

Dott. Andrea Rodolico

Architetto

PERIZIA DI STIMA IMMOBILI – FALLIMENTO N.81/22

a carico di ERES ITALIA s.r.l. - Edilizia Residenziale e Servizi Sostenibili Italia, C.F.02805940588 con sede in Roma Viale delle Milizie 76, Ex Coopedit s.r.l. sede Roma, trasformata in ERES Italia spa con verbale di assemblea straordinaria del 04.05.2005, Atto a rogito notaio Giuliani Giancarlo di Roma del 04.05.2005, rep. n. 68061/13715, registrato a Roma il 15.05.2005, trascritto ad Ancona il 08.05.2006 R.P.N. 7002 RGN 11802 - trascrizione del 01/04/2022 - Registro Particolare 5010 Registro Generale 7691.

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 81 del 17/02/2022

Atto giudiziario – sentenza dichiarativa di fallimento

Giudice Delegato: Dott. Fabio Miccio

Curatore: Dott. Luca Belleggi

INTRODUZIONE

Nell'ambito della procedura fallimentare presso il Tribunale civile di Roma rep.n.81, del 17.02.2022, a carico della soc. ERES ITALIA srl, il sottoscritto Arch. Andrea Rodolico, con studio in via delle Cannelle 11, Montefiascone(VT) iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della provincia di Viterbo al n. 721, ha ricevuto dal Dott. Luca Belleggi, curatore della procedura fallimentare in epigrafe, l'incarico di procedere alla stima dei beni intestati alla società in epigrafe, costituiti dai seguenti immobili:

Comune di Roma, loc. Acqua Traversa, Via Rocca di Mezzo – Terreno

Sup. catastale: 8.988 mq

Identificazione catastale:

Comune	Foglio	Part.	Qualità	Classe	ha-are-ca	Redd.dom	Redd.Agr.
Roma	224	1525	Ente Urbano	01	8988	€ 0,00	€ 0,00

Comune di Formello, loc. Alboreto, Viale P. Borsellino - Terreno

Sup. catastale: 4030 mq

Identificazione catastale:

Comune	Foglio	Part.	Qualità	Classe	ha-are-ca	Redd.dom	Redd.Agr.
Formello	8	125	Uliveto	03	2190	€ 5,09	€ 2,15
Formello	8	30	Uliveto	02	1840	€ 8,08	€ 3,33

TERRENO IN COMUNE DI ROMA, LOC. "ACQUA TRAVERSA"
VIA ROCCA DI MEZZO, SUPERFICIE CATASTALE: 8.988 MQ

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Identificazione catastale storica

L'area di proprietà della ERES Italia è individuata al C.T. del Comune di Roma al **F° 224, p.IIa 1525** di **mq. 8.988** ha origine dal frazionamento della originaria p.IIa 1494 approvato il 20.05.2004 con n° di prot. 273092:

- 1494_a ora p.IIa 1524 di mq. 6.641, costituisce la corte comune di due edifici residenziali (p.IIe 1495 e 1496)
- 1494_b ora p.IIa 1525 di mq. 8.988 oggetto della presente relazione.

Identificazione catastale attuale

I terreni sono censiti al NCT come di seguito riportato:

Comune	Foglio	Part.	Qualità	Classe	ha-are-ca	Redd.dom	Redd.Agr.
Roma	224	1525	Ente Urbano	01	8988	€ 0,00	€ 0,00

Tabella 1_Risultanze catastali (Nuovo Catasto Terreni) Ufficio Provinciale di Roma



Figura 1_Estratto di mappa catastale (F° 224 part. 1525 - Nuovo Catasto Terreni)

INQUADRAMENTO

Sopralluoghi

Allo scopo di approfondire ed estrapolare elementi valutativi idonei allo scopo, sono state effettuate le seguenti verifiche fisiche e tecnico documentali dallo scrivente Arch. Andrea Rodolico:

- 28.11.2022 visita di sopralluogo sull'area
- 10.01.2023, previo appuntamento, ha effettuato un accesso presso l'Ufficio Urbanistico del Municipio XV per un incontro informativo con il tecnico

Inquadramento territoriale

Il terreno costituito dalla p.lla 1525 del foglio 224 del Comune di Roma di mq 8988 è ubicato a nord ovest del centro abitato del comune di Roma, in località "Acqua Traversa", (Municipio XV) tra Via Cortina D'Ampezzo e Via della Camilluccia.

Situato tra via di Rocca di Mezzo, a nord, e Galleria Giovanni XXIII a sud, confina a nord-ovest e ad ovest con il lotto edificato definito dalla p.lla 1524 e a sud-est con il Fosso dei Frati.

Per gran parte della superficie la forma del lotto è quasi rettangolare; sul lato sud-ovest si estende, con una porzione minore di forma trapezoidale, insinuandosi tra la citata p.lla 1524 e il Fosso dei Frati, fino ad affacciarsi a pochi metri di distanza dall'uscita della Galleria Giovanni XXIII.



Figura 2 _ Vista aerea (<https://www.bing.com/maps/?cc=it>)



Figura 3 _ Vista aerea (<https://www.bing.com/maps/?cc=it>)



Figura 4 _ Vista aerea dell'area in oggetto (<https://www.bing.com/maps/?cc=it>)



Figura 5 _ Vista dall'ingresso carrabile delle palazzine confinanti



Figura 6 _ Vista dall'ingresso carrabile delle palazzine confinanti

DESCRIZIONE E CARATTERIZZAZIONE DEI LUOGHI

L'orografia del luogo risulta collinosa. Considerato il dislivello tra Via Rocca di Mezzo a monte ed il Fosso dei Frati a valle, la giacitura è favorevolmente inclinata verso sud-est in direzione dell'ampia zona verde che ospita gli impianti sportivi dell'Olimpico, il Foro Italico e l'alveo del fiume Tevere. Lungo via Rocca di Mezzo, alle spalle di tale visuale, la zona risulta urbanizzata ed edificata.

Il contesto urbano che insiste al margine del lotto risulta di media densità insediativa, con tessuto novecentesco prevalentemente residenziale di tipo signorile.

La tipologia del costruito è costituita da palazzine di quattro/cinque piani, intervallate da spazi di verde condominiale, costituite da appartamenti con tagli mediamente grandi, ampi terrazzi e con finiture di buon livello. Nel comprensorio risultano presenti sedi di ambasciate e attrezzature sportive di quartiere.

L'infrastruttura viaria esistente rende l'area ben collegata con le porzioni di abitato circostanti e con il centro della città.

Tutta la zona è posta al confine sud della "Riserva Naturale dell'Insugherata". La vicinanza di tale Riserva Naturale, le caratteristiche fisiche e ambientali in precedenza indicate assieme alle tipologie e la qualità edilizia esistenti caratterizzano l'intera area come una delle zone residenziali di maggior pregio di Roma (Fig.2 a Fig. 4)

La discreta consistenza e la sua superficie interamente coperta a verde caratterizzano il terreno oggetto della presente indagine come un'area di apprezzabili caratteristiche ambientali e paesaggistiche, peculiarità che incidono non solo sul valore naturalistico-ambientale ma anche sul riconoscimento economico, non disgiunto dalle qualità e dalle caratteristiche del tessuto urbano circostante.

Alla data del sopralluogo l'area si presenta in stato di semi abbandono, ricoperta da vegetazione spontanea tra le essenze arboree presenti (Fig. 5 e Fig. 6).

CRONOLOGIA DOCUMENTALE

Dalla documentazione disponibile agli atti, fornita dal curatore, relativa al terreno oggetto di indagine, è stato possibile ricostruire la cronologia di seguito esposta:

1960.02.10

La società "**San Pio - S.r.l.**" è proprietaria come da **atti di acquisto a rogito notaio Alfredo De Martino del 10.02.1960 rep. nn. 5689-5690 e 5691**, del lotto di terreno sito in Roma, località "Acqua Traversa", Via Rocca di Mezzo, della superficie di mq. 16.370, distinto nel N.C.T. al F°224, p.lla 209;

1986.12.01

Domanda di concessione edilizia del 01.12.1986 prot.n.232674 presentata dalla soc "SAN PIO-srl" alla XVI Ripartizione del Comune di Roma, anche **ai sensi dell'art.8 della L. 25.03.1982 n.94**, per la costruzione di **tre** Villini da erigersi sul lotto di terreno in località "Acqua Traversa" Via Rocca di Mezzo di mq. 16370 distinto in Catasto al F° 224 p.lla 209. Trascorsi 90 giorni dalla presentazione dell'istanza, senza alcuna determinazione negativa del Sindaco, **ai sensi dell'art.8 della L. 25.03.1982 n.94** si è avuta la **formazione del silenzio-assenso.**

1987.11.19

Atto d'obbligo del 19.11.1987 a rogito notaio Innocenzo Mulieri rep.n. 10569/2889 di vincolo e di impegno della società "SAN PIO-srl" nei confronti del Comune di Roma, a mantenere le destinazioni del terreno e dei fabbricati da costruire.

1991.04.12

Atto d'obbligo del 12.04.1991 a rogito notaio Pietro Mazza rep.n. 46431 di vincolo e di impegno della società "SAN PIO-srl" nei confronti del Comune di Roma, a mantenere le destinazioni del terreno e dei fabbricati da costruire.

1991.04.30

La società "San Pio - S.r.l." ottiene **concessione edilizia n.643/ST in data 30.04.1991** da parte della Regione Lazio.

1992.03.02

Deliberazione del Consiglio Comunale di Roma n.83 del 2 marzo 1992 "Variante al P.R.G. relativa al territorio dell'Acqua Traversa" in cui viene **"ravvisata la impossibilità urbanistica e giuridica di apportare variazioni sostanziali sulle parti di territorio realizzate ed in corso di realizzazione con concessioni rilasciate da commissari ad acta o dall'Assessore Regionale all'Urbanistica".** Tuttavia, con la delibera di cui sopra, **la concessione edilizia della Regione n.643/ST/91 è stata riconosciuta legittimamente rilasciata ed è stata fatta salva e propria dal Comune di Roma**, con ciò superando il contenzioso in atto e pertanto poter provvedere alla cessione richiesta dalla deliberazione medesima. Viene **fatta salva la possibilità di completare gli edifici con concessioni rilasciate con i poteri sostitutivi**

(**commissari ad acta o Assessore Regionale all'urbanistica**) e la possibilità di cessione al comune - per il tramite di atti d'obbligo - di porzioni di aree non edificate ma relative ed asservite ad edifici comunque autorizzati.

1992.04.08

Il Presidente della Giunta Regionale del Lazio quale Assessore all'Urbanistica ad Interim ORDINA la **sospensione cautelativa della concessione edilizia n.643/ST rilasciata in data 30/4/1991**, alla Soc "San Pio" srl **nell'esercizio dei poteri sostitutivi previsti dalla legge regionale 28 luglio 1978 n.35.**

1992.06.04

Atto d'obbligo a rogito notaio Giovanni Ungari Trasatti rep.12354/5876, a favore del Comune di Roma cf 02438750586, con cui **la soc. "San Pio"** srl, Via Ugo Ogetti n.136, Roma c.f. 03931551000 iscritta al Registro delle Società del Tribunale di Roma al N° 9048/90, **proprietaria** del terreno sito in Comune di Roma, **via Rocca di Mezzo** della superficie di **mq 16.370** distinta catastalmente al **F° 224 p.Ila 209**, sul quale **ha in corso avanzato le costruzioni previste dalla concessione edilizia n.643/ST rilasciata in data 30.04.1991 dalla REGIONE LAZIO**, si impegna a cedere a titolo gratuito al comune di Roma la superficie di **mq 5.500** (cinquemilacinquecento) circa, distinta in catasto al foglio 224, p.Ila 209/p, il tutto così come risulta dalla planimetria allegata a quest'atto sotto la lettera "A", nella quale la superficie da cedersi è individuata con bordo verde, ed **alle condizioni espresse nella deliberazione n.83 del 2 marzo 1992 di cui al punto D) delle premesse.**

Tale atto non è stato trascritto come da dichiarazione dello stesso Conservatore dei RR.II. in quanto trattasi di atto avente natura non reale e come tale non trascrivibile perché non previsto dagli artt. 2543 e seguenti C.C.

1996.10.08

Con atto a rogito del notaio Valeria Morghen di Roma in data 08.10.1996 rep. n. 95847 trascritto il 24.10.1996 al n. 37490 di formalità, la **"SAN PIO srl"** trasferisce, a titolo di permuta, l'area in oggetto a favore della **IDEAL TUR srl** con sede in Roma.

2001.11.05

Con **Tipo mappale del 05/11/2001 n. 7806 .1/2001 in atti dal 05/11/2001 (prot. n. 1022323)** dalla originaria p.Ila 209 (di mq 16370) del F° 24 si perviene alla p.Ila **1494** (di mq 15629).

2002.01.16

Atto di acquisto del 16.01.2002 a rogito ROMANO Mario Enzo notaio, rep.349934 racc.13572, reg. all'A.d.E. Uff. Roma 1 il 29.01.2002, trascr. a RM 1 Il 23.01.2002 al n. 3876 di formalità da parte della COOPEDIL srl con sede in Roma, Via Sabotino n.46, c.f. 05473771003 dalla IDEAL TUR srl con sede in Roma, Via Giuseppe Ferrari n. 35, 03805371006 di un'area in località "Acqua traversa" con accesso da Via Rocca di Mezzo, confinante con Via Rocca di Mezzo, Fosso dei Frati e proprietà del Re o loro aventi causa, individuata al C.T. al **F° n. 224, p.Ila n.209 di m² 16.370 (ha.01, a.63, ca.70)** R.D. € 30,94, R.A. € 16,91 sulla quale in virtù di **concessione edilizia del 30 aprile 1991 n.643/ST** rilasciata dalla Regione Lazio,

Assessorato Urbanistica Assetto del Territorio e Tutela Ambientale, **la Soc. S. Pio ha realizzato n. 3 strutture edilizie in corso di costruzione, indicate nella planimetria allegata sub B come villini n.1 , n.2 e n.3.** Prezzo della vendita € 3.202.032,77 così regolato:

- € 2.840.512,94 per i villini n.1 e n.3 e aree di pertinenza (di cui € 36.151,98 per attrezzature di cantiere)
- € 361.519,83 per il villino n.2 e relativa area di pertinenza (di cui 258.228,45 in caso di accertamento della edificabilità del villino per una volumetria non inferiore a mc 4112,66)

2004.05.19

Frazionamento del 19/05/2004 n. 273092.1/2004 in atti dal 19/05/2004 (prot.n. RM0273092) con cui dalla originaria p.Ila 1494 (di mq 15629) si passa alle:

- 1494/a ora p.Ila 1524 di mq. 6.641, costituisce la corte comune di due edifici residenziali (individuati dalle p.Ile 1495 e 1496)
- **1494/b ora p.Ila 1525 di mq. 8.988** oggetto della presente relazione.

2005.05.04

Con verbale a rogito del dott. Giancarlo Giuliani notaio in Roma rep. 68061 la società **COOPEDIL** srl si è trasformata nella "**ERES ITALIA s.p.a.**", verbale trascritto il 05.05.2006 al n. 33047.

CRONOLOGIA URBANISTICA

La seguente cronologia è stata dedotta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Dipartimento IX del Comune di Roma in data **17/11/2003** ai sensi dell'art.18 della legge 28.02.1985 n.47, relativo alla originaria particella n.209 del foglio 224:

1965.12.16

PRG Comune di Roma approvato con DPR 16.12.1965.

1991.12.12

L'immobile citato risulta compreso nel perimetro della "dichiarazione di notevole interesse pubblico di un'area compresa tra il Fosso dell'Acqua Traversa e Via della Camilluccia nel comune di Roma di cui al decreto 12/12/91 del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali, ai sensi della legge 1497 del 1939.

1997.05.29

La variante al PRG "Piano delle Certezze", adottata dal Consiglio Comunale con deliberazione n° 92 del 29.05.1997, prevede la modifica della destinazione della maggior parte dell'immobile citato, già zona convenzionata a zona M/3 (attrezzature di servizi pubblici di quartiere); tale variante istituisce inoltre sull'immobile il vincolo archeologico o paesistico. La deliberazione n° 92 del 29.05.1997 recepisce la Carta Storica- Archeologica- Monumentale e Paesistica del Suburbio e dell'Agro romano", approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 959 del 18.05.1980 in cui l' immobile citato risulta soggetto ad interesse naturalistico e /o paesistico di tipo areale (macchia e fondovalle).

1998.07.15

il predetto immobile risulta compreso nel perimetro del piano territoriale paesistico n. 15/7 "Veio - Cesano" approvato con legge regionale n°24 del 06.07.1998.

2002.05.17

Deliberazione della Giunta Regionale del 17.05.2002 n.596 relativa a "Comune di Roma, Variante al P. R. G. per il reperimento di aree per servizi e verde pubblico, approvazione". Secondo lo strumento ricade per la maggior parte in zona convenzionata e per la restante minor parte in sede stradale con relativa zona N (verde pubblico) posta in fregio alia medesima

2003.03.20

Secondo le previsioni del "**Nuovo Piano Regolatore della Città di Roma**" adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 33 del 19 e 20 marzo 2003 l'immobile ricade nelle zone definite:

- **Sistemi e regole:** nell'ambito del "**sistema dei servizi e delle infrastrutture**" con destinazione: per la quasi totalità a "**VERDE PUBBLICO E SERVIZI PUBBLICI DI LIVELLO LOCALE**" e per la restante minima parte a strade.

-**Rete ecologica:** l'immobile risulta **marginalmente** interessato da "reticolo idrografico minore (sistema ambientale - acque).

STATUS ATTUALE URBANISTICO

PTPR_ Piano Territoriale Paesistico Regionale

Secondo il PTPR, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, l'area in cui è situata la p.lla 1525 del F° 224 risulta tutelata ai sensi del D.Lgs. 42/2004






Sistema del Paesaggio Naturale	
	Paesaggio Naturale ←
	Paesaggio Naturale di Continuità
	Paesaggio Naturale Agrario

Figura 7 _ PTPR Regione Lazio –TAV.A

Nella **Tavola A - Sistemi ed ambiti del paesaggio** – art.135,143 e 156 D.Lgs. 42/2004. L'area fa parte del **"Paesaggio Naturale"** ed è normata ai sensi dell'art. 22 delle norme PTPR.

Articolo 22 - Paesaggio naturale:

1. Il paesaggio naturale è costituito dalle porzioni di territorio caratterizzate dal maggiore valore di naturalità per la presenza dei beni di interesse naturalistico nonché di specificità geomorfologiche e vegetazionali anche se interessati dal modo d'uso agricolo. Tale paesaggio comprende principalmente le aree nelle quali i beni conservano il carattere naturale o seminaturale in condizione di sostanziale integrità.

2. La tutela è volta alla conservazione dei beni anche mediante l'inibizione di iniziative di trasformazione territoriale pregiudizievoli alla salvaguardia, nonché alla loro valorizzazione nei limiti indicati nelle specifiche modalità di tutela.



Legenda

Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico art. 134 co. I lett. a e art. 136 D.Lgs. 42/2004				
Beni dichiarati		ab058_001	lett. a) e b) beni singoli naturali, geologici, ville, parchi e giardini	art. 8 NTA
		cd058_001	lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche	art. 8 NTA
		cdm058_001	lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località per zone di interesse archeologico	art. 8 NTA
		ab058_001	in riferimento alla lettera dell'art. 136 co. I D.Lgs. 42/2004 058 codice ISTAT della provincia 001 numero progressivo	
Riconoscimento delle aree tutelate per legge art. 134 co. I lett. b) e art. 142 co. I D.Lgs. 42/2004				
		h058_001	f) protezione dei parchi e delle riserve naturali	art. 38
		g058_001	g) protezione delle aree boscate	art. 39 NTA

Figura 8 _ PTPR Regione Lazio–TAV.B

Nella Tavola – B – Beni paesaggistici – art- 134 co.I lett. a), b) e c) D.Lgs. 42/2004

L'area è normata:

- nell'art 136 co.1 lett c) Individuazione degli Immobili e delle aree di notevole interesse pubblico – lett c) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche - normato dall'art.8 delle NTA
- nell'art 142 co.1 lett. f) protezione dei parchi e delle riserve naturali - normato dall'art.38 delle NTA
- nell'art 142 co.1 lett. g) protezione delle aree boscate - normato dall'art.39 delle NTA

Articolo 8 - Beni paesaggistici, articolo 134, comma 1, lettera a):

1. I beni paesaggistici inerenti immobili ed aree sottoposti a vincolo paesaggistico tramite la dichiarazione di notevole interesse pubblico con provvedimento dell'amministrazione competente ai sensi dell'articolo 134, comma 1, lettera a), e dell'articolo 136 del Codice comprendono:

a) le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale o di singolarità geologica o memoria

storica, ivi compresi gli alberi monumentali;

b) le ville, i giardini e i parchi, non tutelati dalle disposizioni della Parte seconda del Codice, che si distinguono per la loro non comune bellezza;

c) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri e nuclei storici;

d) le bellezze panoramiche e così pure i punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda

lo spettacolo di quelle bellezze.

2. Il Piano ha effettuato, ai sensi dell'articolo 22 della legge regionale 24/1998 e ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettera b), del Codice, la ricognizione e la verifica delle perimetrazioni e dei dispositivi dei provvedimenti individuativi dei beni di cui al precedente comma, definitivamente validati nell'ambito delle attività di copianificazione previste nel protocollo d'intesa sottoscritto l'11 dicembre 2013, trasferendo le perimetrazioni dalla cartografia originaria catastale o IGM 1:25.000 allegata al provvedimento sulla CTR 1:10.000 e 1:5.000.

3. I beni di cui al comma 1 sono individuati cartograficamente nelle Tavole B e descritti nei repertori allegati per ciascuno dei cinque ambiti provinciali. Le perimetrazioni contenute nel PTPR, costituiscono, al termine della procedura approvativa, conferma e rettifica dei provvedimenti dei beni paesaggistici di cui all'articolo 134, comma 1, lettera a), del Codice.

4. Per le aree individuate graficamente nella Tavola B oggetto di proposte di provvedimento di dichiarazione di notevole interesse pubblico, avviate ai sensi degli articoli 136 e seguenti del Codice, che alla data di approvazione del PTPR non hanno concluso l'iter di adozione, opera la disciplina prevista dal comma 5 dell'articolo 141 del Codice.

5. I repertori contengono, inoltre, la segnalazione di eventuali provvedimenti giurisdizionali relativi ai beni di cui al comma 1, assunti, ovvero gli estremi delle sentenze passate in giudicato. In tale ultimo caso sono modificate le perimetrazioni delle Tavole B solo ove la graficizzazione risulti possibile e univoca.

6. Ai beni paesaggistici individuati con provvedimento dell'Amministrazione competente non si applica l'esclusione di cui al comma 2 dell'articolo 142 del Codice.

7. Le presenti norme disciplinano le ipotesi in cui può trovare applicazione la previsione dell'articolo 143, comma 4, lettera b), a seguito dell'adeguamento degli strumenti urbanistici al PTPR, individuando nell'allegato S alle norme le aree gravemente compromesse e degradate per le quali se ne propone l'applicazione.

8. Ai beni paesaggistici di cui al comma 1 si applica la disciplina di tutela e di uso degli ambiti di paesaggio di cui al Capo II delle presenti norme, redatta ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettere b), h) ed i), del Codice che costituisce la specifica disciplina intesa ad assicurare la conservazione dei valori espressi dagli aspetti e caratteri peculiari del territorio considerato, ai sensi degli articoli 140, 141 e 141 bis del Codice.

9. Resta ferma la specifica disciplina dettata ai sensi dell'articolo 140, comma 2, del Codice dai provvedimenti emanati successivamente all'adozione del PTPR di cui all'allegato A6 alla Tavola B.

Articolo 38 - Protezione dei parchi e delle riserve naturali:

1. Ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera f), del Codice, sono sottoposti a vincolo paesaggistico i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi.

2. I territori dei parchi e delle riserve sono individuati sulla carta tecnica regionale in scala 1:10.000 che costituisce il riferimento cartografico di base; l'accertamento dell'esatta perimetrazione dei beni di cui al presente articolo spetta all'organo regionale o statale competente in materia ed è comunque riferibile agli atti istitutivi delle aree protette, ai provvedimenti di approvazione dei piani delle aree protette, ai provvedimenti di determinazione delle aree contigue.

3. Nella categoria dei beni paesaggistici di cui al comma 1, di seguito denominata aree naturali protette, sono compresi i parchi e le riserve naturali nazionali nonché i relativi territori di protezione esterna, i parchi, le riserve e i monumenti naturali di cui alla l.r. 29/1997, le relative aree contigue rispettivamente istituiti e definite con provvedimento regionale nonché le aree naturali protette individuate nel piano regionale approvato.

4. Ai beni paesaggistici di cui al comma 1 si applicano sia la disciplina d'uso dei paesaggi, sia le misure di salvaguardia previste negli specifici provvedimenti istitutivi. Queste ultime si applicano fino all'approvazione dei piani delle aree naturali protette, laddove previsti. In caso di contrasto prevale la norma più restrittiva.

5. Ai sensi dell'articolo 145, comma 3, del Codice, per quanto attiene alla tutela del paesaggio le disposizioni del PTPR sono comunque prevalenti sulle disposizioni contenute nei piani delle aree naturali protette.

6. Per quanto attiene alla tutela del paesaggio, i piani delle aree naturali protette si conformano o adeguano alle prescrizioni del PTPR, ai sensi dell'articolo 66, entro due anni dalla sua approvazione.

7. Quale norma di coordinamento di cui all'articolo 145 del Codice, fino all'approvazione dei nuovi piani o delle varianti di adeguamento di cui all'articolo 66 e comunque per un periodo non superiore a due anni dalla data di approvazione del PTPR, per le aree interessate dai piani d'assetto approvati alla data di pubblicazione dell'adozione del PTPR di seguito elencati, si applica la disciplina di tutela contenuta nel relativo piano d'assetto approvato:

a) Parco regionale urbano di Aguzzano – Accordo di programma 09/03/1995 e Ord. Sindaco di Roma n. 277 del 15/05/1995;

b) Parco naturale regionale di Monte Orlando – legge regionale 27/01/1996, n. 49;

c) Parco naturale regionale dei Monti Simbruini - DCR n. 587 del 27/10/1999 e DCR n. 106 dell'08/05/2002;

d) Parco naturale regionale dei Monti Lucretili - DCR n. 612 del 2/02/2000;

e) Parco naturale regionale del Pineto – legge regionale 24/11/1997, n. 43 e DCR n. 672 del 01/03/2000;

f) *Riserva naturale regionale dell'Insugherata - DCR n. 27 del 12/07/2006.*

Articolo 39 - Protezione delle aree boscate:

1. *Ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera g), del Codice, sono sottoposti a vincolo paesistico i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del d.lgs. 18 maggio 2001, n. 227.*

2. *Nella categoria di beni paesistici di cui al comma 1, rientrano i boschi, come definiti al comma 3 e i terreni soggetti a vincolo di rimboschimento ed i territori percorsi o danneggiati dal fuoco.*

3. *Si considerano boschi:*

a) *i terreni di superficie non inferiore a 5.000 metri quadrati coperti da vegetazione forestale arborea e/o*

arbustiva, a qualunque stadio di età, di origine naturale o artificiale, costituente a maturità un soprassuolo continuo con grado di copertura delle chiome non inferiore al 50 per cento;

b) *i castagneti da frutto ...*

c) *gli appezzamenti arborati isolati di qualunque superficie, situati ad una distanza, misurata fra i margini più vicini, non superiore a venti metri dai boschi di cui alla lettera a) e con densità di copertura delle chiome a maturità non inferiore al 20 per cento della superficie boscata.*

4. *Sono esclusi dalla categoria di beni paesistici di cui al comma 1:*

a) *gli impianti di colture legnose di origine esclusivamente artificiale realizzati con finalità produttive;*

b) *le piante sparse, i filari e le fasce alberate, fatta eccezione per quelle che assolvono a funzioni frangivento in comprensori di bonifica o di schermatura igienico-sanitaria nelle pertinenze di insediamenti produttivi o servizi, ovvero situati nelle pertinenze idrauliche nonché quelli di riconosciuto valore storico;*

c) *le piantagioni arboree dei giardini;*

d) *i prati e i pascoli arborati il cui grado di copertura arborea a maturità non superi il cinquanta per cento della loro superficie e sui quali non siano in atto progetti di rimboschimento o una naturale rinnovazione forestale in stato avanzato;*

5. *Nei casi di errata o incerta perimetrazione, nonché in presenza di difformità tra i territori interessati da bosco e quelli individuati su cartografia adottata dalla Regione, i comuni accertano l'effettiva destinazione del territorio, con riferimento alla definizione di bosco di cui ai commi 1, 2, 3, e 4; in esito all'accertamento, certificano la presenza o meno del bosco, l'esatta perimetrazione e se la zona è stata percorsa dal fuoco o è soggetta a progetti di rimboschimento.*

6. *La certificazione di cui al comma 5 è resa con atto dell'ufficio comunale competente in materia forestale ed è trasmessa alle strutture regionali competenti in materia forestale e di pianificazione paesaggistica per le rispettive attività di programmazione, pianificazione e controllo.*

7. La graficizzazione del bosco contenuta nella cartografia del PTPR è ricognitiva e probante salvo che sia diversamente certificato dai comuni ai sensi del comma 5. I comuni sono tenuti a segnalare e certificare le aree interessate dalla presenza del bene che non risultino individuate dalla cartografia del PTPR. Ai beni di cui al comma 1, ancorché non individuati nella Tavola B del PTPR, ai fini della tutela paesaggistica si applica la disciplina di cui al presente articolo. La Regione provvede all'adeguamento periodico della cartografia di riferimento.

8. Per i territori boscati, fatti salvi i casi di cui al comma 10, e nei territori percorsi o danneggiati dal fuoco, sono consentiti, previa autorizzazione ai sensi dell'articolo 146 del Codice, esclusivamente gli interventi di recupero degli edifici esistenti, le relative opere idriche e fognanti, gli interventi di sistemazione idrogeologica delle pendici, la costruzione di abbeveratoi, ricoveri e rimesse per il bestiame brado, fienili, legnaie e piccoli ricoveri per attrezzi con progetto e relativo fabbisogno documentati ed approvati, secondo le leggi vigenti, la realizzazione di attrezzature e servizi strumentali allo svolgimento di attività didattiche e di promozioni dei valori naturalistico ambientali, come definiti nel paesaggio naturale e relativa disciplina d'uso, da localizzare nelle radure prive di alberature e, quando questo non fosse possibile, in modo tale da salvaguardare la vegetazione arborea.

9. La superficie delle aree boscate non concorre al fine del calcolo della cubatura per costruire al di fuori di esse e non contribuisce alla determinazione del lotto minimo previsto dagli strumenti urbanistici.

10. Nei casi di deroga espressamente previsti dalle presenti norme compatibilmente con la salvaguardia dei valori paesaggistici e di difesa del suolo, previa acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'articolo 146 del Codice, può essere consentita la trasformazione della superficie boscata. La trasformazione di cui al presente comma è subordinata alla realizzazione delle misure di compensazione previste dall'articolo 4 del d.lgs. 227/2001, con le modalità di cui all'articolo 40 della l.r. 39/2002 e successive modifiche. In tal caso, la superficie trasformata concorre al calcolo della cubatura realizzabile e contribuisce alla determinazione del lotto minimo. Le aree oggetto di rimboschimento per compensazione rientrano tra i territori assimilati a bosco e sono soggette alle relative disposizioni di tutela.

11. Nei territori boscati sono fatti salvi i campeggi come definiti dall'articolo 2, comma 2, del R.R. n. 18 del 24 ottobre 2008 attuativo della legge regionale 6 agosto 2007, n. 13, esistenti e funzionanti con regolare autorizzazione di esercizio e nella consistenza risultante alla data del 6 settembre 1985. Eventuali ampliamenti dei campeggi esistenti perimetrati sono autorizzati solo se finalizzati all'adeguamento funzionale degli stessi per il raggiungimento dei requisiti minimi previsti dall'articolo 9 del R.R. n. 18/2008 il cui progetto è corredato della relazione paesaggistica di cui al DPCM 12 dicembre 2005. I relativi manufatti devono salvaguardare la vegetazione arborea esistente, avere preferibilmente carattere provvisorio e non possono, comunque, consistere in opere murarie, salvo quelle necessarie per la realizzazione dei servizi igienici. I comuni già dotati di strumento urbanistico generale provvedono, con apposita variante all'individuazione specifica delle aree interessate dai complessi ricettivi campeggistici di cui al presente comma.

PRG - Piano Regolatore Generale

Con Deliberazione n. 18 del 12.02.2008 il Consiglio Comunale ha approvato il "Nuovo Piano Regolatore della Città di Roma" adottato con deliberazione n. 33 del 19 e 20 marzo 2003.

Il lotto di terreno ricade nell'ambito dei Sistemi e regole: "Sistema dei servizi e delle infrastrutture e degli impianti" di cui al Titolo IV delle NTA del vigente P.R.G., con destinazione "Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale" normato dall'

Articolo 85. Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale

1. Le aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale sono individuate negli elaborati 2 e 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:5.000 e 1:10.000. Tali aree sono destinate ai seguenti servizi o attrezzature:

a) Istruzione di base (asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo, pubbliche e di interesse pubblico);

b) Attrezzature di interesse comune (attrezzature partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali e ricreative, mercati in sede fissa o saltuari, altri locali di uso o di interesse pubblico; tra le attrezzature sociali, sanitarie e assistenziali, possono essere ricomprese le residenze sanitarie per anziani);

c) Attrezzature religiose (edifici di culto e complessi parrocchiali con le relative funzioni riconosciute: sociali, formative, culturali, assistenziali, ricreative e sportive a essi connesse ai sensi della normativa di legge vigente);

d) Verde pubblico (parchi naturali, giardini ed aree per il gioco dei ragazzi e dei bambini e per il tempo libero degli adulti: eventualmente attrezzati con chioschi, punti di ristoro, servizi igienici, con esclusione del verde pubblico di arredo stradale; orti urbani sociali, secondo la definizione di cui all'art. 75, comma 1, nota 14, in misura non superiore al 5%);

e) Verde sportivo (impianti sportivi coperti e scoperti);

f) Parcheggi pubblici (da realizzarsi a raso, alberati con DA=2 alberi ogni 100 mq);

g) Attrezzature per la raccolta dei rifiuti solidi urbani (escluso quelle elencate all'art. 106, comma 3);

h) Parcheggi privati (da realizzare nel sottosuolo, ai sensi e con le modalità dell'art. 9, comma 4, della legge n. 122/1989).

2. Per la realizzazione dei servizi e delle attrezzature di cui al comma 1, escluso quelle di cui alle lett. f), g), h), si applicano i seguenti parametri e grandezze urbanistico-ecologiche:

- ET: 0,5 mq/mq; 0,05 mq/mq per il verde pubblico; 0,25 mq/mq per il verde sportivo; 0,6 mq/mq per le attrezzature religiose (per le strutture esistenti sono consentiti interventi diretti di categoria MO, MS, RC, RE, nonché interventi di categoria DR ed AMP fino all'indice EF di 0,6 mq/mq);

- IP (ST): 30%; 75% per il verde pubblico;

- DA (ST): 20 alberi/Ha; DAR (ST): 40 arbusti/Ha;

- *Parcheggi pubblici e privati: calcolati ai sensi dell'art. 7, comma 1, secondo le corrispondenti destinazioni d'uso, di cui all'art. 6, comma 1; per il verde sportivo, si applica l'art. 87, commi 2 e 3.*

L'area in cui ricade la p.lla 1525 del F°224 risulta anche classificata nella Componente "Rete ecologica" del Sistema ambientale e agricolo di cui al Titolo III, disciplinata dall'art.72 delle NTA e perimetrata in rosso nell'elaborato 4.10 come *Componente secondaria (B)*.

Articolo 72. Rete ecologica

1. La Rete ecologica rappresenta l'insieme dei principali ecosistemi del territorio comunale e delle relative connessioni. Le misure, le azioni, gli interventi nella Rete ecologica sono volti a preservare, valorizzare, ripristinare, in modo coordinato, i valori e i livelli di naturalità delle aree, nonché ad assicurarne l'integrazione secondo criteri e obiettivi di continuità geografica e di funzionalità ecologica.

2. Le aree costituenti la Rete ecologica sono individuate nell'elaborato 4. "Rete ecologica", con la seguente articolazione in componenti, definite in base ai livelli di naturalità, di funzionalità ecologica, di continuità geografica:

a) componenti primarie (aree "A"):

b) componenti secondarie (aree "B"): sono le aree di medio livello di naturalità e alto livello di integrazione tra le componenti primarie e tra le stesse componenti secondarie e comprendono principalmente: parte delle aree agricole e del reticolo idrografico; le aree del "Sistema insediativo" e del "Sistema dei servizi, infrastrutture e impianti", con valori naturalistici da preservare o ripristinare, ovvero necessarie ad assicurare continuità alla Rete ecologica;

c) componenti di completamento (aree "C"):

5. Tutti gli interventi, pubblici o privati, indiretti o diretti, da realizzare nella Rete ecologica, con esclusione degli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, ma inclusi gli interventi di adeguamento e ampliamento di infrastrutture e impianti, sono sottoposti a Valutazione ambientale preliminare, ai sensi dell'art. 10, commi 10 e 11, e sono associati a interventi di categoria ambientale, come individuati dalla suddetta valutazione ambientale. Inoltre, per tutti gli interventi indiretti ricadenti, in tutto o in parte nella Rete ecologica, la verifica di compatibilità ambientale, di cui all'art. 13, comma 11, lett. c), e il PAMA, di cui all'art. 79, sono integrati dalle valutazioni e disposizioni di cui al comma 11."

8. Nelle aree del Sistema dei servizi, infrastrutture e impianti, di cui al Titolo IV:

(...)

c) le aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, di cui all'art. 85, se ricadenti nella componente primaria, sono destinate esclusivamente a verde pubblico, di cui all'art. 85, comma 1, lett. d), senza eccedere l'indice $ET=0,01$ mq/mq; se ricadenti nella componente secondaria, sono destinate esclusivamente a verde pubblico o sportivo, di cui all'art. 85, comma 1, lett. d) ed e), senza eccedere l'indice $ET=0,02$ mq/mq e con esclusione degli impianti sportivi coperti; nella componente secondaria, la realizzazione di servizi pubblici è consentita, nel rispetto degli esiti della Valutazione ambientale di cui al comma 5 e di eventuali incrementi degli indici e delle grandezze ecologici da essa disposti, solo in caso di espressa previsione del

Programma di cui all'art. 83, comma 6, o in caso di assenza di idonee alternative per il reperimento di tale standard urbanistico; è altresì consentita, alle stesse condizioni poste per i servizi pubblici, la localizzazione della SUL privata derivante dalla cessione compensativa di cui all'art. 22, che, altrimenti, deve essere trasferita negli Ambiti di compensazione di cui all'art. 18.

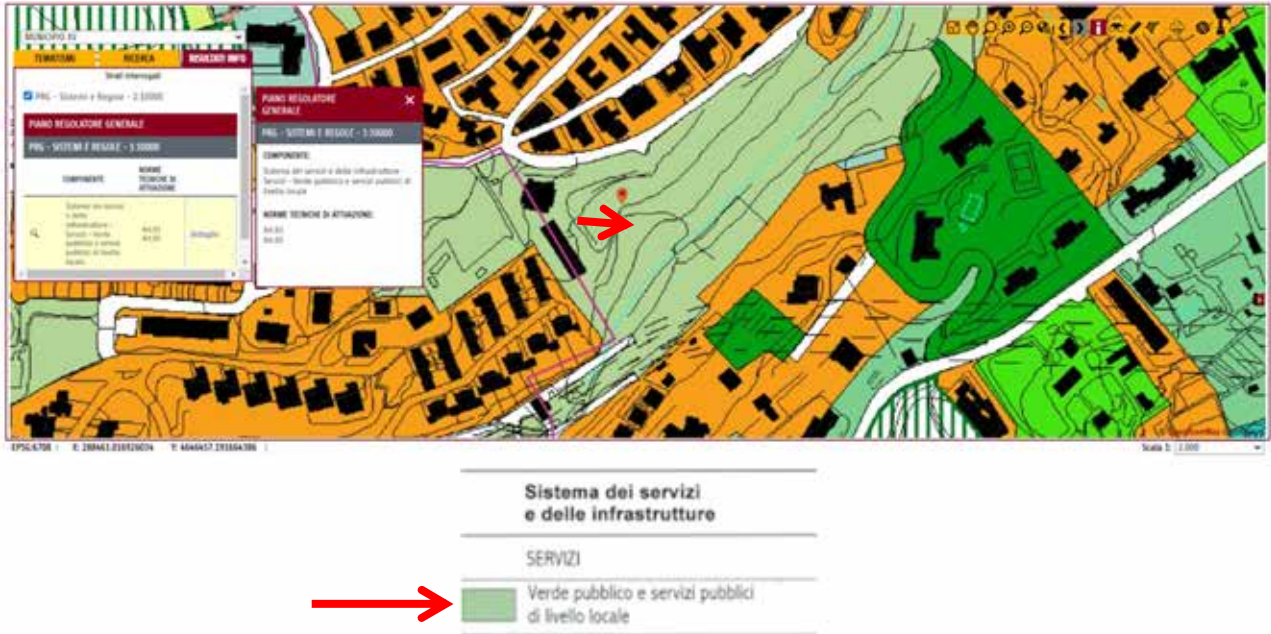


Figura 9 _ PRG Roma – Sistemi e Regole TAV.3.10 scala 1:1000

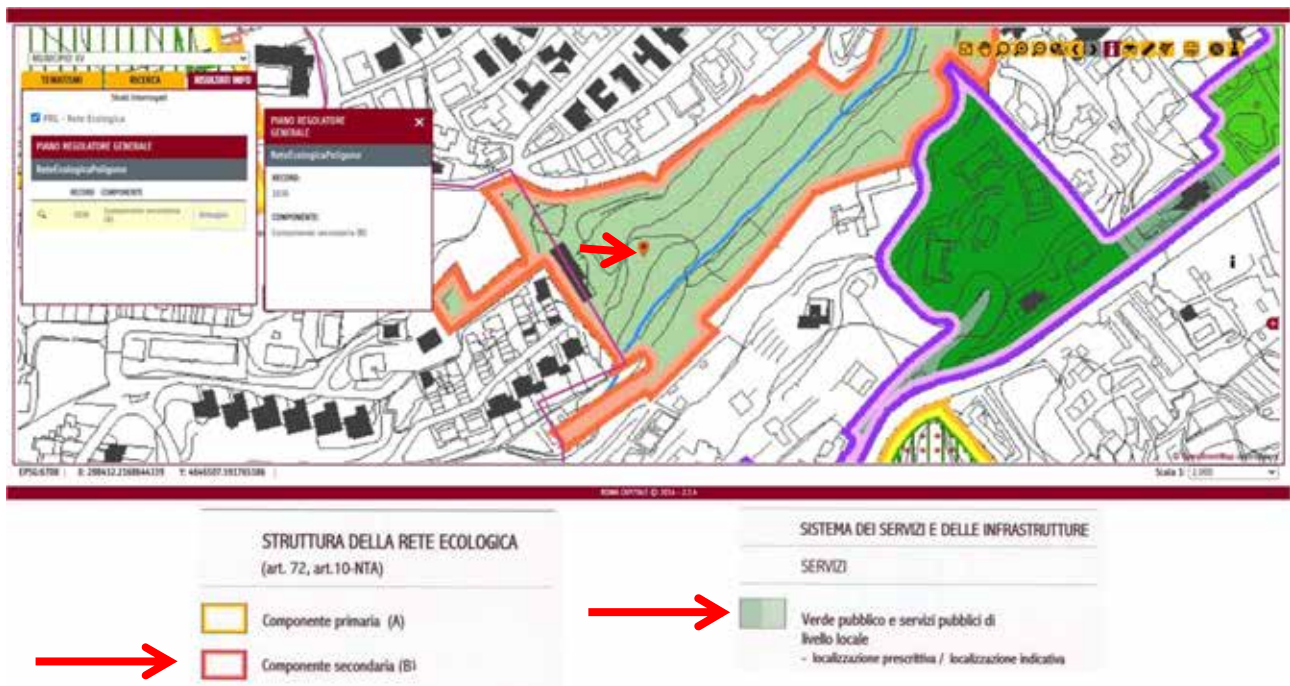


Figura 10 _ PRG Roma – Rete Ecologica TAV.4.10 scala 1:1000

PRECEDENTI STIME DI VALORE DELL'OGGETTO DI INDAGINE

2005.10.28

Perizia di stima redatta dall'ar [redacted] relativa alla determinazione del valore di mercato del lotto di terreno sito in località "Acqua Traversa" individuato al C.T. del Comune di Roma al F° 224, Allegato 441, p.lla 1525 di mq 8.988. La relazione tecnica conclude con una stima del valore di mercato della p.lla 1525 di mq. 8988 pari a € 3.600.000,00 (€ Tremilioneiseicentomila/00) pari a € 3.600.000/mq 8988 = 400 €/mq

2009.03.13

In data 13.03.2009, a firma del suo Vice presidente, la ERES redige una stima del valore di mercato dell'area, considerandola come edificabile. Le conclusioni a cui perviene detta stima si riferiscono a due situazioni *Esproprio o cessione con edificazione da parte del Comune o degli Enti Istituzionali* Cubatura realizzabile mc. 12.942 circa, (cubatura massima riferita all'intera superficie prima dell'individuazione delle zone da destinare a verde pubblico). *Edificazione diretta.* Cubatura realizzabile mc. 1100 circa.

A tali due ipotesi fa derivare un valore attribuibile all'area rispettivamente di € 5.600.000 nella prima ipotesi e di € 560.000 nella seconda.

2010.11.04

Delibera della Commissione Provinciale Espropri di Roma del 04.11.2010, con cui viene determinata l'indennità di espropriazione relativa al bene immobile identificato al Catasto del Comune di Roma al F° 224 p.lla 209/R, della superficie di mq.390, in complessivi € 60.450,00, (corrispondente a un importo unitario di 155,00 €/mq) bene già oggetto del provvedimento di esproprio di cui all'Ordinanza del Sindaco di Roma n.157 del 30.06.2004.

2013.07.22

Nella causa civile N.1693 R.G. in cui la ricorrente ROMA Capitale ha proposto opposizione avverso la Delibera della Commissione Provinciale Espropri di Roma del 04.11.2010, la Corte d'Appello di Roma - Prima Sezione Civile - emette l'Ordinanza, depositata in data 22.07.2013, in cui respinge l'opposizione della ricorrente (ROMA Capitale) perché priva di qualsivoglia sostegno probatorio, concludendo il procedimento a favore della resistente ERES Italia S.p.A.

Pertanto, non essendo stata dimostrata e accertata l'infondatezza e l'inammissibilità della Delibera della Commissione Provinciale Espropri di Roma del 04.11.2010 sono da ritenere sostanzialmente valide le conclusioni estimative contenute in tale Delibera (2010) relative al valore di mercato dell'appezzamento di terreno espropriato (F° 224 p.lla 209/R, della superficie di mq.390), classificato come area edificabile, pari a 155,00 €/mq.

2014.12.24

Stima del Valore di mercato dell'area effettuata da _____ nell'ipotesi in cui la destinazione (RSA di lusso) e le consistenze (così come fornite dal Committente) ipotizzate siano effettivamente realizzabili, possa essere ragionevolmente stimato in: € 1.600.000 (€ *unmilionesecentomila*), pari a 178 €/mq di superficie dell'area (8.988mq). Tale valore è superiore (+14,8%) rispetto al valore stimato dalla Commissione Provinciale Espropri – Sottocommissione Comunale Espropri di Roma con delibera del 04.11.2010 (pari a €155/mq)

Considerazioni sulle precedenti stime

Le stime di valore sopra riportate (in particolare la prima -2005- dell'arch. _____ la successiva -2009- della stessa ERES e l'ultima -2014- elaborata dalla _____ sono state redatte sulla base della previsione urbanistica indicata dall'art. 85 lett.b) delle NTA del vigente P.R.G. del Comune di Roma che sull'area ammette la possibilità di edificare, tra le varie, anche una Residenza Sanitaria Assistenziale per anziani per un volume totale f.t. di circa 12.000 mc.

Art.85. Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale

... Tali aree sono destinate ai seguenti servizi o attrezzature:

(...)

b) Attrezzature di interesse comune (attrezzature partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali e ricreative, mercati in sede fissa o saltuari, altri locali di uso o di interesse pubblico; tra le attrezzature sociali, sanitarie e assistenziali, possono essere ricomprese le residenze sanitarie per anziani);

(...)

Come già descritto nel precedente paragrafo relativo allo STATUS URBANISTICO ATTUALE, l'area in cui ricade la p.lla 1525 del F°224 risulta classificata non soltanto nel "Sistema dei servizi delle infrastrutture e degli impianti" di cui al Titolo IV delle NTA del vigente P.R.G. con destinazione "Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale" (Art.85), ma anche come *Componente secondaria (B)* della "Rete Ecologica" nell'ambito del Sistema ambientale e agricolo di cui al Titolo III, disciplinata dall'art.72 delle NTA e perimetrata in rosso nell'elaborato di Piano 4.10

In particolare, come descritto dall'art.72 comma 2. lett.b), *componenti secondarie, aree "B", (...)* comprendono principalmente: (...) le aree (...) del "Sistema dei servizi, infrastrutture e impianti"

Si evince al comma 8. ***nelle aree del Sistema dei servizi, infrastrutture e impianti, di cui al Titolo IV:***

lett.c). le aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, di cui all'art. 85, (...) se ricadenti nella componente secondaria, sono destinate esclusivamente a verde pubblico o sportivo, di cui all'art. 85, comma 1, lett. d) ed e), senza eccedere l'indice ET=0,02 mq/mq e con esclusione degli impianti sportivi coperti; nella componente secondaria, la realizzazione di servizi pubblici è consentita, nel

rispetto degli esiti della Valutazione ambientale di cui al comma 5 e di eventuali incrementi degli indici e delle grandezze ecologici da essa disposti, solo in caso di espressa previsione del Programma di cui all'art. 83, comma 6, o in caso di assenza di idonee alternative per il reperimento di tale standard urbanistico; è altresì consentita, alle stesse condizioni poste per i servizi pubblici, la localizzazione della SUL privata derivante dalla cessione compensativa di cui all'art. 22, che, altrimenti, deve essere trasferita negli Ambiti di compensazione di cui all'art. 18.

Allo scopo di chiarire se la seconda parte del periodo relativo alla lett.c) contempli anche la possibilità di realizzare quanto indicato dall'art.85 lett.b) delle NTA (tra cui le residenze sanitarie e assistenziali) lo scrivente ha inviato una mail al tecnico del Municipio XV, g _____ che con propria mail del 06.02.2023, (All. n.1) ha consigliato di indirizzare il quesito alla Direzione Edilizia del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica.

L'i _____ direttore del Dipartimento, in data 15.02.2023 ha inoltrato la richiesta di risposta al quesito dello scrivente a _____ (All. n.1).

In data 03.03.2023 l'ing. _____ ha risposto con mail (All. n.1).

Da tali risposte non si evince alcun chiarimento in merito al quesito posto dallo scrivente.

Risultando quindi assolutamente dubbia la possibilità di realizzazione di un intervento per una residenza sanitaria e assistenziale per anziani in conformità alla previsione di cui all'art.85 comma 1. lett.b), si fa riferimento, per la destinazione urbanistica, a quanto indicato dall'art.72 comma 8 lett.c) sopra riportato.

Dalle potenzialità urbanistiche sopra indicate e dai risultati delle analisi e indagini in precedenza esposte si ritiene che il terreno materia della presente indagine possa individuarsi come obiettivo per un intervento, anche da parte di privati proprietari/residenti nella zona, riuniti in consorzio con eventuale partecipazione pubblica, per la realizzazione di quanto previsto dalle NTC e dai relativi elaborati del PRG.

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Critério sintetico comparativo

Il valore del terreno si può stimare utilizzando il criterio sintetico di confronto che consiste nel ricorrere ai prezzi di mercato di beni con caratteristiche simili (caratteristiche fisiche, indici di edificabilità), e similmente disposti (terreni in posizioni paragonabili). Andrebbe pertanto ricercata la presenza in zona di altri beni simili, per i quali sia noto il valore di mercato, che possano rappresentare un riferimento da porre a base della determinazione di una valutazione.

Il valore unitario è determinato sia con riferimento a fattori intrinseci (regolarità della superficie, giacitura, esposizione...), che alle condizioni estrinseche (collegamenti infrastrutturali, disponibilità ed efficienza dei servizi, qualità e caratteristiche delle aree circostanti, oltre alla salubrità della zona ed al grado d'appetibilità a livello commerciale).

Va detto che, diversamente dalle abitazioni per le quali si possono reperire tabelle con i valori di ciascuna zona, per i terreni localizzati all'interno dei centri abitati, come nel caso che qui interessa, raramente si hanno a disposizione dati sufficienti che possano permettere di risalire e giustificare su basi tecniche-economiche l'estrapolazione del valore di mercato del bene.

Critério della determinazione del valore di trasformazione

Per le considerazioni sopra espresse, risulta più opportuno procedere ad una determinazione considerando il valore di mercato iniziale del terreno in funzione del valore finale del bene che su di esso può essere realizzato, da questo detraendo gli oneri, i costi e le spese necessarie per la sua completa trasformazione e realizzazione.

VALORE FINALE DI MERCATO DEL BENE FINITO da cui sottrarre: **ONERI, COSTI E SPESE PER LA REALIZZAZIONE/PRODUZIONE DEL BENE FINITO** e ottenere il **VALORE DI MERCATO ORIGINARIO DEL BENE TRASFORMATO**

VALUTAZIONE

Posto quanto sopraesposto, considerando una iniziativa di tipo privato, ipotizzando di realizzare sull'area una attrezzatura di interesse pubblico in conformità con quanto indicato dall'art.72 che al comma 8. *Nelle aree del Sistema dei servizi, infrastrutture e impianti, di cui al Titolo IV: prescrive che... lett.c) le aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, di cui all'art. 85, ...se ricadenti nella componente secondaria, sono destinate esclusivamente a verde pubblico o sportivo, di cui all'art. 85, comma 1, lett. d) ed e) ,*

d) Verde pubblico (parchi naturali, giardini ed aree per il gioco dei ragazzi e dei bambini e per il tempo libero degli adulti: eventualmente attrezzati con chioschi, punti di ristoro, servizi igienici,

e) Verde sportivo (impianti sportivi coperti e scoperti);

senza eccedere l'indice ET=0,02 mq/mq e con esclusione degli impianti sportivi coperti

Per la valutazione dell'intervento si hanno i seguenti dati:

Superficie del terreno = 8.988 mq

ET=0,02 mq/mq corrispondente a un lft = 0,064 mc/mq

8.988mq x 0,064 mc/mq	= 575,23 mc	vol. edificabile
575,23 mc: 3,2 m	= 179,76 mq	sup. lorda edificabile
179,76 mq x 1,25 + 8.988 mq x 0,015	= 359,52 mq	sup. commerciale

Valore finale di mercato del bene finito

359,52 mq x 7.500 €/mq = 2.696.400 €

Costi e spese per la realizzazione / produzione del bene finito

Costo di costruzione €/mc	575,23 mc x 800	460.184 €
Costo di sistemazione dell'aree a verde attrezzato €/mq	8.988 mq x 75	674.100 €
Remunerazione del capitale e oneri finanziari		130.000 €
Spese tecniche		160.000 €
Oneri concessori		110.000 €
Utili		180.000 €
Totale oneri, costi e spese del bene trasformato		1.714.284 €

Valore originario del bene trasformato (superficie di 8988 mq)

€ (2.696.400 – 1.714.284) = **982.116 €**

Che si arrotondano in **982.000 € (novecentottantaduemila euro)**

Il valore di stima determinato risulta rispondente alle caratteristiche dei luoghi descritte e alle notevoli possibilità di utilizzazione sia a **VERDE PUBBLICO ATTREZZATO**, (*chioschi, punti di ristoro, servizi igienici*) con aree per il gioco dei ragazzi e dei bambini e per il tempo libero degli adulti, sia a **VERDE SPORTIVO**.

ALLEGATO

All. n.1 Roma - Mail Ufficio Tecnico Urbanistico Comune di Roma