

aceea
acqua

Colwo e me
Segreteria Tecnico Operativa
ATO2 Lazio Centrale-Roma

PROT. 2096-17

Del 12/10/2017

Presidenza

Spett.le

Segreteria Tecnico Operativa ATO2

stoato2roma@pec.ato2roma.it

e p.c.

ACEA ATO2
GRUPPO ACEA S.p.A.
PRESIDENZA

- 9 OTT. 2017

PROT. N° 368611/P

Spett.le

Città Metropolitana di Roma Capitale

protocollo@pec.cittametropolitanaroma.gov.it

segreteria sindaco@cittametropolitanaroma.gov.it

Segreteria Tecnico Operativa
ATO2 Lazio Centrale-Roma

OGGETTO: richiesta approfondimento cespite codice WBS: "AAT2-IRN01-000S1018.25" per la predisposizione del Consuntivo degli investimenti anno 2016

Si riscontra la vostra nota di pari oggetto prot. 349-17 per rappresentarVi quanto segue.

Acea S.p.A. (di seguito, anche "Acea"), in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Nicola Cinotti del 23.01.2012, Rep. N. 139186, Racc. N. 53783, risultava unica ed esclusiva proprietaria dell'intero immobile sito in Piazzale Ostiense (Roma) e del locale autorimessa a totale asservimento del predetto immobile (nel seguito, complessivamente, l' "Immobile").

Il complesso immobiliare è costituito da un fabbricato principale di dieci piani fuori terra ed un piano entro terra, da un'autorimessa interrata limitrofa ed aree esterne, entrambi pertinenziali, per una superficie lorda complessiva ragguagliata pari a mq. 31.059, di cui solo una quota pari al 44,50% occupata effettivamente da Acea e la restante quota pari al 55,50% da società controllate da Acea in virtù di apposite regolamentazioni contenute nei contratti di servizio ed aventi ad oggetto la regolamentazione della fruizione degli spazi dell'Immobile da esse effettivamente occupati.

Nello specifico, con riferimento al 55,50% degli spazi di cui fruiscono le società del Gruppo, sulla base di una ricognizione effettuata dalla competente struttura di Acea, è emerso che l'Immobile, era (ed è) occupato da Acea ATO 2 S.p.A. per una quota pari al 28,90%.

Acea ATO2 S.p.A. ha avviato, negli ultimi anni, un profondo processo di cambiamento di natura, tra l'altro, organizzativa volto a migliorare i servizi dalla medesima offerti anche in ottica di potenziamento, integrazione e razionalizzazione delle proprie strutture operative.

Il Piano Industriale di Gruppo 2016-2020, approvato dal Consiglio di Amministrazione di ACEA SpA – soggetto che, come noto, su Acea ATO 2 S.p.A. esercita attività di direzione e coordinamento – dell'11.03.2016, ha previsto la vendita dell'Immobile a favore delle società controllate, tra cui Acea ATO2 S.p.A. stessa, fruitrice degli spazi dell'Immobile strumentali alla propria attività.

Al fine dunque di dotarsi – con carattere di stabilità – delle necessarie sedi operative strumentali ed indispensabili allo svolgimento della propria attività, Acea ATO2 S.p.A. ha manifestato ad Acea il proprio interesse ad acquisire una quota indivisa dell'Immobile corrispondente alla percentuale effettivamente ad oggi occupata dalla medesima, e quindi pari al 28,90% dell'Immobile.

A tal fine, Acea ha conferito incarico ad un professionista esperto in stime e valutazioni immobiliari, indipendente rispetto alle società coinvolte nell'eventuale compravendita, al fine di individuare il valore di mercato dell'Immobile.

L'esito di tale incarico è una perizia estimativa dell'Immobile sulla base di una stima storica, partendo dal valore a cui Acea acquistò l'Immobile nel gennaio 2012, tenendo tuttavia conto (i) dell'andamento dei prezzi del mercato immobiliare degli ultimi anni, (ii) della maggiore vetustà della costruzione nonché (iii) delle migliorie apportate negli anni da Acea.

Ad esito dell'esame del professionista incaricato, la perizia – allegata alla presente - ha definito un valore complessivo dell'Immobile pari ad Euro 117.000.000,00 (di seguito, anche il "Prezzo");

Acea quindi, anche al fine di favorire il percorso intrapreso da Acea ATO2 S.p.A. di potenziamento delle proprie strutture operative, è risultata interessata a dar seguito alla richiesta di Acea ATO2 S.p.A. di cessione in proprietà delle quote dell'Immobile effettivamente dalla medesima occupate, giacché – come sopra evidenziato – Acea occupa solo parte dell'Immobile.

Sulla base della perizia estimativa rilasciata dal professionista incaricato, al fine di stabilire il corrispettivo per la vendita ad Acea ATO2 è stato preso a riferimento il Prezzo ed applicato al medesimo la percentuale effettivamente occupata da Acea ATO 2 (28,90%), ottenendo il corrispettivo di compravendita nella misura pari ad Euro 33.813.613,00 oltre agli oneri ed alle imposte previste per Legge.

L'operazione rappresenta un'operazione con parti correlate ai sensi dell'art. 2391 bis del codice civile e di quanto dettato dalla Procedura per le operazioni con parti correlate adottato da ACEA ai sensi dell'articolo 4 del Regolamento CONSOB n. 17221 del 12 marzo 2010 e ss.mm.ii. (di seguito, anche la "Procedura") e, pertanto, Acea ha provveduto ad ottemperare a quanto ivi previsto.

Ai sensi dell'art. 4, punti 2 e 3, della Procedura, con Determinazione n. 143 del 6 dicembre 2016, sulla base di quanto esposto nella scheda OPC predisposta dalla Funzione proponente, la Funzione Affari Legali e Societari di Acea si è espressa circa la esclusione dell'operazione dall'ambito di applicazione della procedura OPC ai sensi dell'art. 9, punto 2 lett. a) e b) essendo conclusa da Acea a condizioni equivalenti a quelle di mercato nonché non sussistendo interessi significativi di altre società parti correlate ad Acea.

Confidando di avere fornito i chiarimenti richiesti e nel rimanere a disposizione per quant'altro possa occorrere, è gradita l'occasione per porgere i più cordiali saluti.

Il Presidente

Paolo Saccani



Segreteria Tecnico Operativa
ATO2 Lazio Centrale-Roma



Oggetto: Stima di un complesso immobiliare sito nel centro di Roma in Piazzale Ostiense n.2 attuale sede dell'Acea Spa

Quesito di stima

In data 05.11.2016 è stato conferito incarico al Geom. Gianfranco Sili con studio in Palestrina Via Eliano n. 38, di redigere la presente stima del complesso immobiliare in oggetto in quanto soggetto prossimo ad una compravendita immobiliare.

Tale incarico è stato conferito dalla Dott.ssa Simonetta Militerno, in qualità di responsabile Patrimonio Acea.

Per accordo tra le parti, l'immobile dovrà essere valutato in base a una stima storica, a partire dal valore di compravendita relativo ad una precedente cessione del medesimo complesso immobiliare avvenuto in data 23 gennaio 2012.

In base all'accordo, la stima dovrà tenere conto della maggiore vetustà della costruzione e dell'andamento tra i due periodi storici di riferimento (gennaio 2012 – novembre 2016). E delle migliorie apportate.

Descrizione dell'oggetto di stima

Complesso immobiliare composto da:

- piano seminterrato destinato ad archivi morti, magazzini, bar e ristorante aziendale, locali tecnici, laboratori e garage con posti auto per i dirigenti dell'azienda;
- piano terra adibito a uffici, cassa, salone aperto al pubblico, asilo nido aziendale, accoglienza;
- piani 1°,2°3°,4°,5°,6°,7°,8°,9° (piano attico) adibiti ad uffici.

Il complesso immobiliare è ubicato tra Via delle Cave Ardeatine, Viale Marco Polo e Piazzale Ostiense.

Posto di fronte alla stazione Piramide della metro B e a pochi passi dalla stazione ferroviaria Roma-Ostiense, fa parte del quartiere Ostiense e ricade nel 1° Municipio di Roma Capitale.

Posto a ridosso delle mura serviane e nei pressi di Porta San Paolo e della Piramide di Caio Cestio.

Motivo della stima

Conoscere il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima in quanto soggetto a compravendita.

PREMESSA

Cenni storici

Il rapido sviluppo demografico della città di Roma degli anni 60 aveva portato il numero dei suoi abitanti dalle 480.000 unità presenti nel 1900 a circa 1.800.000 nel 1956 e che faceva prevedere il raggiungimento dei 4 milioni prima della fine del secolo, ha avuto, come logica conseguenza, la necessità di adeguare i pubblici servizi alle richieste sempre crescenti di una popolazione in continuo aumento.

Anche l'Acea, che iniziò la sua attività nel 1912, aveva un rapidissimo sviluppo connesso naturalmente con il rapido accrescimento della popolazione; dai 280.000 Kwh annui, distribuiti nel 1912, si era passati a oltre 600 milioni di Kwh nel 1955. Per di più nel 1938, l'Acea assunse anche la distribuzione dell'acqua potabile in vaste zone della città.

Si imponeva già da anni, la soluzione del problema della sede degli uffici dell'Acea, risultando inadeguata la modesta sede di Via Milano.

Nel 1938 fu assegnata un'area in Via degli Zucchelli, in prossimità della Via del Tritone, destinata alla costruzione della Nuova Sede Acea, i momenti particolarmente difficili della guerra e del dopoguerra

costrinsero tuttavia i competenti organi a differire nel tempo la costruzione del nuovo fabbricato, inducendoli a ripiegare su soluzioni provvisorie che, seppure hanno permesso alle varie unità lavoratrici di esplicare la propria attività, hanno comportato per l'Azienda stessa una non indifferente complicazione nel funzionamento dei vari reparti, con notevoli perdite di tempo e conseguente aumento delle spese di esercizio.

L'aumento del personale dipendente, accentuatosi sempre più nel tempo, ha portato negli anni 60 l'Acea ad avere circa il 60% del personale allora dipendente, distaccato dalla sede centrale di Via Milano.

Ripreso quindi il problema con l'intento di risolverlo integralmente, onde assicurare al complesso aziendale una capacità di funzionamento più organico ed un maggior rendimento, fu decisa una sostanziale variazione nell'ubicazione del nuovo edificio, sia per l'insufficienza dell'area precedentemente destinata, sia in vista del decentramento dei pubblici uffici studiato dai competenti organi capitolini per isolare il centro storico della città dalle nuove zone, sia residenziali che industriali.

Fu allora che venne scelta l'area per la nuova sede degli uffici dell'Acea, oggetto di questa perizia.

L'area stava in prossimità della Piramide Cestia, nella zona delimitata da Piazzale Ostiense, Viale Marco Polo, Viale delle Cave Ardeatine ed il complesso delle case per i dipendenti del Comune di Roma. Tale zona, pur rispondendo ai requisiti richiesti in funzione del voluto decentramento, data la sua particolare ubicazione e lo stato dei pubblici servizi di trasporto urbano, risultava facilmente raggiungibile sia dalla massa impiegatizia sia dal pubblico degli utenti.

Criteri informativi del progetto licenza n. 2850 del 1956

Il progetto era stato realizzato dagli uffici tecnici dell'Acea, in quanto i problemi connessi con un razionale funzionamento dei vari reparti, delle sezioni, dei servizi in cui si articolava tale complesso organismo presupponeva, per una razionale soluzione, una approfondita conoscenza ed uno studio severo, quali potevano scaturire soltanto da una lunga esperienza maturata in seno all'Azienda.

Attraverso l'ufficio statistica dell'Acea ed attraverso i singoli servizi era stato eseguito un accurato lavoro di rilievo dell'organizzazione e delle esigenze di ciascun servizio onde studiare, in relazione alle attività delle singole unità lavoratrici e ai mutui rapporti tra le medesime, uno schema funzionale capace di assicurare un razionale funzionamento dei vari settori.

I criteri fondamentali, assunti all'epoca, per lo studio sono stati i seguenti:

- 1) urbanisticamente il nuovo fabbricato si doveva inserire nell'area ad esso destinata, in modo tale da non alterare né il carattere della piazza né lo sviluppo del traffico;
- 2) architettonicamente i prospetti dovevano tradurre, all'esterno, quelle che sono le necessità funzionali degli interni;
- 3) da un punto di vista funzionale la distribuzione interna doveva facilitare i contatti tra le varie unità che avevano rapporti di lavoro;
- 4) il pubblico utente si doveva poter muovere agevolmente nelle aree ad esso riservate, con semplicità di itinerari, facilità di accesso agli sportelli, rapidità nello svolgimento delle varie pratiche senza che questo creasse affollamenti dannosi ed inutili perditempi;
- 5) il personale addetto ai vari servizi doveva poter disporre di ambienti comodi, razionali, bene illuminati ed areati, in modo da creare le migliori condizioni ambientali per un elevato rendimento delle prestazioni;
- 6) i servizi dovevano risultare sufficientemente dimensionati, razionalmente disposti, particolarmente attrezzati.

Dal punto di vista urbanistico ed architettonico, la nuova sede degli uffici Acea si inseriva nella zona del Piazzale Ostiense, in prossimità delle mura serviane e della PIRAMIDE Cestia, con la sua massa

sviluppata orizzontalmente, con un carattere prettamente moderno, per quei tempi, stilizzato, ma pur tradizionale nell'impostazione.

Come sistemazione esterna, nel progetto si era cercato di riservare la maggior superficie possibile a verde e piante d'alto fusto, onde costituire, davanti a questo grande complesso, un polmone di ossigeno ed una zona di isolamento. Ed è stata scelta l'area posta tra l'ubicazione dell'erigendo fabbricato e Piazzale Ostiense.

Per quanto riguarda la distribuzione interna ci si era attenuti ai seguenti criteri:

- a) concentrare nell'incrocio dei quattro assi tutti i servizi comuni ai vari uffici nello stesso piano (ascensori, gabinetti, servizio uscieri, servizi controllo, caverterie illuminazione, telefono, impianto riscaldamento ecc) in modo da realizzare la massima ragionabilità di impiego ed una notevole economia nel costo delle installazioni;
- b) sviluppare in orizzontale le varie unità di lavoro aventi rapporti di dipendenza tra di loro (servizio, gruppo di sezioni, gruppo di reparti). In particolare per ciascun servizio si era voluto realizzare uno sviluppo a pianta centrale, ponendo i dirigenti del servizio stesso nel baricentro funzionale del piano (lato verso il piazzale Ostiense); le stanze di detti dirigenti erano state dimensionate con maggior larghezza rispetto alle altre e collocate presso gli ambienti di rappresentanza ove si prevedevano riunioni;
- c) costruire cellule autosufficienti in relazione a determinate funzioni (capi sezioni, capi reparto, reparti);
- d) ravvicinare verticalmente i servizi che normalmente avevano frequenti rapporti di lavoro;
- e) prevedere una certa elasticità nell'utilizzazione degli ambienti in funzione degli sviluppi dell'azienda nel tempo. A tale scopo era prevista l'adozione di pareti spostabili, e l'eventuale (poi diventata realtà) costruzione di una quinta ala nella parte posteriore del fabbricato.

Distribuzione dei servizi

Per la distribuzione dei servizi era stato previsto:

Piano scantinato: riservato agli archivi morti, ai vari magazzini dell'allora servizio VII, alla cabina di trasformazione, centrale termica, ai laboratori degli allora servizi II, III e VII.

Piano terreno: riservato ai seguenti ambienti:

- ingresso dirigenti;
- smistamento e controllo funzionari in visita all'Acea;
- ingresso impiegati (lati Viale Marco Polo e Viale delle Cave Ardeatine);
- controllo impiegati;
- salone del pubblico (elettricità ed acque);
- cassa.

Dal piano primo al nono riservato ai vari servizi.

Segreteria Tecnico Operativa
ATO2 Lazio Centrale-Roma



Cenni storici al progetto

In data 2 luglio 1956 l'Acea ha presentato ai competenti uffici del Comune di Roma, il progetto per la costruzione del fabbricato della nuova sede aziendale, da erigersi in Piazzale Ostiense. Su conforme parere della Commissione Edilizia, espresso nella seduta del 31 luglio 1956, detto progetto è stato approvato e, in data 29 novembre 1956, è stata rilasciata regolare licenza di costruzione n. 2850 del 1956. In calce a detta licenza erano riportate particolari norme dell'ufficio di igiene e dei VV.FF., da tenere presenti in sede di progettazione esecutiva.

In tale sede, peraltro, l'Acea aveva ritenuto opportuno, data l'importanza dell'opera, avvalersi della consulenza di una commissione composta dal Prof. Ing. Valle, dal Prof. Arch. Guidi e dal Prof. Arch. Lugli.

In seguito all'esame critico degli elaborati di massima in precedenza presentati alle competenti autorità comunali, la Direzione dell'Acea e la Commissione dei Consulenti, hanno ritenuto opportuno apportare alcune varianti al progetto precedentemente approvato dal Comune di Roma, varianti suggerite da un ulteriore più approfondito studio delle esigenze funzionali ed architettoniche del nuovo edificio e che sono qui di seguito illustrate.

Descrizione delle varianti

Le varianti sostanziali apportate al primitivo progetto sono:

- a) *Abolizione del piano scantinato (il progetto n. 2850/56 in origine prevedeva 2 piani interrati: un piano cantinato e un piano seminterrato)*

Tenendo presente quanto prescritto dall'ufficio di igiene in merito alla quota di sicurezza del Tevere, ed essendo risultato, in fase di sondaggio, che le escursioni della falda avrebbero interessato in parte il volume dello scantinato, si era ritenuto conveniente abolire il piano scantinato medesimo, sia per non eseguire opere di costo assai elevato, sia per realizzare strutture assolutamente stagne;

- b) *Spostamento del salone del pubblico*

Il salone del pubblico, ubicato nel primo progetto (licenza n.2850/56) nell'interno del fabbricato, risultava inadatto a risolvere tutti i delicati problemi connessi all'afflusso celere ed ordinato degli utenti.

La sua disposizione planimetrica, inoltre, mal si adattava ad un rapido sfollamento del pubblico presente nel salone in quanto, data la particolare pianta del fabbricato, il salone stesso risultava strozzato proprio in corrispondenza delle entrate; ad aggravare la situazione si sarebbero determinate, facendo affluire il pubblico nella zona centrale del fabbricato, delle pericolose interferenze tra il pubblico medesimo ed il personale dipendente dell'Acea. Si era ritenuto quindi più razionale, poter disporre di un corpo di fabbrica completamente distaccato dal fabbricato principale, ove gli utenti potessero accedere direttamente dalla pubblica via, senza essere disturbati dal normale traffico degli uffici.

Lo spostamento del salone del pubblico all'esterno del fabbricato risolveva, inoltre, altri importanti problemi e segnatamente: quello della illuminazione e ventilazione diretta di tutta la zona centrale del piano seminterrato; quello di un più adeguato dimensionamento del blocco scale ed ascensori. Deciso lo spostamento del salone del pubblico all'esterno dell'edificio, si era ritenuto opportuno ubicarlo sul fronte di Via delle Cave Ardeatine, differenziandolo notevolmente dal fabbricato uffici, oltre che come volume, anche come struttura; infatti, il salone del pubblico verrà interamente costruito in struttura metallica, con montanti in ferro incernierati al piede ed alla sommità, ad un interasse di mt 2,10. La copertura è stata anch'essa realizzata in ferro, costruita da una serie di tralicci ad uniforme resistenza, ed un doppio solaio metallico, nell'interno del quale sono stati sistemati gli impianti (illuminazione, aria condizionata). Le pareti perimetrali sono state realizzate con ampie vetrate, in modo che l'interno dell'ambiente risultasse luminoso e visibile dall'esterno .

- c) *Aumento della lunghezza del fronte sul Piazzale Ostiense*

Il piano particolareggiato della zona prevedeva un marciapiede di soli mt 6,50 sul Viale delle Cave Ardeatine, come risultava dalle planimetrie del Piano Regolatore; si era reso possibile, pertanto, avanzare il prospetto sul Viale Cave Ardeatine di circa mt 7,00, con conseguente aumento della lunghezza del fronte sul Piazzale Ostiense, realizzando quindi, un migliore rapporto architettonico nella facciata principale dell'edificio.

- d) *Installazione di un impianto di condizionamento integrale dell'aria*

In sede di progettazione esecutiva, fu prevista l'installazione di un impianto di condizionamento dell'aria. Considerando che l'installazione di detto impianto avrebbe permesso la massima utilizzazione dei volumi disponibili limitando l'altezza dei piani (mt 3,30 da pavimento a pavimento), hanno consigliato l'adozione di un impianto di condizionamento integrale.

In particolare, tutti i locali dei servizi igienici e quindi anche quelli del seminterrato che non godono di ventilazione diretta, furono dotati di un impianto di estrazione dell'aria, che assicurava un ricambio di oltre 10 volumi/ambiente/ora. Gli elettroventilatori di aspirazione, ubicati sulle coperture del fabbricato, furono alimentati da una linea preferenziale, onde assicurarne il funzionamento anche in caso di interruzione dell'energia elettrica.

e) Aumento del numero degli impianti di sollevamento

In sede di progettazione esecutiva, inoltre, sono stati eseguiti dei calcoli atti a determinare con esattezza i tempi di affollamento e sfollamento del fabbricato. Tali calcoli consigliarono di aumentare il numero degli impianti di sollevamento da otto, come previsto nel primo progetto, a dieci.

Tale variante, per quanto riguardava l'impostazione volumetrica, rispetto al primo progetto presentato ed approvato dai competenti uffici del Comune di Roma, la stessa rimaneva invariata, invece si differenziava sensibilmente per quanto riguardava l'aspetto architettonico.

I nuovi materiali scelti per le facciate erano:

- cemento martellinato per le profilature verticali di chiusura dei vani delle canalizzazioni dell'impianto di condizionamento;
- travertino levigato per il rivestimento dei parapetti;
- petit-granit nero del Belgio per le soglie in marmo sui marcapiani;
- lega leggera anodizzata al colore naturale per gli infissi a saliscendi;
- travertino levigato con lastre montate a cortina, per le testate dei vari corpi di fabbrica.

Dati caratteristici del fabbricato

I dati caratteristici del fabbricato, che hanno subito qualche variante rispetto al primo progetto sono:

Superficie disponibile	mq 7.000
Superficie fabbricato principale	mq 2.800
Superficie fabbricati bassi	mq 2.500
Volume complessivo	mc 126.000
Superficie riservata agli uffici	mq 15.200
Superficie riservata ai servizi igienici	mq 1.900
Superficie riservata ai magazzini e laboratori	mq 2.600
Superficie riservata alla centrale condizionamento, parcheggio furgoni ecc	mq 1.800

Conclusioni del progetto di variante

Il progetto di variante, studiato ed elaborato dagli uffici tecnici dell'Acea con la consulenza di cui si è detto, rappresentava, rispetto al primo progetto, un miglioramento di carattere sia funzionale che estetico; le prescrizioni riportate in calce alla licenza di costruzione, sono state tenute presenti nella redazione del nuovo progetto, che risultava pertanto pienamente conforme a quanto stabilito dall'allora vigente Regolamento Edilizio ed a quanto esplicitamente espresso dalla Commissione Edilizia, in sede di esame.

Imbocco in Fogna e allaccio alle utenze

In data 10.08.1961 con licenza n. 281886 e licenza n. 28012 del 04.01.1962 è stata autorizzata apertura cavi per l'imbocco in fogna del fabbricato.

In data 05.09.1961 con licenza di apertura cavi n. 1485 e n. 1867 veniva autorizzato l'allaccio alle utenze.

Fine lavori e consegna fabbricato

Con primo verbale di ultimazione lavori del 21.02.1960 e successivo verbale del 30.11.1962 veniva ufficializzata la chiusura del cantiere di costruzione della nuova sede di Acea.

Sanatorie edilizie

1) Sanatoria Legge 47/85

In data 01.04.1986 con prot. 73049 veniva presentata domanda di concessione edilizie in sanatoria ai sensi del capo IV legge 47/85.

Descrizione della costruzione all'epoca dell'abuso

La nuova sede Acea sorgeva su un terreno di circa 7.000 mq di superficie ed era composta da n. 6 corpi di fabbrica dei quali 5 eseguiti con struttura in cemento armato ed uno adibito a salone per il pubblico con struttura in acciaio.

I corpi A,B,C,D erano della stessa altezza e cioè:

un piano seminterrato, un piano terreno, 8 piani tipo + attico, mentre il corpo E (corpo di collegamento) era costruito dal seminterrato terreno più tre piani in elevazione.

Le coperture di tutti i corpi erano a terrazzo.

A questi corpi di fabbrica si aggiungeva il salone del pubblico a due piani con struttura in acciaio.

Le altezze dei piani adibiti ad uffici erano di ml 3,30 da pavimenti a soffitto.

Il fabbricato sulle strutture portanti aveva i rivestimenti esterni in travertino e all'interno a vista.

Gli infissi erano in metallo, i pavimenti in linoleum e i controsoffitti in pannelli di alluminio plastificato.

Consistenza

La differenza tra la superficie di progetto approvato e lo stato di fatto al momento della presentazione della domanda di sanatoria è stata quantificata in 4.573,20 mq per un volume di mc 38.031.

Tali superfici in eccedenza, che evidenziavano l'abuso per ampliamento, si riscontravano in tutti i piani a partire dal piano interrato fino al piano nono (attico).

Ad oggi non è stata ancora rilasciata la concessione edilizia in sanatoria.

2) Sanatoria Legge 724/94

2.1) Domanda di sanatoria edilizia prot. n. 40406/95

In data 27.02.1995 con protocollo n. 40406 veniva presentata domanda di sanatoria edilizia al Comune di Roma per opere eseguite in difformità al progetto licenza n. 2850/56 e successiva variante e alla domanda di sanatoria legge 47/85 prot. 73049/86 per una superficie di mq 276 in tipologia 1 e segnatamente:

- A. Compartimentazione ai piani 2-3-4-5-6-7 tra il corpo scale, lo sbarco degli ascensori e i corridoi interni. L'esecuzione di tali interventi hanno comportato ai piani elencati la realizzazione di due vani, adibiti ad uffici, di superficie pari a mq. 32 (h piano mt 3,00);
- B. Al piano 9 in fase di ristrutturazione dell'ala esterna la parete longitudinale è stata spostata verso l'esterno di 0,80 mt per una lunghezza di mt 54,60 pari a una maggiore superficie di mq 43,60 (h piano mt 2,80).
- C. La testata della stessa ala è stata ampliata di una superficie pari a mq 8,00;
- D. Nella zona di disimpegno dell'ala esterna è stato realizzato un vano ad uso ufficio di superficie pari a mq 32,00 (h piano mt 2,80).

Complessivamente nel fabbricato è stata ricavata una maggiore superficie utile pari a mq 275,60. Tale abuso non superava il 30% della volumetria originaria realizzata e di cui è stato richiesto il condono ai sensi della legge 47/85 (prot. n. 73049/86).

La destinazione d'uso dei locali ampliati era: uffici aziendali.

Le opere abusive erano state ultimate, ai sensi dell'art. 31 L.47/85, in data 1992.

Ad oggi non risulta rilasciata la concessione edilizia in sanatoria.

2.2) Domanda di sanatoria edilizia prot. n. 40422/95

In data 27.02.1995 veniva presentata presso il Comune di Roma domanda di concessione edilizia in sanatoria con prot. 40422 per una superficie di 290 mq in tipologia 4 (ristrutturazione) per avvenuto cambio d'uso, senza la prescritta autorizzazione edilizia, di una parte del piano seminterrato e segnatamente:

adeguamento funzionale del piano seminterrato realizzando una zona bar e ristori aziendale, distribuita su zone ad altezza variabile per complessivi mq 290, modificandone di fatto la destinazione precedente di magazzino.

L'opera abusiva è stata ultimata, ai sensi dell'art. 31 L.47/85, in data 1992.

Ad oggi non risulta rilasciata la concessione edilizia in sanatoria.

Dati urbanistici dell'autorimessa

L'autorimessa è stata realizzata in forza delle concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Roma in data 03.09.1992 n. 792/C (prot. N. 6022/89) ed in data 31.03.1995 n. 224/C (prot. N. 44442/93).

La regolarizzazione della passerella di collegamento dell'asilo al giardino pensile del solaio di copertura dell'autorimessa è stata presentata DIA Municipio I in data 21.06.2005 prot. 42991.

Per la stessa è stata rilasciata dal Comando provinciale dei Vigili del fuoco di Roma in data 21.12.2008 Certificato di Prevenzione Incendio prot. 44244 fasc.n. 27268.

In data 06.07.2009 è stata presentata al Dipartimento IX Politiche di attuazione degli strumenti urbanistici in data richiesta di rilascio di Certificato di abitabilità con prot. 45080.

Autorizzazioni successive alla presentazione delle sanatorie edilizie

1. DIA prot. 42991 del 21.06.2005 avente per oggetto la realizzazione di un asilo nido aziendale e la sistemazione della relativa area esterna;
2. DIA prot. 63177 del 13.09.2005 avente per oggetto la manutenzione delle facciate in travertino;
3. DIA prot. 90790 del 21.11.2006 avente per oggetto interventi di manutenzione dei locali siti al 9° piano e segnatamente:
 - demolizione e/o rimozione di tramezzi in muratura, di tutti gli infissi interni/esterni, degli apparecchi igienico-sanitari, degli impianti elettrico e idrico-sanitario, dei controsoffitti, etc;
 - demolizione e/o rimozione di pavimenti e rivestimenti;
 - realizzazione di tramezzature interne;
 - rifacimento intonaci;
 - realizzazione di controsoffittature e posa corpi illuminanti;
 - tinteggiature;
 - posa in opera infissi interni/esterni e di porte REI;
 - realizzazione di impianti tecnologici, con adeguamento a vigenti normative tecniche e di sicurezza;
 - realizzazione di impianti idrico sanitario;

- realizzazione di impianto di climatizzazione e/o adeguamento di impianto d'estrazione aria.
- 4. DIA prot. 63823 del 31.07.2007 avente per oggetto l'adeguamento alle norme antincendio e opere di manutenzione edile;
- 5. DIA prot. 91794 e 91801 del 05.12.2008 aventi per oggetto la sostituzione degli infissi esterni ed adeguamento alle norme;
- 6. DIA prot. 58510 del 30.07.2009 riguardante interventi di manutenzione straordinaria al piano 5° corpo D, al piano 6° corpi A,C,D, al piano 7° corpo D e segnatamente:
 - demolizione di parte delle tramezzature e la rimozione delle pareti mobili divisorie all'interno delle zone ufficio esistenti;
 - rimozione integrale della vecchia pavimentazione e del vecchio controsoffitto;
 - smaltimento dei vecchi impianti elettrici, trasmissione dati, trattamento aria e condizionamento;
 - realizzazione di nuove tramezzature e pareti mobili divisorie con l'apertura di nuovi vani porta di accesso ai diversi ambienti;
 - costituzione di nuove partizioni realizzate in muratura;
 - realizzazione di nuova pavimentazione;
 - realizzazione nuovo controsoffitto;
 - rifacimento dei servizi igienici al piano 6° corpo A;
 - rivestimento in vetro pareti sbarchi 6° piano corpo A e tinteggiature;
 - nuovi impianti elettrici, trasmissione dati/fonia, trattamento aria e condizionamento.
- 7. CIL prot. 4264 del 17.01.2012 riguardante interventi di manutenzione straordinaria per rifacimento dei bagni;
- 8. CILA prot. 75048 del 30.05.2014 avente come oggetto opere sulla recinzione e sulle prese d'aria;
- 9. Richiesta agibilità prot. 45080 del 06.07.2009.

Dati catastali

Fabbricato da seminterrato a cielo con annesse aree di pertinenza destinate a parcheggio coperto confinate con Piazzale Ostinese, Via delle Cave Ardeatine e Viale Marco Polo, risulta censito all'Agenzia del Territorio di Roma al Foglio 813, come segue:

- P.lla 97 sub 502, p.lla 318 sub 501, p.lla 202, p.lla 203, p.lla 204 zona censuaria 3 – categoria D/8 – rendita catastale € 1.288.850,00 il fabbricato sviluppatosi in undici piani, di cui un piano seminterrato comprensivo di garage e dieci piani fuori terra, avente accesso da Piazzale Ostinese 2, Viale Marco Polo e Viale delle Cave Ardeatine.

Al fine di definire la nuova rendita del D8 (categoria speciale a stima diretta) l'Agenzia del Territorio ha predisposto tre diverse valutazioni per l'individualizzazione del più probabile valore di mercato in condizioni di ordinarietà con riferimento al biennio 1988-1989 (anno di riferimento delle attuali valutazioni dell'intero patrimonio catastale italiano)

- 1) per capitalizzazione dei redditi secondo la fonte Sole 24 Ore: Lire 128.600.000.000
- 2) per comparazione secondo la fonte FIAIP Comune di Roma: Lire 116.530.000.000
- 3) per compravendite da precedenti incarichi svolti dall'ufficio: Lire 125.133.000.000

Il valore medio ottenuto di € 123.421.000.000 pari in cifra tonda ad € 63.750.000,00 con l'applicazione del saggio di fruttuosità del 2% determinando la nuova rendita catastale in € 1.275.000,00.

Rendita così calcolata e trasmessa con prot. 470782 del 18.04.2007 dall'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Roma settore gestione banca dati.

Segreteria Tecnico Operativa
ATO2 Lazio Centrale-Roma



La nuova rendita di € 1.288.850,00 è scaturita per la fusione al fabbricato principale dei garage dei dirigenti.

STIMA

Criterio e procedimento di stima

La stima, come da richiesta della committenza, dovrà svolgersi in base al criterio della comparazione con il prezzo di mercato già definito in una precedente compravendita dello stesso bene oggetto di stima (stima storica).

La stima storica consiste nel valutare un immobile prendendo come riferimento principale una valutazione disponibile dello stesso immobile realizzato in un periodo precedente, correggendo il valore a causa della differenza tra la data a cui si riferisce la compravendita e la data della nuova stima, nonché per altra differenza di condizione dell'immobile.

La formula sintetica è la seguente:

$$V = P * i^s * M$$

dove:

V = valore di stima attuale dell'immobile

P = prezzo dell'immobile relativo alla stima precedente

i = coefficiente correttivo relativo ai fattori di attualizzazione dei dati storici

s = coefficiente di vetustà

M = coefficiente per le migliorie

Valutazione

Il prezzo storico (P) è stato individuato nella precedente perizia effettuata dall'Agenzia del Territorio di Roma per la compravendita dello stesso bene compravenduto tra l'attuale proprietà "Acea Spa" e "Beni stabili gestioni Spa". Il documento di riferimento è la valutazione 12/1T/4018 prot. 1627 del 24.01.2014 rif. Nota del 04.06.2013 prot. 176976-77-78 dell'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Roma Territorio Settore Servizi Tecnici.

Tale stima si riferisce al 23.01.2012 determinando un valore complessivo del compendio allo stato libero ad € 129.748.352,11 che in cifra tonda è stato arrotondato a € 130.000.000,00.

La stima era stata eseguita all'intero complesso immobiliare allo stato di normale manutenzione, con l'identificazione e distribuzione degli spazi interni "libero da qualsiasi vincolo", agibile e fruibile.

La stima è stata eseguita per via diretta sulla base della comparazione con prezzi di vendita riscontrati in zona o in zone limitrofe, relativi a immobili assimilabili per caratteristiche e destinazione d'uso al cespite oggetto di stima.

La scelta della metodologia nell'ambito dei procedimenti comparativi, è stato scelto di adottare il Market Comparison Approach (denominato in seguito MCA) quale modello di riferimento per la determinazione del valore di mercato di un immobile. Il MCA è un procedimento comparativo pluriparametrico, fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno allegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato. Le caratteristiche possono essere:

- quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, etc);
- qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad esempio: scadente – normale – ottimale);
- qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente-non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile (nel caso di caratteristica quantitativa) ovvero il grado con il quale essa è posseduta (nel caso di caratteristica qualitativa) determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo questo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica del cosiddetto "prezzo marginale". Tale prezzo esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa.

Pertanto, ai fini della comparazione, da un lato si ha l'immobile in stima (subject) del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo, e dall'altro un campione omogeneo costruito dagli immobili di confronto (comparables) dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione.

La stima fu riferita a n. 8 immobili oggetto di precedenti stime da parte dell'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate.

Il valore P venne assunto in:

P= € 130.000.000,00 riferita a Gennaio 2012

Attualizzazione del prezzo storico

Al fine di verificare l'andamento del mercato immobiliare del 1° semestre 2012 al 2° semestre 2016 si è preso a base il listino ufficiale della borsa immobiliare di Roma "B.I.R." relativamente ai due semestri oggetto di confronto.

Il listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma è il risultato delle attività di indagine e di rilevamento dei prezzi riscontrati sul mercato immobiliare, effettuate ai fini della formazione delle quotazioni immobiliari correnti nell'area "Metropolitana di Roma Capitale".

Le rilevazioni costituiscono un riferimento istituzionale previsto dall'Ordinamento delle Camere di Commercio e dai Regolamenti sui Mercati.

Il listino riporta i valori al metro quadrato commerciale, sia per le compravendite che per le locazioni.

La zona cui ricade l'immobile è la zona Q10 (Ostiense). Ricadendo l'immobile ai confini di altre zone più pregiate si è ritenuto di omogeneizzare i dati con altre zone confinanti: zona R20 (Testaccio) e zona R21 (San Saba).

La destinazione di riferimento è: terziario/Commerciale e per una maggiore precisione del dato si è voluta verificare anche la destinazione uffici.

Di seguito viene riportato lo schema di calcolo eseguito per identificare i due periodi di stima posti a confronto.

Le tre zone limitrofe di riferimento nel 2° semestre 2016 parametravano un prezzo medio arrotondato di:

€ 3533,33 relativamente alla destinazione terziario commerciale

€ 3733,33 relativamente alla destinazione uffici

Le stesse tre zone di riferite al 1° semestre 2012 parametravano un prezzo medio arrotondato di:

€ 3958,33 relativamente alla destinazione terziario commerciale

€ 4283,33 relativamente alla destinazione uffici

La stima di riferimento dell'Agenzia delle Entrate riportava al 23 gennaio 2012

€ 4177,48 x 31059 mq (superficie ragguagliata) = € 129.748.352,11 arrotondato a € 130.000.000,00

Il prezzo unitario utilizzato risulta essere ricompreso tra i due prezzi (destinazione terziario commerciale e destinazione uffici) del 1° semestre 2012.

Alla luce di quanto emerge dai dati suddetti si può asseverare che il mercato immobiliare nella zona oggetto di stima ha subito una diminuzione di valore ovvero:

€ 3953,33/€ 3533,33 = 1,11 ovvero 11% riferito alla destinazione terziario commerciale

Segreteria Tecnico Operativa
ATO2 Lazio Centrale-Roma



€ 4283,33/€ 3733,33 = 1,14 ovvero 14% riferito alla destinazione uffici

Nella presente stima verrà preso in considerazione l'11% di percentuale di ribasso del listino immobiliare della zona in base alla destinazione.

Fattore di attualizzazione complessivo $1 - 0,11 = 0,89$

La vetustà dell'immobile (4 anni) può essere valutata intorno al 4% , tenuto conto della corretta e diligente gestione manutentiva.

Coefficiente di deprezzamento: $1 - 0,04 = 0,96$

Le migliorie apportate con il cambio della caldaia e del rifacimento dei servizi igienici dei piani adibiti ad uffici si possono stimare intorno al 5,5%.

Coefficiente migliorie apportate tra le due valutazioni: $1 + 0,055 = 1,055$

Pertanto, il valore in base alla stima storica è il seguente:

130.000.000,00 (prezzo storico – stima Agenzia delle Entrate Gennaio 2012)

x 0,89 (coefficiente di attualizzazione)

x 1,055 (coefficiente per migliorie apportate)

x 0,96 (coefficiente di deperimento)

= € 117.180.960,00 Valore attuale

Arrotondato ad € 117.000.000,00.

Si allegano i due schemi dimostrativi dei calcoli.

Roma lì 14 Dicembre 2016

Geom. Gianfranco Sili



Segreteria Tecnico Operativa
ATO2 Lazio Centrale-Roma

quotazione II sem. 2016 borsino immobiliare (tecnoborsa) destinazione TERZIARIO/COMMERCIALE	minimo	massimo	medio	valore unitario mediato	percentuale rispetto al I sem. 2012
zona Q10 (Ostiense)	€ 2 000.00	€ 3 400.00	€ 2 700.00		1.14
zona R20 (Testaccio)	€ 3 700.00	€ 4 900.00	€ 4 300.00		1.09
zona R21 (S.Saba)	€ 3 000.00	€ 4 200.00	€ 3 600.00		1.14
				€ 3 533.33	1.12
quotazione II sem. 2016 borsino immobiliare (tecnoborsa) destinazione UFFICI	unico		unico	valore unitario mediato	percentuale rispetto al I sem. 2012
zona Q10 (Ostiense)	€ 3 000.00		€ 3 000.00		1.25
zona R20 (Testaccio)	€ 4 100.00		€ 4 100.00		1.10
zona R21 (S.Saba)	€ 4 100.00		€ 4 100.00		1.12
				€ 3 733.33	1.16
quotazione I sem. 2012 borsino immobiliare (tecnoborsa) destinazione TERZIARIO/COMMERCIALE	minimo	massimo	medio	valore unitario mediato	
zona Q10 (Ostiense)	€ 2 300.00	€ 3 850.00	€ 3 075.00		
zona R20 (Testaccio)	€ 4 100.00	€ 5 300.00	€ 4 700.00		
zona R21 (S.Saba)	€ 3 500.00	€ 4 700.00	€ 4 100.00		
				€ 3 958.33	
quotazione I sem. 2012 borsino immobiliare (tecnoborsa) destinazione UFFICI	unico		unico	valore unitario mediato	
zona Q10 (Ostiense)	€ 3 750.00		€ 3 750.00		
zona R20 (Testaccio)	€ 4 500.00		€ 4 500.00		
zona R21 (S.Saba)	€ 4 600.00		€ 4 600.00		
				€ 4 283.33	

confronto tra le due stime

Segreteria Tecnico Operativa
ATO2 Lazio Centrale-Roma



oggetto	valore unitario attribuito dall'agenzia delle entrate	superficie lorda complessiva ragguagliata (parametro della perizia dell'agenzia delle entrate)	prezzo di stima	prezzo di stima arrotondato
valutazione agenzia delle entrate relativo al I sem. 2012	€ 4 177.48	31 059	€ 129 748 352.11	€ 130 000 000.00
valutazione attuale riferita al II sem. 2016	€ 3 754.97	31 059	€ 116 625 600.00	€ 117 000 000.00