 2011, quando ci si colloca poco sopra le 33.000 transazioni, ad indicare una maggiore reattività del mercato locale rispetto all'impasse generale.

Una fase negativa che interessa l'intera penisola, senza soluzione di continuità dal 2006 ad oggi, quando, invece, a



2



Roma l'ultimo biennio ha visto un buon recupero dei volumi scambiati (14,3% rispetto al 2009).

**Numero di compravendite di abitazioni e loro variazioni percentuali annue** **Tavola C2**

Anno	Numero di compravendite										Variazioni % annue				
	Roma capoluogo	Roma Comuni non capoluogo	Lazio comuni capoluogo	Lazio comuni non capoluogo	Italia comuni capoluogo	Italia comuni non capoluogo	Roma capoluogo	Roma Comuni non capoluogo	Lazio comuni capoluogo	Lazio comuni non capoluogo	Italia comuni capoluogo	Italia comuni non capoluogo			
2000	33.344	17.693	36.362	28.432	230.341	460.137									
2001	37.177	18.773	40.475	29.894	224.640	456.624	11,5	6,1	11,3	5,1	-2,5	-0,8			
2002	37.915	20.955	41.755	33.447	242.812	518.710	2,0	11,6	3,2	11,9	8,1	13,6			
2003	34.864	21.723	38.556	35.636	235.304	526.782	-8,0	3,7	-7,7	6,5	-3,1	1,6			
2004	39.373	22.024	43.188	37.305	244.635	559.491	12,9	1,4	12,0	4,7	4,0	6,2			
2005	41.369	22.957	45.601	39.078	248.317	585.033	5,1	4,2	5,6	4,8	1,5	4,6			
2006	38.127	23.209	42.013	39.430	245.152	599.899	-7,8	1,1	-7,9	0,9	-1,3	2,5			
2007	34.971	21.161	38.726	36.618	227.538	578.687	-8,3	-8,8	-7,8	-7,1	-7,2	-3,5			
2008	30.198	18.587	33.673	32.157	196.124	487.659	-13,6	-12,2	-13,0	-12,2	-13,8	-15,7			
2009	29.426	17.447	32.433	29.106	180.248	428.897	-2,6	-6,1	-3,7	-9,5	-8,1	-12,0			
2010	33.168	18.317	36.419	29.726	189.564	422.314	12,7	5,0	12,3	2,1	5,2	-1,5			
2011	33.633	18.191	36.870	29.426	188.795	409.429	1,4	-0,7	1,2	-1,0	-0,4	1,4			
<i>Flessione % dal punto di massimo</i>							-18,7	-20,8	-12,2	-25,4	-24,0	-31,8			

Fonte: Elaborazioni su dati Agenzia del Territorio.



d.L. engineering



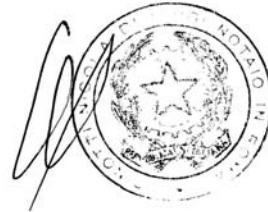


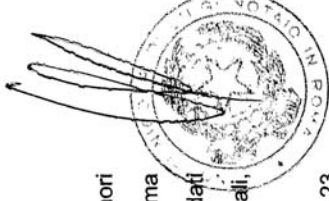
### Roma - Numero di compravendite di abitazioni e loro variazioni

Tavola C.1

	Numero di compravendite										Variazioni % annue					Media annua
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	I/2011	Totale	Peso	05/06	06/07	07/08	08/09	09/10	10/11/11	
Appia - Tuscolana	1.383	1.414	1.401	1.792	1.320	1.303	690	9.303	4,1	2,3	-0,9	27,9	-26,3	-1,3	-6,6	-0,8
Aurelia	3.286	2.462	2.394	1.967	2.343	2.533	1.197	16.182	7,2	-25,1	-2,7	-17,9	19,1	8,1	-6,4	-4,2
Cassia - Flaminia	1.453	1.372	1.128	928	1.032	944	494	7.351	3,3	-5,6	-17,8	-17,7	11,2	-8,5	5,2	-5,5
<b>Centro Storico</b>	<b>2.566</b>	<b>1.836</b>	<b>1.353</b>	<b>1.126</b>	<b>1.183</b>	<b>1.095</b>	<b>496</b>	<b>9.655</b>	<b>4,3</b>	<b>-28,5</b>	<b>-26,3</b>	<b>-16,8</b>	<b>5,1</b>	<b>-7,4</b>	<b>-17,7</b>	<b>-15,3</b>
Cintura Eur	1.378	1.242	1.080	1.251	1.227	1.297	516	7.991	3,6	-8,8	-13	15,8	-1,9	5,7	9,8	1,1
Eur - Laurentina	954	1.007	642	418	591	633	244	4.489	2,0	5,6	-36,2	-34,9	41,4	7,1	-25,4	-7,1
Fuori G.R.A. Est	5.160	4.730	5.028	3.598	3.727	3.579	1.655	27.477	12,3	-8,3	6,3	-28,4	3,6	-4,0	-3,5	-5,7
Fuori G.R.A. Nord	668	652	725	814	570	523	304	4.256	1,9	-2,4	11,2	22,2	-30,0	-8,2	-3,3	-3,4
Fuori G.R.A. Nord-Ovest	713	851	686	540	510	504	209	4.013	1,8	19,4	-19,5	-21,2	-5,6	-1,2	-19,7	-8,0
Fuori G.R.A. Ovest	443	425	512	387	476	501	239	2.983	1,3	-4,1	20,4	-24,3	23,0	5,3	9,9	5,0
Fuori G.R.A. Sud	710	399	442	409	320	270	146	2.696	1,2	-43,8	10,7	-7,5	-21,8	-15,6	1,4	-12,8
Fuori G.R.A. Sud-Ovest	2.893	3.069	2.894	2.219	1.545	1.748	966	15.334	6,8	6,1	-5,7	-23,3	-30,4	13,1	16,5	-4,0
Ostia Litorale	1.609	2.224	1.642	893	987	1.020	455	8.830	3,9	38,2	-26,1	-45,6	10,5	3,3	-16,7	-6,1
Portuense	2.415	2.188	1.565	1.303	1.399	1.580	828	11.278	5,0	-9,4	-28,5	-16,7	7,4	12,9	9,9	-4,1
Saleria	2.208	1.921	2.151	3.075	2.352	2.256	1.133	15.096	6,7	-13	12	43	-23,5	-4,1	-7,4	1,2
Semicentrale Appia - Tuscolana	1.769	1.844	1.334	1.107	1.500	1.262	637	9.453	4,2	4,2	-27,7	-17	35,5	-15,9	-4,1	-4,2
Semicentrale Aurelia - Gianicolense	1.618	1.589	1.432	1.257	1.374	1.358	695	9.323	4,2	-1,8	-9,8	-12,2	9,3	-1,2	9,4	-1,1
Semicentrale Ostiense - Navigatori	1.562	1.112	983	1.077	1.030	985	529	7.278	3,2	-28,8	-11,6	9,6	-4,4	-4,4	-4,9	-7,4
Semicentrale Paroli - Flaminio	546	515	476	513	486	473	252	3.261	1,5	-5,6	-7,6	7,9	-5,3	-2,7	0,8	-2,1
Semicentrale Prati - Trionfale	1.082	858	854	652	803	775	400	5.424	2,4	-20,7	-0,5	-23,7	23,2	-3,5	-2,9	-4,7
Semicentrale Saleria - Trieste - Nom.	1.567	1.343	1.299	1.077	1.159	1.175	596	8.216	3,7	-14,3	-3,3	-17,1	7,6	1,4	-7,2	-5,5
Semicentrale Tiburtina - Prenestina	1.094	1.126	1.135	790	782	780	464	6.171	2,8	2,9	0,9	-30,5	-1,0	-0,3	10,8	-2,9
Tiburtina - Prenestina	4.291	3.949	3.814	3.005	3.064	3.086	1.532	22.731	10,1	-8	-3,4	-21,2	1,6	1,0	-2,0	-5,3
N.D.						3.483	1.923	5.406	2,4							
<b>Totale Città</b>	<b>41.369</b>	<b>38.127</b>	<b>34.971</b>	<b>30.198</b>	<b>29.770</b>	<b>33.168</b>	<b>16.599</b>	<b>224.202</b>	<b>100,0</b>	<b>-7,8</b>	<b>-8,3</b>	<b>-13,6</b>	<b>-1,4</b>	<b>16,7</b>	<b>-3,5</b>	<b>-3,0</b>

Fonte: Elaborazioni su dati Agenzia del Territorio.





Analoga al *trend* nazionale è, invece, la più elevata incisività del ciclo negativo in corrispondenza dei comuni minori rispetto a quelli principali, fenomeno che comunque a Roma si rivela con intensità assai più contenuta. Infatti, a Roma città, la distanza tra i due picchi si attesta sul -18,7%, mentre nei comuni minori è di poco superiore al -20% (in Italia i dati omologhi si posizionano rispettivamente sul -24% e -31,8%). Dato il forte peso della capitale sulle dinamiche regionali, tale fenomeno si ripete anche in corrispondenza dei dati del Lazio nel suo complesso.

La tavola precedente, inoltre, fornisce un quadro dettagliato della distribuzione del numero di compravendite nelle 23 circoscrizioni in cui è suddiviso il Comune di Roma.

Da tali dati, vediamo come le macroaree "Fuori G.R.A. Est", Tiburtina-Prenestina e "Aurelia" rappresentano le zone in cui si sono compravendute più abitazioni nel periodo osservato (dal 2005 al I semestre 2011). Nel lasso di tempo preso in considerazione, il mercato romano si è ripiegato su se stesso, perdendo quasi il 20% delle compravendite, mentre nel 2010 e 2011 si è osservato un rimbalzo sul lato transattivo.

I dati più positivi relativi al I semestre 2011 sono appannaggio delle zone Fuori G.R.A. Sud Ovest, Semicentrale Tiburtina-Prenestina, e Fuori G.R.A.: Ovest. Se, invece, si considera l'intero intervallo di tempo (2005- I semestre 2011), il mercato si è ridotto più significativamente in zona Centro Storico, Portuense, Fuori G.R.A. Sud e Fuori G.R.A. Nord Ovest.

Per il Centro Storico il recente mercato segna una flessione delle compravendite (-17,7%), con una riduzione media annua delle transazioni del 15,3% registrata nel quinquennio in esame.

#### **L'ANDAMENTO DEI PREZZI**

L'evoluzione dei prezzi degli ultimi 20 anni si può riassumere attraverso l'individuazione dei cicli immobiliari connotati da

fasi di crescita e fasi di declino dei prezzi. Le fasi positive si posizionano a cavallo degli anni '90 e fra il 1997/1998 ed il 2008. Per quanto riguarda, invece, le fasi negative, la prima intercorre fra il 1992 ed il 1998, mentre la seconda si affaccia nel 2008 ed è tuttora in corso.

Rispetto alla media delle maggiori città italiane, notiamo che il dato romano è assi più volatile: cresce maggiormente nelle fasi espansive e si ripiega con maggiore intensità nei periodi di crisi.

Se guardiamo come i mercati si sono comportati dall'inizio dell'ultima fase espansiva ('97/98) ad oggi, risulta che l'andamento delle quotazioni romane è stato più premiante non solo rispetto alla media nazionale delle maggiori città, ma anche rispetto al mercato milanese, antagonista per antonomasia. A Roma, infatti, la crescita ammonta al 171%, contro il 127% a Milano e poco più del 100% nella media nazionale nella fase positiva, cui segue una riduzione del 4,3% nel presente ciclo negativo a fronte di riduzioni del 7-9% a Milano e nei maggiori mercati italiani.

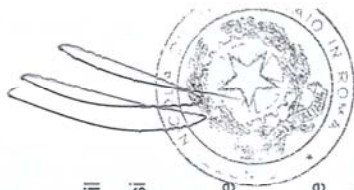
#### Tavola C4

I cicli dei prezzi nominali delle abitazioni dal 1992 al 2011

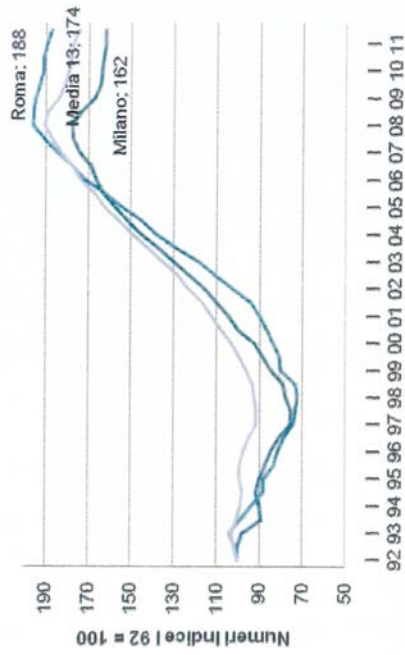
I cicli di Roma				I cicli di Milano				I cicli nella media delle 13 grandi aree urbane <sup>(*)</sup>			
Inizio	Fine	Durata (semestri)	Variazione %	Inizio	Fine	Durata (semestri)	Variazione %	Inizio	Fine	Durata (semestri)	Variazione %
192	198	12	-27,6	192	1197	11	-26,1	192	198	12	-10,4
198	108	20	171,0	1197	108	21	127,3	198	108	20	105,7
108	ND		-4,3	108	ND		-8,9	108	ND		-7,3
198-II 11			88,0	1197-II 11			62,1	198-II 11			74,3

(\*) Le tredici grandi aree urbane sono: Bari, Bologna, Cagliari, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Padova, Palermo, Roma, Torino, Venezia laguna e Venezia Mestre.

Fonte: Elaborazioni su dati Nomisma.



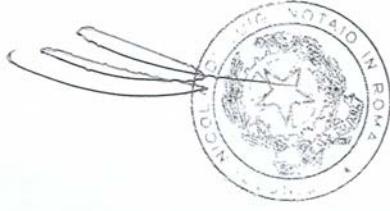
**Figura C2**  
**Andamento dei prezzi delle abitazioni (N.I. 1992 = 100)**



Fonte: Elaborazioni su dati Nomisma.

### I TEMPI MEDI DI VENDITA

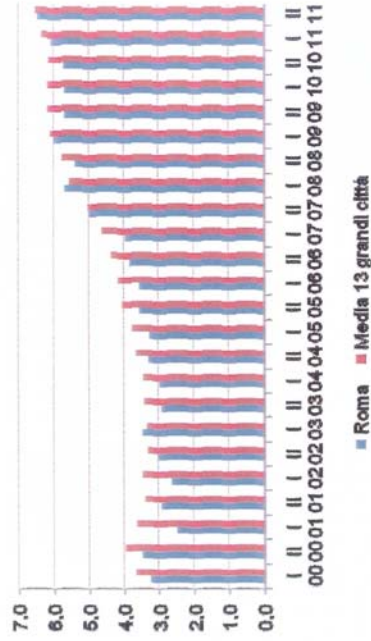
In corrispondenza della presente crisi del mercato anche le tempistiche di vendita delle abitazioni si allungano significativamente, passando da poco più di 2 mesi all'inizio degli anni 2000 agli attuali 6 mesi, stabili da un anno e mezzo. Va comunque sottolineato che le dinamiche contrattuali della capitale risultano sistematicamente inferiori a quelle medie riscontrate a livello nazionale, a sottolineare la maggiore liquidità della piazza romana.



2

Figura C3

Tempi medi di vendita di abitazioni(mesi)



Fonte: Nomisma

**GLI SCONTI PRATICATI**

Così come visto a proposito delle tempistiche di vendita, anche gli sconti praticati sono in tendenziale aumento nei momenti più difficili del mercato. Così a Roma questo indicatore si viene pressoché a raddoppiare fra l'inizio degli anni 2000 ed il periodo di crisi più acuta, giungendo quasi a quota 15% e superando quasi sempre il dato medio nazionale delle maggiori città.

Si nota quindi un impennarsi più marcato di questo indicatore fra il 2005 ed il 2010 ed un suo più repentino sgonfiamento dopo il 2009, portandosi (diversamente dal solito), al disotto del dato medio e nell'ordine del 12% negli ultimi semestri.

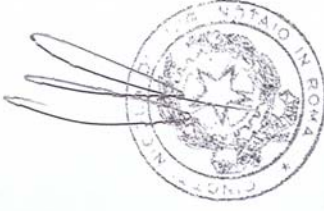
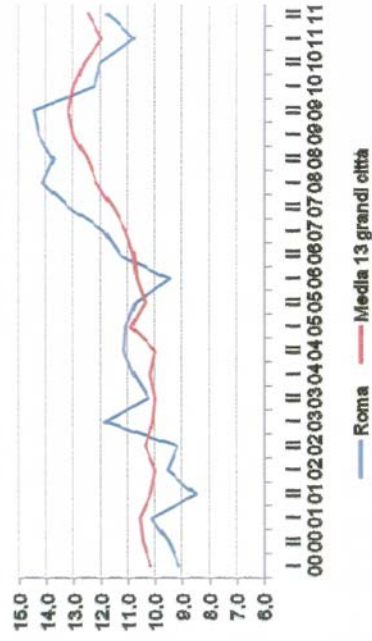


Figura C4

Sconti medi alla vendita di abitazioni (%)



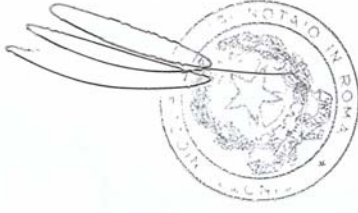
Fonte: Nomisma.

## 8. IL MERCATO IMMOBILIARE: GLI IMMOBILI D'IMPRESA

La domanda di immobili per l'impresa, misurata dal sentiment degli operatori immobiliari, è scesa nettamente a partire dalla seconda metà degli anni 2000 in corrispondenza del rallentamento dell'economia e poi dell'avvento della fase acuta della crisi. Oggi si avverte qualche lievissimo segnale di miglioramento, ma fintanto che non si riavvierà più saldamente la ripresa del sistema economico nel suo complesso, strettamente correlata alle condizioni di accesso al credito, la domanda di immobili per le attività di impresa non potrà che languire. O perlomeno sarà focalizzata unicamente a

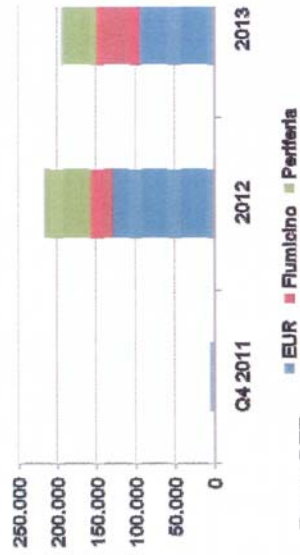
35

d.L. engineering



soddisfare esigenze di razionalizzazione ed ottimizzazione degli spazi, non certo di espansione. La riduzione consistente della domanda si affianca però ad una offerta che, per quanto riguarda i nuovi progetti, ha oltre 200.000 mq di nuovi spazi ad uffici in pipeline. I due progetti principali in costruzione sono rappresentati dai 46.500 mq di Campidoglio fase 2 in periferia e i 35.000 mq ad Europarco fase 2 nell'area EUR. I progetti restanti sono o in progettazione o ancora in attesa del permesso di costruire, Così, parte di questa offerta potenziale potrebbe essere posticipata per poter trarre vantaggio da una fase di mercato più favorevole di quella attuale. Con la scarsa fiducia che ora mostrano avere gli investitori ed i developer sul mercato direzionale della Capitale, non si assisterà all'avvio di nuovi progetti su basi speculative ma solo dopo aver preaffittato o venduto l'intervento.

Nuova offerta a Roma **Figura D1**



Fonte: DTZ.



*[Handwritten signature]*



Tavola D1

**LE TRANSAZIONI****Numero di compravendite di immobili TERZIARI e loro variazioni percentuali annue**

Anno	Numero di compravendite						Variazioni % annue					
	Roma capoluogo	Roma - Comuni non capoluogo	Lazio comuni capoluogo	Lazio non capoluogo	Italia comuni capoluogo	Italia non capoluogo	Roma capoluogo	Roma - Comuni non capoluogo	Lazio comuni capoluogo	Lazio non capoluogo	Italia comuni capoluogo	Italia non capoluogo
2000	966	180	1.116	229	8.042	6.171	-	-	-	-	-	-
2001	1.033	180	1.170	265	9.161	8.053	6,9	-0,2	4,8	16,1	13,9	30,5
2002	1.413	227	1.800	350	14.215	14.664	36,8	26,1	53,9	31,9	55,2	82,1
2003	1.200	230	1.464	311	10.590	7.917	-15,1	1,2	-18,7	-11,2	-25,5	-46,0
2004	1.366	286	1.598	404	11.312	9.258	13,9	24,7	9,1	30,0	6,8	16,9
2005	1.646	418	1.878	535	12.224	9.766	20,5	46,1	17,5	32,3	8,1	5,5
2006	1.372	454	1.567	551	11.470	9.812	-16,7	8,5	-16,6	3,0	-6,2	0,5
2007	1.363	400	1.612	512	10.824	9.909	-0,6	-12,0	2,9	-7,1	-5,6	1,0
2008	837	401	1.019	512	8.393	9.199	-38,6	0,3	-36,8	-0,1	-22,5	-7,2
2009	833	279	996	407	7.665	8.156	-0,4	-30,5	-2,3	-2,5	-8,7	-11,3
2010	798	241	951	343	7.223	8.026	-4,2	-13,5	-4,5	-15,6	-5,8	-1,6
2011	823	249	983	334	6.853	7.615	3,1	3,3	3,4	-2,6	-5,1	-5,1
<i>Flessione % dal punto di massimo</i>							-50,0	-40,4	-47,7	-37,6	-43,9	-22,0

Fonte: Elaborazioni su dati Agenzia del Territorio.

Il mercato degli immobili d'impresa ha risentito più pesantemente della crisi rispetto a quanto non sia accaduto con riferimento al settore residenziale. A Roma città si è passati infatti dalle oltre 1.600 compravendite di immobili terziari nel corso del 2005 a poco meno della metà nel 2010. Un secco dimezzamento dei volumi che ha interessato anche i comuni



della provincia ed il Lazio nel suo complesso. Un po' meno drastica, ma sempre pesante, la riduzione del mercato a livello nazionale che perde oltre il 40% tra il suo punto di massimo e quello di minimo (che perfino coincide con l'attualità). Da notare inoltre che, se a livello nazionale la spinta negativa sembra starsi progressivamente riassorbendo presentando variazioni negative via via più contenute, non così lineare appare il percorso intrapreso dal mercato direzionale capitolino che, ancora nel 2010, perde il 4,2% a livello cittadino ed il 13,5% nei comuni di cintura.

#### Numero di compravendite di immobili COMMERCIALI e loro variazioni percentuali annue Tavola D2

Anno	Numero di compravendite										Variazioni % annue			
	Roma capoluogo	Roma - Comuni non capoluogo	Lazio comuni capoluogo	Lazio comuni non capoluogo	Italia comuni capoluogo	Italia comuni non capoluogo	Roma capoluogo	Roma - Comuni non capoluogo	Lazio comuni capoluogo	Lazio comuni non capoluogo	Italia comuni capoluogo	Italia comuni non capoluogo		
2000	2.900	780	3.143	1.451	19.637	29.428	-	-	-	-	-	-		
2001	2.367	805	2.675	1.433	18.210	29.346	-18,4	3,3	-14,9	-1,2	-7,3	-0,3		
2002	3.351	1.040	3.732	1.779	22.500	37.044	41,6	29,2	39,5	24,2	23,6	26,2		
2003	2.979	1.001	3.288	1.825	20.005	31.053	-11,1	-3,8	-11,9	2,6	-11,1	-16,2		
2004	3.005	1.137	3.338	1.990	20.516	33.793	0,9	13,6	1,5	9,0	2,6	8,8		
2005	3.410	1.037	3.805	1.865	21.189	33.846	13,5	-8,8	14,0	-3,6	3,3	0,2		
2006	3.055	930	3.410	1.843	20.160	32.524	-10,4	-10,3	-10,4	-1,2	-4,9	-3,9		
2007	2.638	860	2.975	1.696	18.484	31.652	-13,7	-7,5	-12,8	-8,0	-6,3	-2,7		
2008	2.179	918	2.453	1.721	15.668	28.469	-17,4	6,7	-17,5	1,5	-15,2	-1,1		
2009	1.887	664	2.190	1.292	13.168	23.12	-13,4	-27,2	-10,7	-25,0	-16,0	-16,7		
2010	1.823	684	2.035	1.317	12.978	22.445	-3,4	3,0	-7,1	1,9	-1,4	-5,3		
2011	1.980	639	2.178	1.182	12.774	21.634	8,6	-6,6	7,0	-10,3	-1,6	-3,6		
<i>Flessione % del punto di massimo</i>							-41,9	-43,8	-42,8	-40,6	-39,7	-41,6		

Fonte: Elaborazioni dati Agenzia del Territorio.

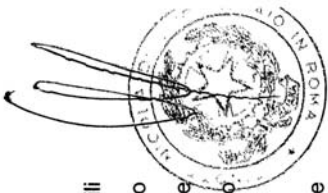
Se dal mercato al dettaglio ci spostiamo a quello dei grandi investitori, vediamo che nel 2011 gli investimenti in immobili d'impresa sono cresciuti in termini di valore, portandosi a fra i 600 e i 700 milioni con una flessione a due cifre rispetto all'anno precedente (-30% secondo CB Richard Ellis e del -10% per BNP Paribas), confermando il *trend* di costante riduzione dei volumi investiti che è ormai in atto da quattro anni senza soluzione di continuità, quando il volume investito era stato eccezionalmente alto (€ 1,3 miliardi di Euro nel 2007).

Domanda e offerta stentano ancora ad incontrarsi: da un lato i proprietari sono ancora restii ad abbassare le richieste e concedere sconti, mentre dall'altro lato i potenziali investitori difficilmente trovano opportunità di investimento che soddisfano le loro aspettative. Inevitabilmente quindi i tempi medi di negoziazione continuano a dilatarsi.

Le maggiori transazioni realizzate nel corso dell'anno hanno visto protagonisti soggetti italiani o di natura internazionale ma con sede in Italia, a confermare la tradizionale caratteristica del mercato immobiliare romano piuttosto chiuso rispetto agli investitori stranieri, in particolare per quanto concerne gli immobili ad uso ufficio – mentre differente è il quadro a proposito del settore dei centri commerciali nella Capitale -. Così il 2011 non ha smentito la caratteristica del mercato romano, anzi, proprio nel corso dell'ultimo anno l'attività di investimento di soggetti stranieri è stata quasi inesistente. Inoltre, in un mercato, come quello romano, dominato dunque da attori locali, l'effetto dell'incertezza che caratterizza i mercati finanziari globali (e l'innalzamento della percezione di rischio paese in Italia) sembra aver avuto un minor impatto rispetto a quanto successo, ad esempio, sul mercato milanese.

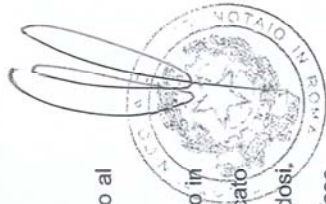
#### L'ANDAMENTO DEI PREZZI

Di seguito sono riportati, analogamente a quanto fatto a proposito del segmento abitativo, gli andamenti dei prezzi medi degli uffici romani negli ultimi 20 anni. Anche in questo comparto si avverte la presenza di cicli immobiliari composti da



un periodo di riduzione dei valori (nella prima parte degli anni '90), seguiti da una lunga fase ascendente, durata sino al 2007/2008, che a sua volta ha lasciato il campo all'attuale periodo di stagnazione dei valori.

In ogni caso, quando ci si riferisce all'ultimo triennio, per i prezzi si parla di "limatezza", e non di crollo così come detto in relazione alle compravendite, dimezzatesi nell'arco di qualche anno. Anche nel caso del comparto terziario, il mercato romano ha mostrato una più forte volatilità, se messo a confronto con la media delle principali città italiane, flettendosi, nella prima parte degli anni '90 in maniera pressoché doppia rispetto al mercato italiano nel complesso. Nella fase espansiva, poi, la piazza romana è risultata più premiante, guadagnando il 132% tra il 1995 ed il 2008. La discesa successiva si è manifestata dopo rispetto alla media italiana ed i prezzi sono scesi meno sensibilmente (-5,3% a fronte del -8,7%).



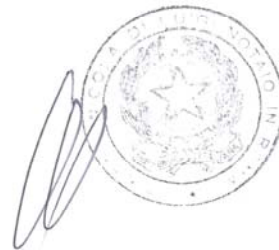
**Tavola D3**

**I cicli dei prezzi nominali di UFFICI dal 1992 al 2011**

I cicli di Roma			I cicli nella media delle 13 grandi aree urbane <sup>(1)</sup>		
Inizio	Fine	Durata (semestri)	Inizio	Fine	Durata (semestri)
I 92	II 96	9	I 92	I 98	12
II 96	II 08	24	I 98	II 08	21
II 08	ND	-	II 08	ND	-
I 92-II 11			I 92-II 11		
		Variazione %			Variazione %
		-27,6			-14,6
		132,6			98,8
		-5,3			-8,7
		59,5			55,0

(1) Le tredici grandi aree urbane sono: Bari, Bologna, Cagliari, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Padova, Palermo, Roma, Torino, Venezia laguna e Venezia Mestre.

Fonte: Elaborazioni su dati Nomisma.



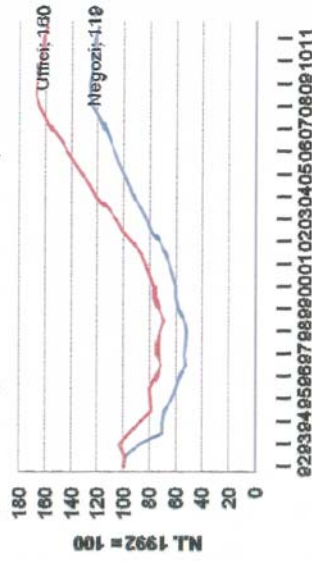
*M*

Il mercato romano mostra una maggiore volatilità rispetto alla media anche considerando il settore degli immobili commerciali con la differenza sostanziale, però, che nell'arco del ventennio preso in considerazione hanno maturato una crescita nominale assai esigua se raffrontata sia alla media nazionale sia agli altri settori di mercato analizzati. I negozi romani hanno guadagnato il 19% fra il 1992 ed il 2011, eroso dall'inflazione.

I cicli di Roma			I cicli nella media delle 13 grandi aree urbane <sup>(1)</sup>				
Inizio	Fine	Durata (semestri)	Variazione %	Inizio	Fine	Durata (semestri)	Variazione %
I 92	II 96	9	-46,5	I 92	II 97	11	-22,3
II 96	I 09	25	136,0	II 97	II 08	22	106,4
I 09	ND	-	-5,7	II 08	ND	-	-7,1
I 92-II 11			19,0	I 92-II 11			48,9

**I cicli dei prezzi nominali di NEGOZI dal 1992 al 2010 Tavola D4**

**Andamento di prezzi di Negozi ed Uffici a Roma (N.I. 1992 = 100) Figura D3**



Fonte: Elaborazioni su dati Nomisma.

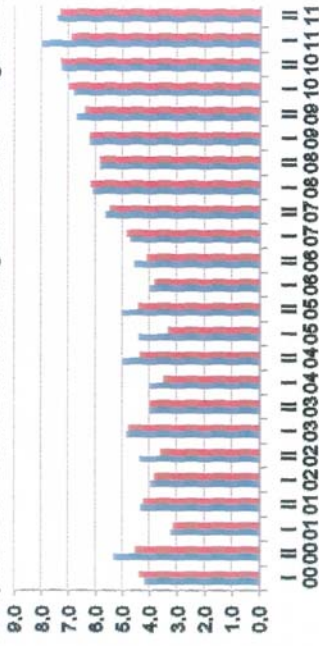


**I TEMPI DI VENDITA**

Tra le modalità più significative con cui l'attuale crisi immobiliare si è manifestata vi sono i tempi di vendita in costante allungamento. In particolare e soprattutto con riferimento al mercato degli immobili di impresa connotati da forti difficoltà di commercializzazione in una fase in cui l'economia ed i mercati stentano a riprendere vigore. I lunghi tempi necessari per alienare (o locare) spazi terziari o commerciali stanno impattando direttamente sul numero delle transazioni perfezionate che, come già ampiamente osservato, sono ben lontane dai livelli in cui il mercato era assai più effervescente.

Così, a fine 2011 sono necessari fra i 7 e gli 8 mesi per trovare un compratore di negozi ed uffici seguendo un trend di progressivo incremento delle tempistiche che dura da un quinquennio e che non sembra accennare ad arrestarsi.

**Tempi medi di vendita di uffici e negozi a Roma Figura D4**



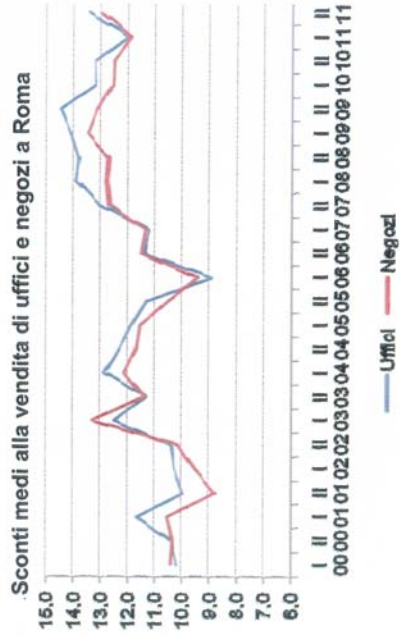
Fonte: Elaborazioni su dati Nomisma.



**GLI SCONTI**

Strettamente collegati alle tempistiche di vendita, e quindi alle dinamiche di mercato, gli sconti che la parte venditrice deve concedere all'acquirente per allocare l'immobile. In un momento, come quello attuale, in cui si sono fortemente rarefatte le transazioni ed in cui il ricorso al capitale di debito è estremamente difficoltoso, il venditore deve ridurre considerevolmente il prezzo inizialmente richiesto e, per gli immobili d'impresa romani, tale indicatore raggiunge circa il 13%.

**Figura D5**



Fonte: Nomisma.



## 9. CONSIDERAZIONI DI SINTESI TRATTE DALL'ANALISI SOCIOECONOMICA E DEL MERCATO IMMOBILIARE

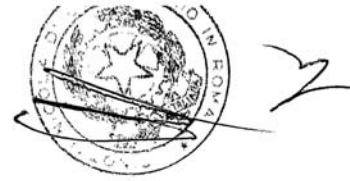
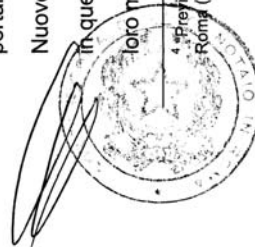
L'analisi socioeconomica relativa a Roma ed alla sua provincia mostra una realtà metropolitana vitale ed in espansione sia in termini relativi, se confrontata con altre situazioni sul piano nazionale, che in termini assoluti, e ciò nonostante la perdurante fase economica recessiva.

Un recente studio presentato dall'Università La Sapienza<sup>4</sup> ha tracciato lo scenario di Roma al 2020: *"una città in espansione, con un numero sempre maggiore di abitanti nelle periferie esterne al G.R.A., nella quale il centro cittadino manterrà la sua vivacità e i quartieri periferici saranno sempre più popolati a discapito di quelli semicentrali"*.

Le più recenti proiezioni demografiche ci parlano di un territorio che vedrà popolazione e famiglie in tendenziale crescita, con una spinta centrifuga dal centro città verso le aree più decentrate, purché dotate di servizi ed infrastrutture di livello metropolitano o urbano in quella fascia intermedia tra la città storica e i comuni della cintura metropolitana atte a creare nuove "centralità" pressoché autosufficienti.

Nel Comune di Roma è infatti in atto una consistente redistribuzione della popolazione. Chi esce dalle periferie dense degli anni'60-'80 va a vivere in zone semirurali, che coniughino prezzi degli immobili più accessibili, con la qualità edilizia e dell'intorno, elementi che nel contesto urbano di scala metropolitana non trovano soddisfacimento. Si creeranno pertanto punte di residenzialità di qualità in nuove "città esterne", i "Progetti Centralità Urbane", previsti in variante al Nuovo Piano Regolatore Generale, che costituiscono luoghi di concentrazione di servizi di livello metropolitano o urbano in quella fascia intermedia tra la città storica e i comuni della cintura metropolitana, con tempi di completa realizzazione e loro messa in rete coincidenti con un orizzonte temporale al 2030.

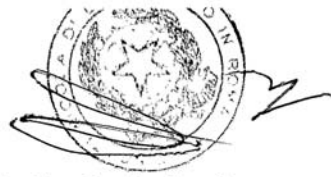
<sup>4</sup> "Previsioni demografiche per Roma" realizzate dal Centro di ricerca su Roma dell'Università La Sapienza, in collaborazione con l'ufficio Statistica del Comune di Roma (Roma, luglio 2009).



Se, alla crescente dinamica demografica, driver essenziale della domanda abitativa, si aggiungono le sue altre componenti principali, date dalla nascita di nuove famiglie, oltre a quella espressa dai non residenti, studenti e city users che abitano e vivono nel capoluogo per periodi di tempo più o meno estesi, pur risiedendo altrove, la domanda potenziale al 2015 per l'ambito comunale, si aggira, nello scenario intermedio, nell'ordine di 70 mila unità abitative, quando l'offerta, presente e potenziale, potrebbe coprirne solamente circa il 10%.

Ma la migliore tenuta e maggiore capacità di risposta del mercato immobiliare locale rispetto alla fase negativa ancora in corso si evince altresì dall'evoluzione dei prezzi medi di compravendita, ridottisi meno che nelle altre città italiane di grandi dimensioni, oltre che da una minore tempistica, sempre in termini relativi, per la conclusione delle compravendite. Le dinamiche demografiche e quelle del mercato sono inoltre fortemente interrelate con le caratteristiche e l'evoluzione nel tessuto economico del territorio. Numerosi indicatori, a questo proposito, riferiscono di una maggiore tenuta del milieu economico romano, fortemente incardinato sul terziario e molto meno sull'industria manifatturiera, settore, quest'ultimo, che ha maggiormente segnato il passo nell'attuale difficile fase congiunturale.

La "Grande Roma" (Greater Rome), quindi, si basa su una solida economia dei servizi di cui fanno parte, in particolare, oltre alla pubblica amministrazione, che rappresenta uno zoccolo duro della domanda di insediamenti immobiliari, il settore del turismo – inaspettatamente affatto in calo, bensì elemento attrattore di flussi esteri sempre più importanti e a loro volta volano di altre attività terziarie – ma anche quello dell'istruzione universitaria. Qui gravitano 14 atenei con un numero di iscritti che sfiora le 240 mila unità, rappresentando il 13,3% degli studenti italiani, in progressiva crescita ed in controtendenza rispetto a quanto non stia accadendo a livello nazionale, dove invece si osserva un graduale declino degli studenti.



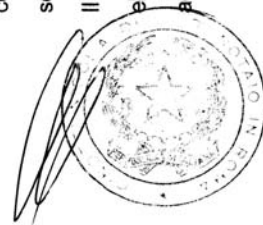
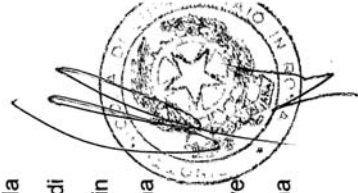


Molteplici e diversificati, quindi, sono gli spunti da cui emerge chiaramente un fabbisogno insediativo abitativo - nell'accezione più ampia ed olistica del termine -, da soddisfare, cui andrà data risposta non più attraverso un approccio generalista, ma a fronte di una attenta analisi dei numerosi elementi qualitativi, oramai imprescindibili, dettati da un contesto sociale ed economico in continua evoluzione.

La domanda abitativa è infatti divenuta sempre più selettiva ed attenta a tutti gli aspetti intrinseci del prodotto edilizio (in primis l'efficienza energetica, soprattutto pensando alle prospettive di costi energetici incrementali), ma anche dell'intorno, del contesto esterno, dei servizi, delle *facilities*, delle infrastrutture, in cui esso si viene ad inserire, così da garantire un abitare di qualità.

La progettazione di servizi all'abitare, infatti, deve prendere le mosse da un contesto congiunturale economico e finanziario assai differente da quello di qualche anno fa, quando il mercato immobiliare e la cornice economica di riferimento erano caratterizzati da una abbondante liquidità che sospingeva, forse anche artatamente, l'effervescenza dei mercati. Prima della crisi iniziata nel 2007/2008 e (purtroppo) ancora in corso, il mercato immobiliare era alimentato da leve finanziarie assai elevate e prospettive di crescita dei valori immobiliari e dei redditi pressoché senza soluzione di continuità. Oggi il quadro di riferimento risulta assai differente, con famiglie ed imprese strette fra prospettive reddituali in contrazione ed incerte cui si affiancano politiche restrittive sul fronte del credito (credit crunch e deleveraging) ed una sostanziale resilienza in termini di prezzi di compravendita.

Il fabbisogno abitativo sin qui delineato andrà quindi declinato in un intervento atto a soddisfare esigenze qualitative elevate, ma a prezzi sostenibili, in una sintesi che il mercato reputa oramai irrinunciabile ma che però non trova una adeguata risposta sul territorio.



Se la domanda di abitare, sebbene con i distinguo sopra riassunti in termini di qualità e di sostenibilità economica ed energetica, trova un proprio fondamento nell'analisi socio-economica e di mercato sin qui svolta, conclusioni meno lusinghiere provengono dai mercati che residenziali non sono.

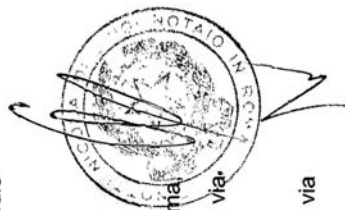
A livello nazionale, ma anche locale, i comparti degli immobili per le attività economiche segnano il passo per la forte correlazione, molto più che per il settore abitativo, con l'intonazione e, soprattutto, l'incertezza economica complessiva. I volumi di compravendita si sono fortemente ridotti (a Roma si è registrato addirittura un dimezzamento rispetto al picco massimo per le compravendite di uffici) e le previsioni sono molto prudenti in attesa che riparta il ciclo economico. Il magazzino è alquanto nutrito ed anche i progetti cantierati e cantierabili sono di notevole entità, tanto che in molti casi si posticipano i termini di consegna così da poter agganciare la ripresa, che peraltro viene spinta sempre più avanti.

L'unico, fra i settori non residenziali, che mostra una discreta tenuta, è rappresentato dal comparto commerciale, ma solo se in location consolidate (high streets o centri commerciali con un ottimo track record) o a fronte di un'approfondita disamina del bacino di utenza potenziale. Data la progressiva limatura dei consumi che le previsioni a breve-medio termine ci suggeriscono, i nuovi sviluppi commerciali dovranno essere supportati da rigorosi elementi cognitivi.

#### **10. UBICAZIONE DELL'INIZIATIVA – CARATTERISTICHE DI ZONA**

L'area su cui ricade il compendio immobiliare in argomento è localizzata all'interno del I Municipio del Comune di Roma nella zona "Sallustiana" compresa tra le Mura Aureliane, Piazza Barberini, via XX Settembre e delimitata da via Boncompagni, via Puglie, via Sicilia e via Romagna.

L'immobile sorge in prossimità di importanti strade urbane di scorrimento (via Nomentana, Corso Italia, via Salaria, via



del Policlinico) e strade urbane di quartiere (via Veneto, via XX Settembre) e nelle immediate vicinanze di varie fermate della metropolitana Linea A (Spagna, Barberini, Repubblica) e della Stazione Termini distante solo 1 km.

Ulteriore peculiarità dell'aspetto infrastrutturale risulta essere la presenza di varie autorimesse nelle immediate vicinanze all'area, nonché il grande parcheggio di Villa Borghese, facilmente raggiungibile. Il quadro infrastrutturale, così delineato, garantisce un alto grado di accessibilità su gomma e su ferro a livello municipale, comunale e nazionale.

Non meno importante risulta essere la valenza istituzionale, rappresentativa e culturale dell'intera zona; nella quale sono presenti le sedi di vari Ministeri (Agricoltura e Foreste, Tesoro, Finanze, Lavoro), i più noti istituti bancari anche a livello nazionale, e varie attrezzature per lo spettacolo ed il tempo libero (Biblioteca Nazionale, Teatro Eliseo, Palazzo dell'Esposizioni).

Il tutto garantisce all'intera porzione di città un carattere di centralità e d'interesse anche a livello internazionale.

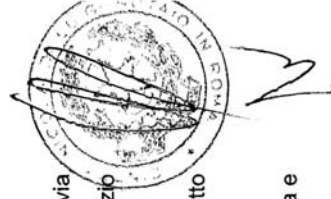
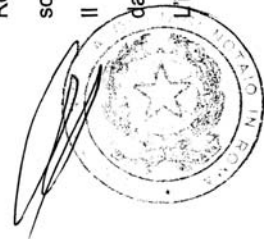
## 11. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

### 11.1 STATO ATTUALE

Il compendio immobiliare in esame occupa l'intero isolato compreso tra via Boncompagni, via Puglie, via Sicilia e via Romagna ed è caratterizzato dalla presenza di tre distinti corpi di fabbrica, disposti a corte intorno ad un ampio spazio scoperto: il corpo denominato "**Boncompagni**", il residence "**May Fair**" e l'**ex Chiesa** di San Lorenzo da Brindisi.

Il corpo "**Boncompagni**" è un complesso edilizio in cemento armato realizzato negli anni '70 su progetto dall'Arch. Maurizio Vitale.

L'immobile occupa gran parte dell'isolato estendendosi lungo via Boncompagni e Via Romagna e su parte di via Sicilia e



Via Puglie, ha destinazione d'uso mista (residenziale, commerciale, terziaria) e si sviluppa su n°8 piani.

Il residence **"May Fair"** è situato lungo via Sicilia dove in passato sorgeva la Curia Generalizia ed il Collegio Internazionale dei Frati Cappuccini.

Nel 1968 i Padri Cappuccini abbandonarono il complesso edilizio che fu venduto ad una società immobiliare.

Il residence, che ospita circa n°40 unità abitative arredate, venne inserito nella progettazione e realizzazione del corpo **"Boncompagni"** conservando, dell'edificio dei frati Cappuccini, unicamente, l'originaria facciata.

L'**ex Chiesa** di San Lorenzo da Brindisi, sul versante tra via Sicilia e via Puglie, è stata eretta nel 1912 su progetto dell'architetto Giovan Battista Milani per i Frati Cappuccini.

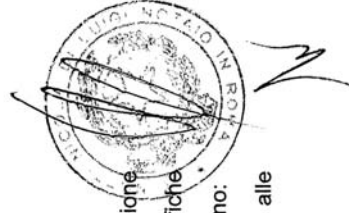
A seguito della vendita e relativa consacrazione, l'immobile è stato integrato nel progetto del corpo **"Boncompagni"** assolvendo all'attuale funzione di sala congressi e biblioteca.

L'intero compendio possiede n°4 piani interrati utilizzati a parcheggi, centrali tecnologiche e strutture di servizio di un istituto bancario, e presentano caratteristiche diversificate in linea con le funzioni a cui sono destinati.

In copertura sono presenti volumi tecnici adibiti a centrali tecnologiche.

## **11.2 STATO DI PROGETTO**

Per il compendio immobiliare in argomento risulta in corso di approvazione il Piano di Recupero per la ristrutturazione integrale dei corpi di fabbrica comprendente parziali demolizioni del corpo principale, rifacimento delle facciate, modifiche interne ed esterne, incremento della superficie utile lorda complessiva; le destinazioni d'uso previste dal Piano risultano: abitazioni singole; sportelli bancari; piccole strutture di vendita; servizi alle persone – sociali assistenziali; servizi alle persone – fitness; artigianato di servizio; pubblici esercizi.



A seguito di concorso ad inviti a tre importanti studi di architettura riconosciuti a livello internazionale, la proprietà ha scelto il "concept" dello studio MAD di Pechino.

Il Piano ed il "concept" sono caratterizzati dalle seguenti principali scelte progettuali:  
 creazione di ampi spazi aperti adibiti ad aree verdi anche tramite mantenimento dei solai in c.a. esistenti con arretramento delle facciate; realizzazione di parapetti trasparenti; area centrale aperta alla pedonalità pubblica su cui si affacciano gli esercizi commerciali; creazione di serre bioclimatiche ai piani alti dell'edificio; dotazioni impiantistiche quali condizionamento radiante, domotica, geotermia a bassa entalpia, solare termico, solare fotovoltaico, cisterne per riutilizzo acque grigie e acque meteoriche. I principali dati di progetto sono riepilogati nella tabella che segue:

<b>DATI DI PROGETTO</b>	
Sportelli bancari	mq 272,92
Piccole strutture di vendita	mq 1.627,84
Servizi alle persone: sociali-assistenziali (edilizia a canone sociale)	mq 273,93
Servizi alle persone: fitness	mq 612,40
Abitazioni singole (ex residence)	mq 2.931,79
Abitazioni singole	mq 17.317,02
Artigianato di servizio	mq 474,98
Pubblici esercizi (bar, ristorante)	mq 380,50
<b>TOTALE</b>	<b>mq 23.891,38</b>
<b>Capacità insediativa</b>	<b>540 abitanti</b>



## 12. DATI CATASTALI

Dalle visure per immobile rese disponibili dalla Committente il compendio immobiliare in esame è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio **473** p.lia **47** subb. **16-17-21-22-23-24-25-26-27-28-31-32-33-34-37-40-41-42-43-44-47-51-53-55-56-501-503-504-505-506-507-508-509-510-511-512-513-514**.

## 13. NOTA METODOLOGICA

Al fine di pervenire alla definizione del più probabile plusvalore immobiliare di mercato della SUL aggiuntiva residenziale posto a base del calcolo del contributo straordinario ricercato al **Marzo 2013** verrà utilizzato, nella presente stima il **metodo reddituale dei flussi di cassa attualizzati** (*Discounted Cash Flow*) che si basa sulla previsione delle entrate e delle uscite derivanti dalla realizzazione dell'iniziativa, espresse in moneta corrente durante il periodo di sviluppo.

Il valore corrente del flusso di cassa, equivalente al valore immobiliare ricercato (*market value*), viene determinato attraverso l'attualizzazione dei flussi di cassa futuri previsti (sia positivi che negativi), secondo la seguente formula:

$$VC = \sum_{t=1}^n \frac{(R-C)_t}{(1+r)^t}$$

dove:

**VC** = valore capitale corrente  
**R** = ricavi attesi (cash in)  
**C** = costi (cash out)  
**t** = variabile temporale  
**r** = tasso di attualizzazione



Dalle valutazioni è stato escluso il peso delle imposte; pertanto i valori individuati con il *Discounted Cash Flow* sono da considerarsi ante imposte.

### **13.1 METODO REDDITUALE DEI FLUSSI DI CASSA (DISCOUNTED CASH FLOW) – CONTEGGI DI STIMA**

#### **13.1.1 Determinazione del plusvalore immobiliare di mercato della SUL aggiuntiva residenziale (mq 1.000) posto a**

##### **base del calcolo del contributo straordinario**

In osservanza a quanto previsto dalla Circolare Direzione Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica n°26562/2012 viene qui di seguito ricercato il plusvalore immobiliare della SUL aggiuntiva residenziale da porre a base per il calcolo del contributo straordinario che, nella presente valutazione, viene fatto coincidere con l'incremento di valore dell'area in virtù della nuova potenzialità edificatoria.

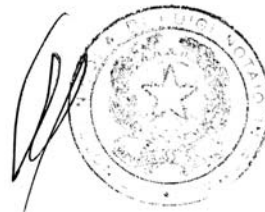
A tal fine verrà utilizzato il procedimento reddituale dei flussi di cassa attualizzati (*Discounted Cash Flow*) che, sulla base della SUL aggiuntiva residenziale ammissibile (mq 1.000), va a calcolare:

- i possibili ricavi attesi dall'ampliamento del compendio in ristrutturazione (SUL aggiuntiva) dai quali vengono dedotti i costi di costruzione necessari alla realizzazione dell'opera.

Il tutto in un periodo temporale complessivo di 4 anni (1 anno di progettazione e definizione procedure autorizzative; 2 anni di edificazione; 1 anno di completamento commercializzazione).

Costi, ricavi e parametri di riferimento che generano gli stessi, pur riferiti ai 4 anni di sviluppo, vengono fissati a data odierna.

Si sono prese in considerazione le seguenti variabili, puntualmente spalmate nel DCF che segue.



### PROGETTAZIONE E DEFINIZIONE PROCEDURE AUTORIZZATIVE – 1 anno

Considerato che:

- è in corso di approvazione il Piano urbanistico di Recupero per la ristrutturazione ed ampliamento dell'intero compendio cui farà seguito la stipula della Convenzione;
- concluso l'iter urbanistico, si dovrà procedere alla progettazione definitiva dell'intervento tesa al rilascio dei pertinenti permessi di costruire;
- si dovrà procedere alla progettazione esecutiva per la cantierizzazione dell'opera.

Alla luce di quanto sopra, si reputa realistica e prudentiale una previsione di un anno per l'esaurimento delle predette incombenze.

### EDIFICAZIONE E COMPLETAMENTO COMMERCIALIZZAZIONE – 3 anni

Considerata l'estensione della iniziativa e la capacità di assorbimento da parte del mercato, nell'ipotesi di realizzazione e commercializzazione in dettaglio individuata nel DCF, si deduce che l'iniziativa possa trovare compimento in un periodo complessivo di tre anni.

### RICAVI (cash in)

I ricavi provenienti dalla SUL aggiuntiva residenziale soggetta a contributo straordinario sono stati distinti in:

- **ricavi** provenienti dalla **vendita** della SUL aggiuntiva residenziale ammissibile – **mq. 1.000** – a lavori ultimati, spalmati nel terzo e quarto anno nella misura prevista nel DCF.

Come quotazione di mercato per la destinazione residenziale è stata adottata quella di **€/mq 9.800** corrispondente al valore massimo desunto dall'Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia del Territorio (**cf. All.4**) applicata alla vendita



*[Handwritten signature]*



della SUL.

In definitiva, l'applicazione della quotazione adottata (€/mq 9.800) alla SUL aggiuntiva residenziale individuata (mq. 1.000) conduce a **ricavi attesi pari ad € 9.800.000.**

Dalla indagine speditiva effettuata presso operatori del settore immobiliare e su pubblicazioni di autorevoli osservatori, riepilogata nella tabella che segue, emerge che la quotazione adottata pari ad **€/mq 9.800** risulta in linea con i correnti prezzi di mercato della zona escludendo i valori di picco:

Fonte	Periodo	Località	Quotazioni €/mq	
			min	max
FLAIP	2011	Roma - Ludovisi	6.800	8.000
Borsa Immobiliare Roma	I sem 2012	Roma - Ludovisi	4.100	4.700
Scenari Immobiliari		Roma - Ludovisi		10.000
Fortune RE - asking price	Nov 2012	Roma - Via Sicilia		11.000
Casa RE - asking price	Nov 2012	Roma - Via Boncompagni		8.950
DOMINVEST - asking price	Nov 2012	Roma - Via Piemonte		9.250
Immobili di Prestigio - asking price	Nov 2012	Roma - Via Veneto		8.500

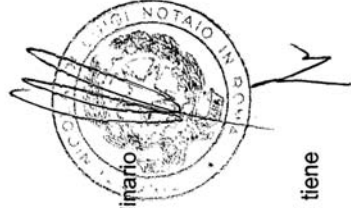
#### **COSTI (cash out)**

I costi ritenuti necessari per la realizzazione della SUL aggiuntiva residenziale soggetta a contributo straordinario vengono strutturati come di seguito riportato.

#### **costi diretti**

- costi di costruzione

Per l'identificazione del probabile costo di costruzione da sostenere per la realizzazione della SUL aggiuntiva si tiene



conto delle seguenti considerazioni:

- trattasi di recupero di edificio esistente realizzato attraverso interventi di ristrutturazione edilizia comprensivi di parziali demolizioni del fabbricato principale ed ampliamenti, con rifacimento delle facciate, modifica delle parti interne e delle parti esterne al fine di conseguire una nuova distribuzione interna;
- la SUL aggiuntiva viene ottenuta tramite recupero e cambio di destinazione d'uso dell'ultimo piano che comporterà quindi il miglioramento statico di solai, travi e pilastri esistenti, finalizzato all'adeguamento dei carichi alla nuova destinazione abitativa; in generale l'intervento strutturale, rispondente ai recenti requisiti normativi (DM 14/01/2008 e DPR 06/06/2001 n°308), consisterà nell'estensione dell'esistente telaio in cemento armato tramite accostamento di nuova struttura spaziale presso la corte interna oltre che trattamenti specifici sulla facciata. La nuova copertura verrà sorretta da un sottostante telaio in acciaio strutturale che prevederà l'inserimento localizzato di vani scala/ascensori;
- il progetto proposto non si configura nella fattispecie di edilizia tradizionale prevedendo soluzioni innovative sia sul piano edilizio, sia sul piano impiantistico, sia sul piano architettonico; infatti, dalla lettura della relazione tecnica illustrativa del progetto si desume che l'intervento prevede:

- riduzione di richiesta energetica attraverso il rivestimento delle parti strutturali esposte e l'integrazione nel design della facciata di serre bioclimatiche tesi alla massimizzazione delle prestazioni termiche attraverso l'uso di sistemi di chiusura verticale ad alte prestazioni, vetrocamera ad alte prestazioni, serre bioclimatiche, pellicole, tamponature esterne trattate con insonaco biocalce fotocatalitico;
- ventilazione naturale per rimuovere l'aria esausta, aumentare il comfort climatico e ridurre il consumo energetico;
- controllo dell'illuminazione naturale attraverso l'uso di brise soleil e giardini pensili oltre che sistemi di schermatura



*M*

delle grandi superfici vetrate;

- l'utilizzo di impianti ad alta efficienza di tipo centralizzato costituiti da condizionamento radiante abbinato a pompe di calore geotermiche, sistema di BMS (building management system) teso al miglioramento dell'efficienza energetica, e sistema domotico applicato ad ogni appartamento;
- fonti energetiche sostenibili costituite da solare termico, fotovoltaico, geotermico a bassa entalpia, caldaia a condensazione;
- sistema di riutilizzo delle acque grigie (debitamente trattate) e meteoriche per il risciacquo di cassette wc, irrigazione e antincendio.

Tali caratteristiche, in uno con il progetto redatto da prestigioso studio di architettura internazionale MAD con sede in Cina, pongono l'iniziativa al di sopra dell'edilizia convenzionale con conseguente incidenza sui costi di realizzazione.

Pur tutto ciò considerato, al fine di minimizzare la possibilità di errore nella valutazione del costo previsto in assenza di puntuale computo metrico estimativo, si ritiene prudente assumere quale probabile costo di costruzione della SUL aggiuntiva il valore tratto dalla media aritmetica dei costi ordinari osservati, desunti da correnti prezzari ufficiali per ottenere:

Publicazione Maggioli "Costi per tipologie edilizie"

Par.1.4 – edilizia residenziale a torre

€/mq 1.846

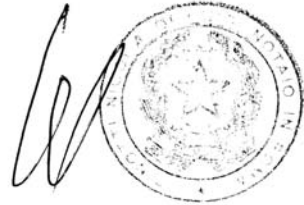
Publicazione DEI "Prezzi per tipologie edilizie"

Par.A/9 – edificio per civili abitazioni

€/mq 1.424

**Costo di Costruzione medio adottato**

**€/mq 1.635**



*[Handwritten signature]*

- oneri concessori

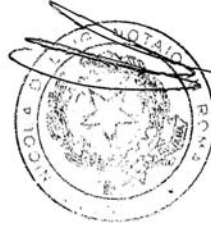
Così come calcolati e resi disponibili dalla Committente nel rispetto della normativa comunale e riportati alle volumetrie ammesse (riferiti alla SUL aggiuntiva oggetto di contributo straordinario):

- Urbanizzazione primaria e secondaria	€ 184.211
- Contributo al Costo di costruzione	€ 124.800
- Monetizzazione standard non reperiti	€ 125.493
<b>- Totale Oneri concessori</b>	<b>€ 434.504</b>

Secondo i seguenti conteggi

#### DATI DI PROGETTO

SUPERFICIE FONDARIA	MQ	6.340
SUPERFICIE UTILE LORDA	MQ	22.000
EF	MQ/MQ	3,47
SUL oggetto di <b>Ristrutturazione Edilizia</b>	MQ	20.000
SUL oggetto di <b>Ampliamento</b>	MQ	2.000
SUL oggetto di <b>Contributo Straordinario</b> [SUL AMP - 0,5 (10% SUL RE)] da art. 25 comma 11 e art 21 comma 5 lett a NTA PRG	MQ	1.000
Vol res oggetto di <b>Ristrutturazione Edilizia</b> (SUL x h reale)	MC	56.219
Vol res oggetto di <b>AMPLIAMENTO</b> (SUL x h reale)	MC	5.432
Vol non res oggetto di <b>Ristrutturazione Edilizia</b> (SUL x h reale)	MC	15.767
Vol non res oggetto di <b>AMPLIAMENTO</b> (SUL x h reale)	MC	1.393
Vol Totale (SUL x h reale)	MC	78.811



*[Handwritten signature]*

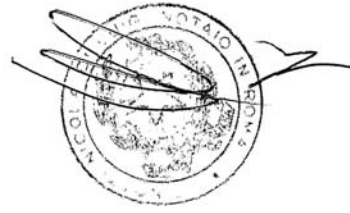
**CALCOLO ONERI DI URBANIZZAZIONE**

ONERI DI URBANIZZAZIONE PER DESTINAZIONE RESIDENZIALE

	MC/MQ €/MC	€/MC
IFF	11,10	
UP	18,63	
US	42,49	
<b>OUP RE</b>	€	282.787
<b>OUP AMP</b>	€	91.078
<b>OUS RE</b>	€	644.961
<b>OUS AMP</b>	€	207.725
<b>OUP</b>		€ 373.866
<b>OUP</b>		€ 852.686

ONERI DI URBANIZZAZIONE PER DESTINAZIONE NON RESIDENZIALE

	MC/MQ €/MC	€/MC
IFF	11,10	
UP	55,53	
<b>OUP RE</b>	€	307.315
<b>OUP AMP</b>	€	45.252
<b>OUS RE</b>	€	165.477
<b>OUS AMP</b>	€	24.366
<b>OUP</b>		€ 352.567
<b>OUP</b>		€ 189.844

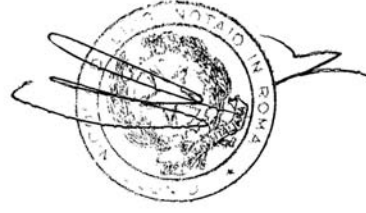


TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE

OUP	€	726.432
OUS	€	1.042.530
<b>TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE</b>	<b>€</b>	<b>1.768.962</b>
di cui Totale Oneri di Urbanizzazione AMP	€	368.421
<b>TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE CS</b>	<b>€</b>	<b>184.211</b>

**CALCOLO CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE**

SL oggetto di <b>Ristrutturazione Edilizia</b>	MQ	22.808
CC <b>RE</b>	€/MQ	650
SL oggetto di <b>AMPLIAMENTO</b>	MQ	2.080
CC <b>AMP</b>	€/MQ	1.200
Totale Costo di Costruzione	€	17.321.200
<b>TOTALE CONTRIBUTO COSTO DI COSTRUZIONE</b>	<b>€</b>	<b>1.732.120</b>
di cui Totale Contributo Costo di Costruzione AMP	€	249.600
<b>TOTALE CONTRIBUTO COSTO DI COSTRUZIONE CS</b>	<b>€</b>	<b>124.800</b>



**CALCOLO MONETIZZAZIONE STANDARD NON REPERITI**

Superficie Standard non reperiti	MQ	1.197
Tum (9.836 x 49,452% x 0,2 x 75%)	€/MQ	729,61
<b>TOTALE MONETIZZAZIONE</b>	<b>€</b>	<b>873.641</b>
di cui Totale Monetizzazione AMP	€	250.987
<b>TOTALE MONETIZZAZIONE CS</b>	<b>€</b>	<b>125.493</b>
<b>TOTALE SPESE</b>	<b>€</b>	<b>4.374.723</b>
di cui Totale Spese AMP		869.009
<b>TOTALE SPESE CS</b>		<b>434.504</b>

- progettazione, direzione lavori e sicurezza

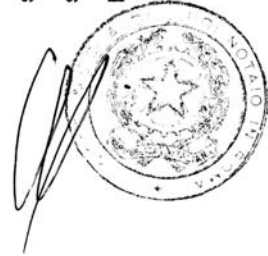
Valutati nella misura del **10%** del costo di costruzione come da consuetudine e comunque in linea al D.M. 140/2012.

- promozione e commercializzazione

Valutata nella misura del **2%** dei ricavi attesi.

- oneri finanziari

Si assume che lo sviluppatore ricorrerà al credito bancario per un importo pari al 50% della sommatoria dei costi da sopportare (costi di costruzione, di idoneizzazione aree, oneri concessori, spese tecniche). Pertanto, nei conteggi di stima riportati nel DCF, verrà applicato un tasso annuo del **2,8%**, pari al 50% dell'attuale tasso praticato dal sistema bancario (5,6%).



*M*

- utile operatore economico

Valutato nella misura del **25%** dei ricavi attesi e ritenuto congruo rispetto alla entità e complessità dell'iniziativa.

#### **TASSO DI ATTUALIZZAZIONE**

Il tasso di attualizzazione  $T_A$  fissato nel presente documento al 9,50% è stato ricavato tenendo conto della proporzionalità tra remunerazione attesa dall'investimento e il rischio associato, individuato come sommatoria delle seguenti grandezze  $R_f + P_i + P_s$  dove:

$R_f$  - rendimento lordo investimenti privi di rischio (BTP decennali) = 5,5%

$P_i$  - premio rischio settore immobiliare/altri settori (2%+3%) = 2,0%

$P_s$  - rischio legato allo specifico immobile in funzione di ubicazione, tipologia, dimensione, etc (0%+7%) = 2,0%





**COMPENDIO IMMOBILIARE IN ROMA, VIA BONCOMPAGNI  
CALCOLO PLUSVALORE SUL AGGIUNTIVA DERIVANTE DA PIANO DI RECUPERO  
METODO REDDITUALE DEI FLUSSI DI CASSA ATTUALIZZATI (DCFA)**

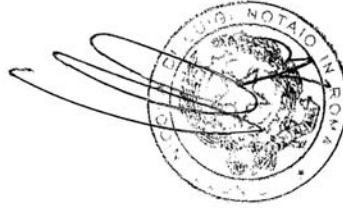
DESCRIZIONE	1	2	3	4	TOTALE
<b>RICAVI</b>					
Ricavi da vendite					
Residenziale %	0%	0%	40%	60%	100%
Residenziale	mq 1.000	0	3.920.000	5.880.000	9.800.000
<b>TOTALE RICAVI</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.920.000</b>	<b>5.880.000</b>	<b>9.800.000</b>
<b>COSTI</b>					
<b>Costi diretti</b>					
Costi di costruzione %	0%	50%	50%	0%	100%
Costi di costruzione	0	832.500	832.500	0	1.665.000
Idoneizzazione aree %	2,0%	0%	50%	0%	100%
Idoneizzazione aree	0	16.650	16.650	0	33.300
Oneri concessori %	65%	18%	17%	0%	100%
Oneri concessori	282.428	78.211	73.866	0	434.504
Spese tecniche %	10,0%	50%	25%	0%	100%
Spese tecniche	84.915	42.458	42.458	0	169.830
Costi commercializzazione %	2,0%	0%	40%	60%	100%
Costi commercializzazione	0	0	78.400	117.600	196.000
Oneri finanziari annui (50% leva)	2,8%	10,286	27.155	27.033	64.474
Utile operatore economico %	25,0%	0%	0%	40%	60%
Utile operatore economico	0	0	980.000	1.470.000	2.450.000
<b>TOTALE COSTI</b>	<b>377.628</b>	<b>996.973</b>	<b>2.050.906</b>	<b>1.587.600</b>	<b>5.013.108</b>
<b>TOTALE RICAVI - COSTI</b>	<b>(377.628)</b>	<b>(996.973)</b>	<b>1.869.094</b>	<b>4.292.400</b>	<b>4.786.892</b>
Tempi	1	2	3	4	
Coefficiente di attualizzazione	9,5%	0,9132	0,8340	0,7617	0,6956
Flussi di cassa attualizzati	(344.866)	(831.487)	1.423.602	2.985.683	

**PLUSVALORE AREA PER EFFETTO SUL AGGIUNTIVA**

**€ 3.233.000**

	mq	€/mq attuali	Ricavi €	Costo costr. €/mq	Costo costr. €
<b>SUL res aggiuntiva per Contributo Straordinario</b>	1.000	9.800	9.800.000	1.665	1.665.000

valori espressi in euro. Ipotesi di inflazione: 2% all'anno



d.L. 1/19/1986 art. 1



#### 14. DETERMINAZIONE CONTRIBUTO STRAORDINARIO SUL AGGIUNTIVA

Attraverso il metodo reddituale dei flussi di cassa attualizzati (DCF), al Marzo 2013, in condizioni di libero mercato e nell'ipotesi che costi, ricavi e valori immobiliari, nel periodo di durata del processo di sviluppo, possano essere influenzati solo dall'attuale trend inflazionistico (2,0%) e non subiscano brusche oscillazioni; che l'attuazione dell'iniziativa non si discosti sensibilmente dal programma temporale ricostruito; che vengano ottenute tutte le autorizzazioni necessarie presso le Amministrazioni competenti; è stato identificato un plusvalore immobiliare di € 3.233.000 derivante dalla realizzazione di SUL aggiuntiva ammissibile (mq 1.000).

Pertanto il **più probabile valore del contributo straordinario riferito alla SUL aggiuntiva ammissibile derivante da Piano di Recupero del compendio immobiliare in Roma, Via Boncompagni**, risulta:

PLUSVALORE SUL AGGIUNTIVA in c.t. € 3.233.000

**CONTRIBUTO STRAORDINARIO (2/3 plusvalore) in c.t. € 2.155.300**

Rapportando tale valore alla SUL aggiuntiva ammissibile (mq 1.000) si desume un **valore unitario pari ad €/mq 2.155,30.**

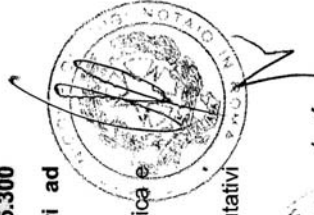
All'esecuzione del presente rapporto, che si compone di n°63 pagine e n°6 allegati, sotto la responsabilità scientifica e supervisione di Giuseppe de Leo per la d.L. Engineering hanno collaborato:

Liliana de Leo - project manager e aspetti catastali

Marzio Fasoli - analisi di mercato e aspetti valutativi

Mafalda G. Degni - editing

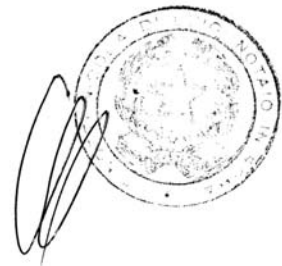
Roma 06/03/2013



Dr. Ing. Giuseppe de Leo  
 (C.A. Ingegneria)

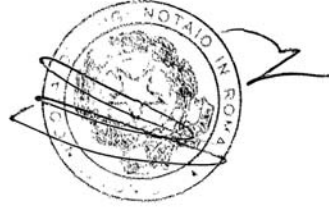
**ALLEGATI**

- 1) LOCALIZZAZIONE;
- 2) VISURE CATASTALI;
- 3) POST OPERAM PLANIMETRIE DI PIANO;
- 4) QUOTAZIONI OSSERVATORIO OMI/INDAGINI SPEDITIVE;
- 5) COSTI PARAMETRICI DA PREZZIARI;
- 6) ESTRATTI NORMATIVE DI RIFERIMENTO.



d.L.engineering

**ALLEGATO N°1**  
LOCALIZZAZIONE



d.l. engineering



**LOCALIZZAZIONE**

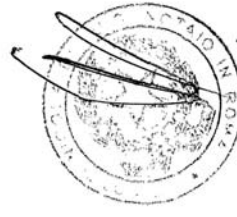


d.l. engineering

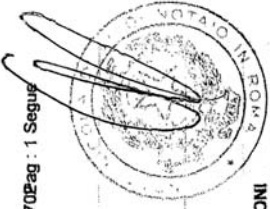


**ALLEGATO N°2**

**VISURE CATASTALI**



d.L.engineering



Visura n. : 107470Pag : 1 Segue

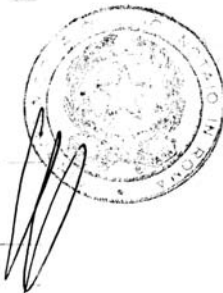
**Visura per soggetto**  
Situazione degli atti informatizzati al 18/11/2003

Data : 18/11/2003 - Ora : 15.21.22

Dati della richiesta **GESTICREDIT SGR**  
 Terreni e Fabbricati siti nel comune di ROMA (Codice : H501) (Provincia di ROMA)  
 Soggetto Individuato **GESTICREDIT S. G. R. P. A. con sede in MILANO C. F. : 07519810159**

1. Unità Immobiliari site nel Comune di ROMA (codice H501) - Catasto dei Fabbricati

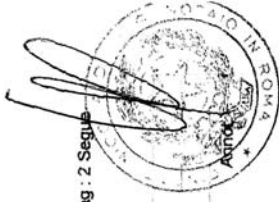
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
N.	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	473	47	503	1	-	D/5	-	-	-	Euro 2. 046. 000	VIA BONCOMPAGNI n. 71/H piano: S5-8; VARIAZIONEVariazione n. 65445, 1/2002 del 21/12/2001 in atti dal 20/12/2002 (protocollo n. 1262816)	Notif.
2	473	47	504	1	-	A/2	5	2, 5 vani	48 m <sup>2</sup>	Euro 1. 181,4	VIA BONCOMPAGNI n. 71/C piano: 2 interno: 421 scala: 4; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTOVariazione n. 15789, 1/2003 del 05/04/2003 in atti dal 05/04/2003 (protocollo n. 303016)	Annot.
3	473	47	505	1	-	A/2	4	6 vani	102 m <sup>2</sup>	Euro 2. 432,51	VIA SICILIA n. 189 piano: 2 interno: 231 scala: 2; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTOVariazione n. 15789, 1/2003 del 05/04/2003 in atti dal 05/04/2003 (protocollo n. 303016)	Annot.
4	473	47	506	1	-	A/2	5	7 vani	167 m <sup>2</sup>	Euro 3. 307,91	VIA BONCOMPAGNI n. 71/C piano: 3 interno: 431 scala: 4; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTOVariazione n. 15789.	Annot.



**Visura per soggetto**  
**Situazione degli atti informatizzati al 18/11/2003**

Data : 18/11/2003 - Ora : 15.21.22

Visura n. : 107470Pag. : 2 Segue



5	473	47	507	1	-	A/2	4	5, 5 vani	104 m <sup>2</sup>	Euro 2. 229,8	1/2003 del 05/04/2003 in atti dal 05/04/2003 (protocollo n. 303016) VIA SICILIA n. 169 piano: 4 interno: 252 scala: 2; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTOVariazione n. 15789.	Annot.
6	473	47	508	1	-	A/2	5	6, 5 vani	160 m <sup>2</sup>	Euro 3. 071,63	1/2003 del 05/04/2003 in atti dal 05/04/2003 (protocollo n. 303016) VIA ROMAGNA n. 9 piano: 5 interno: 352 scala: 3; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTOVariazione n. 15789.	Annot.
7	473	47	509	1	-	A/2	5	7 vani	173 m <sup>2</sup>	Euro 3. 307,91	1/2003 del 05/04/2003 in atti dal 05/04/2003 (protocollo n. 303016) VIA BONCOMPAGNI n. 71/C piano: 5 interno: 451 scala: 4; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTOVariazione n. 15789.	Annot.
8	473	47	510	1	-	A/2	4	5, 5 vani	102 m <sup>2</sup>	Euro 2. 229,8	1/2003 del 05/04/2003 in atti dal 05/04/2003 (protocollo n. 303016) VIA SICILIA n. 169 piano: 5 interno: 261 scala: 2; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTOVariazione n. 15789.	Annot.
9	473	47	511	1	-	A/2	5	7 vani	168 m <sup>2</sup>	Euro 3. 307,91	1/2003 del 05/04/2003 in atti dal 05/04/2003 (protocollo n. 303016) VIA ROMAGNA n. 9 piano: 6 interno: 361 scala: 3; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTOVariazione n. 15789.	Annot.

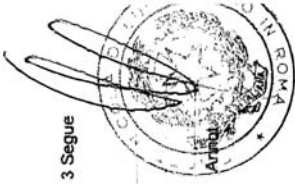
*[Handwritten mark]*



Data : 18/11/2003 - Ora : 15.21.22

**Visura per soggetto**  
Situazione degli atti informatizzati al 18/11/2003

Visura n. : 107470Pag : 3 Segue



10	473	47	512	1	-	A/2	5	8 vani	211 m <sup>2</sup>	Euro 3.780,46	1/2003 del 05/04/2003 in atti dal 05/04/2003 (protocollo n. 303016) VIA SICILIA n. 169 piano: 6 interno: 271 scala: 2; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTOVariazione n. 15789. 1/2003 del 05/04/2003 in atti dal 05/04/2003 (protocollo n. 303016) VIA ROMAGNA n. 9 piano: 7 interno: 371 scala: 3; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTOVariazione n. 15789. 1/2003 del 05/04/2003 in atti dal 05/04/2003 (protocollo n. 303016) VIA ROMAGNA n. 9 piano: 7 interno: 371 scala: 3; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTOVariazione n. 15789. 1/2003 del 05/04/2003 in atti dal 05/04/2003 (protocollo n. 303016) VIA ROMAGNA n. 9 piano: 7 interno: 372 scala: 3; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTOVariazione n. 15789. 1/2003 del 05/04/2003 in atti dal 05/04/2003 (protocollo n. 303016)	Annot.
11	473	47	513	1	-	A/2	4	5, 5 vani	101 m <sup>2</sup>	Euro 2.229,8	Annot.	
12	473	47	514	1	-	A/2	5	6 vani	160 m <sup>2</sup>	Euro 2.835,35	Annot.	

Totale : vani 66,5

Rendita : Euro 2.075.914,48

Intestati delle Unità Immobiliari indicate al n.1

N. DATI ANAGRAFICI

1 Gesticredit S. G. R. P. A. con sede in MILANO

DATI DERIVANTI DA

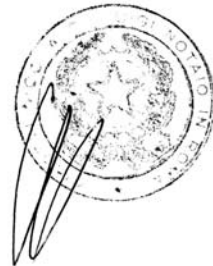
n. 52681. 1/2001 del 21/12/2001 in atti dal 21/12/2001 (protocollo n. 1262816)

CODICE FISCALE

07519810159

DIRITTI E ONERI REALI

Proprieta' per 1/1

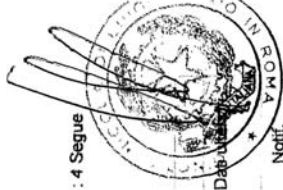


N

**Visura per soggetto**  
Situazione degli atti informatizzati al 18/11/2003

Data : 18/11/2003 - Ora : 15.21.22

Visura n. : 1074702Pag. : 4 Segue



2. Unità Immobiliari site nel Comune di ROMA (codice H501) - Catasto dei Fabbricati				DATI DI CLASSAMENTO		ALTERE INFORMAZIONI		
DATI IDENTIFICATIVI				Micro	Consistenza	Superficie	Indirizzo	
N.	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza catastale	Dati derivanti da
1	473	47	16	1	D/1	-	-	VIA PUGLIE n. 2A piano: T; VARIAZIONEVariazione n. 50529. 1/2001 del 12/12/2001 in atti dal 12/12/2001 (protocollo n. 1227143)
2	473	47	17	1	D/2	-	-	VIA SICILIA n. 183 piano: S1- 6; VARIAZIONEVariazione n. 65449. 1/2002 del 21/12/2001 in atti dal 20/12/2002 (protocollo n. 1262325)
3	473	47	21	1	A/10	8	5 vani	VIA SICILIA n. 169 piano: 1 interno: 111 scala: 1; VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONEVariazione n. F01734. 1/1998 del 12/04/1998 in atti dal 16/04/1998
4	473	47	22	1	A/10	8	6, 5 vani	VIA SICILIA n. 169 piano: 1 interno: 112 scala: 1; VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONEVariazione n. F01735. 1/1998 del 12/04/1998 in atti dal 16/04/1998
5	473	47	23	1	A/2	5	8 vani	VIA SICILIA n. 169 piano: 2 interno: 131 scala: 1; VARIAZIONEVariazione n. 15860. 1/1985 del 15/11/1985 in atti dal

M.

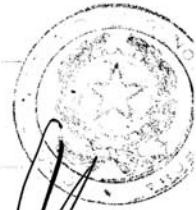
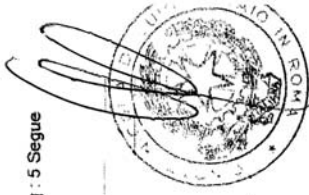
Data : 18/11/2003 - Ora : 15.21.22

### Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 18/11/2003

Visura n. : 107470Pag : 5 Segue

6	473	47	24	1	-	A/2	5	8 vani	-	Euro 3.780,46 L. 7.320.000	20/12/1998 VIA SICILIA n. 169 piano: 3 interno: 141 scala: 1; VARIAZIONEVariazione n. 15860. 1/1985 del 15/11/1985 in atti dal 20/12/1998
7	473	47	25	1	-	A/2	5	8 vani	-	Euro 3.780,46 L. 7.320.000	VIA SICILIA n. 169 piano: 4 interno: 151 scala: 1; VARIAZIONEVariazione n. 15860. 1/1985 del 15/11/1985 in atti dal 20/12/1998
8	473	47	26	1	-	A/2	5	8 vani	-	Euro 3.780,46 L. 7.320.000	VIA SICILIA n. 169 piano: 5 interno: 161 scala: 1; VARIAZIONEVariazione n. 15860. 1/1985 del 15/11/1985 in atti dal 20/12/1998
9	473	47	27	1	-	A/10	8	6,5 vani	-	Euro 9.886,28 L. 19.142.500	VIA SICILIA n. 169 piano: 1 interno: 211 scala: 2; VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONEVariazione n. F01736. 1/1998 del 12/04/1998 in atti dal 16/04/1998
10	473	47	28	1	-	A/10	8	6 vani	-	Euro 9.125,79 L. 17.670.000	VIA SICILIA n. 169 piano: 1 interno: 212 scala: 2; VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONEVariazione n. F01741. 1/1998 del 12/04/1998 in atti dal 16/04/1998
11	473	47	31	1	-	A/2	5	6 vani	-	Euro 2.835,35 L. 5.490.000	VIA SICILIA n. 169 piano: 2 interno: 232 scala: 2; VARIAZIONEVariazione n.



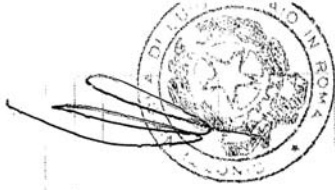
N

Data : 18/11/2003 - Ora : 15. 21.22

**Visura per soggetto**  
Situazione degli atti informatizzati al 18/11/2003

Visura n. : 107470Pag : 6 Segue

12	473	47	32	1	-	A/2	5	6 vani	-	Euro 2. 835,35 L. 5. 490. 000	15860. 1/1985 del 15/11/1985 in atti dal 20/12/1998 VIA SICILIA n. 169 piano: 3 interno: 241 scala: 2. VARIAZIONEVariazione n. 15860. 1/1985 del 15/11/1985 in atti dal 20/12/1998
13	473	47	33	1	-	A/2	5	6 vani	-	Euro 2. 835,35 L. 5. 490. 000	VIA SICILIA n. 169 piano: 3 interno: 242 scala: 2. VARIAZIONEVariazione n. 15860. 1/1985 del 15/11/1985 in atti dal 20/12/1998
14	473	47	34	1	-	A/2	5	6 vani	-	Euro 2. 835,35 L. 5. 490. 000	VIA SICILIA n. 169 piano: 4 interno: 251 scala: 2. VARIAZIONEVariazione n. 15860. 1/1985 del 15/11/1985 in atti dal 20/12/1998
15	473	47	37	1	-	A/2	5	6 vani	-	Euro 2. 835,35 L. 5. 490. 000	VIA SICILIA n. 169 piano: 5 interno: 262 scala: 2. VARIAZIONEVariazione n. 15860. 1/1985 del 15/11/1985 in atti dal 20/12/1998
16	473	47	40	1	-	A/2	5	6 vani	-	Euro 2. 835,35 L. 5. 490. 000	VIA ROMAGNA n. 9 piano: 2 interno: 331 scala: 3. VARIAZIONEVariazione n. 15860. 1/1985 del 15/11/1985 in atti dal 20/12/1998
17	473	47	41	1	-	A/2	5	6 vani	-	Euro 2. 835,35 L. 5. 490. 000	VIA ROMAGNA n. 9 piano: 2 interno: 332 scala: 3. VARIAZIONEVariazione n. 15860. 1/1985 del 15/11/1985 in atti dal 20/12/1998

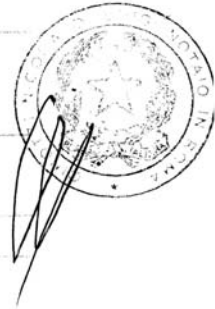
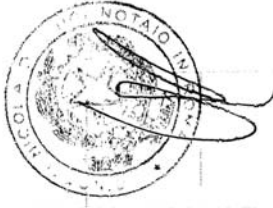


N

Data : 18/11/2003 - Ora : 15.21.22 Visura n. : 1074702 pag. : 7 Segue

**Visura per soggetto**  
Situazione degli atti informatizzati al 18/11/2003

18	473	47	42	1	-	A/2	5	6 vani	-	20/12/1998	VIA ROMAGNA n. 9 piano: 3 interno: 341 scala: 3; VARIAZIONEVariazione n. 15860. 1/1985 del 15/11/1985 in atti dal 20/12/1998
19	473	47	43	1	-	A/2	5	6 vani	-	20/12/1998	VIA ROMAGNA n. 9 piano: 3 interno: 342 scala: 3; VARIAZIONEVariazione n. 15860. 1/1985 del 15/11/1985 in atti dal 20/12/1998
20	473	47	44	1	-	A/2	5	6 vani	-	20/12/1998	VIA ROMAGNA n. 9 piano: 4 interno: 351 scala: 3; VARIAZIONEVariazione n. 15860. 1/1985 del 15/11/1985 in atti dal 20/12/1998
21	473	47	47	1	-	A/2	5	6 vani	-	20/12/1998	VIA ROMAGNA n. 9 piano: 5 interno: 362 scala: 3; VARIAZIONEVariazione n. 15860. 1/1985 del 15/11/1985 in atti dal 20/12/1998
22	473	47	51	1	-	A/2	4	3 vani	-	20/12/1998	VIA BONCOMPAGNI n. 71C piano: 2 interno: 422 scala: 4; VARIAZIONEVariazione n. 15860. 1/1985 del 15/11/1985 in atti dal 20/12/1998
23	473	47	53	1	-	A/2	5	7 vani	-	20/12/1998	VIA BONCOMPAGNI n. 71C piano: 4 interno: 441 scala: 4; VARIAZIONEVariazione n. 15860.



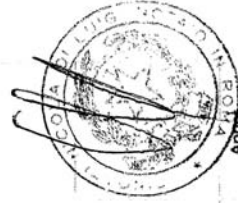
N

Data : 18/11/2003 - Ora : 15.21.22 Visura n. : 107470Pag : 8 Segue

## Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 18/11/2003

24	473	47	55	1	-	A/10	7	8, 5 vani	-	Euro 11.106,41 L. 21.505.000	1/1985 del 15/11/1985 in atti dal 20/12/1998 VIA BONCOMPAGNI n. 71/C piano: 6 interno: 461 scala: 4; VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONEVariazione n. F01759. 1/1998 del 12/04/1998 in atti dal 16/04/1998	Annot.
25	473	47	56	1	-	A/2	5	7 vani	-	Euro 3.307,91 L. 6.405.000	VIA BONCOMPAGNI n. 71C piano: 7 interno: 471 scala: 4; VARIAZIONEVariazione n. 15860. 1/1985 del 15/11/1985 in atti dal 20/12/1998	Annot.
26	473	47	501	1	-	C/1	5	276 m <sup>2</sup>	-	Euro 16.235,55 L. 31.436.400	VIA BONCOMPAGNI n. 71M piano: T; VARIAZIONEVariazione n. A01415. 1/1998 del 15/04/1998 in atti dal 15/04/1998	Annot.
<b>Totale :</b>		vani 147,5		m <sup>2</sup> 276				Rendita : Euro 335.457,58				



**Interstati delle Unità Immobiliari indicate al n.2**

N.	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1	GESTICREDIT S. G. R. P. A. con sede in MILANO ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) Voltura n. 245808. 1/2000 del 02/08/2000 in atti dal 13/02/2002 (protocollo n. 128897) Repertorio n. : 231147 Rogante: PIETRO SORMANI Sede: MILANO ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA	Proprieta' per 1000/1000
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		
Totale Generale : vani 214		Rendita : Euro 2.411.372,06

*N.*

**Visura per soggetto**  
**Situazione degli atti informatizzati al 18/11/2003**

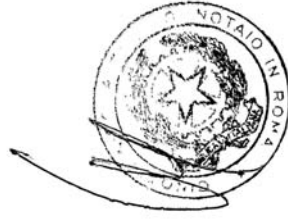
Data : 18/11/2003 - Ora : 15.21.22

Visura n. : 1074702 Pag : 9 Fine

Righe utili ai fini della liquidazione n. 163

Richiesta n. 1097695

Importo della liquidazione : Euro 9 , 03

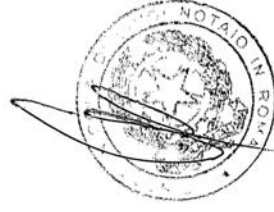


2



**ALLEGATO N°3**

POST OPERAM PLANIMETRIE DI PIANO





d.l. engineering



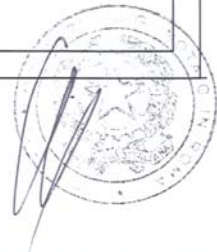
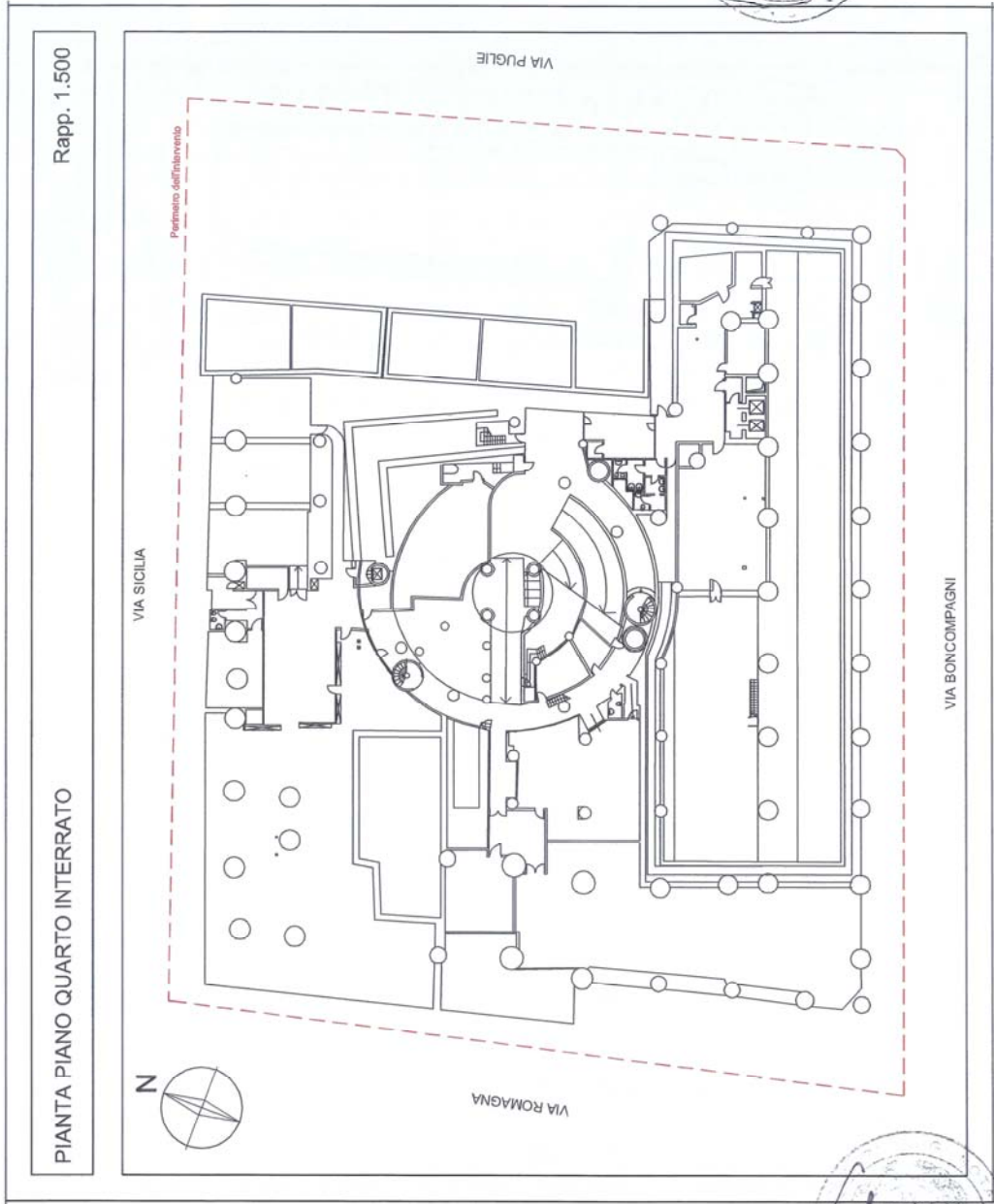
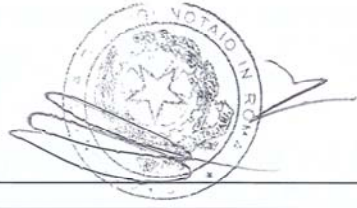
		
<h1>ROMA CAPITALE</h1> <p>Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio</p> <h2>MUNICIPIO I</h2>		
<h3>PIANO DI RECUPERO DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN ROMA, VIA BONCOMPAGNI</h3>		
<p>ART. 28 L. 457/78</p>		
<p><b>DATA</b> 29/03/2011</p>	<p><b>PROPRIETA':</b> Fondo UniCredito Immobiliare Uno</p>	<p><b>PROGETTAZIONE URBANISTICA:</b> A.T.I. Studio Lancia &amp; Partners + Lorenzo Busnengo Architetto</p>
<p><b>AGGIORNAMENTI</b> 24/11/2011 14/05/2012</p>	<p><b>PROPONENTI:</b> Torre SGR S.p.A.</p>	<p><b>PROGETTAZIONE SPECIALISTICA:</b> A.T.I. I.SI. Engineering srl - Tecnico Consulting Engineers SpA Leonardo D'Onofrio <i>Architetto</i></p>
<p><b>SCALA:</b> 1:500</p>		
<p><b>ELABORATO</b> <b>19</b></p>	<p><b>PROGETTO EDILIZIO POST OPERAM</b></p>	

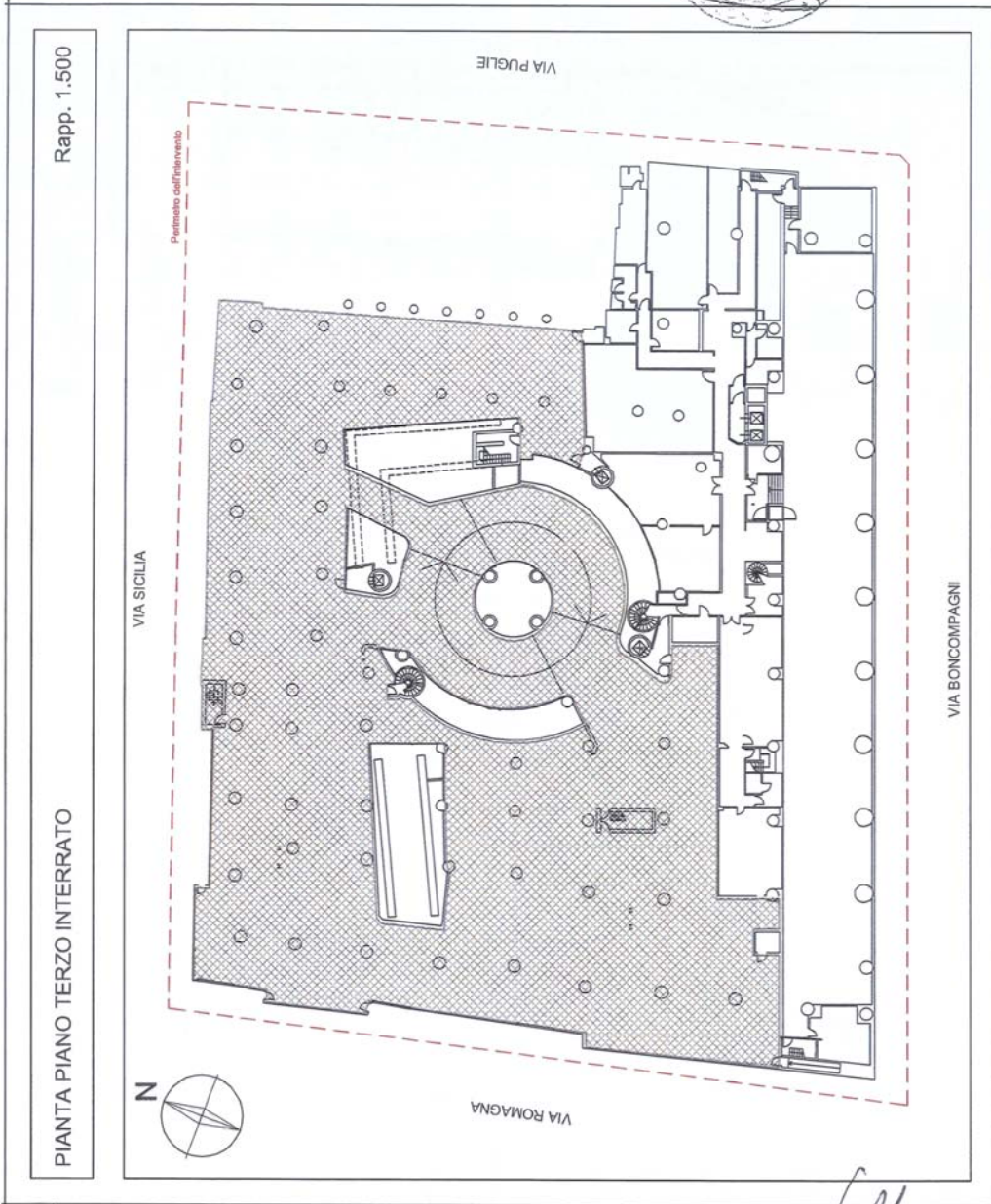
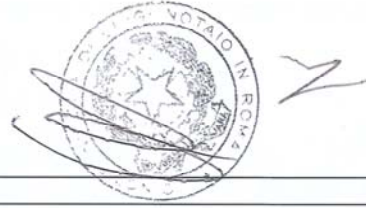
**LEGENDA**

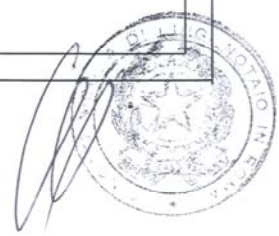
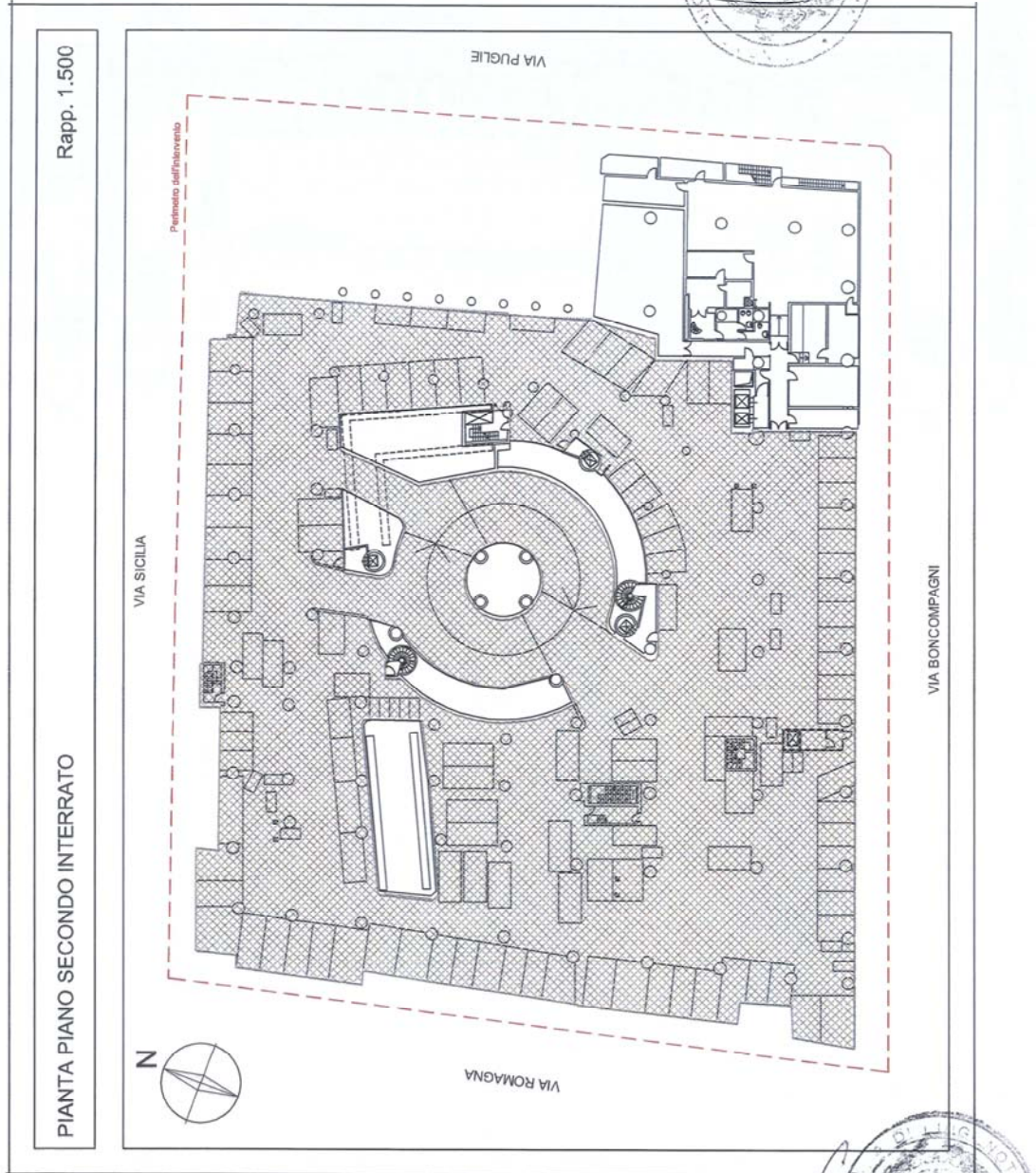
DESTINAZIONI PRG VIGENTE

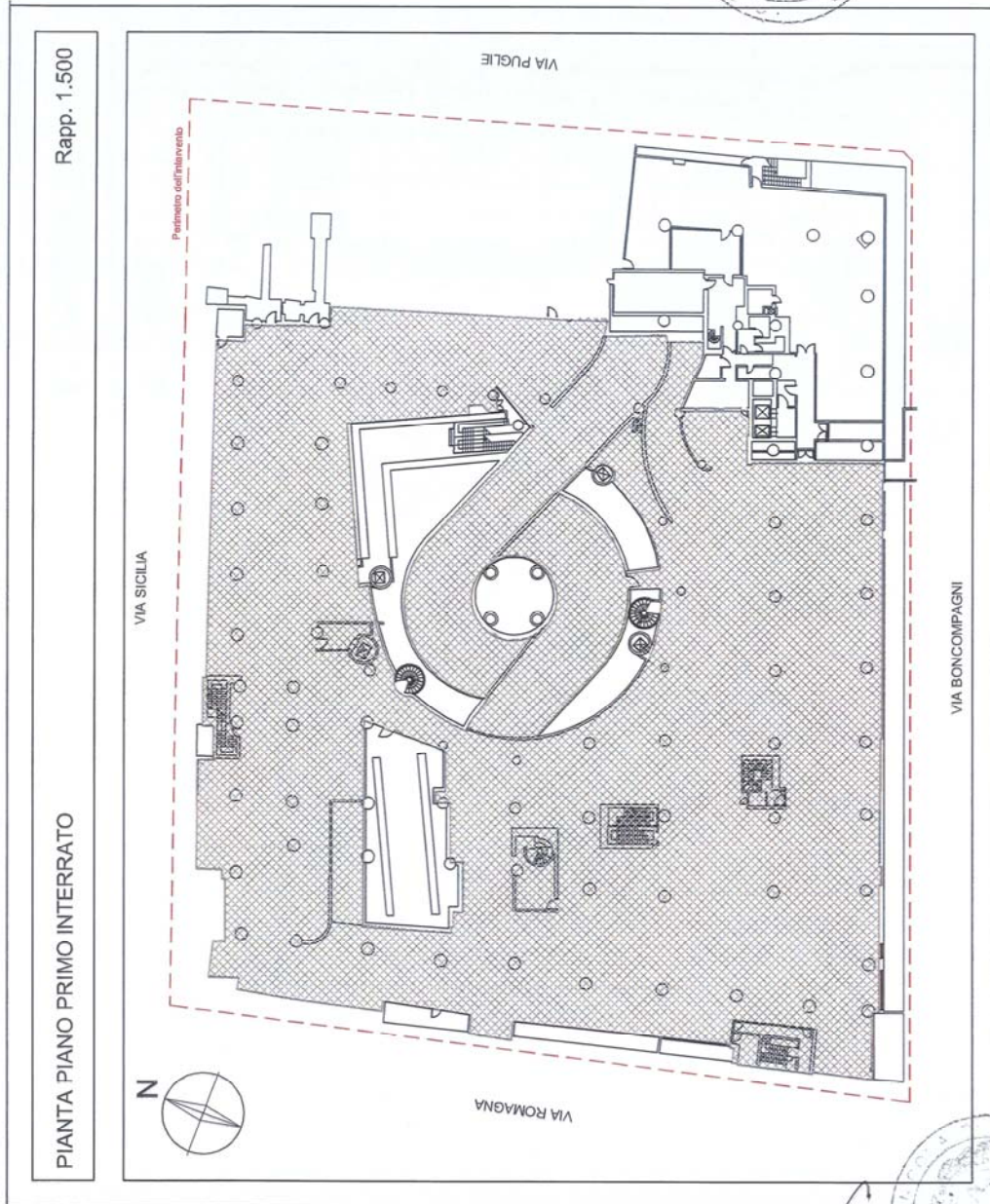
	Servizi: sportelli tributari, bancari e finanziari
	Commerciali: piccole strutture di vendita
	Servizi: servizi alle persone (sociali - assistenziali) Edilizia a canone sociale
	Servizi: servizi alle persone (fitness)
	Abitative: abitazioni singole
	Servizi: artigianato di servizio e studi d'artigianato
	Servizi: pubblici esercizi (bar-ristorante)
	Parcheeggi pertinenziali

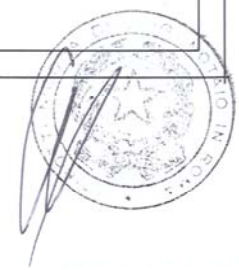
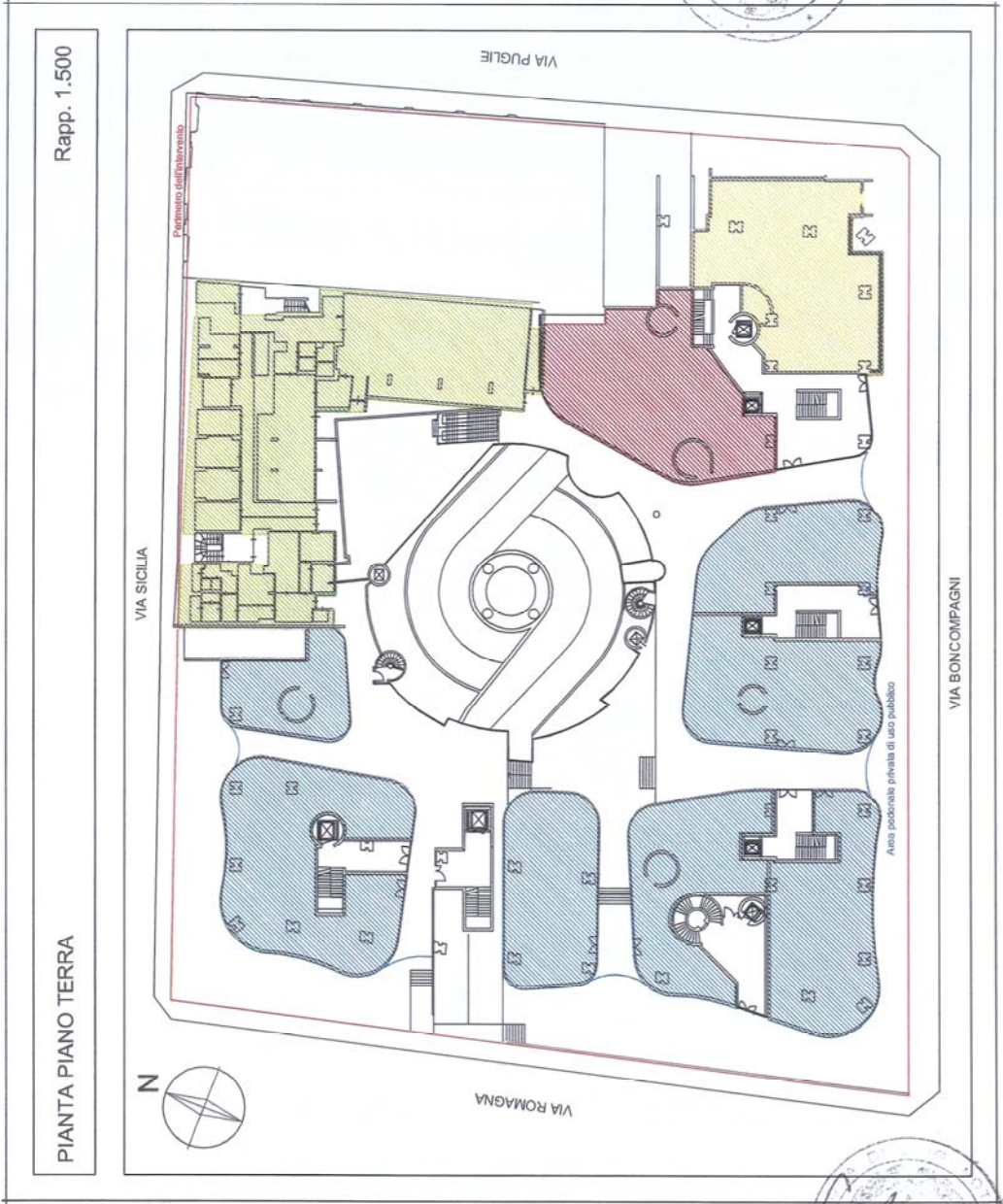
*(A circular notary stamp is visible in the top right corner of the page, partially overlapping the legend box.)*

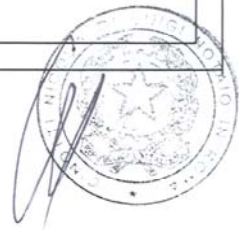
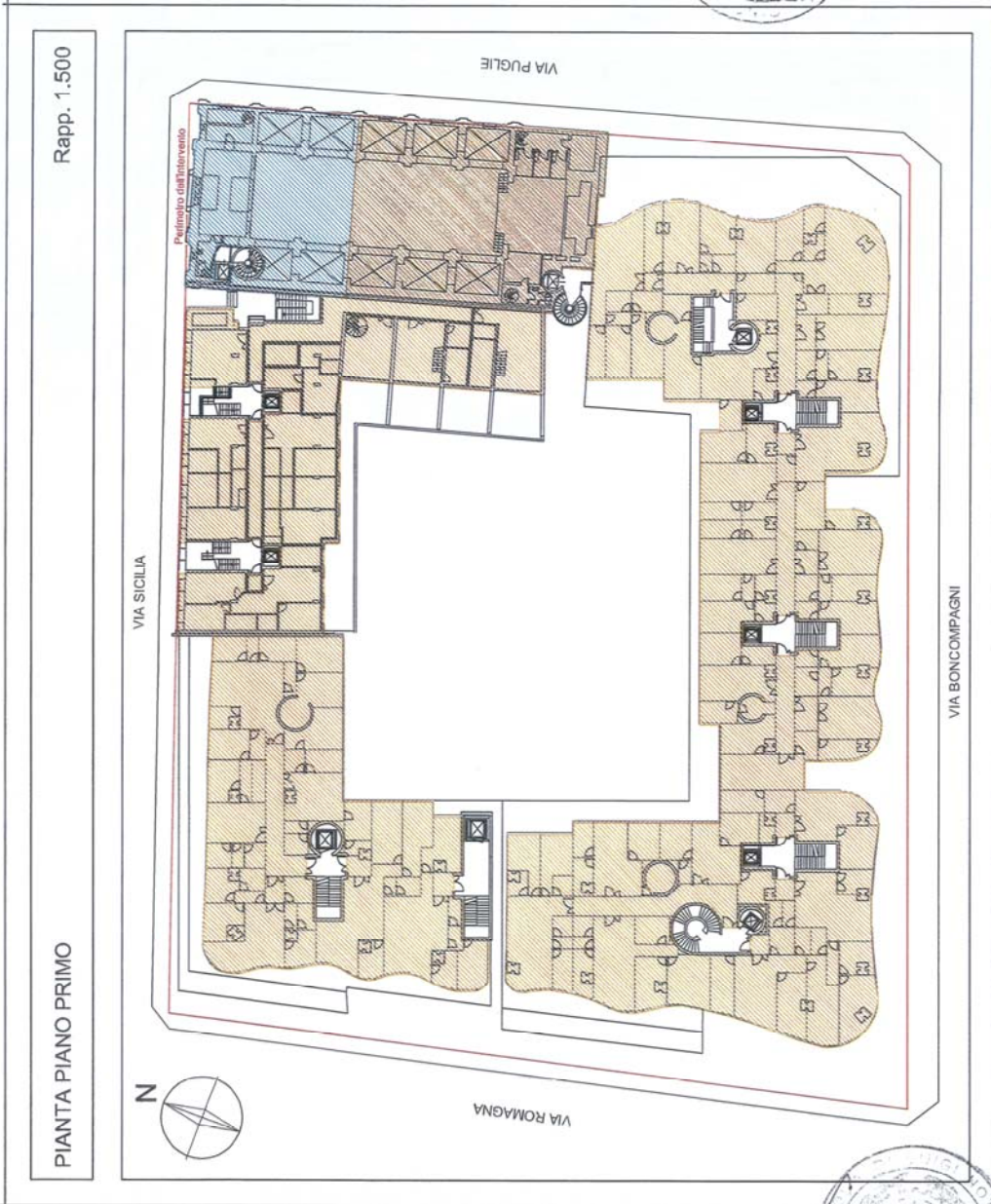




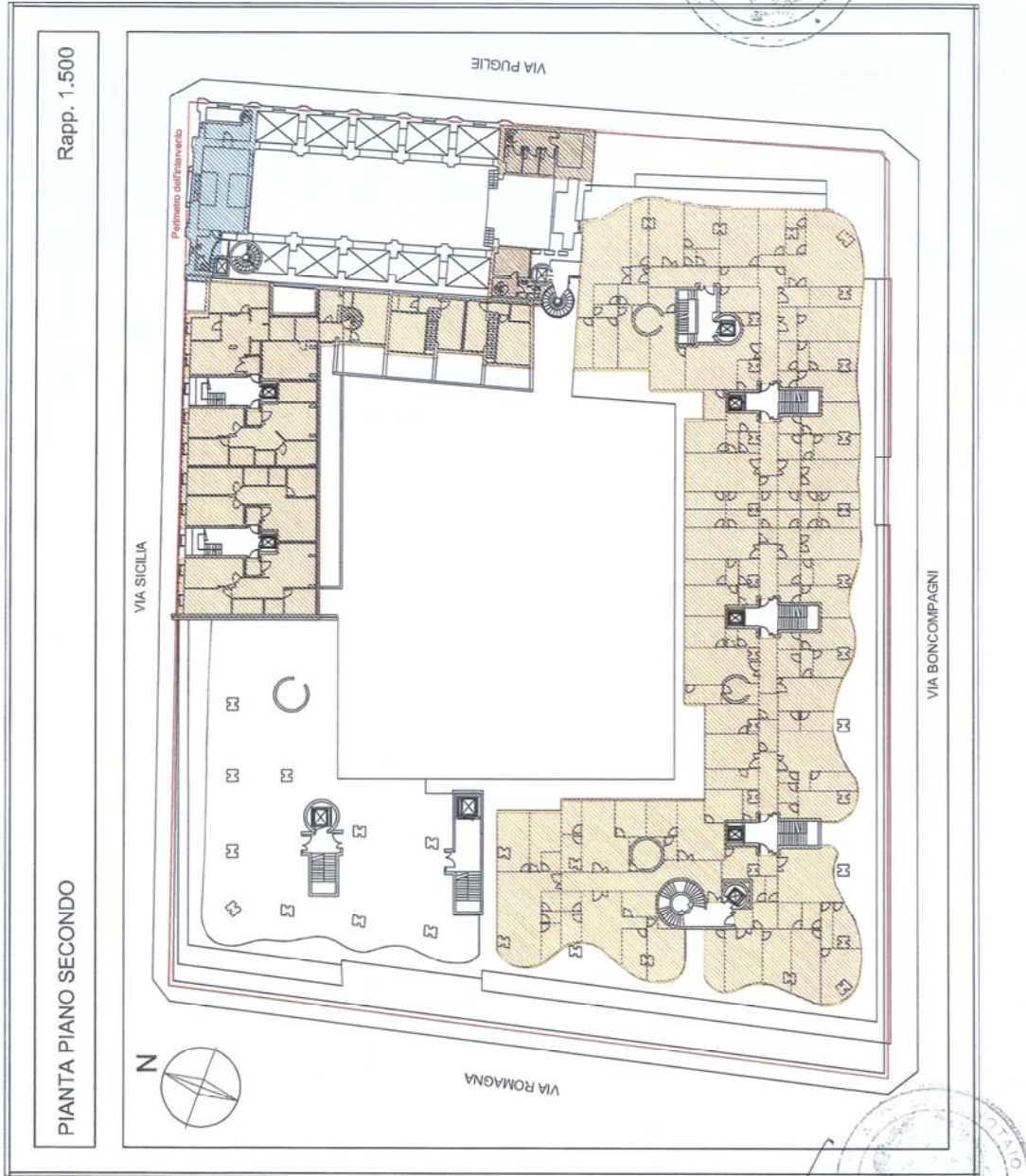


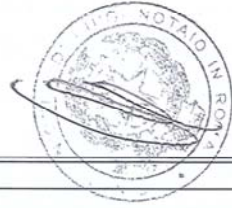
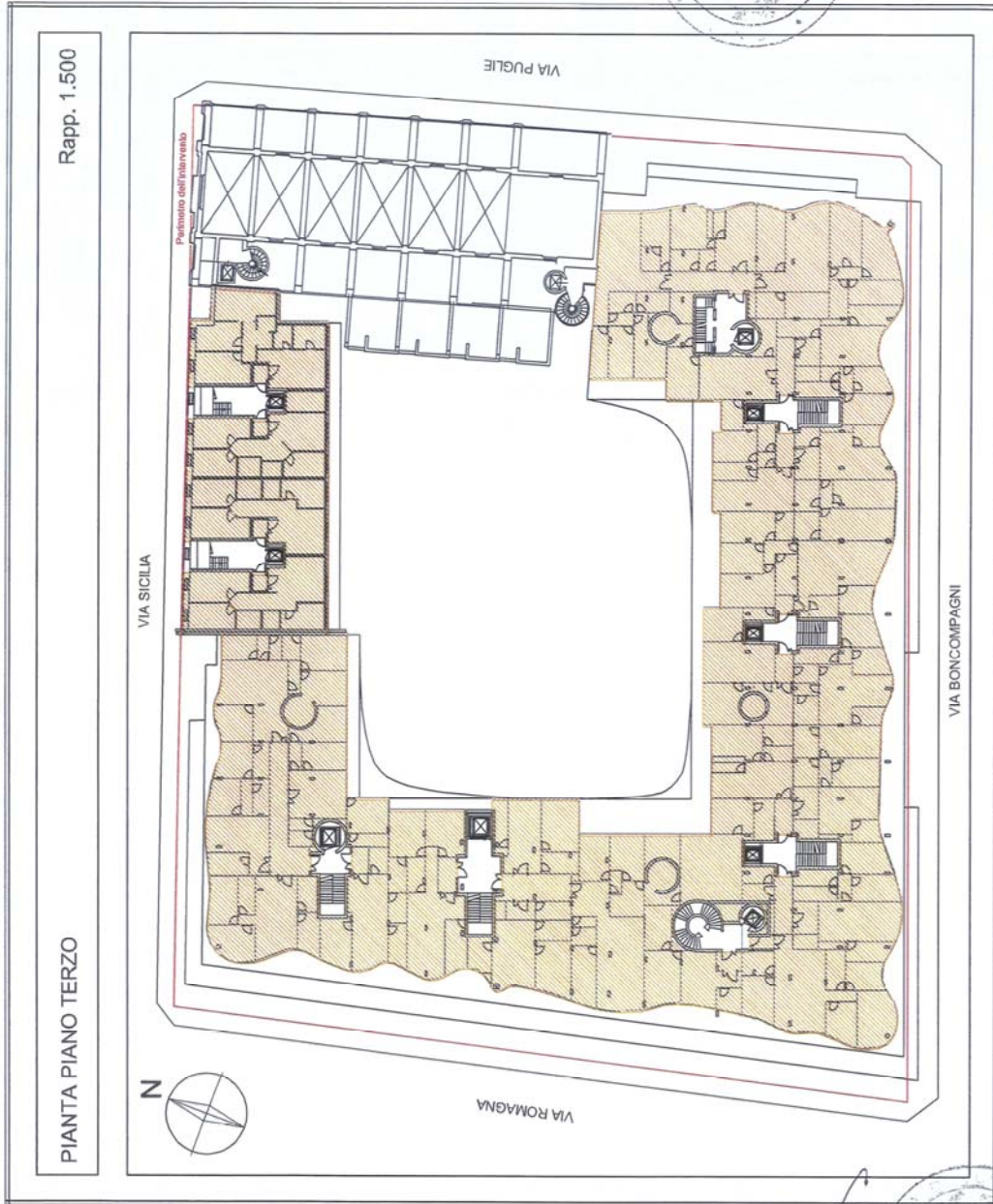






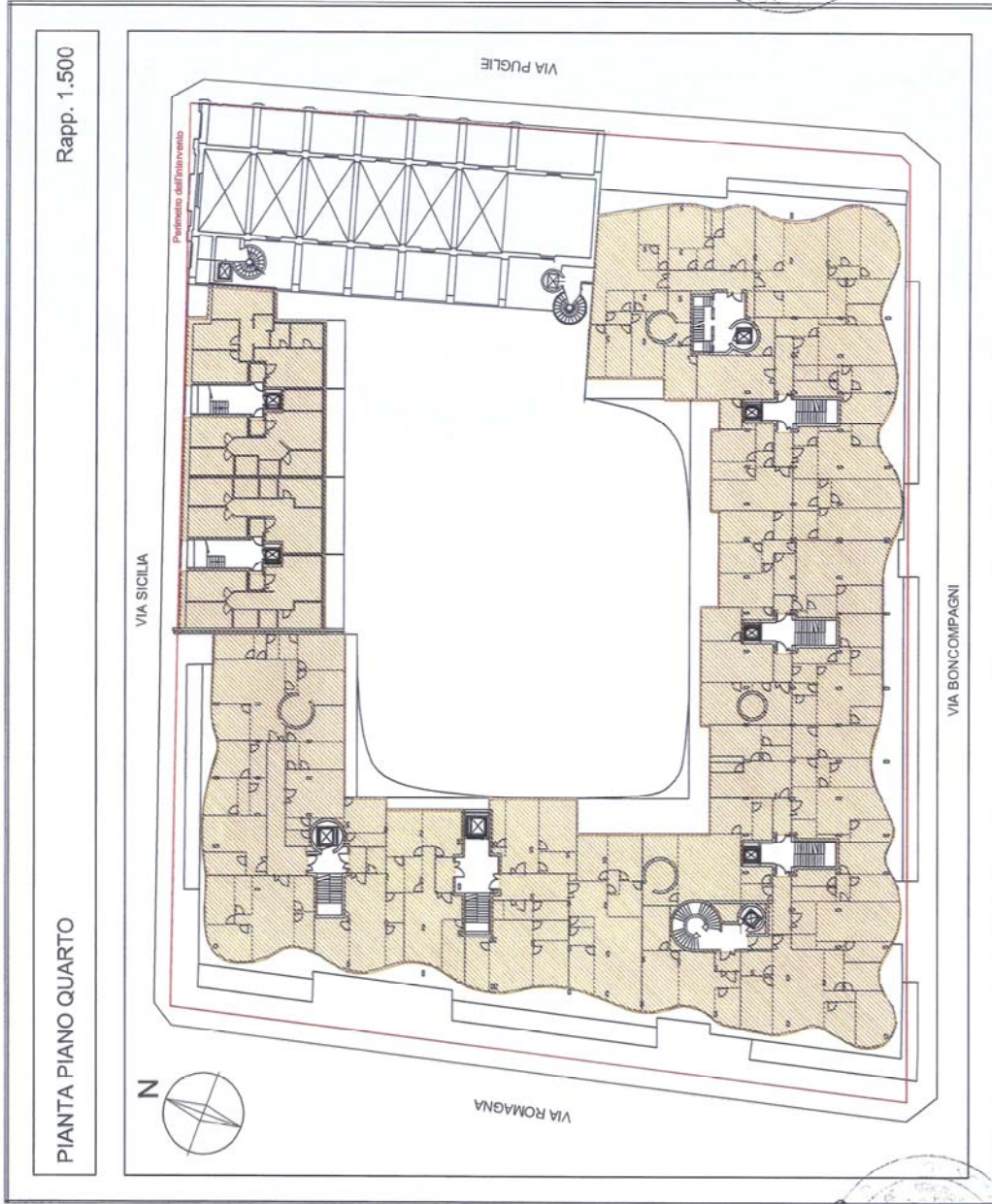


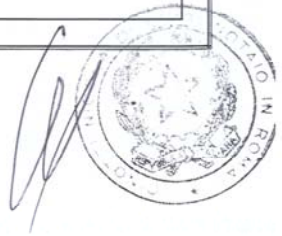
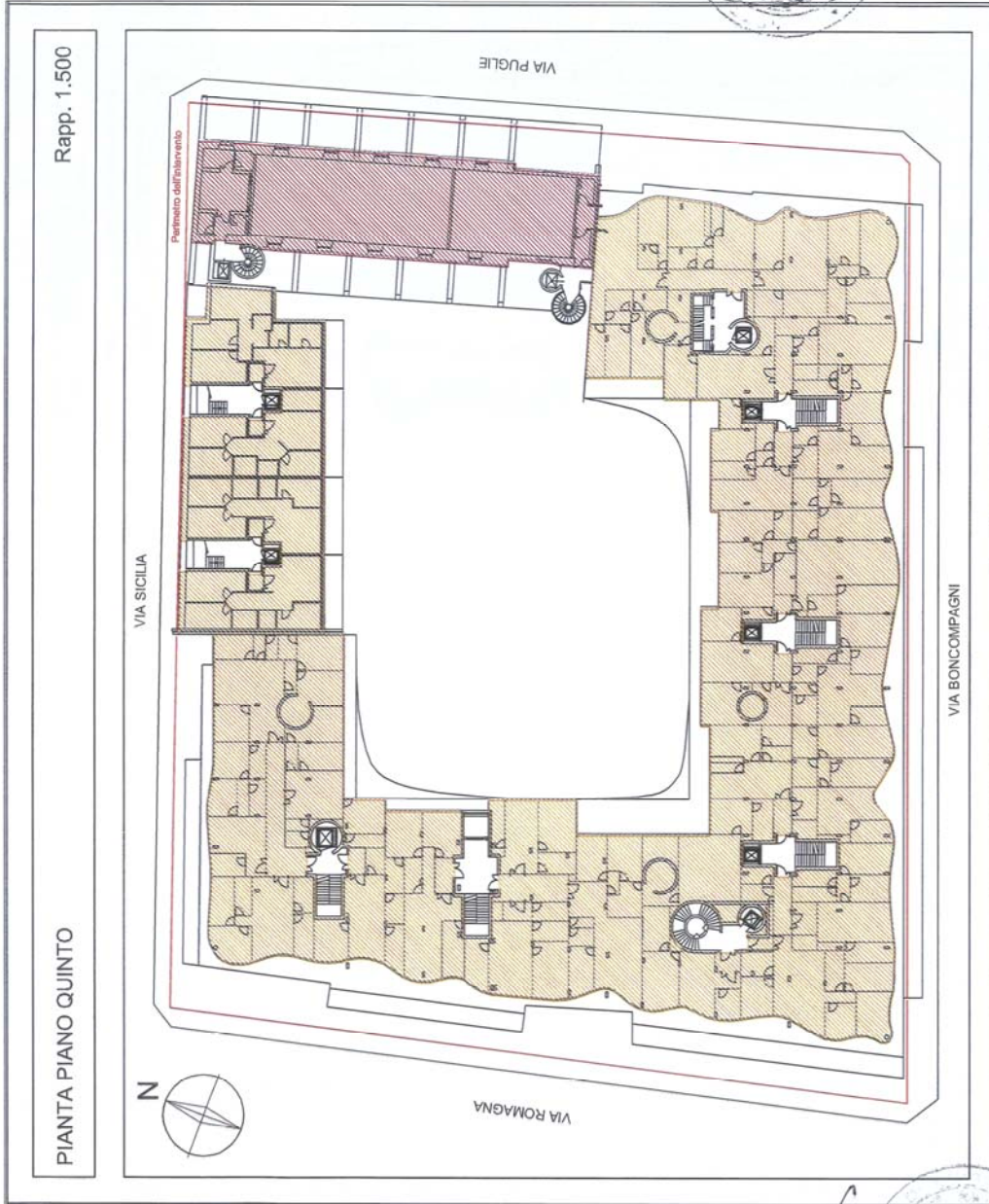


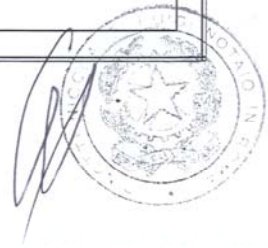
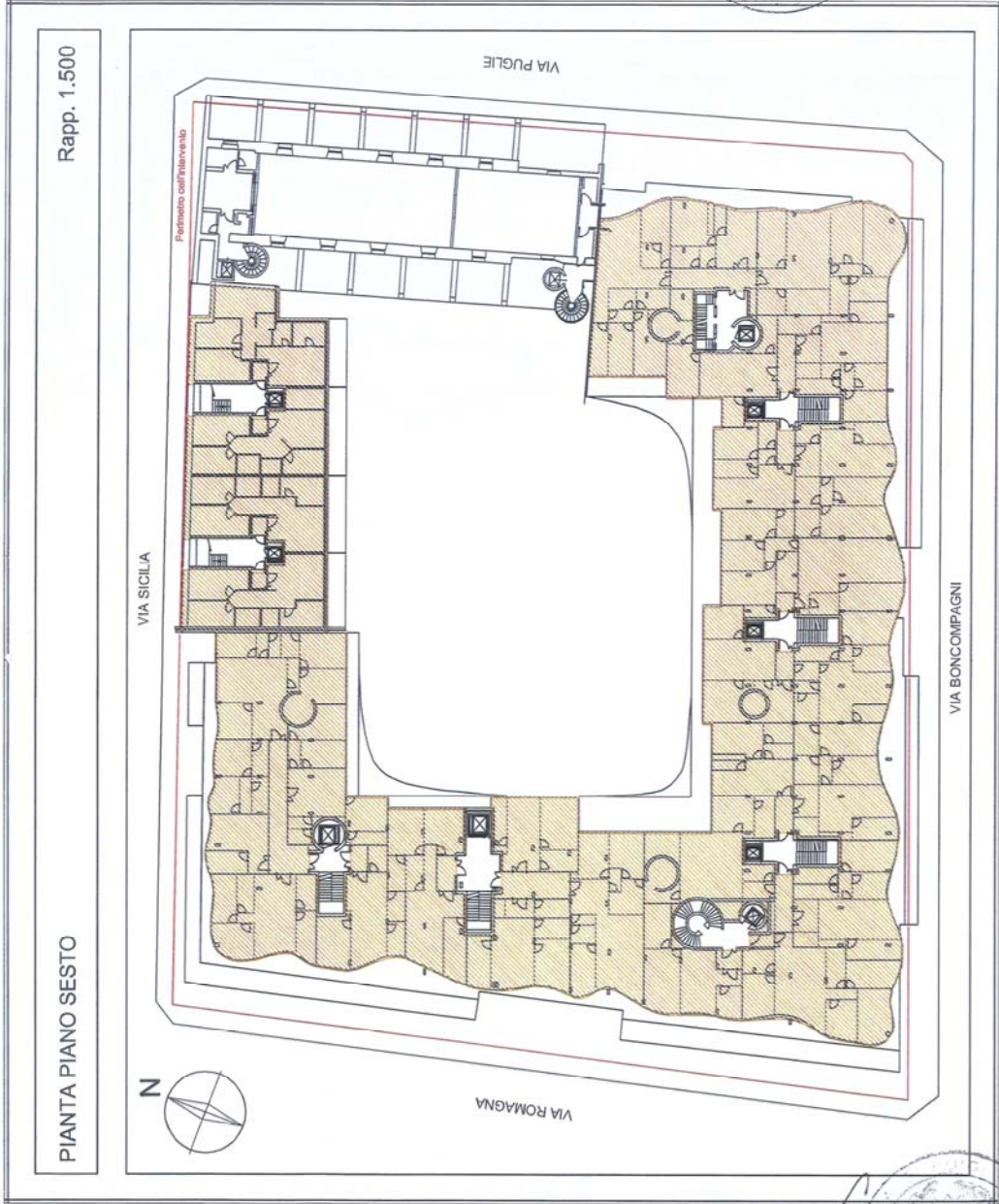


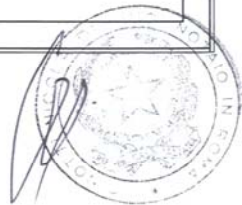
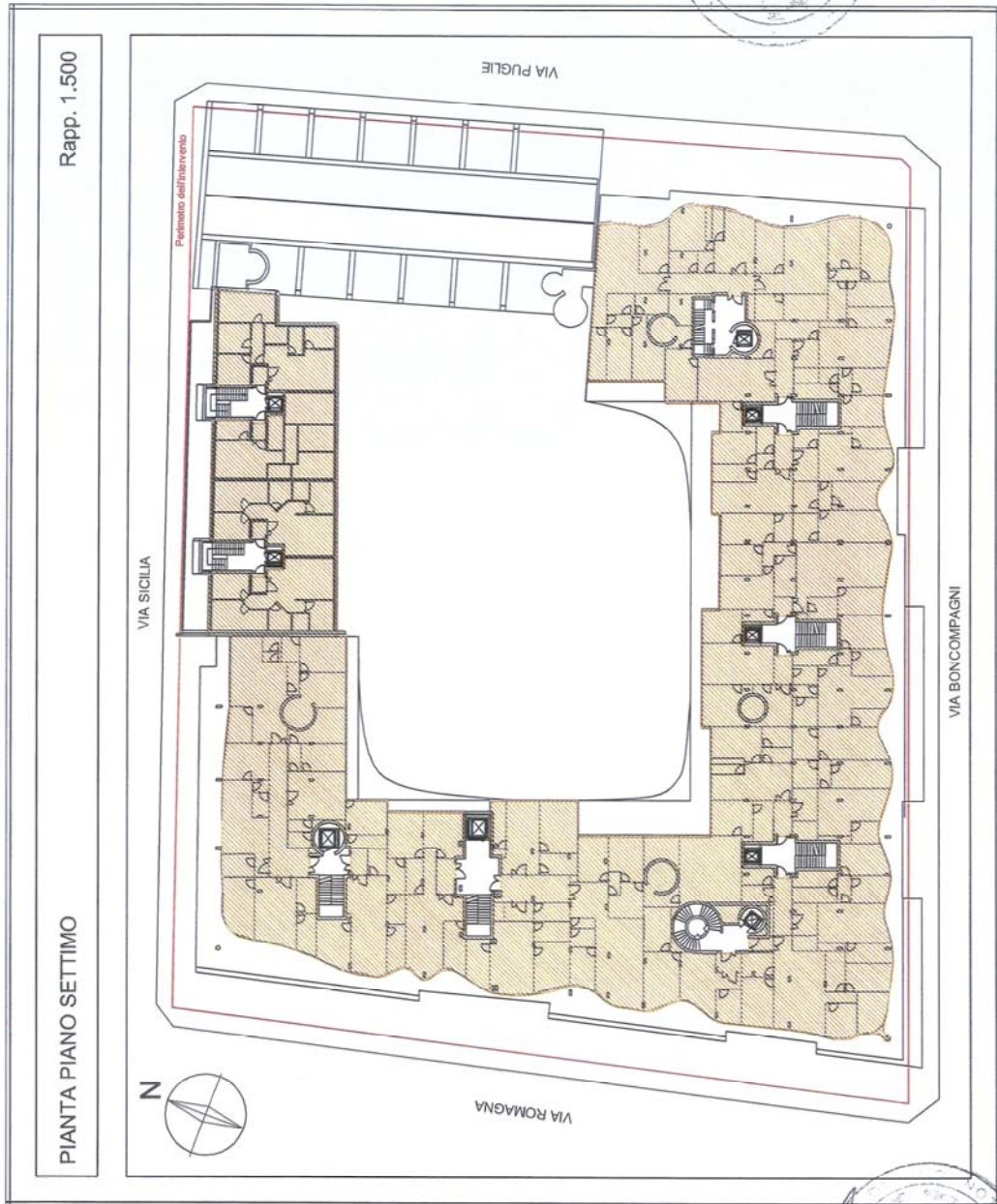
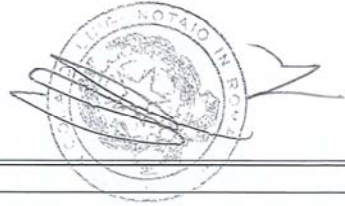
Handwritten signature or mark.

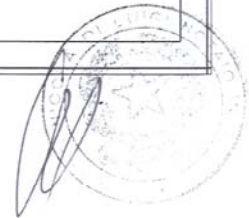
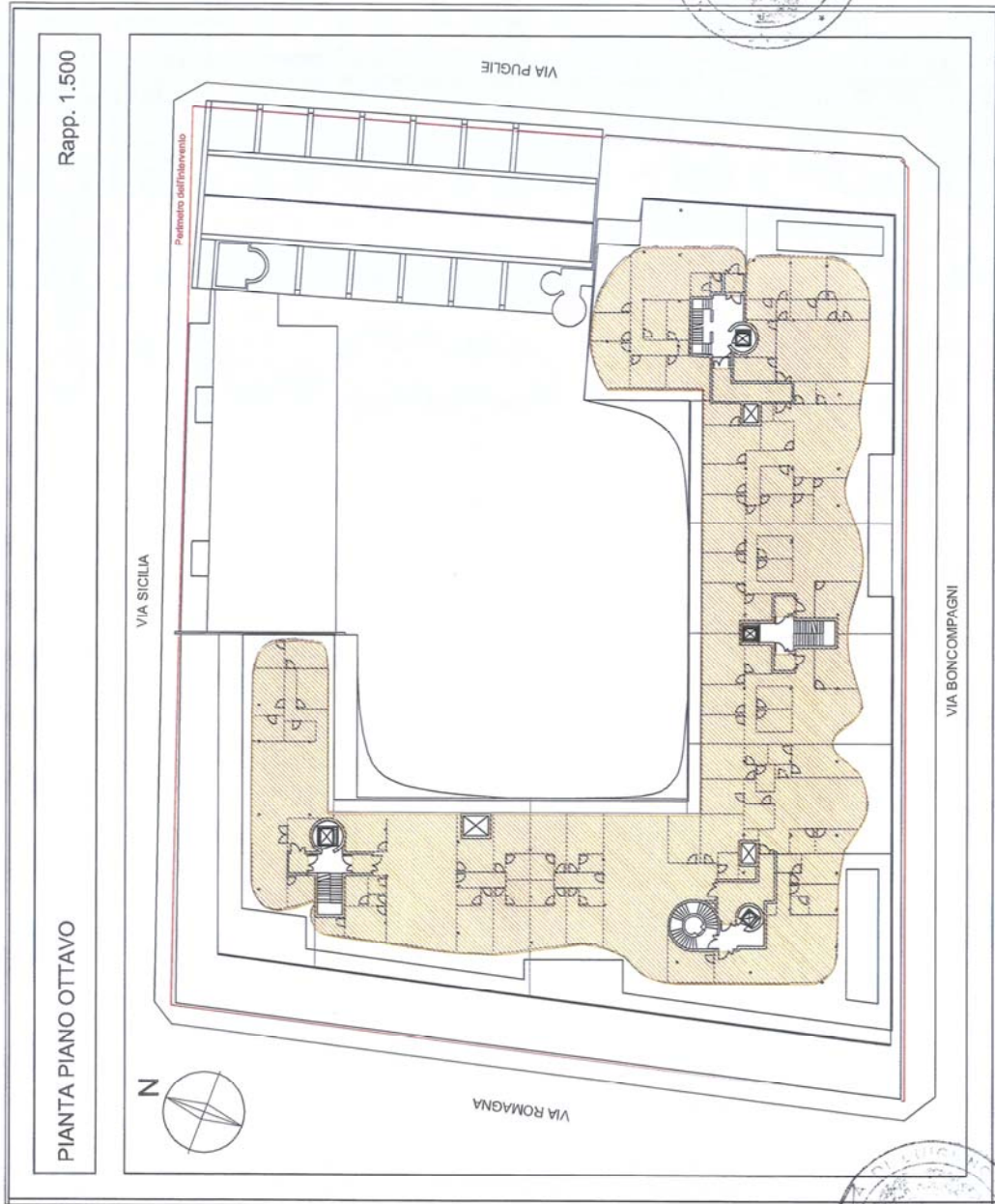
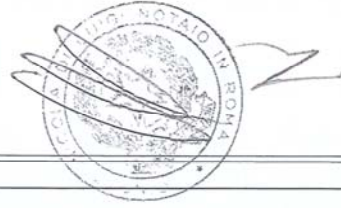


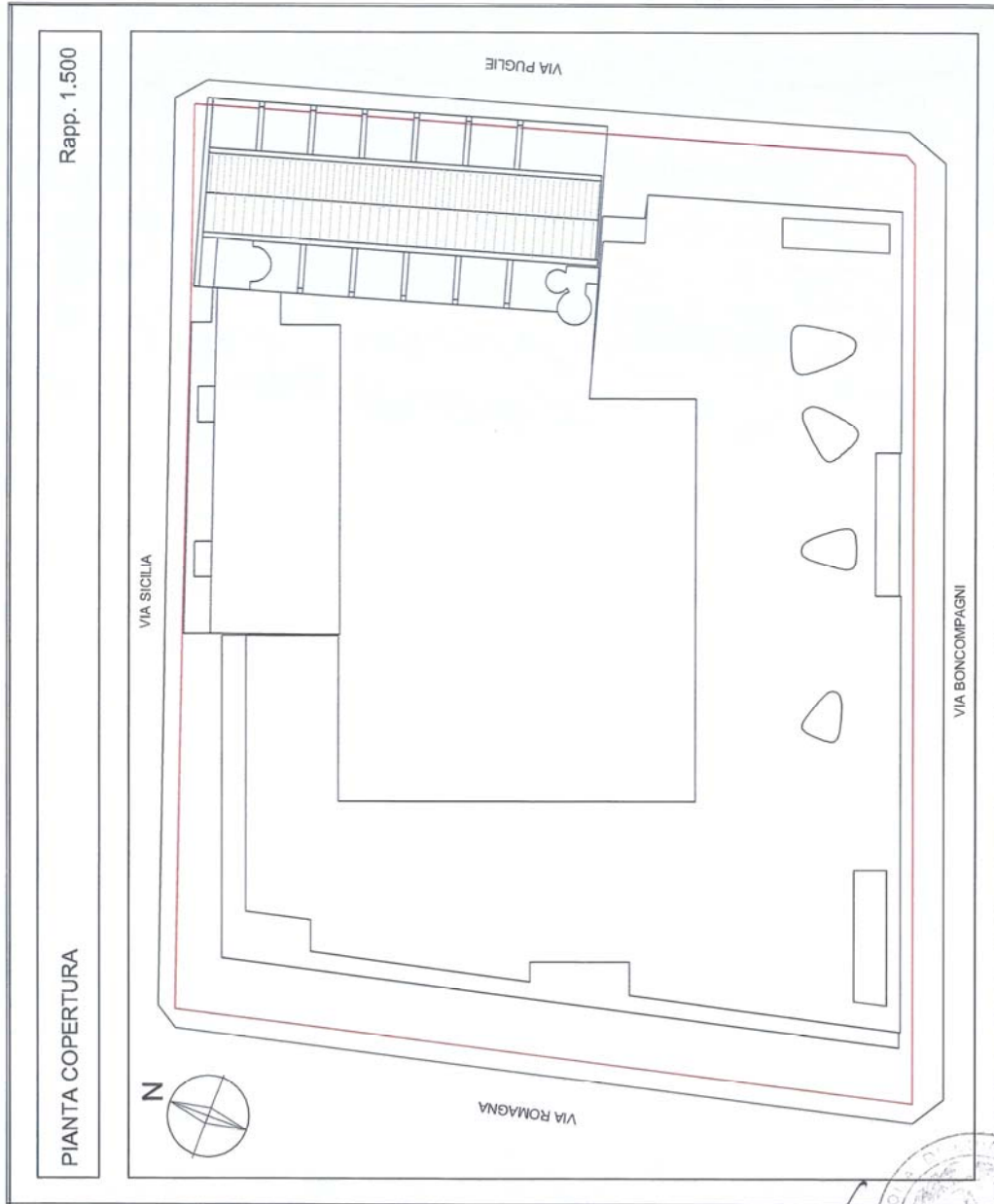












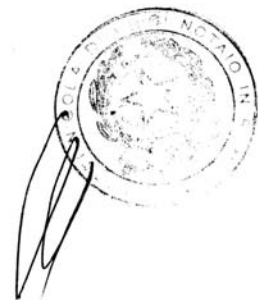


**ALLEGATO N°4**

QUOTAZIONI OSSERVATORIO OMI/INDAGINI SPEDITIVE



d.l.e-engineering



[Vai direttamente al menu di servizio](#)



[Home](#) [Glossario](#) [Mappa](#) [Utilità](#) [Pec](#) [Contatti](#) 

[Home](#) - [Servizi](#) - [Banche dati](#) - [Quotazioni Immobiliari OMI](#) - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2012 - Semestre 1**

**Provincia:** ROMA

**Comune:** ROMA

**Fascia/zona:** Centrale/LUDOVISI (VIA VENETO)

**Codice di zona:** B25

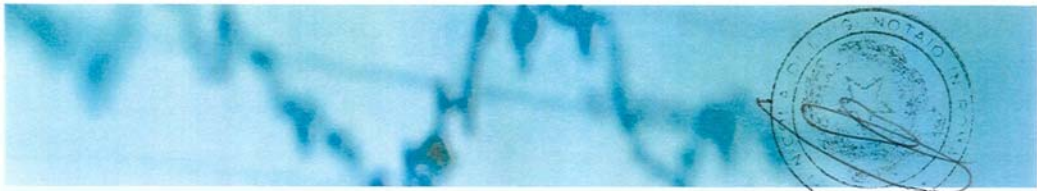
**Microzona catastale n.:** 7

**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	
Abitazioni civili	NORMALE	7000	9800	L	25,8	36,3	L
Box	NORMALE	5000	7100	L	26,5	38,5	L
Posti auto coperti	NORMALE	3800	4800	L	22,3	27,5	L
Posti auto scoperti	NORMALE	2350	2800	L	14	16,8	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)



Con il contributo scientifico



UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI NAPOLI FEDERICO II  
DIPARTIMENTO DI PROGETTAZIONE URBANA E DI URBANISTICA



# OSSERVATORIO

immobiliare nazionale  
settore urbano

---

2 0 1 1





## ROMA

Primo municipio	Nuovo	Ristrutt.		Abitabile		da Ristrutt.		Locali commerciali		Uffici		Box
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
Quartiere												
MONTI	/	6800	7200	6200	6600	5600	6000	6800	8800	5800	6800	5200
TREVI	/	7400	9200	6800	7200	6200	6600	8500	12000	6800	9200	6600
COLONNA	/	8500	9800	7100	7500	6200	7000	8200	14200	8000	10000	8500
CAMPO MARZIO	/	8500	10000	7300	7600	6100	7200	9800	16800	7000	8500	8500
PONTE	/	7200	7400	6300	6500	5300	6200	5800	8200	5800	6800	7200
PARIONE	/	9500	10700	8500	8800	8100	8500	7600	11200	7500	9500	7500
REGOLA	/	8500	8800	8200	8500	8000	8200	6500	8500	6000	7500	6800
SANTEUSTACHIO	/	8000	8800	7200	7800	6200	7000	7800	12400	5800	7400	6400
CAMPITELLI	/	8300	9000	7400	7700	6500	7200	5200	7600	5600	6800	9100
SANT'ANGELO	/	8100	8700	6600	6900	5500	6100	5500	7500	5800	6800	6600
RIPA	/	6300	6600	5500	5900	4600	5500	5000	6500	4800	6000	6600
TRASTEVERE	/	6900	7500	6700	6900	5900	6500	5500	9000	5000	6500	4800
ESQUILINO	/	5600	6200	4800	5400	3800	4400	4200	5800	4600	5800	4000
LUDOVISI	/	6800	8000	6200	6500	5100	6100	6600	10200	5800	7800	5200
SALLUSTIANO	/	6400	7200	5600	6200	4600	5400	4800	6800	5200	6800	4800
CASTROPRETORIO	/	5200	5600	4000	4400	3400	3800	3800	5800	4200	5400	3800
CELIO	/	5400	5800	4800	5200	3800	4600	3600	4800	3900	4900	3500
TESTACCIO	/	5400	5900	4400	5000	4000	4400	4800	6200	3800	5400	4800
SAN SABA	/	6600	7800	6100	6500	4600	5800	3800	5800	4600	6600	4600
PIGNA	/	7800	8600	7200	7600	6400	7000	7000	9000	6600	8600	6200

I valori sono espressi in Euro al metro quadrato con arrotondamento alle decine di Euro.

## QUOTAZIONI

Rioni Centro Storico

TRASTEVERE - R13		COMPRAVENDITA	VALORI LOCATIVI
		Euro/mq	Euro/mq mese
Superficie in ha ... 180,08			
Abitazioni censite:			
Occupate .....	5970	Abitazioni - I fascia	4800 ↔ 17 ↓
Non occupate .....	830	Abitazioni - II fascia	4200 ↔ 12,5 ↓
Totale .....	7800	Uffici	5100 ↔ 19,5 ↓
Abitazioni occupate:			
In proprietà .....	51,30%	Locali Comm.II, Artig.II, Terz.ri - I fascia	5900 ↔ 27,5 ↔
In locazione .....	41,20%	Locali Comm.II, Artig.II, Terz.ri - II fascia	4200 ↔ 16 ↔
Altro .....	7,50%	Locali - Complessi attività terziarie industriali	nq ↔ nq ↔
		Locali - Complessi attività turistiche	nq ↔ nq ↔
		Box e posti auto	4900 ↔ 23 ↔

BORGO - R14		COMPRAVENDITA	VALORI LOCATIVI
		Euro/mq	Euro/mq mese
Superficie in ha ... 48,77			
Abitazioni censite:			
Occupate .....	1633	Abitazioni - I fascia	4600 ↔ 16,5 ↓
Non occupate .....	181	Abitazioni - II fascia	4000 ↔ 12 ↓
Totale .....	1814	Uffici	4800 ↔ 19 ↓
Abitazioni occupate:			
In proprietà .....	43,20%	Locali Comm.II, Artig.II, Terz.ri - I fascia	5700 ↔ 26,5 ↔
In locazione .....	49,10%	Locali Comm.II, Artig.II, Terz.ri - II fascia	4000 ↔ 14,5 ↔
Altro .....	7,70%	Locali - Complessi attività terziarie industriali	nq ↔ nq ↔
		Locali - Complessi attività turistiche	nq ↔ nq ↔
		Box e posti auto	4800 ↔ 22,5 ↔

ESQUILINO - R15		COMPRAVENDITA	VALORI LOCATIVI
		Euro/mq	Euro/mq mese
Superficie in ha ... 158,07			
Abitazioni censite:			
Occupate .....	11277	Abitazioni - I fascia	4200 ↓ 13 ↓
Non occupate .....	1149	Abitazioni - II fascia	3800 ↔ 9 ↓
Totale .....	12426	Uffici	4300 ↔ 14 ↓
Abitazioni occupate:			
In proprietà .....	59%	Locali Comm.II, Artig.II, Terz.ri - I fascia	4900 ↔ 21 ↔
In locazione .....	35,80%	Locali Comm.II, Artig.II, Terz.ri - II fascia	3400 ↔ 10 ↔
Altro .....	5,20%	Locali - Complessi attività terziarie industriali	nq ↔ nq ↔
		Locali - Complessi attività turistiche	nq ↔ nq ↔
		Box e posti auto	4500 ↔ 21 ↔

LUDOVISI - R16		COMPRAVENDITA	VALORI LOCATIVI
		Euro/mq	Euro/mq mese
Superficie in ha ... 32,51			
Abitazioni censite:			
Occupate .....	911	Abitazioni - I fascia	4700 ↔ 18 ↓
Non occupate .....	130	Abitazioni - II fascia	4100 ↔ 12 ↓
Totale .....	1041	Uffici	4900 ↔ 19 ↓
Abitazioni occupate:			
In proprietà .....	47,70%	Locali Comm.II, Artig.II, Terz.ri - I fascia	6300 ↔ 27 ↔
In locazione .....	40,50%	Locali Comm.II, Artig.II, Terz.ri - II fascia	4100 ↔ 17 ↔
Altro .....	11,70%	Locali - Complessi attività terziarie industriali	nq ↔ nq ↔
		Locali - Complessi attività turistiche	nq ↔ nq ↔
		Box e posti auto	4900 ↔ 25,5 ↔





Vendita

Via Sicilia, 00187-ROMA RM

Paroli/ Pinclano

Attico: 120 Mq

€ 1.320.000



Ti interessa questo immobile?



FORTUNE REAL ESTATE  
VIA GUIDO BANTI 46  
Roma 00191

[Visualizza il telefono](#)

0633225300

Appartamento in Vendita a Roma #21610421 - casa.it

Pagina 1 di 3



Vendita

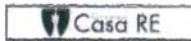
VIA BONCOMPAGNI, ROMA RM  
Centro Storico

Appartamento: 95 Mq

€ 850.000



Ti interessa questo immobile?



GRUPPO CASA RE - SVILUPPO RE SRL  
VIALE AVENTINO 47/49/51/53  
Roma 00153

Visualizza il telefono

0657289008





Vendita

Via Piemonte, ROMA RM

Parolioli/ Pinciano

Appartamento: 147 Mq

€ 1.360.000



Ti interessa questo immobile?



DOMINVEST  
VIA LUDOVISI 45  
Roma 00187

[Visualizza il telefono](#)

0642010800



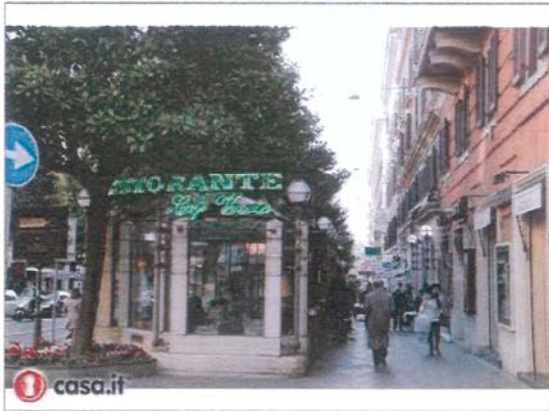


Vendita

Via Vittorio Veneto, ROMA RM  
Centro Storico

Appartamento: 230 Mq

€ 1.950.000



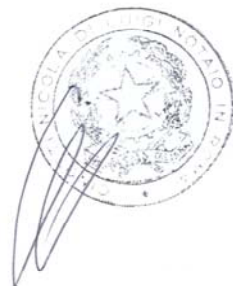
Ti interessa questo immobile?



IMMOBILI DI PRESTIGIO S.R.L.  
VIA PO 37  
Roma 00198

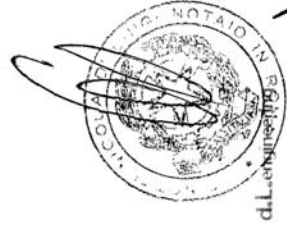
Visualizza il telefono

0685305436



**ALLEGATO N°3**

COSTI PARAMETRICI DA PREZZIARI



Progettazione Tecniche & Materiali

# Costi per tipologie edilizie

La valutazione economica  
dei progetti in fase preliminare

Con schede di intervento per:  
*edilizia residenziale, edilizia terziaria,  
edilizia industriale, edilizia pubblica, urbanizzazioni,  
sistemazioni esterne, ingegneria naturalistica,  
manutenzione straordinaria*

Con **Software CostPlanning 1.0**  
per la valutazione economica  
dei progetti in fase preliminare

Il Cd-Rom contiene  
Software  
CostPlanning 1.0

Per sistema  
operativo  
Win 2000  
Win ME  
Win XP

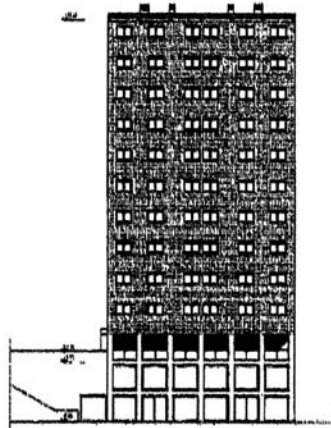
Andrea Bassi

**MAGGIOLI**  
EDITORE

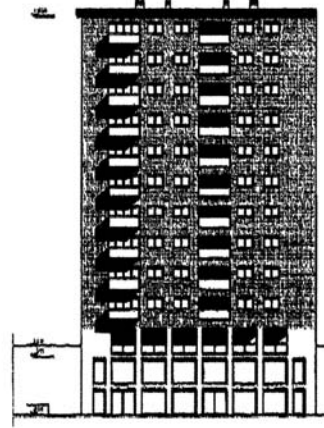
## 1. EDILIZIA RESIDENZIALE



## 1.4 EDIFICIO RESIDENZIALE A TORRE

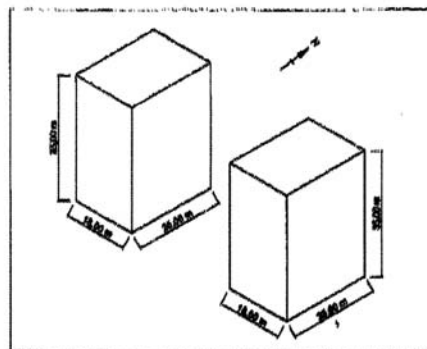
 APPALTO LUGLIO 2005  
 PROVINCIA DI MILANO


prospetti nord (singolo edificio)



prospetto est (singolo edificio)

DATI DI SINTESI INTERVENTO	
s.i.p.	3.950 m <sup>2</sup>
volume	15.750 m <sup>3</sup>
tempi di realizzazione	600 giorni
COSTI PARAMETRICI INDICE*	
per superficie	€/m <sup>2</sup> 1.846,35
per volume	€/m <sup>3</sup> 463,06
-	-
opere per la sicurezza (m <sup>2</sup> )	€/m <sup>2</sup> 91,78
* valore attualizzato a marzo 2011 su base ISTAT	



INDICI E PARAMETRI URBANISTICI	
superficie coperta (Sc)	450 m <sup>2</sup>
superficie lorda complessiva di pavimento (s.i.p.)	3.950 m <sup>2</sup>
volume (V)	15.750 m <sup>3</sup>
altezza del fabbricato (H)	35,00 m

INDICATORI COSTRUTTIVI	
categoria dell'edificio	media
tipologia strutturale	c.a.
localizzazione dell'intervento	zona suburbana
categoria prevalente delle opere	OG1



1563

Collegio degli  
Ingegneri  
e Architetti  
di Milano

# PREZZI

# TIPOLOGIE EDILIZIE

2010



**VOLUME +  
CD ROM**  
€ 68,00  
ISBN 9788849632262



Sistema Qualità Aziendale  
certificato ISO 9001:2000

TIPOGRAFIA DEL GENIO CIVILE

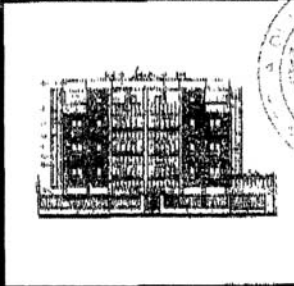
Z

CANTIERE

16

**A** **EDIFICIA  
RESIDENZIALI  
DI TIPO MEDIO**

**9** Edificio di civile  
abitazione con  
parcheggi interrati



S.l.p. 1.062 m <sup>2</sup>	V. 3.186 m <sup>2</sup>	Tempi 20 mesi	Costo dell'opera al m <sup>2</sup> € 1.424,00	Costo dell'opera al m <sup>3</sup> € 475,00
--------------------------------	----------------------------	------------------	--	--

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALE D'INCIDENZA

COD.	OPERA	PREZZI IN EURO	%
01	Scavi o rinterrì	77.750,00	3,5
02	Demolizioni e rimozioni	12.434,00	0,6
03	Diaframmi e tiranti	138.050,00	6,2
04	Strutture in opera	1.071.902,00	47,9
05	Tamponamenti esterni e tavolati interni	91.992,00	4,1
06	Massetti ed impermeabilizzazioni	62.223,00	2,8
07	Isolamenti	17.420,00	0,8
08	Intonaci, rasature e tinteggiature	105.640,00	4,7
09	Canne	16.192,00	0,7
10	Pavimenti e rivestimenti	147.712,00	6,6
11	Lattorie	30.574,00	1,4
12	Sarramenti	104.232,00	4,7
13	Opere in ferro	41.435,00	1,9
14	Opere in marmo	22.993,00	1,0
15	Impianto meccanico	194.063,00	8,7
16	Impianto elettrico	75.238,00	3,4
17	Impianto ascensore	29.604,00	1,3
<b>Costo Totale</b>		<b>2.239.454,00</b>	<b>100</b>
di cui: <b>Residenza</b>		<b>1.512.324,00</b>	
di cui: <b>Parcheggi (12 posti 1° e 2° interrato)</b>		<b>727.130,00</b>	

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

Costo dell'opera al m<sup>2</sup>

1.512.324,00 / 1.062

€ 1.424,00

Costo dell'opera al m<sup>3</sup>

1.512.324,00 / 3.186

€ 475,00

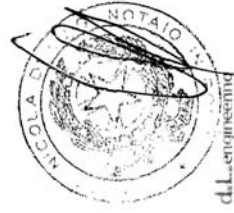
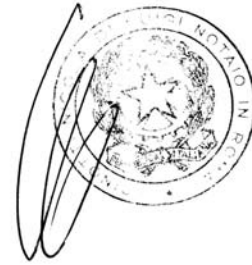
Costo box (1° e 2° interrato)

727.130,00 / 42

€ 17.313,00

**ALLEGATO N°8**

**ESTRATTI NORMATIVE DI RIFERIMENTO**



*M*



Comune di Roma

# Piano Regolatore Generale

## Norme Tecniche di Attuazione

Delibera di Approvazione del Consiglio Comunale n.18 del 12 febbraio 2008



ROMA



#### Art.20. Contributo straordinario di urbanizzazione

1. Ai sensi e per le finalità di cui all'art. 17, comma 2, lett. b), le più rilevanti valorizzazioni immobiliari, generate dalle previsioni del presente PRG rispetto alla disciplina urbanistica previgente, sono soggette a contributo straordinario di urbanizzazione, commisurato a tali valorizzazioni e posto a carico del soggetto attuatore.

2. Le norme di componente individuano espressamente le maggiorazioni di SUL - non soggette alla disciplina di cui all'art. 18 e al netto di eventuali incentivi concessi ai sensi dell'art. 21 -, nonché i cambi di destinazione d'uso, cui si applica detto contributo.

3. Il contributo straordinario è un onere ulteriore rispetto agli oneri e le obbligazioni stabiliti dall'art. 13, comma 13, ed è stabilito in misura pari al 66,6% (due terzi) del valore immobiliare conseguibile per effetto del comma 2. Tale misura può essere incrementata in sede di definizione degli interventi indiretti, ove previsti, o ridotta fino ad un minimo del 60%, al fine di incentivare la qualità progettuale degli interventi.

4. I proventi del contributo straordinario sono obbligatoriamente utilizzati per finalità di riqualificazione urbana (reperimento di standard urbanistici, realizzazione di opere e servizi pubblici) nello stesso ambito in cui ricade l'intervento tributario; in caso di intervento diretto, i proventi sono utilizzati prioritariamente nella componente in cui esso ricade ovvero negli Ambiti per i Programmi integrati della Città consolidata e della Città da ristrutturare. La possibile utilizzazione dei proventi è individuata all'interno degli strumenti attuativi, ed evidenziata in sede di Piano finanziario di cui all'art. 13, comma 11, lett. g); in caso di interventi consentiti con modalità diretta, la destinazione dei proventi è individuata contestualmente all'approvazione del progetto, secondo le modalità di cui all'art. 12, comma 2.

5. Il contributo straordinario di urbanizzazione può essere versato al Comune, contestualmente al pagamento degli oneri di urbanizzazione o al rilascio del titolo abilitativo, oppure scomputato mediante la diretta realizzazione, nei termini di legge, delle opere e servizi pubblici individuati ai sensi del comma 4: il costo da scomputare deve essere calcolato sulla base dei computi metrici stimativi di tali opere, decurtati dei ribassi d'asta conseguiti negli appalti pubblici di opere analoghe.

6. Se le opere da portare a scampo sono realizzate su area già di proprietà del soggetto attuatore, il Comune ne compensa il valore secondo il dispositivo della cessione compensativa, di cui all'art. 22; se l'area viene acquisita dal soggetto attuatore, in qualità di "soggetto promotore" secondo il Testo unico sulle espropriazioni per pubblica utilità, il Comune ne compensa le spese sostenute incorporandole nel costo dell'opera pubblica.

7. In alternativa, anche parziale, al contributo straordinario, e solo previa espressa indicazione degli strumenti di intervento indiretto, la SUL imponibile può essere utilizzata per il

trasferimento di SUL edificata o edificabile da altro sito, può essere destinata altresì alla realizzazione e gestione, a cura e spese del soggetto attuatore, di servizi d'uso pubblico o di edilizia residenziale in locazione, a tariffe o canoni convenzionati. L'opera realizzata rimane di proprietà del soggetto attuatore e, al termine del periodo di gestione convenzionata, da stabilirsi sulla base di un piano economico-finanziario, ritorna nella piena disponibilità di libera commercializzazione, ferme restando le destinazioni d'uso, definite ai sensi dell'art. 6, originariamente insediate, e fatta salva la facoltà del Comune di concordare con il soggetto attuatore il rinnovo del regime convenzionato.

8. Nei programmi di cui all'art. 21 e nei Programmi integrati della Città consolidata e della Città da ristrutturare, il contributo sul costo di costruzione e gli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 16 del DPR n. 380/2001, ove non scomputati, sono comunque riutilizzati per la realizzazione di interventi pubblici negli stessi Ambiti. Negli altri casi, gli oneri di urbanizzazione versati all'Amministrazione comunale sono utilizzati per l'acquisizione delle aree e per la realizzazione di opere pubbliche.

9. Con separato provvedimento, di carattere regolamentare, il Comune disciplina i criteri e le modalità di stima del valore immobiliare di cui al comma 3 e di calcolo dei pre-ribassi di cui al comma 5.

#### Art.21. Incentivi per il rinnovo edilizio

1. Il Comune promuove la riqualificazione urbana in tutto il Sistema insediativo esistente, con priorità per gli ambiti più degradati, mediante incentivi urbanistici, finanziari, fiscali. Gli incentivi urbanistici sono utilizzati per il reperimento degli standard urbanistici, mediante il dispositivo di cui all'art. 22, per la realizzazione e gestione di opere e servizi pubblici, mediante il dispositivo di cui all'art. 20, e per il rinnovo del patrimonio edilizio, con le modalità di seguito disciplinate.

2. Gli incentivi urbanistici per il rinnovo edilizio consistono nella maggiorazione della SUL esistente, calcolata ai sensi dei commi 5 e 6, anche in eccedenza ai limiti di incremento della SUL stabiliti dalle norme di componente. La quota eccedente di SUL, se non localizzabile *in situ* con soddisfacente soluzione progettuale, può essere trasferita negli ambiti di compensazione di cui all'art. 18, ovvero nelle aree dei Programmi di cui al comma 3, entro i limiti di SUL aggiuntiva stabiliti dalle norme di componente. In caso di trasferimento, ai fini della quantificazione della SUL premiale, si applica il criterio dell'equivalenza economica, di cui all'art. 18, comma 3.

3. Gli interventi da incentivare, nonché le modalità e livelli di incentivazione, devono essere previsti all'interno di appositi Programmi integrati, da definire con le modalità e le procedure di cui all'art. 14, che individuano: gli ambiti prioritari d'intervento, gli obiettivi da perseguire, le tipologie e le modalità d'intervento da incentivare, le modalità e le quantità degli incentivi.





suo dirigente), su proposta o previo parere del "Comitato per la qualità urbana e edilizia", nell'ambito e ad esito della verifica preventiva di cui al comma 6; i concorsi per gli interventi indiretti sono disposti a seguito della presentazione delle proposte di intervento da parte dei soggetti attuatori o su istanza preventiva degli stessi. I concorsi possono essere altresì disposti con deliberazione di Giunta comunale estesa a determinate categorie di beni o di interventi.

18. Nei concorsi di progettazione, si prescinde dal parere di cui al comma 12. Negli stessi concorsi e in caso di ricorso, prescritto o facoltativo, alla modalità di attuazione indiretta, sono consentite, per motivate ragioni di qualità progettuale, deroghe alle prescrizioni particolari stabilite nel comma 3 degli articoli da 26 a 33 e da 38 a 40.

*Collaborazione della Soprintendenza statale (\*)*

19. Nella parte di Città storica interna alle Mura Aureliane - dichiarata dall'UNESCO patrimonio dell'umanità -, le competenze consultive assegnate al "Comitato per la qualità urbana e edilizia", ai sensi dei commi 9, lett. c), e 12, e dell'art. 25, comma 8, sono esercitate dalla Soprintendenza statale per i beni architettonici e per il paesaggio per il Comune di Roma, organo periferico del Ministero per i beni e le attività culturali; in tal caso, il parere consultivo di cui al comma 12 è esteso agli interventi di categoria MS e RC, nonché agli interventi da abilitare tramite DIA, ai sensi del comma 21.

20. Le disposizioni del comma 19 si applicano dall'entrata in vigore del presente PRG. Con la formalizzazione di apposita intesa tra Comune e Ministero per i Beni e le Attività culturali - Direzione regionale per i Beni culturali e paesaggistici del Lazio, saranno individuate le modalità di collaborazione tra le due amministrazioni e definiti i criteri di valutazione di immobili e progetti, sulla base di quanto indicato nella "Guida per la qualità degli interventi".

21. Ai sensi dell'art. 6, comma 1, del DPR n. 380/2001, nei Tessuti T1, T2, T3, T10, negli Edifici e complessi speciali, nei beni individuati nella Carta per la qualità, gli interventi di categoria MO, se interessano le parti comuni, con rilevanza esterna, delle Unità edilizie, sono soggette a DIA.

## Art.25. Tessuti della Città storica

### Definizione

1. Si intendono per *Tessuti della Città storica* gli isolati o parti di isolato ad essa appartenenti costituiti dall'aggregazione di edifici, con relativi spazi aperti di pertinenza e l'esclusione delle

(\*) I commi 19, 20 e 21 recepiscono esattamente il parere espresso dalla citata Soprintendenza statale ai fini dell'approvazione del PRG. Le categorie MS e RC, richiamate nel comma 19, per necessaria coerenza con il comma 21 e l'art. 9, devono intendersi riferite alle Unità edilizie, e sottoposte al parere della Soprintendenza limitatamente alle parti comuni di rilevanza esterna.

sedi viarie, riconducibili a regole sostanzialmente omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati, nonché di prevalente caratterizzazione tipologica, formale, costruttiva e funzionale. Rientrano in tali tessuti gli edifici seriali e gli edifici a tipologia edilizia speciale esprimenti le stesse regole del tessuto di appartenenza.

2. I tessuti individuati nell'elaborato 2."Sistemi e Regole", rapp. 1:5.000, si articolano in:

- T1-Tessuti di origine medievale;
- T2-Tessuti di espansione rinascimentale e moderna pre-unitaria;
- T3-Tessuti di ristrutturazione urbanistica otto-novecentesca;
- T4-Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato;
- T5-Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme;
- T6-Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue;
- T7-Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme;
- T8-Tessuti di espansione novecentesca con impianto moderno e unitario;
- T9-Edifici isolati;
- T10-Nuclei storici isolati.

3. Gli interventi ammessi devono tendere, oltre agli obiettivi generali di cui all'art. 24, comma 2, alla conservazione dei caratteri peculiari e agli obiettivi specifici dei diversi Tessuti, come descritti nella parte III dell'elaborato G2."Guida per la qualità degli interventi": le prescrizioni particolari ivi riportate possono essere modificate o integrate, in sede di revisione e aggiornamento dell'elaborato G2, ai sensi dell'art. 2, comma 5.

### Specificazione e applicazione delle categorie d'intervento

4. Le categorie d'intervento di cui all'art. 24, comma 5, lett. c) e d), sono così specificate e applicate:

- a) RE1: Ristrutturazione edilizia finalizzata alla preservazione, ripristino e valorizzazione - anche mediante adeguamento funzionale - dei caratteri tipologici, formali e costruttivi che concorrono all'interesse storico-architettonico dell'edificio; per le finalità di ripristino, sono consentite le necessarie e conseguenti variazioni di sagoma e sedime; si applica in tutti i Tessuti;
- b) RE2: Ristrutturazione edilizia, anche con aumento di SUL, finalizzata al miglioramento della qualità architettonica, anche in rapporto al contesto, e/o all'adeguamento funzionale di edifici o parti di essi; si applica nei Tessuti T3, T4, T5, T6, T7, T8, T9;
- c) DR1: Demolizione e ricostruzione, anche con aumento di SUL, ma senza aumento di Vft, di edifici realizzati successivamente al Piano regolatore del 1883, che hanno impropriamente alterato, attraverso sostituzioni e completamenti, le regole tipomorfologiche e compositive del tessuto storico; si applica nei Tessuti T1, T2, T3, T10;
- d) DR2: Demolizione e ricostruzione, anche con aumento di SUL, ma senza aumento di Vft, finalizzata al miglioramento della qualità architettonica, anche in rapporto al contesto, e/o all'adeguamento funzionale di edifici ricadenti nei Tessuti T4, T5, T6, T7, T8, T9;



- e) DR3: Demolizione, senza ricostruzione, di edifici su cui sono consentiti interventi di categoria DR1 o DR2, finalizzata alla riqualificazione ambientale o alla realizzazione di verde pubblico o servizi pubblici, previa valutazione degli effetti di alterazione dei caratteri di peculiare continuità dei Tessuti;
- f) AMP1: Ristrutturazione edilizia o Demolizione e ricostruzione senza aumento di SUL, salvo il riuso di locali esistenti esclusi dal calcolo della SUL per effetto dell'art. 4, comma 1, e con aumento *una tantum* di Vft fino al 10%, finalizzata ad una migliore configurazione architettonica in rapporto al contesto - con riguardo ai piani specializzati (piani-terra, piani atipici intermedi, coronamenti) - di edifici ricadenti nei tessuti T4, T6, T7, T8, T9;
- g) AMP2: Ampliamento, con aumento di SUL e di Vft, finalizzato al risanamento di edifici ricadenti nei Tessuti T7 e T8, secondo le prescrizioni particolari di tessuto;
- h) AMP3: Ampliamento di edifici sottodimensionati rispetto alle regole spaziali del contesto, su cui sono consentiti interventi di categoria AMP1 e AMP2, escluso il tessuto T9, con ulteriore aumento di SUL e Vft finalizzato ad una maggiore coerenza con gli allineamenti e le regole compositive del tessuto circostante, senza comunque eccedere l'altezza maggiore degli edifici contermini, e fatta salva l'applicazione, in sede di strumento urbanistico esecutivo, di criteri più restrittivi per ragioni di sostenibilità urbanistica e di qualità progettuale.

5. Negli interventi di categoria RC e RE1, finalizzati alla valorizzazione funzionale degli edifici, sono possibili aumenti di SUL strettamente conseguenti al riuso di locali esistenti esclusi dal computo della SUL per effetto dell'art. 4, comma 1; le destinazioni d'uso della SUL aggiuntiva devono essere compatibili con le esigenze di preservazione dei caratteri d'interesse storico-architettonico degli edifici; i predetti locali, se interrati o semi-interrati, non possono essere destinati ad abitazioni o pubblici esercizi.

6. In tutti i Tessuti della Città storica, fatte salve le prescrizioni particolari per i Tessuti T1, T2, T5 e T10, sono ammessi i frazionamenti e gli accorpamenti delle unità immobiliari all'interno della stessa unità edilizia, se compatibili con gli obiettivi generali e specifici dei singoli tessuti e con i requisiti strutturanti dei tipi edilizi definiti nell'elaborato G2 "Guida per la qualità degli interventi". Per gli interventi di frazionamento volti alla creazione di unità residenziali è stabilito un limite minimo di 45 mq di SUL per singola abitazione.

7. Nelle aree libere, non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, sono ammesse le seguenti categorie o tipologie d'intervento:

- a) NE1: Nuova edificazione su singoli lotti liberi o parzialmente edificati, interposti tra lotti edificati dello stesso isolato, e risultanti da demolizioni totali o parziali di preesistenti edifici, storicamente documentati, fino alla SUL e al Vft preesistenti, o secondo i criteri stabiliti per la categoria AMP3; si applica nei tessuti T1, T2, T4, T5, T10;
- b) NE2: Nuova edificazione, finalizzata ad una maggiore integrazione architettonica e volumetrica degli impianti urbani nel tessuto T8;

8. Per le aree libere di pertinenza degli edifici e per quelle non pertinenziali diverse dalle aree di cui al comma 7, salvo quanto prescritto nell'elaborato G2 "Guida per la qualità degli interventi", le parti a verde esistenti, se di pregio botanico o architettonico, devono essere preservate e le parti pavimentate, anche se di uso carrabile, devono essere realizzate con materiale eco-compatibile. La realizzazione di parcheggi interrati deve prevedere la contestuale sistemazione superficiale a corte, cortile, piazza o giardino e, nei Tessuti da T1 a T5 e nel Tessuto T10, deve essere subordinata al parere del "Comitato per la qualità urbana e edilizia", secondo le modalità di cui all'art. 24, comma 12.

#### Modalità di attuazione

9. Gli interventi ammessi nei Tessuti, come specificati nei commi 4, 5 e 7, si attuano con le seguenti modalità:

- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1 e RE2 sono consentiti con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR1, DR2, AMP1, AMP2, sono consentiti con modalità diretta;
- c) sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28 legge n. 457/1978, o di altro strumento di modalità attuativa indiretta: gli interventi di categoria DR3, AMP3, NE1, NE2; gli interventi di categoria RE1, RE2, DR1, DR2, AMP1, AMP2, estesi a più edifici o lotti contigui ovvero che comportino un aumento della SUL superiore al 20%; gli interventi di categoria RE1, se con aumento di SUL, nei Tessuti T1 e T2; gli interventi che comportano l'insediamento di nuove destinazioni d'uso a CU/a in tutte le componenti o di Parcheggi non pertinenziali nel 1° Municipio.

#### Applicazione degli istituti di perequazione

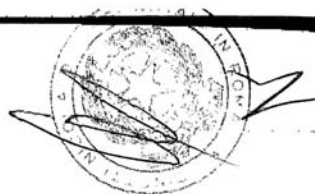
10. Agli interventi di categoria DR3, si applicano gli incentivi urbanistici di cui all'art. 21.

11. Alla SUL aggiuntiva realizzata tramite gli interventi di categoria RE, DR e AMP, che ecceda gli incentivi di cui all'art. 21 ridotti della metà, nonché all'intera SUL degli interventi di categoria NE1 e alla SUL privata degli interventi di categoria NE2, si applica il contributo straordinario di cui all'art. 20.

12. In alternativa all'applicazione del comma 11, i soggetti attuatori possono assumere l'obbligo di demolire, anche in altro sito, una SUL pari ad almeno 2/3 di quella soggetta a contributo straordinario; in tal caso, vanno osservate le seguenti condizioni:

- a) la SUL demolita deve riguardare superfetazioni edilizie come definite al punto 6, lett. h), dell'elaborato G2 "Guida per la qualità degli interventi", ovvero interi corpi di fabbrica su cui sono consentiti, ai sensi del comma 4, interventi di categoria DR;
- b) le demolizioni devono essere effettuate prioritariamente nello stesso isolato e nello stesso Municipio in cui si realizzano gli interventi principali, e, nel caso di interi corpi di fabbrica, anche nei Tessuti T1, T2, T3 e T4; è vietato il trasferimento di SUL dai Tessuti T4 e T5 ai Tessuti T1, T2 e T3;
- c) l'area di risulta dei corpi di fabbrica demoliti deve essere sistemata ad uso pubblico, secondo le indicazioni contenute nel





## INDICAZIONI E AVVERTENZE

Criteri e coefficienti di valutazione per consulenti tecnici del mercato immobiliare

zione dei coefficienti da applicare per la formazione del prezzo concorrono elementi come la distanza dal paese o dalla città, l'ubicazione in un contesto residenziale, la facile e comoda accessibilità a strade e mezzi di trasporto ed altri servizi pubblici.

### **Uffici - Locali commerciali - Negozi - Laboratori Depositi/Magazzini - Edifici per attività terziarie o industriali - Complessi per attività turistiche - Box Posti Auto**

Per la classificazione delle suddette tipologie la quotazione può variare in rapporto a differenti fattori, incrementativi o decrementativi, con particolari coefficienti riferiti:

- alle potenzialità commerciali della loro particolare ubicazione;
- alle dimensioni;
- alla tipologia immobiliare - edificio direzionale - commerciale - misto - insediamenti urbanistici specifici;
- allo stato degli impianti - se conformi alla normativa vigente e se di tipo ordinario o con soluzioni e finiture di pregio.

### **Terreni edificabili**

Le quotazioni sono riferite al mc edificabile fuori terra (desumibili dal P.R.G. in base rapporto con i mq di superficie del terreno). L'incidenza del valore dell'area, nell'ambito delle diverse tipologie e destinazioni d'uso, è variabile in correlazione con la sussistenza o meno delle opere primarie e secondarie e in rapporto all'ubicazione, alle tendenze del mercato e all'orientamento dei potenziali fruitori/acquirenti dei beni. Naturalmente l'incidenza dell'area determina larga parte del costo di costruzione dei nuovi insediamenti, ovvero - nei casi di riqualificazione urbanistica - incide significativamente sul costo degli stessi. L'incidenza del costo dell'area può variare da zona a zona e da Comune a Comune. Tuttavia può incidere sino al 20-35% nei Comuni minori, e fino al 40-60% nelle aree centrali della città nonché in zone con particolari limitazioni edificatorie ubicate in qualificati contesti urbani o turistici.

### **Terreni agricoli**

Il prezzo è espresso per ettaro e deve intendersi riferito ad un terreno-tipo, relativo ad aziende agricole, che abbiano una estensione minima di 15 ettari, dotate di fabbricati rurali indispensabili alla conduzione aziendale. I valori indicati sono suscettibili di variazioni in base alle colture e a fattori diversi. Nell'ambito dell'Agro Romano, ai sensi del vigente P.R.G., il mercato dei terreni agricoli è soggetto a mutazione delle quotazioni che vengono rilevate di volta in volta e riportate, non appena rilevate, nella presente pubblicazione.

### **Alberghi e complessi per attività turistico-ricettiva**

Le quotazioni ordinarie di mercato vengono espresse in Euro/mq, pur dovendosi considerare altri parametri tra i quali la valutazione del numero delle stanze e la categoria.

### **AVVERTENZE GENERALI INERENTI I CRITERI DI VALUTAZIONE**

La determinazione del valore di un bene immobiliare, sia ai fini della vendita che della locazione, necessita dell'apporto di specifiche conoscenze ed esperienze professionali.

La valutazione deve essere basata su appropriati procedimenti e criteri di stima che comportino risultati univoci, qualitativamente apprezzabili e replicabili anche da valutatori terzi.

I Principi di valutazione rappresentano i fondamenti sui quali si basa il giudizio estimativo e con i quali quest'ultimo non può essere in contraddizione; al riguardo il Codice delle Valutazioni Immobiliari - *Italian Property Valuation Standard* di Tecnoborsa (IV edizione, 2011), costituisce il punto di riferimento univoco e largamente condiviso al quale si rimanda per tutti gli aspetti scientifici e procedurali.

Il mercato immobiliare è articolato in sottomercati, denominati segmenti, sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale da parte degli Operatori (Agenti Immobiliari) e, nell'attività estimativa, da parte dei Valutatori.

La segmentazione (basata sulla conoscenza) del





# ROMA CAPITALE



Protocollo RC n. 3814/11

## ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELLA GIUNTA CAPITOLINA

(SEDUTA DEL 23 MARZO 2011)

L'anno duemilaundici, il giorno di mercoledì ventitre del mese di marzo, alle ore 14,40, nella Sala delle Bandiere, in Campidoglio, si è adunata la Giunta Capitolina di Roma, così composta:

1 ALEMANNO GIOVANNI.....	<i>Sindaco</i>	8 CORSINI MARCO.....	<i>Assessore</i>
2 CUTRUFO MAURO.....	<i>Vice Sindaco</i>	9 DE PALO GIANLUIGI.....	"
3 ANTONIOZZI ALFREDO.....	<i>Assessore</i>	10 GASPERINI DINO.....	"
4 AURIGEMMA ANTONIO.....	"	11 GHERA FABRIZIO.....	"
5 BELVISO SVEVA.....	"	12 LAMANDA CARMINE.....	"
6 BORDONI DAVIDE.....	"	13 VISCONTI MARCO.....	"
7 CAVALLARI ENRICO.....	"		

Sono presenti l'On.le Sindaco, il Vice Sindaco e gli Assessori Aurigemma, Bordoni, Corsini, De Palo, Gasperini, Ghera, Lamanda e Visconti.

Partecipa il sottoscritto Segretario Generale Dott. Liborio Iudicello.

(O M I S S I S)

A questo punto l'Assessore Belviso entra nell'Aula.

(O M I S S I S)

### Deliberazione n. 74

**"Invito pubblico per la realizzazione di alloggi in housing sociale, mediante cambio di destinazione d'uso di zone urbanistiche non residenziali", approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 221/2010; "Invito pubblico per la realizzazione di alloggi sociali, mediante cambio di destinazione d'uso di fabbricati non residenziali", approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 222/2010. Approvazione di modifiche e integrazioni e fissazione di nuova scadenza per la presentazione delle proposte d'intervento.**

Premesso che, con deliberazione n. 23 del 1° marzo 2010, il Consiglio Comunale ha approvato gli indirizzi per il "Piano Casa" del Comune di Roma;

Che la deliberazione Consiliare sopra citata, al punto 3, lett. k) e j) del dispositivo, impegnava la Giunta Comunale ad avviare uno o più procedimenti amministrativi volti ad accrescere l'offerta di alloggi sociali, mediante il cambio di destinazione d'uso di fabbricati e di zone urbanistiche, in deroga al PRG;

Che, in ottemperanza a quanto disposto dalla citata deliberazione consiliare, la Giunta Comunale, con deliberazione n. 221 del 14 luglio 2010, ha approvato l'Invito



## CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO ZONE URBANISTICHE. CALCOLO DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

Valori di vendita da AG. TER. (euro/mq)	SUL/CDU da Terziario e Residenziale			SUL/CDU da Servizi e Produttivo a Residenziale			SUL/AGG		
	con HS (euro/mq/SUL)		senza HS (euro/mq/SUL)	con HS (euro/mq/SUL)		senza HS (euro/mq/SUL)	con HS (euro/mq/SUL)		senza HS (euro/mq/SUL)
3.000	90	288	108	306	207	414			
3.500	144	360	243	495	360	612			
4.000	198	432	378	684	513	810			
4.500	252	504	513	873	666	1.008			
5.000	306	576	648	1.062	819	1.206			
5.500	360	648	783	1.251	972	1.404			
6.000	414	720	918	1.440	1.125	1.602			
6.500	468	792	1.053	1.629	1.278	1.800			
7.000	522	864	1.188	1.818	1.431	1.998			
7.500	576	936	1.323	2.007	1.584	2.196			
8.000	630	1.008	1.458	2.196	1.737	2.394			

Note: I valori di vendita devono essere calcolati prendendo la media dei valori OMI relative alle destinazioni di progetto, nella zona di riferimento. Se lo "stato conservativo" riportato nelle tabelle OMI non è "ottimo", alla predetta media si applica un coefficiente pari a 1,30 per la SUL/CDU e a 1,25 per la SUL/AGG. Se nella zona OMI in cui ricade l'intervento non sono presenti i valori ricercati, allora devono essere considerate tutte le zone OMI limitrofe utili ed effettuare la media dei valori ricercati.

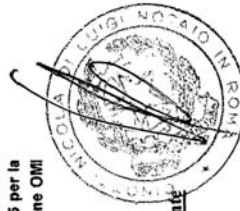
Se i valori così ricavati sono intermedi rispetto a quelli riportati in tabella, si procede per interpolazione lineare retta.

Se i valori così ricavati sono inferiori all'importo di 3.000 euro, si applica comunque il contributo straordinario corrispondente a 3.000 euro.

Se i valori così ricavati sono superiori all'importo di 8.000 euro, il contributo straordinario è calcolato per proiezione lineare retta.

Le destinazioni "Terziario", "Servizi" e "Produttivo" sono definite nell'art. 6, comma 6, dell'invito pubblico.

**NOTA DI MODIFICA: i valori del contributo straordinario sono stati ridotti del 10% rispetto alla versione precedente e ulteriormente ridotti, per la SUL/agg, per effetto dell'applicazione del coefficiente 1,25 in luogo del precedente coefficiente 1,30.**





## Corso di Estimo E

- La stima del valore di mercato IV  
La stima per capitalizzazione dei redditi

## La stima analitica

- La stima ANALITICA o INDIRETTA si basa sul presupposto estimativo che il valore di un fabbricato calcolato in funzione della sua capacità di produrre reddito
- Si applica quando:
  1. esiste la possibilità di prevedere una serie continua di redditi futuri
  2. esiste la possibilità di determinare il saggio di capitalizzazione
- 3. Fasi:
  1. Determinazione del reddito ritraibile dal bene
  2. Determinazione del saggio di capitalizzazione
  3. Determinazione del valore del bene
- In sostituzione del procedimento sintetico quando:
  1. non esiste un mercato attivo di compravendita





*Z*

## Le spese I

### ■ Quota di manutenzione (3-10%)

Si dividono in :-

1. Spese di manutenzione ordinaria, al fine di evitarne il degrado e garantire la funzionalità dell'uso
2. Spese di manutenzione straordinaria, ovvero ogni intervento finalizzato al prolungamento della durata dell'edificio

### ■ Quota di assicurazione (0,50%)

E' l'Assicurazione globale fabbricati, e corrisponde al premio complessivo che si paga ad una società assicuratrice per rischi di incendio, fulmini, scoppi da gas, più i rischi per responsabilità civile verso terzi per danni arrecati

## Le spese II

### ■ Sfiti e inesigibilità (0,50-3%)

Sono detrazioni al reddito lordo che tengono conto dei mancati redditi saltuari, legati a periodi di improduttività o alla morosità o insolvibilità del locatario

### ■ Spese per servizi

Sono spese relative a custodia e portierato, pulizia, illuminazione.

E' importante verificare se tali spese sono a carico del locatario (come di solito avviene) o del proprietario





### Le spese III

- **La Quota di reintegrazione (1-5%)**  
 È la quota annua da accantonare per ricostruire il capitale deperito. Per i fabbricati la cui vita utile supera i 50 anni, è calcolata come quota di perpetuità.
- **Le spese di amministrazione ed esazione (2-4%)**  
 Sono le spese relative alla gestione condominiale, alla riscossione degli affitti, cancelleria, registrazione atti, ecc.
- **Le imposte (7-30%)**  
 Le principali imposte sugli immobili sono:  
 l'ICI - Imposta comunale sugli immobili  
 l'IRAP - Imposta regionale attività produttive  
 l'IRPEF, imposta sulle persone fisiche e IRPEG, imposta sulle persone giuridiche (calcolate in base al reddito del contribuente, dove il reddito dell'immobile concorre alla base imponibile).

### Le spese

■ L'incidenza delle spese sul Reddito lordo sono cambiate nel tempo, con il variare delle caratteristiche tecnologiche e impiantistiche e della legislazione sulla tassazione degli immobili.

Spese in detrazione	Forte, De Rossi (1979)			Michieli (1993)			Realfonzo (1996)		
	min	max	media	min	max	media	min	max	media
Manutenzione	2%	4%	3,0%	4%	8%	6,0%	2%	6%	4,0%
Servizi	2%	5%	3,5%	5%	9%	6,5%	2%	5%	3,5%
Inseguitività	1%	4%	2,5%	2%	3%	2,5%	1%	3%	2,0%
Assicurazioni	0%	0,5%	0,2%	1%	2,0%	1,5%			0,5%
Ammortamento	0%	1,0%	0,5%	2%	3,0%	2,5%	1%	2,5%	1,5%
Amministrazione	0%	3%	1,5%	2%	4%	3,0%	1%	3%	1,8%
Imposte	7%	11%	9,0%	10%	15%	12,5%			11,25%
<b>Totale</b>	<b>12%</b>	<b>28,5%</b>	<b>20%</b>	<b>26%</b>	<b>43%</b>	<b>35%</b>	<b>17,75%</b>	<b>31,25%</b>	<b>24,5%</b>



### **DETERMINAZIONE DEL REDDITO NETTO\***

Reddito lordo: Sommatoria degli affitti incassati dal proprietario.

Manutenzioni: Sono direttamente proporzionali alla vetustà e inversamente al livello tecnologico. Incidono intorno al 3 - 7 % del RI.

Ammortamenti: La vita utile di un fabbricato è molto elevata se le manutenzioni sono adeguate. Incide intorno al 1 - 5 % del RI.

Assicurazione: Copre i rischi di danno parziale o totale derivante da cause maggiori (incendi, terremoti, ecc.) e responsabilità civili. Incide intorno al 0,5 % del RI.

Amministrazione: Per la gestione delle scadenze amministrative. Incide intorno al 0,5 - 2 % del RI.

Sfitti e Inesigibilità: Copre i rischi di periodi di sfritto o di mancati pagamenti da parte dell'affittuario. Incide intorno al 2 - 4% del RI.

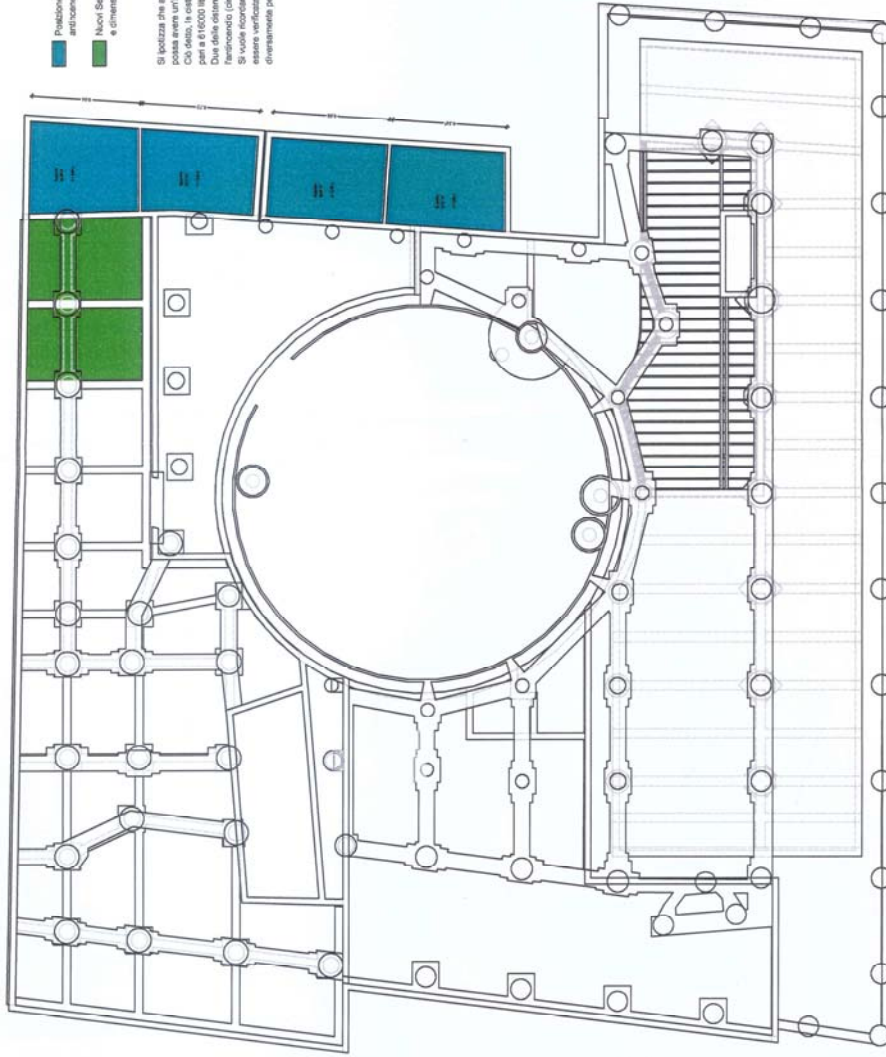
Imposte: Sull' IRAP e sull'ICI. Incidono intorno al 20 - 30% del RI.

Totale spese: 30 - 50% RI.

\* Le percentuali sono indicative per i fabbricati ad uso residenziale



ALL. 30 cc. RP n. 142463 / 55478



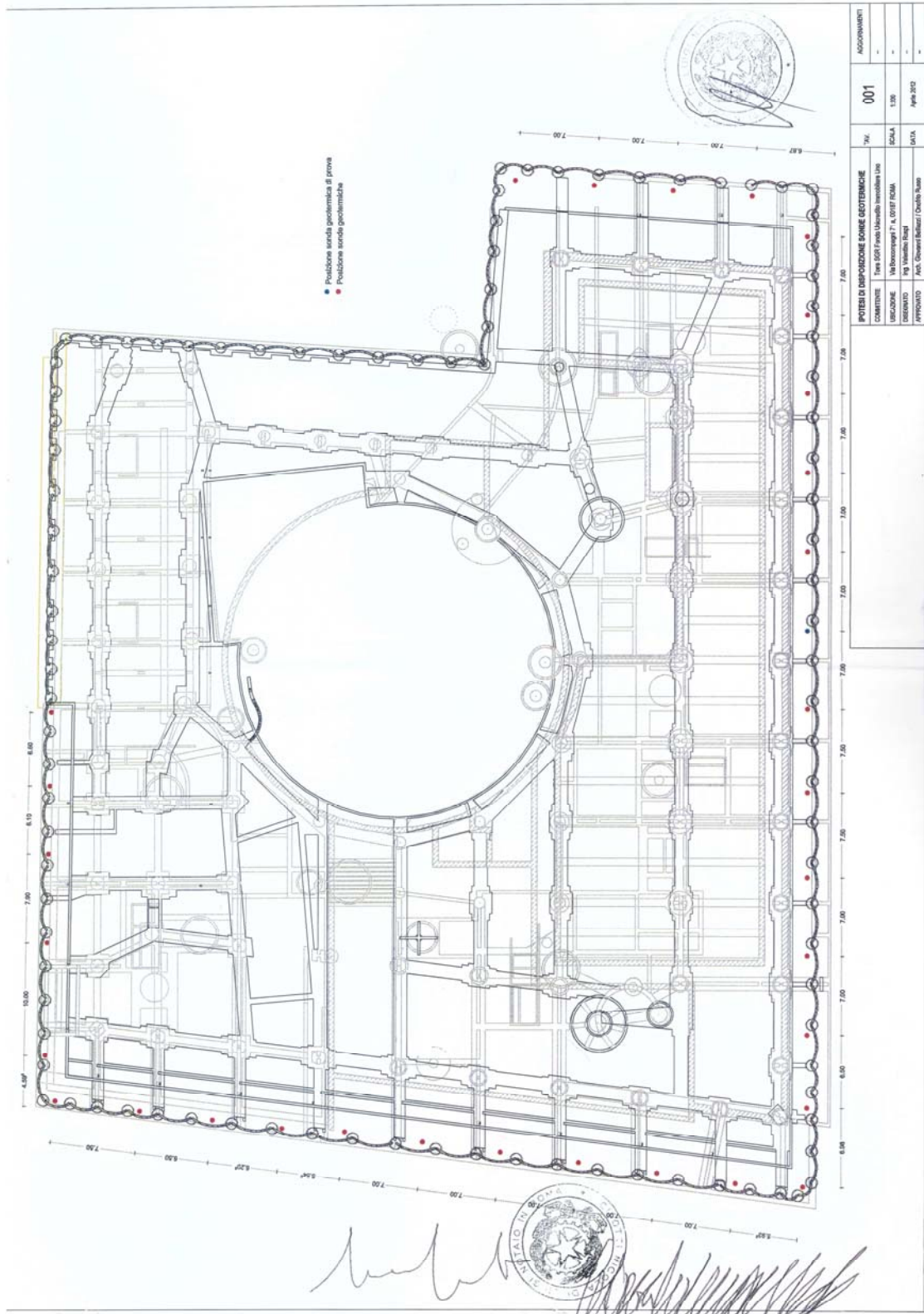
Posizione serbatoi sistemati esistenti  
 allungando collocati al piano 4.  
 Nuovi Serbatoi, forma, posizione  
 e dimensioni sono indicative

Si ipotizza che all'interno della camera fozzica  
 possa avere un'altezza massima di 3 m.  
 Ciò detto, il sistema avranno una capacità totale di 616 mc.  
 pari a 61000 litri, potrebbero essere riposti, utilizzando per  
 l'installazione un serbatoio (circa 300 mc) la cui area deve per uno  
 sistema deve essere verificata in loco e che il pannello ha disposto  
 diversamente per quanto riguarda l'acqua ad uno geometrico.



  
*[Handwritten signature]*

POSIZIONE SERBATOI ANTINCENDIO		TM	002	ACQUONANTI
COMITATO	Torre S.P. Porto Usurburu Immobile Snc			
LOCALITÀ	Via Bolognini 71 e 6887 ROMA	SCALA	1/200	
DESEGNATO	Ing. Vincenzo Nappi	DATA	Aprile 2012	
PROGETTO	Asst. Costr. Edilizia Costr. Snc			



Registrato il .....2.04.2013.....  
Agenzia delle Entrate - Ufficio Roma I  
Serie .....AT..... N.....9040..... € .....  
Copia conforme all' originale munito delle  
Prescritte firme che si rilascia per gli usi  
consentiti dalla legge.  
Roma, 2 APRILE 2013

*Calveschi Umberto*



1  
7

*L'On. PRESIDENTE pone ai voti, a norma di legge, il sujesto schema di deliberazione che risulta approvato all'unanimità.*

*Infine la Giunta, in considerazione dell'urgenza di provvedere, dichiara, all'unanimità, immediatamente eseguibile la presente deliberazione a norma di legge.*

(O M I S S I S)

IL PRESIDENTE  
G. Alemanno

IL SEGRETARIO GENERALE  
L. Iudicello

La deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio dal .....  
al ..... e non sono state prodotte opposizioni.

La presente deliberazione è stata adottata dalla Giunta Capitolina nella seduta  
dell'**8 aprile 2013**.

*Dal Campidoglio, lì .....*

p. IL SEGRETARIO GENERALE

.....